

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年8月29日
【発行者名】	タカラレーベン不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 宰田 哲男
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目14番15号
【事務連絡者氏名】	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 取締役財務企画部長 伊藤 真也
【電話番号】	03-6435-5264
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	タカラレーベン不動産投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 559,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2024年7月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

タカラレーベン不動産投資法人

（英文表示：Takara Leben Real Estate Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注） 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

6,190口

（注1） 本第三者割当は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2） 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			S M B C 日興証券株式会社
割当口数			6,190口
払込金額			559,000,000円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名		代表取締役社長 吉岡 秀二
	資本金の額（2024年6月30日現在）		135,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2024年6月30日現在）		株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2024年7月31日現在）	769口
	取引関係		一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注） 払込金額は、2024年7月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

559,000,000円

（注）発行価額の総額は、2024年7月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2024年9月5日（木）から2024年9月9日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2024年10月7日（月）

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下がりに応じて繰り下げられます。申込期間は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下がった場合は、「2024年10月11日（金）」となります。

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人 本店（東京都港区赤坂一丁目14番15号）

（１１）【払込期日】

2024年10月8日（火）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下がりに応じて繰り下げられます。払込期日は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下がった場合は、「2024年10月15日（火）」となります。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

（注）上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限（559,000,000円）については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金（11,190,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその付随費用の一部に充当する予定です。

（注） 上記の手取金は、2024年7月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】**申込みの方法等**

申込みは、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「（１１）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2024年8月29日（木）開催の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口123,810口の一般募集（以下「一般募集」といい、本第三者割当と併せて「本募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がMIRARTHホールディングス株式会社（以下「MIRARTHホールディングス」といいます。）から6,190口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、6,190口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第12期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日） 2024年5月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年5月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である2024年8月29日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は、別段の記載がない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項ありません。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満（小数点を記載した場合は記載した位未満）の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 インベストメント・ハイライト - 運用戦略に基づいた取組み -

（1）運用戦略

本投資法人は、着実な資産規模（注）の拡大、ポートフォリオの質及び安定性の向上、堅実な内部成長の実現、財務戦略・その他施策の実施という4つの運用戦略を掲げています。かかる運用戦略は、本投資法人が新規上場以降、投資家とのコミュニケーションの中で課題として認識したポートフォリオの質の向上への方向性、スポンサー力の活用への方向性、その他施策の方向性について、投資家の要望に応えながら、本投資法人が自律的に成長するために策定したものです。

（注）「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点で本投資法人が保有する資産の取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。

（2）本募集におけるハイライト

本投資法人は、上記の運用戦略に基づき、本スポンサー体制変更（後記「（3）本投資法人のスポンサーについて」にて定義します。）によるMIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメントの更なる強化と共に、着実に以下の施策を実施して投資主価値の向上を図ります。本募集におけるハイライトは以下のとおりです。また、本募集におけるハイライトの詳細については、後記「2 継続的な物件取得を通じて資産規模3,000億円を目指す」以降をご参照ください。

1	外部成長	継続的な物件取得を通じて資産規模3,000億円を目指す
		- 新たに設定した資産規模目標(3,000億円)の公表以降、初めての公募増資を実施。継続的な外部成長により時価総額が拡大し、本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイトは2024年7月末日時点で0.56%に拡大 - 高稼働・賃料増額を実現してきた住宅において、安定的な賃料収受が見込める住宅7物件を新たに取得予定 - リスク内在物件の譲渡、スポンサーからの良質な物件の提供、公募増資に伴う物件取得等により、ポートフォリオの分散が進展すると同時に、築年数の若返りが進むことで更なる内部成長の余地を確保 - MIRARTHホールディングスグループのスポンサーコミットメント強化により、スポンサーサポートを活用しながら、更なる成長を目指す
2	内部成長	“安定性”と“成長性”を軸に、着実な内部成長の実現へ
		- テナント分散の進展により本投資法人のキャッシュフローの“安定性”が向上すると同時に、賃料増額が期待される住宅や変動賃料のホテルを新たに取得する等、本投資法人のキャッシュフローの“成長性”をもたらす狙い - ポートフォリオの中心となる住宅は、インフレ環境下にて高稼働を維持すると同時に着実な賃料増額を実現 - オフィスは、テナント分散の進展により、高稼働の維持と安定した収益を享受 - 商業施設は、固定賃料100%で、安定的な収益を確保 - ホテルは、安定した収益に加え、アップサイドが期待できる変動賃料物件の取得により、更なる収益拡大を目指す
3	財務・ESG	柔軟な財務戦略とESGへの取組み
		- 固定と変動、長期と短期を組み合わせる柔軟な借入戦略により、LTVコントロールと負債コストの低減を図る - 資産規模拡大とテナント分散の進展により格付の見通し(方向性)が変更され、JCR長期発行体格付A(ポジティブ)、R&I発行体格付A- (ポジティブ)に格付が向上 - GRESB開示評価においても最上位の「Aレベル」を取得。ESGへの積極的な取組みを継続

- (注1) 「マーケットウェイト」とは、浮動投資口の比率（市場で流通する可能性の高い投資口で、有価証券報告書等の公表資料による固定投資口（固定的所有と見られる投資口）の推定等に基づき算出されます。）を考慮し東証REIT指数（東京証券取引所上場の不動産投資信託全銘柄を対象にし、TOPIX（東証株価指数）に準じて算出される指数をいいます。）を利用して算出した各時点のJ-REITの時価総額における本投資法人の時価総額の割合をいいます。以下同じです。
- (注2) 「リスク内在物件」とは、本投資法人の保有物件のうち、本投資法人のポートフォリオの平均築年数と比較した当該物件の築年数や当該物件の用途に関するマーケット環境等を総合的に考慮し、今後の内部成長の余地が限定的又は修繕費等の増加が見込まれると本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。）が判断した物件をいいます。以下同じです。
- (注3) 「良質な物件」とは、本投資法人のポートフォリオの平均築年数と比較した当該物件の築年数や当該物件の用途に関するマーケット環境等を総合的に考慮し、収益性が高く今後の内部成長の余地も大きいと本資産運用会社が判断した物件をいいます。以下同じです。
- (注4) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターをそれぞれいいます。なお、これらの格付は、JCR及びR&Iによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注5) 「GRESB」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス（ESG）のパフォーマンスに関する年次のベンチマーク評価及びその運営組織です。以下同じです。
- (注6) 「ESG」とは、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の略称です。以下同じです。

（３） 本投資法人のスポンサーについて

本書の日付現在、本投資法人は、MIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングスとその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）、株式会社共立メンテナンス（以下「共立メンテナンス」といいます。）及び株式会社ヤマダホールディングス（以下「ヤマダホールディングス」といいます。）の3社をスポンサーとする総合型上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）です。なお、スポンサー体制については、2024年3月29日付で、PAG Real Estate Holding LimitedからMIRARTHホールディングスへ本資産運用会社の株式が譲渡されたことにより、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスの本資産運用会社への出資比率が60％から90％に高まる変更が行われています（以下「本スポンサー体制変更」といいます。）。本スポンサー体制変更は、2022年10月にMIRARTHホールディングスが「アセットマネジメント事業」を新設したことや、本投資法人の住宅投資比率が上場以降上昇していることを踏まえて行われるものであり、マンション開発を主要事業とするMIRARTHホールディングスグループとの連携を更に強化することで、中長期的な投資主価値向上に資するものと本投資法人は考えています。

本投資法人のスポンサー各社又はスポンサーグループ（スポンサー各社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）の概要は、以下のとおりです。スポンサー各社又はスポンサーグループの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （1）投資方針 スポンサー・サポートによる成長戦略」をご参照ください。

< MIRARTHホールディングスグループ >

MIRARTHホールディングスグループは、豊富な開発実績を有する新築分譲マンションを核とする不動産総合デベロッパーグループです。

< 共立メンテナンス >

共立メンテナンスは、豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーターです。

< ヤマダホールディングス >

ヤマダホールディングスは、国内最大手の家電流通業者です。

MIRARTHホールディングスグループ

MIRARTH
HOLDINGS, Inc.

- ◆豊富な開発実績を有する新築分譲マンションを核とする不動産総合デベロッパーグループ
- ◆全国的な情報ネットワークを通じて開発用のエリア別マンション用地を保有

■ エリア別マンション用地(2024年3月末時点)

エリア	マンション用地 (戸)
北海道	461
東北	1,878
関東甲信越	1,024
首都圏	2,811
北陸	472
中部	494
近畿	937
中国	288
四国	310
九州	686
合計	9,361



共立メンテナンス

KYORITSU

- ◆ 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター
(2024年3月末時点)



全国の寮:519箇所



全国のドーミーイン:94箇所



全国のリゾート:42箇所



全国のシニア拠点:13箇所

ヤマダホールディングス



- ◆ デンキ・住建・金融・環境・その他事業の各セグメントの
-
- つながる経営で「暮らしまるごと」戦略を加速

■ グループ連結売上高(2024年3月期)



■ デンキセグメント	1兆2,911億円
■ 住建セグメント	2,795億円
■ 金融セグメント	42億円
■ 環境セグメント	327億円
■ その他セグメント	252億円

■ 販売ネットワーク(2024年3月末時点)

国内店舗数 11,121店	国内住宅展示場数 361箇所	海外店舗数 30店
------------------	-------------------	--------------

- (注1) 「エリア別マンション用地」における「北海道」とは北海道、「東北」とは青森県・秋田県・山形県・岩手県・宮城県及び福島県、「関東甲信越」とは栃木県・群馬県・茨城県・山梨県・長野県及び新潟県、「首都圏」とは東京都・埼玉県・千葉県及び神奈川県、「北陸」とは富山県・石川県及び福井県、「中部」とは岐阜県・静岡県・愛知県及び三重県、「近畿」とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県及び和歌山県、「中国」とは岡山県・広島県・山口県・鳥取県及び島根県、「四国」とは香川県・愛媛県・徳島県及び高知県、「九州」とは福岡県・熊本県・鹿児島県・宮崎県・長崎県・佐賀県・大分県及び沖縄県をいいます。
- (注2) 「寮事業」とは、共立メンテナンスが運営する学生寮及び社員寮に係る事業をいいます。
- (注3) 「ドリーイン事業」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、ビジネスホテルを中心としたブランド名である「ドリーイン」に係る事業をいいます。
- (注4) 「リゾート事業」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、リゾートホテルに係る事業をいいます。
- (注5) 「シニアライフ事業」とは、共立メンテナンスの高齢者向け住宅の管理運営事業をいいます。

2 継続的な物件取得を通じて資産規模3,000億円を目指す

(1) 取得予定資産の概要及び取得の効果

本投資法人は、本募集を通じて、安定的な賃料収受が期待できるスポンサー開発の住宅を含む7物件と、インフレによる外部環境の変化に強く、インバウンドの増加により収益拡大が見込めるホテル1物件を含む、ホテル3物件を合わせた取得予定資産10物件（取得予定価格合計240億円）を取得する予定です（注）。これらの取得予定資産の取得により本投資法人の資産規模は約1,734億円となり、上場当初の当面の資産規模目標であった1,500億円を達成する見込みです。本投資法人は、今後もスポンサー拠出の良質な住宅中心の総合型ポートフォリオの構築を推進することで、投資主価値の向上を目指します。

取得予定資産の概要及び本取組みの効果は、以下のとおりです。

（注）以下、取得予定資産10物件の取得を「本取組み」ということがあり、2024年2月14日付で公表した公募増資（以下「前回募集」といいます。）後の2024年3月4日時点（「本取組み前」、取得予定資産取得後の2024年9月12日時点（「本取組み後」といいます。）とあります。以下同じです。

取得予定資産

住宅

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

+

ホテル

クインテッサ
ホテル札幌

アパホテル
蒲田駅前

ホテルリブマックス
新宿歌舞伎町明治通

	本取組み前 (2024年3月公募増資後)	取得予定資産	本取組み後
物件数(物件)	70	10	80
取得(予定)価格合計(億円)	1,494	240	1,734
鑑定評価額合計(億円)	1,598	258	1,857
含み益(億円)	76.8	18.3	95.2
平均鑑定NOI利回り(%)	4.7	4.5	4.6
平均償却後鑑定NOI利回り(%)	3.8	3.8	3.8
平均稼働率(%)	98.8	98.4	98.8
平均築年数(年)	18.2	11.4	17.2

+

総資産LTV(%)	47.8	48.5
1口当たりNAV(円)	107,984	107,484
1口当たり純資産(円)	100,838	99,732
発行済投資口の総口数	780,820	910,820

（注1）「取得(予定)価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産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。）の合計をいいます。以下同じです。

（注2）本取組み前の「鑑定評価額合計」は、本取組み前において保有する資産のうち、2024年2月期末時点の保有資産（以下「2024年2月期末保有資産」といいます。）については2024年2月期末、2024年8月期に取得した保有資産（以下「2024年8月期取得済資産」といいます。）と、2024年2月期末保有資産とあわせて「取得済資産」ということがあります。以下同じです。については、テックランド八王子高尾店は2023年11月1日、ソララガーデンオフィスは2023年12月31日、ラグゼナ東陽町、TLRレジデンス町田、TLR柏ビルは2024年1月1日、ラヴィータ難波元町、アークステージ・は2024年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、取得予定資産の「鑑定評価額合計」は、2024年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、また、本取組み後の「鑑定評価額合計」は、取得済資産の鑑定評価額と取得予定資産の鑑定評価額の合計額を記載しています。各資産の鑑定評価の価格時点につき、以下同じです。

（注3）本取組み前の「含み益」は、本取組み前の鑑定評価額合計と、2024年2月期末時点の各2024年2月期末保有資産の帳簿価額及び各2024年8月期取得済資産の取得価格の合計の差額を記載しています。取得予定資産の「含み益」は、取得予定資産の鑑定評価額合計と取得予定価格の合計の差額を記載しています。本取組み後の「含み益」は、本取組み前の含み益と取得予定資産の含み益の合計を記載しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご注意ください。

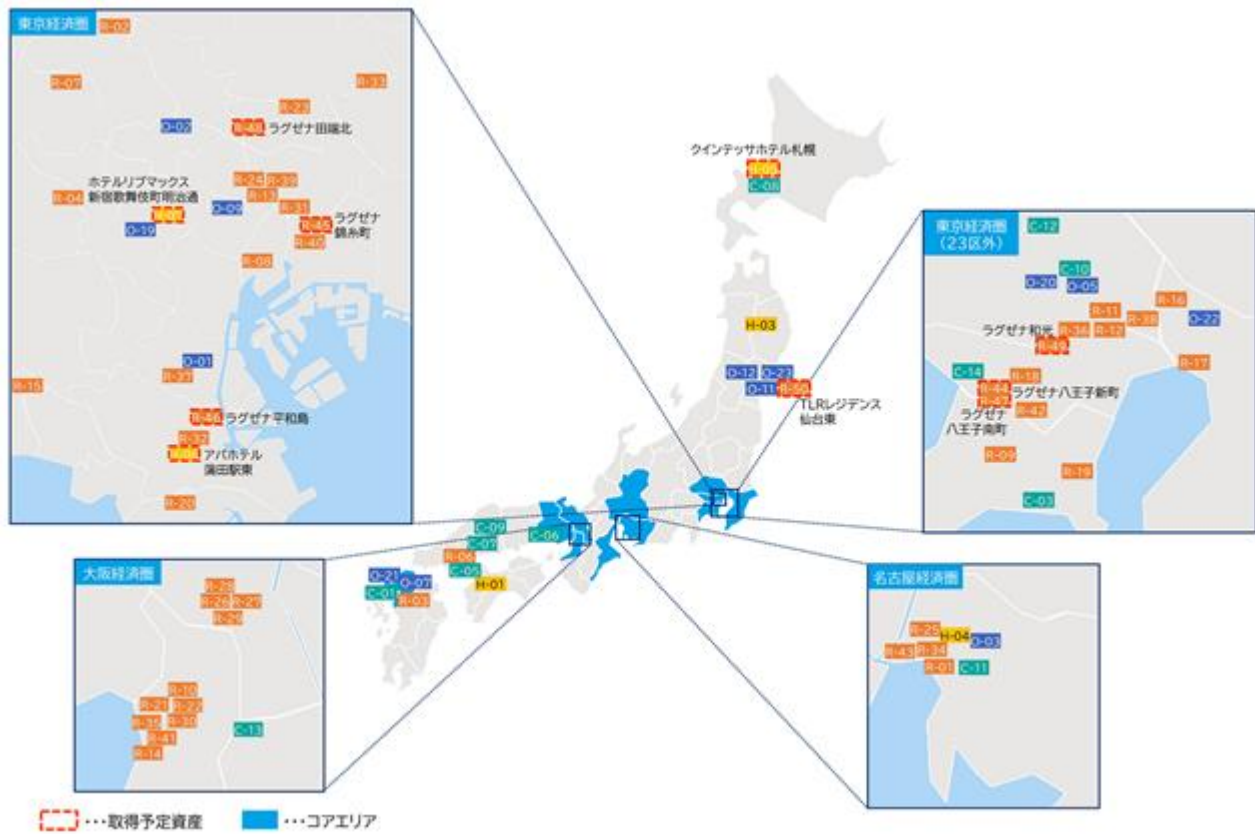
（注4）本取組み前の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOI（不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益をいいます。以下同じです。）の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）本取組み前の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得予定価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）本取組み前の「平均稼働率」は、2024年6月末日時点の取得済資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、取得予定資産の「平均稼働率」は、2024年6月末日時点における取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本取組み後の「平均稼働率」は、2024年6月末日時点における取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。

- (注7) 本取組み前の「平均築年数」は、2024年6月末日時点の取得済資産の平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2024年6月末日時点の取得予定資産の平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、2024年6月末日時点の取得済資産及び取得予定資産の平均築年数を記載しています。なお、平均築年数は、物件毎の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注8) 本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。以下同じです。
- (本取組み前の総資産LTV)
- $$\text{本取組み前の有利子負債総額} \div \text{本取組み前の総資産額} (*)$$
- (本取組み後の総資産LTV)
- $$\text{本取組み後の想定有利子負債総額} \div \text{本取組み後の想定総資産額} (**)$$
- (*)「本取組み前の有利子負債総額」は、2024年2月期末時点の有利子負債総額に、2024年8月期取得済資産の取得に際して行われた借入れ（以下「本借入れ」といいます。）金額を加えて算出した金額であり、「本取組み前の総資産額」は、2024年2月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、前回募集における発行価額総額及び前回借入れ金額等を加えて算出した金額です。
- (**)「本取組み後の想定有利子負債総額」は、本書の日付現在の有利子負債総額に、取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）予定額を加えて算出した試算値であり、「本取組み後の想定総資産額」は、2024年2月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、本募集における発行価額総額の見込額及び本借入れ予定額等を加えて算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。この他、本借入れの借入額及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。
- (注9) 本取組み前及び本取組み後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。
- (本取組み前の1口当たりNAV)
- $$(\text{2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{2024年2月期分配金支払総額} + \text{本取組み前の鑑定評価額合計と2024年2月期末時点の各2024年2月期末保有資産の帳簿価額及び各2024年8月期取得済資産の取得価格の合計の差額} + \text{前回募集における発行価額総額}) \div \text{本取組み前の発行済投資口の総口数}$$
- (本取組み後の1口当たりNAV)
- $$(\text{2024年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額} - \text{2024年8月期想定分配金支払総額} + \text{本取組み後の鑑定評価額合計と2024年8月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各取得予定資産の取得予定価格の合計の差額} + \text{本募集における発行価額の総見込額}) \div \text{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
- なお、本募集における発行価額の総見込額は、2024年7月26日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり90,384円と仮定し、本第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提として算出したものです。以下同じです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。
- また、本取組み後の発行済投資口の総口数は、本書の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。以下同じです。
- (注10) 本取組み前及び本取組み後の「1口当たり純資産」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。
- (本取組み前の1口当たり純資産)
- $$(\text{2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額} + \text{前回募集における発行価額総額}) \div \text{本取組み前の発行済投資口の総口数}$$
- (本取組み後の1口当たり純資産)
- $$(\text{2024年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額} + \text{本募集における発行価額の総見込額}) \div \text{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
- 本募集における実際の発行価額が前記（注9）記載の仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも増加する可能性があります。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオマップは、以下のとおりです。



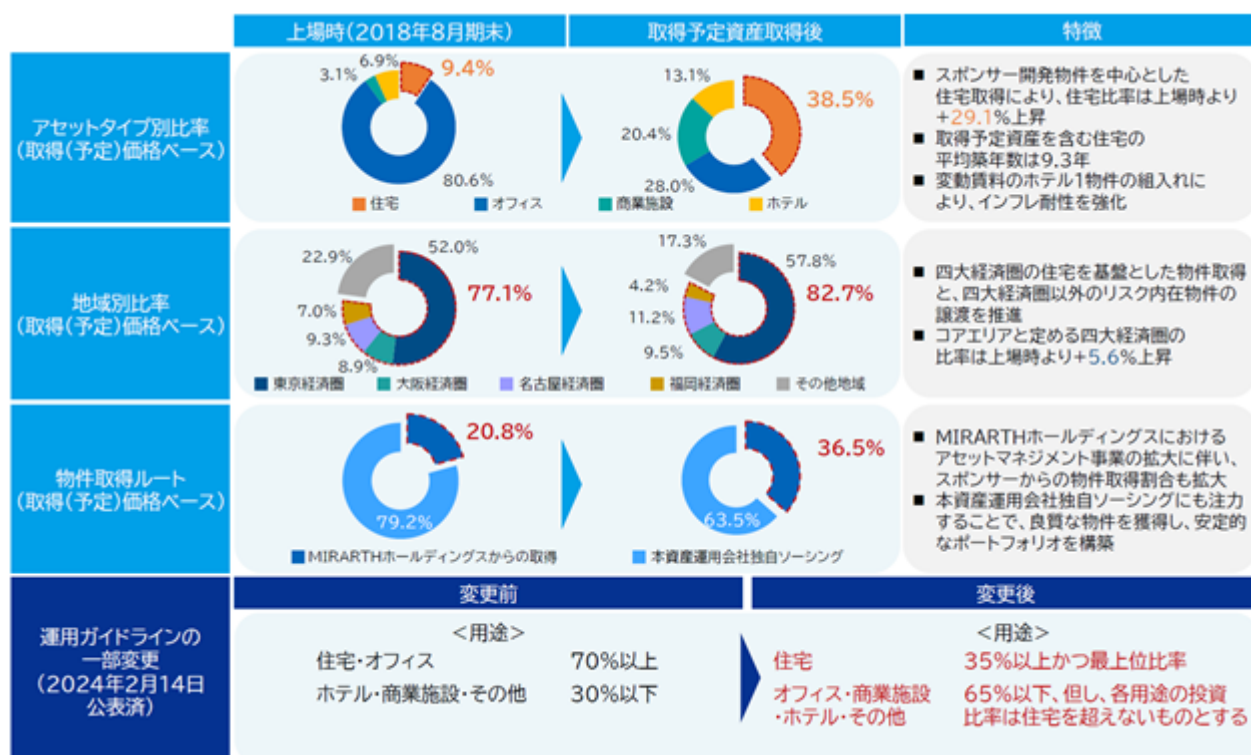
（２） 良質な物件の取得とリスク内在物件の譲渡によるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、上場以降、ポートフォリオの状況に応じた機動的な物件取得により、キャッシュフローの安定性の高い住宅を基盤とした物件取得を実現してきました。本募集においては、引き続きスポンサー開発の築浅住宅物件を取得することにより、ポートフォリオのキャッシュフローの安定性が更に向上することが見込まれています。

なお、本資産運用会社は、スポンサー開発の良質な住宅の取得及び総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能とすべく、2024年2月14日付で本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインを一部変更しました。従前、本資産運用会社の運用ガイドラインでは、オフィス・住宅への投資比率を概ね70%以上とする旨が定められていましたが、「住宅を中心に、オフィス、商業施設、ホテル及びその他の物件」への投資を行う旨の変更を行い、住宅への投資比率を35%以上かつ最上位比率とする他、ホテルを含む他の用途については全体として65%以下、各用途の投資比率は住宅を超えない範囲にて投資をする旨の変更を行いました（注）。

本募集においては、上記のとおり安定稼働が期待できる住宅を中心に、アップサイドの期待できるホテルと併せて戦略的に取得します。

（注） 運用ガイドラインの変更後も、成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に住宅以外の用途の物件への投資比率が住宅への投資比率を上回ることがあります。



（注1） 「取得予定資産を含む住宅の平均築年数」は、取得済資産及び取得予定資産のうち用途が「住宅」に分類される資産につき、2024年6月末日時点における築年数を物件毎の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

（注2） 「コアエリア」とは、「四大経済圏」をいいます。なお、「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特別市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特別市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特別市制度の廃止（2015年4月1日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。以下同じです。

（注3） スポンサーグループからの取得については、ブリッジファンド等を経由した物件取得を含みます。「ブリッジファンド等」とは、将来的に本投資法人が取得することを検討する資産等を、本投資法人への譲渡を目的として一時的に保有するファン（ブリッジファンド）又は当該目的で一時的に保有する法人をいいます。以下同じです。

（３） スポンサーコミットメントの強化と更なる資産規模拡大に向けて

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います。加えて、中長期的な不動産市況、各物件の所在地域の将来性や資産価値の変動予測、ポートフォリオの質の向上、安定性及び収益性の向上等の要因を総合的に勘案し、投資主価値の向上に資すると判断した場合には、築古なりリスク内在物件を中心に譲渡を行うことでポートフォリオの若返りを推進することとしています。

上場以降、上記の基本方針に基づき、本投資法人は積極的な物件の取得と戦略的な物件譲渡を実施しており、2024年2月期（第12期）に公表した公募増資を通じた物件取得により資産規模は1,494億円となり、続く本募集を通じた取得予定資産の取得により、本取組み後の資産規模は上場当初の当面の目標水準であった1,500億円に到達する見込みです。また、本投資法人は物件の取得と併せて築年数が古いリスク内在物件を中心に売却を行うと共にポートフォリオの若返りを推進しており、これまでの取組みに加え、平均築年数が11.4年である取得予定資産の取得により、ポートフォリオ平均築年数（注4）は上場時の25.3年から17.2年となり、約8年の若返りが実現される見込みです。

新たなステップに入った本投資法人は、MIRARTHホールディングスグループのスポンサーコミットメントの強化（詳細については、後記「（５） MIRARTH ホールディングスのスポンサーコミットメント強化」をご参照ください。）を推進力に、中期目標である資産規模3,000億円を目指し、安定性と成長性を両立しつつ継続的な外部成長を目指します（注1）。



- （注1） 中期目標の資産規模3,000億円は、本書の日付現在の本投資法人の目標値であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、スポンサーパイプラインに含まれる資産の取得時期や、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できない結果となる可能性があります。
- （注2） 2018年8月期（第1期）に公表した公募増資を「IPO」、2020年2月期（第4期）に公表した公募増資を「第1回公募増資」又は「1st PO」、2022年2月期（第8期）に公表した公募増資を「第2回公募増資」又は「2nd PO」、2023年2月期（第10期）に公表した公募増資を「第3回公募増資」又は「3rd PO」、2023年8月期（第11期）に公表した公募増資を「第4回公募増資」又は「4th PO」といいます。また、「第5回公募増資」及び「5th PO」は、「前回募集」をいいます。以下同じです。
- （注3） 「譲渡価格合計」は、各資産の譲渡に係る不動産売買契約又は不動産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。）の合計をいいます。以下同じです。
- （注4） 取得物件の「平均築年数」は各期に取得した取得物件につき当該各期末時点における築年数を、譲渡物件の「平均築年数」は各期に譲渡した譲渡物件につき当該各期末時点における築年数を、「ポートフォリオ平均築年数」（本取組み前及び本取組み後の「ポートフォリオ平均築年数」を除きます。）は各期末の保有資産につき当該各期末時点における築年数を、それぞれ物件毎の取得価格で加重平均して算出しています。

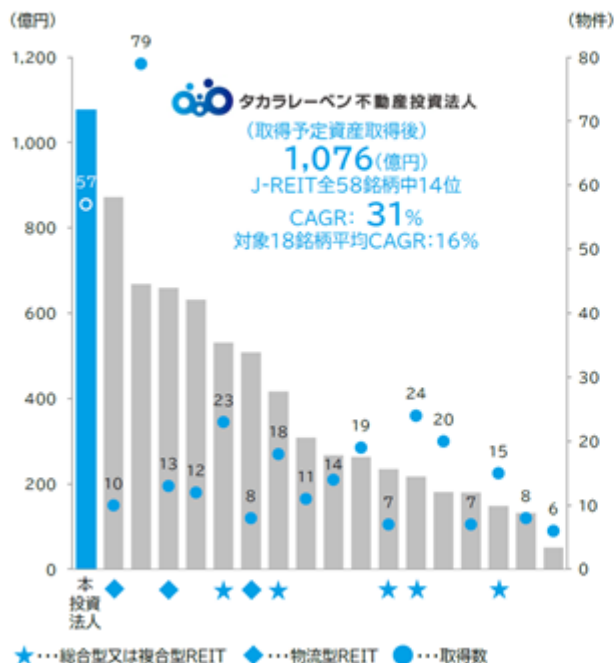
（４） 戦略的な物件取得による安定的なポートフォリオの構築

本投資法人はスポンサーグループ開発物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現しています。2020年4月以降、本取組み後の2024年9月12日時点までに、本投資法人は取得（予定）価格合計1,076億円の物件を取得する予定です。これにより、2024年6月末日時点で時価総額1,000億円未満のJ-REIT18銘柄における2020年4月以降の物件取得累計額において最高の水準となります。

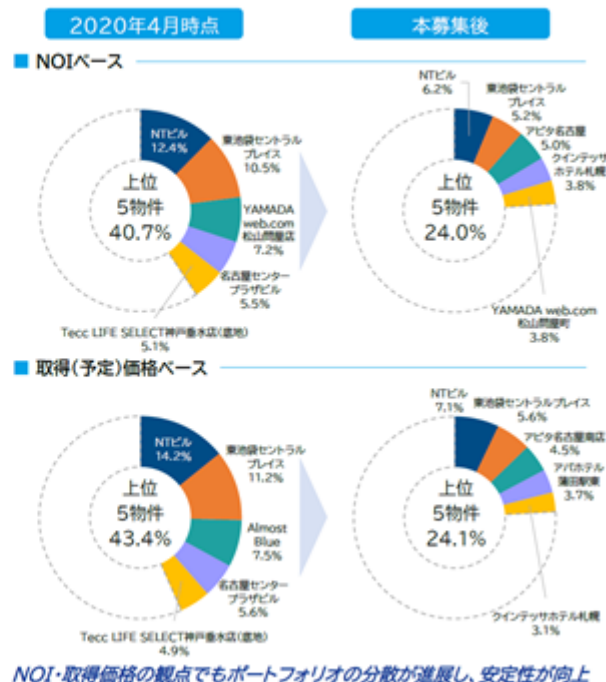
また、2020年4月時点と比べ、NOIベース及び取得価格ベースで上位5位の保有物件のポートフォリオ全体における占有比率の分散が進展しており、NOI・取得価格の観点でもポートフォリオの分散が進み安定性が担保されているものと本投資法人は考えています。

本投資法人は引き続きポートフォリオのリスクマネジメントを実行し、安定性の強化に努めます。

時価総額1,000億円未満のJ-REIT18銘柄における、2020年4月以降の物件取得累計額及び取得数(2024年6月末時点公表ベース)



保有物件上位5位のポートフォリオの占有比率
(2020年4月時点対本募集後)



- (注1) 上記左図は、2024年6月末日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITについて、本投資法人以外については2024年6月末日時点の開示資料に基づき、本投資法人については本取組み後である2024年9月12日時点において、各J-REITが2020年4月以降に取得し又は取得を予定している旨を公表している物件の取得（予定）価格及び取得（予定）物件数に基づいています。
- (注2) 物件譲渡による資産規模の減少については考慮していません。
- (注3) 「CAGR」は、本取組み後の資産規模を2020年4月1日時点の資産規模で除した比率を、2020年4月1日から起算して2024年3月末までの年数である4の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。「対象18銘柄平均CAGR」は、2024年6月末日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITについて、2024年6月末日時点の開示資料を基に、2024年3月末時点の資産規模（取得価格ベース）を、2020年4月1日時点の資産規模（取得価格ベース）で除した比率を、2020年4月1日から起算して2024年3月末までの年数である4の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出したそれぞれの数値を単純平均した数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- (注4) 時価総額1,000億円未満の「総合型又は複合型REIT」とは、トーセイ・リート投資法人、投資法人みらい、マリモ地方創生リート投資法人、阪急阪神リート投資法人及び東海道リート投資法人を、時価総額1,000億円未満の「物流型REIT」とは、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人をいいます。
- (注5) NOIベースの保有物件上位5位におけるポートフォリオの占有比率は、各時点における保有物件のNOIの合計額に対する各NOIベース上位5物件のNOIの割合を記載しています。
- (注6) 取得価格ベースの保有物件上位5位におけるポートフォリオの占有比率は、各時点における保有物件の取得（予定）価格の合計に対する取得（予定）価格の割合を記載しています。

（５） MIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメント強化

本資産運用会社のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングスは、2024年3月に本資産運用会社の株式保有比率を60%から90%に高める変更を行っています。これにより、住宅をはじめとする物件取得機会の拡大等、MIRARTHホールディングスグループとの連携が強化されることが見込まれます。

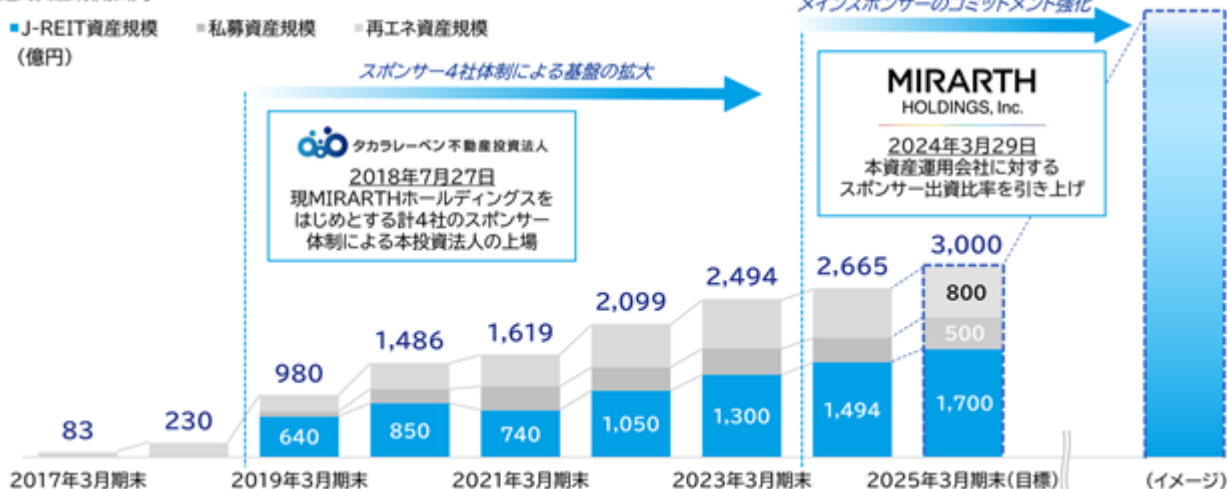
なお、MIRARTHホールディングスはその中期経営計画において、コア事業の不動産事業を安定成長させつつ、ストックビジネスかつ成長事業であるアセットマネジメント事業の拡大を標榜しています。これにより、本投資法人へのスポンサーコミットメントの更なる強化とそれによる本投資法人の資産規模の拡大が期待できると本投資法人は考えています。

MIRARTHホールディングスにおける資産運用規模の拡大

- ◆ 2024年3月にMIRARTHホールディングスの出資比率が高まったことで、住宅をはじめとする物件取得機会の拡大等スポンサーとの連携を強化
- ◆ MIRARTHホールディングスは中期経営計画において、コア事業の不動産事業を安定成長させつつ、ストックビジネスかつ成長事業であるアセットマネジメント事業の拡大を標榜

不動産事業 コア事業	エネルギー事業 成長事業	アセットマネジメント事業 安定収益事業	その他事業（建築・ホテル等）
地域貢献と事業拡大の両立 海外への展開 グループ成長の安定的土台	Non-FITビジネスモデルの確立 グループ成長の新原動力 ストック収益の拡大	受託資産規模の積極的な拡大 グループ内シナジーの強化	ノウハウを活かし、新領域への挑戦、 新たな価値を創造 次期独立セグメントとしての確立を目指す

【運用資産規模推移】



（注） 2025年3月期末の資産規模（目標）は、本書の日付現在のMIRARTHホールディングスの掲げる目標であり、その実現を保証するものではありません。また、運用資産規模拡大のイメージは、同社が掲げる中長期的な目標をイメージで示しているものであり、当該イメージどおりに成長を実現できることを保証するものではありません。なお、「J-REIT資産規模」とはMIRARTHホールディングスグループが運用を受託しているJ-REITである本投資法人が保有する資産の取得価格の合計、「私募資産規模」とはMIRARTHホールディングスグループが運用を受託している私募ファンド等が保有する資産の取得価格の合計、「再生エネ資産規模」とはMIRARTHホールディングスグループが保有する再生可能エネルギー発電施設等の取得価格の合計をいいます。

（６） スポンサーパイプラインの状況

本投資法人は、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用し、豊富なパイプラインを保有しており、今後も継続的な外部成長を図る方針です。

物件名(住宅)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
TA京都東山ビル	京都府京都市	竣工済	92室+2室 +2区画
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	竣工済	25
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	竣工済	41
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	竣工済	54
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	竣工済	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	竣工済	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	竣工済	41
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	未定	31
ラグゼナ浦和	埼玉県さいたま市	2024年9月	29
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2025年2月	26
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	71
ラグゼナ平井サウス	東京都江戸川区	2025年8月	30
ラグゼナ平井ノース	東京都墨田区	2025年9月	53
ラグゼナ南行徳	千葉県市川市	2025年10月	100
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	2026年2月	42
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	2026年3月	47

物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
柏沼南倉庫	千葉県柏市	2025年9月	1
大宮倉庫	埼玉県さいたま市	2026年4月	1

物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	竣工済	15
(仮称)L.Biz大阪本町	大阪府大阪市	2025年4月	10
L.Biz丸の内	愛知県名古屋	2025年5月	12
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	2025年12月	14

■ 主なパイプライン物件(一部)

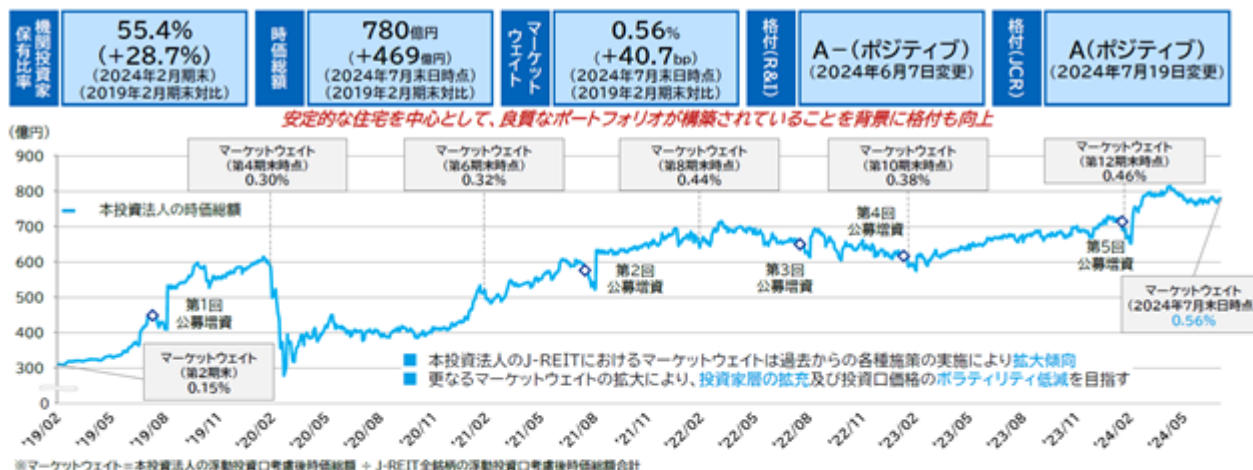


（注） 本書の日付現在、本投資法人はMIRARTHホールディングスグループから上記の各パイプライン物件を取得することについての優先交渉権を取得していますが、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、竣工予定及び戸・室・区画数はMIRARTHホールディングスグループから提供を受けた情報に基づき記載しています。竣工予定については計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。かかる物件については、今後名称が変更される場合があります。

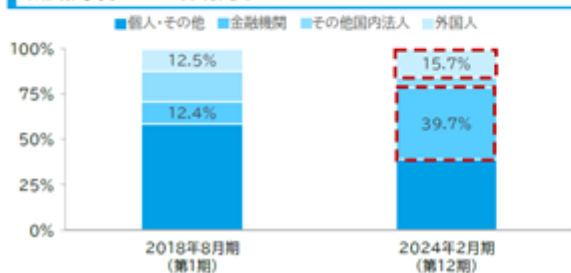
(7) 公募増資を通じた投資口の流動性及びマーケットウェイトの向上

本投資法人は、上場以降5回目となる本募集を実施することとしており、上場以降、継続的な公募増資を実施しています。継続的な公募増資やリスク内在物件の譲渡を通じて本投資法人の時価総額が着実に増加しているだけでなく、安定的な住宅を中心に、良質な物件を軸にポートフォリオを構築していることを背景に各種格付が向上しています。こうした各種施策の実施により本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイトは拡大傾向にあり、投資主である機関投資家数及び機関投資家保有口数も拡大しています。

本投資法人は更なるマーケットウェイトの拡大により、投資家層の拡充及び投資口価格のボラティリティ低減を目指します。



機関投資家による保有比率



機関投資家投資主数

	2018年8月期 (第1期)	2024年2月期 (第12期)	増減
金融機関	53 名	76 名	+23 名
外国人	36 名	299 名	+263 名
合計	89 名	375 名	+286 名

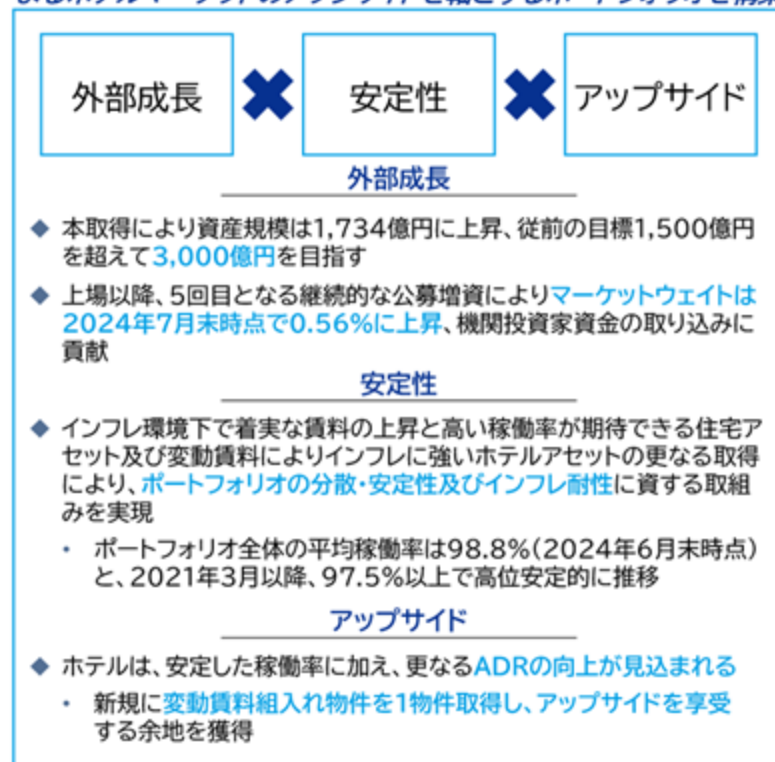
(8) 本募集の意義と投資主価値の向上

本投資法人は、本募集の意義として、以下のとおり、継続的な外部成長、分散・インフレに耐えうる安定性、そして変動賃料によるホテルマーケットのアップサイドを軸とするポートフォリオの構築の実現に資することにあると考えています。

本投資法人は、戦略的なリスク内在物件の譲渡によりダウンサイドリスクを低減するとともに、本募集に伴う取得予定資産の組入れを通じて更なるポートフォリオの強化を目指します。

本募集の意義について

持続的な外部成長 × 分散・インフレに耐えうる安定性 × 変動賃料によるホテルマーケットのアップサイドを軸とするポートフォリオを構築



(注) 「ADR」とは、客室平均単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

3 “安定性”と“成長性”を軸に、着実な内部成長の実現へ

（１）“安定性”と“成長性”を両立するポートフォリオマネジメント

本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率は、投資対象が多様なアセットタイプに分散しつつも、高い稼働率を維持しています。更に、インフレやインバウンド需要による賃料アップサイドのポテンシャル及び固定賃料形態による長期的な安定性を両立するポートフォリオを構築しています。

アセットタイプ毎の特徴及び取得予定資産取得後の投資比率は、以下のとおりです。

狙い	アセットタイプ毎の特徴	投資比率(取得予定資産取得後)
成長性 インフレやインバウンド増等の外部環境変化に着目し、キャッシュフローのアップサイドポテンシャルを有するアセットタイプ	■ ホテル(変動) ◆ ビジネスと観光の双方で、今後、更なる需要回復とRevPAR向上が期待される、変動賃料物件の取得によるアップサイドを期待	4.5%
	■ 住宅 ◆ エリア・タイプ・棟数の分散により、需要を安定的に確保 ◆ スポンサーサポートを活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅なポートフォリオを構築	38.5%
	■ オフィス ◆ テナント分散を図ることで、稼働率低下のリスクを限定的にした運用を実現 ◆ リスク資産を中心に戦略的な物件譲渡を進めることで、収益安定性を向上	28.0%
	■ ホテル(固定) ◆ 優良オペレーターが運営する高い需要が見込まれるホテルへの厳選投資により、長期安定的な固定賃料を收受	8.6%
安定性 固定賃料により、キャッシュフローに安定性をもたらすアセットタイプ	■ 商業施設 ◆ 固定賃料100%で、安定的な収益を確保 ◆ 安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に投資することで、ポートフォリオの収益基盤を構築	20.4%

（注１）「RevPAR（Revenue Per Available Room）」とは、販売可能な客室1室当たりの収益を表す値をいい、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

RevPAR = 客室稼働率 × 客室平均単価

（注２）「生活密着型商業施設」とは、食料品や日用品、生活家電等の消費者の生活に密着した商品・製品等を主として取り扱うテナントが主たるテナントとなっている商業施設をいいます。以下同じです。

（注３）投資比率は取得（予定）価格ベースです。なお、クインテッサホテル札幌は一部変動賃料を採用しているため、ホテル（変動）に含めて投資比率を算出しています。

（２） 安定的なポートフォリオマネジメント - 住宅 -

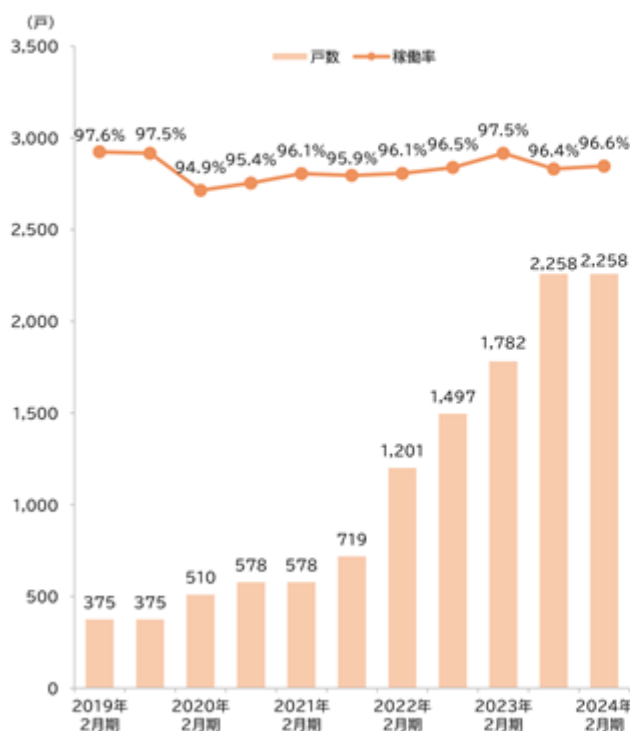
本投資法人が保有する住宅の稼働率は、上場以降概ね90%台後半で安定的に推移し、住宅戸数は、継続的な物件取得により中長期的に上昇しています。

また、取得予定資産を含む物件は安定的な賃貸需要の期待できる各主要都市部に分散し、93.9%の物件が最寄りの交通機関から徒歩10分以内（注1）に位置しています。更に、本投資法人は、他の住宅系REIT（注2）と比べても、スポンサーから提供される築年数の浅い良質な物件を保有することにより、競争力のあるポートフォリオを構築することができており、本投資法人の取得予定資産を含む住宅アセットの2024年6月末日時点の平均築年数は9.3年と、他の住宅系REITの同時点の平均築年数15.4年を大幅に下回っています。

（注1）「最寄りの交通機関からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。また、徒歩10分以内の物件の割合については、当該物件数を本投資法人が保有し又は保有を予定している総物件数を除して得られた数値を記載しています。

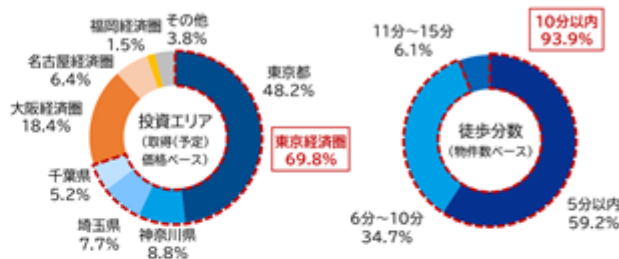
（注2）「他の住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スタートプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人及び日本アコモデーションファンド投資法人をいいます。以下同じです。

住宅戸数・稼働率推移



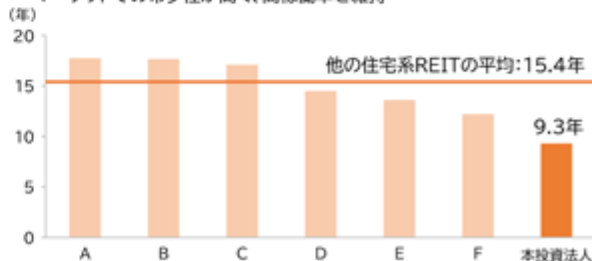
投資エリア及び最寄りの交通機関からの徒歩分数
（取得予定資産を含む）

- ◆ 安定的な賃貸需要の期待できる各主要都市部に物件が分散
- ◆ 93.9%の物件が最寄りの交通機関から徒歩10分以内



他の住宅系REITとの平均築年数比較
（2024年6月末日時点 / 取得予定資産を含む）

- ◆ スポンサーから築年数の浅い良質な物件が提供されているため、マーケットでの希少性が高く、高稼働率を維持



（注1）「住宅戸数」については、各期末時点における保有資産（住宅）の賃貸可能戸数の合計を記載しています。

（注2）「稼働率」については、各期末時点における保有資産（住宅）の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。

（注3）「平均築年数」について、本投資法人については取得予定資産を含む住宅アセットの2024年6月末日時点の平均築年数を記載しており、他の住宅系REITについては2024年6月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づき、各住宅系REITの直近期末時点における保有資産につき、当該期末時点における築年数を物件毎の取得価格で加重平均して算出しています。

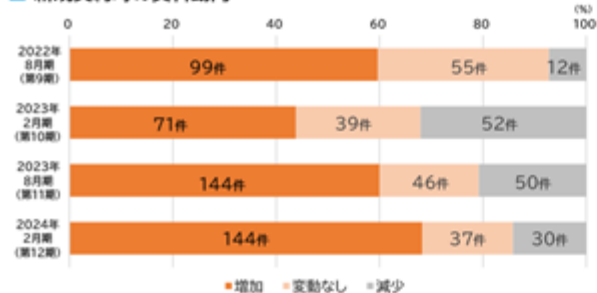
また、賃料改定状況については、契約更新時は可能な範囲で賃料の増額改定を継続している他、2022年8月期から2024年2月期において新規契約時の賃料は増加件数が40%～60%超の水準で推移しており、新規契約時・更新時の賃料は2022年8月期以降、月額ベースで増額を続けています。

このように、本投資法人は安定した稼働率の維持や賃料単価の上昇、賃料増額改定を通じて、今後も住宅アセットにおける収益力の強化を目指します。

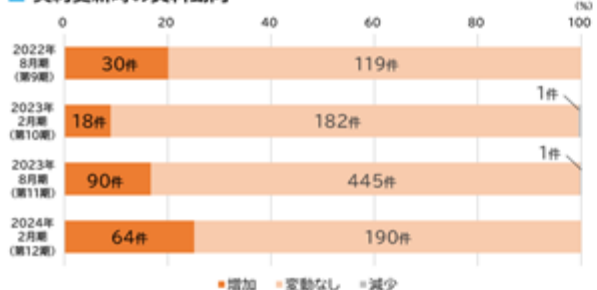
賃料改定状況(契約件数ベース)

- ◆ 契約更新時は、可能な範囲で賃料の増額改定を継続
- ◆ 2022年8月期～2024年2月期において、新規契約時の賃料も増加件数が40%～60%超の水準

■ 新規契約時の賃料動向



■ 契約更新時の賃料動向



(注) 「部屋タイプ」については、1戸当たりの専有面積40㎡未満をシングル、40㎡以上50㎡未満をコンパクト、50㎡以上をファミリーとして算出しています。

賃料増額実績

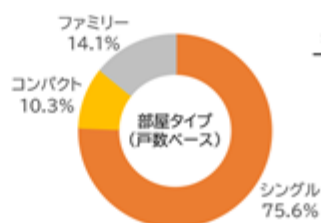
- ◆ 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- ◆ 継続的な賃料増額により、インフレにも強い物件群を保有

■ 新規契約時・契約更新時の賃料増減(月額)

ネット増額			
2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
+52.4万円	+2.1万円	+70.6万円	+62.6万円



部屋タイプ(2024年6月末日時点 / 取得予定資産含む)



持続的な内部成長のための施策

- ◆ スポンサー物件を中心に好立地かつ賃料増額の余地・実績がある良質な物件を積極的に取得
- ◆ 稼働率は安定的に95%以上を実現

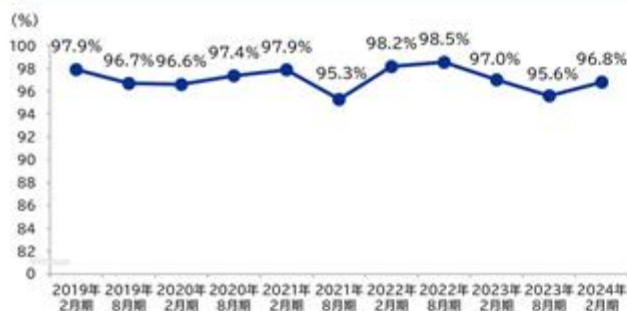
（３） 安定的なポートフォリオマネジメント – オフィス –

本投資法人のオフィスについては、本資産運用会社によるリーシング活動により2019年2月期以降稼働率は95%以上を維持しています。また、大口オフィステナント退去後の埋め戻しにより、オフィステナントの分散が進展し、公募増資による住宅物件等の取得による資産規模拡大の効果も重なり、大口テナントの退去リスク等のテナント集中に係るリスクが低減し、収益安定性が向上しています。

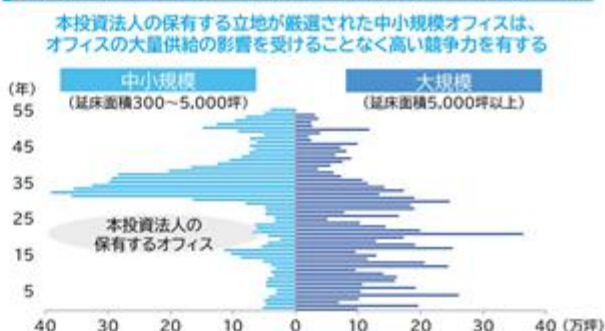
更に、2024年以降におけるオフィスビルの大量供給による稼働率・賃料の低下に関する懸念については、本投資法人が保有する立地が厳選されたオフィスは、1物件を除き2024年以降オフィスビルの大量供給が懸念される東京都千代田区、中央区及び港区のエリアには含まれておらず、2024年以降におけるオフィスビル大量供給の本投資法人に対する影響は限定的であり、高い競争力を有していると、本投資法人は考えています。

オフィスの稼働率、オフィステナント分散の状況（賃料ベース）、2023年12月調査時点における東京23区におけるオフィスのストック状況、東京23区における2024年以降の大規模オフィスの大量供給懸念エリアと本投資法人のオフィスの所在地の状況は以下のとおりです。

稼働率推移



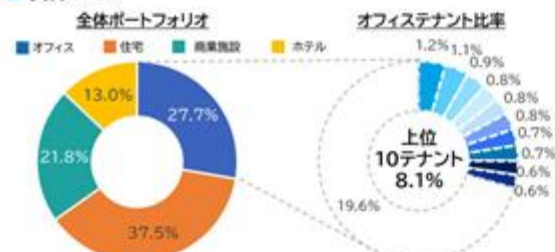
東京23区におけるオフィスのストック状況(2023年12月調査時点)



オフィステナント分散の状況(2024年6月末日時点/取得予定資産含む)

- ◆ 大口オフィステナント退去後の埋め戻しによりテナント分散を実現
- ◆ 継続的な外部成長により、ポートフォリオが拡大したことで、オフィスの大口テナント退去リスクが低減し、収益安定性が向上

賃料ベース



2024年以降における大規模オフィスの大量供給懸念について



（注1）「稼働率」については、各期末時点における保有資産（オフィス）の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。

（注2）東京23区におけるオフィスのストック状況（2023年12月調査時点）は、「オフィスピラミッド2024 東京23区・大阪市」（株式会社ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社にて作成。

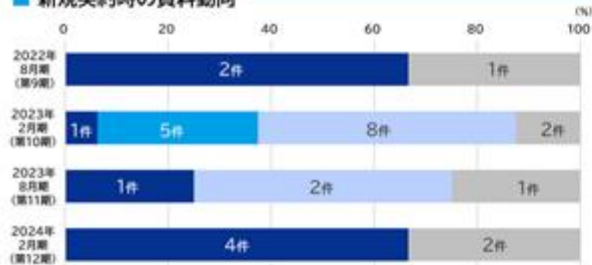
また、オフィスについて、資産価値の維持・向上の取組みとして、物件競争力の向上・経年による陳腐化防止のため、共用設備等のリニューアル工事を積極的に実施しています。また、足元の電気料金上昇の影響について、テナント請求単価の変動制への移行と、電力会社の切替を進め、一時悪化した電気料金収支は大幅に改善しています。

このように、本投資法人は時機に即した堅実なオフィスアセットの運営を継続しています。

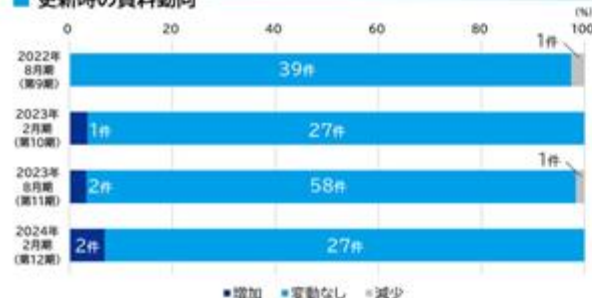
賃料改定状況(契約件数ベース)

◆ 新規契約時、契約更新時ともに、賃料は概ね変動なし

新規契約時の賃料動向



更新時の賃料動向



資産価値の維持・向上への取組み

◆ 物件競争力の向上・経年による陳腐化防止のため、共用設備等のリニューアル工事を積極的に実施

■ 大宮NSDビル トイレリニューアル工事（事例）



電気料金上昇の影響

◆ テナント請求単価の変動制への移行と、電力会社の切替を進め、一時悪化した電気料金収支は改善

オフィス電気料金 収支の推移



電気料金支出 用途別比率(2024年2月期実績)

用途	比率
オフィス	82.5%
住宅	14.2%
商業施設	3.2%
ホテル	0.0%

(4) 安定的なポートフォリオマネジメント - 商業施設 -

2024年2月期末現在、本投資法人が保有する商業施設のうち、生活密着型商業施設の割合が約85%を占めています。本投資法人が保有する生活密着型商業施設では全ての物件において固定賃料が導入されており、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に賃料を収受することが可能です。本投資法人は、安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に対して、今後も継続して投資する予定です。

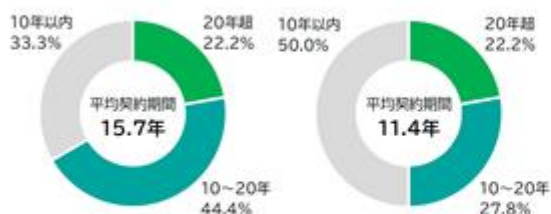
施設タイプ別の保有状況(2024年2月期末時点)

■ 賃料形態(契約件数ベース)



安定性を軸としたポートフォリオを構築

■ 契約期間(契約件数ベース) ■ 残存契約期間(契約件数ベース)



生活密着型(約85%)(取得価格ベース)



非日常型・コト消費型(約15%)(取得価格ベース)



2024年5月1日に株式会社ビッグモーターの事業を承継した株式会社WECARSが、賃貸借契約上の借主としての地位を継承しました。

(注) 本投資法人では、取得済資産における商業施設のうち、アビタ名古屋南店、YAMADA web.com奈良本店、Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)、カインズ大宮店、TA湘南鵠沼海岸、YAMADA web.com松山阿屋町店、イオンスタイル尾道(底地)及びヤマダデンキデックランド八王子高尾店を「生活密着型商業施設」、WECARS札幌清田店(底地)、WECARS鴻巣店(底地)及びプリオ大名Ⅱを「非日常型・コト消費型商業施設」(非日常的又はその他の体験を対象とする消費者向けの施設等を主として提供するテナントが主たるテナントとなっている施設をいいます。)と分類しています。なお、YAMADA web.com奈良本店は2024年2月23日付で「家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店」から、WECARS札幌清田店(底地)及びWECARS鴻巣店(底地)は2024年5月1日付で「ビッグモーター札幌清田店(底地)」及び「ビッグモーター鴻巣店(底地)」から、それぞれ物件名称を変更しています。以下同じです。

(5) 安定的なポートフォリオマネジメント - ホテル -

本投資法人は、2021年2月にソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社と賃貸借契約を締結し、本投資法人の保有するACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営を委託しました。同物件では、2021年5月のオープン以降、変動賃料が順調に推移しており、引き続き増加傾向にあります。また、取得予定資産であるクインテッサホテル札幌は変動賃料を含む賃貸借契約であり、稼働率及びADRは2023年12月時点では順調にコロナ前の水準に到達していることから、今後更なるアップサイドが期待できると本投資法人は考えています。

更に、本書の日付現在、コロナ禍からの回復と共に、保有ホテルアセットであるドーミーイン松山及びドーミーイン盛岡の稼働率及びRevPARは緩やかながらも上昇トレンドを維持しており、取得予定物件であるアパホテル蒲田駅東及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通についても同様のトレンドとなっています。

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

- ◆ 2021年5月にオープン以降、変動賃料が引き続き増加傾向
- ◆ 第12期は旧オペレーター時の固定賃料対比、+11.3%の賃料を収受

■ 第11期・第12期 変動賃料の推移

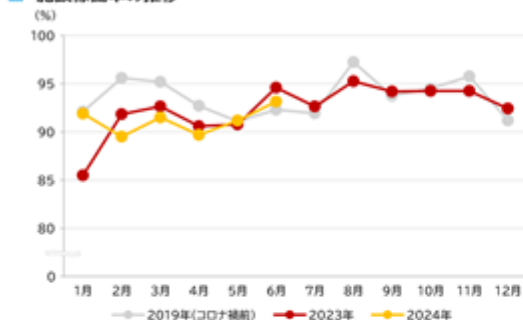


■ オープン以降 施設稼働率・ADRの推移

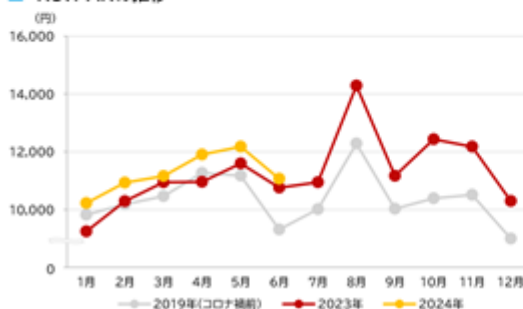


ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡の運営状況

■ 施設稼働率の推移



■ RevPARの推移



クインテッサホテル札幌の運営状況

- ◆ 2020年後半から稼働率及びADRは回復しつつあり、2023年12月時点ではコロナ前の水準に達して堅調に推移
- ◆ インバウンド需要の増加に伴い、変動賃料部分のアップサイドも期待

■ クインテッサホテル札幌の魅力

- ◆ 緑豊かな中島公園にほど近く、地下鉄駅や、すすきのへも徒歩圏内、観光やビジネスの拠点としても好立地なホテル
- ◆ ファミリーユースにも最適な広々とした設計
- ◆ 「QUINTESSA」は、個々のお客様のニーズに応え、エリアの特性を生かした新しい価値を追求するホテルブランド



■ 2018年以降 施設稼働率・ADRの推移



アパホテル蒲田駅東の運営状況

■ 施設稼働率の推移

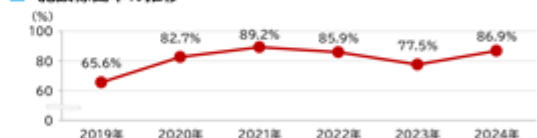


■ RevPARの推移



ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の運営状況

■ 施設稼働率の推移



■ RevPARの推移



- (注1) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡の施設稼働率の推移は、各物件の稼働率を賃貸面積で加重平均して算出しています。
- (注2) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡のRevPARの推移は、各物件の月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。
- (注3) アパホテル蒲田駅東の運営状況及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の運営状況の2024年の各数値については、2024年6月末日までの数値を基に算出しています。また、ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の運営状況の2019年の各数値については、当該ホテルが2019年11月20日に営業を開始したため、同日以降の数値を基に算出しています。

4 柔軟な財務戦略とESGへの取組み

（１）財務基盤の安定化

本書の日付現在、本投資法人の借入先金融機関は22行であり、本取組みにより24行に増加する予定です。本投資法人は、取引先金融機関を拡充することにより強固なレンダーフォーメーションを構築し、調達基盤の安定化を図ります。

また、本投資法人は足元の金融市場の動向を踏まえ、調達金利や年限等を検討した上で、前回借入れにおいて、2024年3月4日に9,870百万円を変動金利により借り入れました。本募集に際して行われる本借入れにおいては、全額変動金利により資金の借入れを行う予定です。これにより、本取組み後の本投資法人の平均金利は0.82%（見込み）（注）と、調達金利の低下を実現できる見込みです。本投資法人は、LTVのコントロールを適切に行いつつ、金融市場の動向を踏まえた変動金利による資金の借入れを行うことにより、ファイナンスリスクを低減し健全な財務体質を構築する方針です。

（注）本取組み後の「平均金利」は、本書の日付現在、本借入れの調達金利は確定していないため、2024年7月26日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBORにスプレッドを加えて求めた数値を借入（想定）金額で加重平均した数値に基づき算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。本借入れに実際に適用される金利（スプレッドを含みます。）は、融資意向表明の内容に基づき締結される金銭消費貸借契約証書に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均調達金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。

本取組み前後における借入金額の変化

- ◆ 本取組みにより、借入金額は90,860百万円へ増加見込み



上場後の借入先金融機関の拡充

- ◆ 本取組みにより、借入先金融機関は上場時の14行から24行へ増加予定
- ◆ 借入先金融機関の拡充により調達基盤の安定化を図る

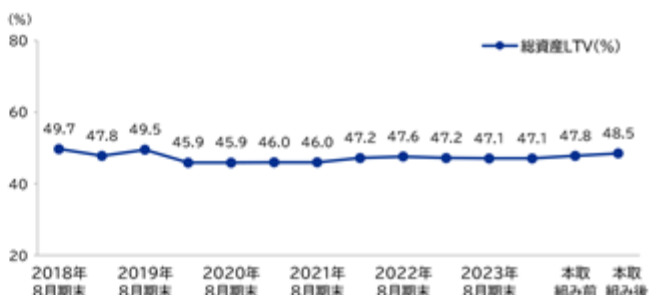
上場時 (2018年8月末時点)	本取組み後 (本取組みにおける新規借入先は赤字にて記載)
三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 第四銀行 西日本シティ銀行 みなと銀行 朝日信用金庫 福岡銀行 伊予銀行 足利銀行 栃木銀行	三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 三井住友信託銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 西日本シティ銀行 みなと銀行 第四北越銀行 朝日信用金庫 広島銀行 福岡銀行 千葉銀行 紀陽銀行 七十七銀行 横浜銀行 関西みらい銀行 伊予銀行 愛知銀行 足利銀行 山形銀行 栃木銀行 京都銀行 十八親和銀行

財務指標の比較及びLTVの推移

- ◆ 足元の金融市場の動向、平均金利・年限等を鑑みて、本募集時の本借入れにおいては変動金利でローンを調達
- ◆ 適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築する方針

	2024年2月期末 (第12期)	本取組み前 (2024年3月公募受理後)	本取組み後
有利子負債残高	67,150 百万円	77,020 百万円	90,860 百万円
総資産LTV	47.1%	47.8%	48.5%
平均金利	0.74%	0.83%	0.82%
固定金利比率	90.4%	76.0%	64.4%
平均残存年数	2.3年	2.4年	2.8年

LTVの推移



（注1）「本借入額（想定）」及び「借入金総額（本取組み後）」は、本募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日（2024年9月12日）までに変更されることがあります。

（注2）「本取組み前」の財務指標については前回借入れ、「本取組み後」の財務指標については前回借入れ及び本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。以下同じです。

（注3）2024年2月期（第12期）末の「有利子負債残高」は、2024年2月期（第12期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。

（注4）2024年2月期（第12期）末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。
2024年2月期（第12期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 2024年2月期（第12期）末時点の貸借対照表上の総資産額

本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」の算出方法については、「2 継続的な物件取得を通じて資産規模3,000億円を目指す（1）取得予定資産の概要及び取得の効果」の（注8）の「本取組み前の総資産LTV」及び「本取組み後の総資産LTV」をご参照ください。

（注5）2024年2月期（第12期）末時点の「平均金利」は、2024年2月期（第12期）末時点における借入れに適用される利率を、2024年2月期（第12期）末における借入額で加重平均した平均値を記載しています。本取組み前の「平均金利」は、2024年7月末日時点における借入れに適用される利率を、同日時点における借入額で加重平均した平均値を記載しています。なお、2024年8月30日に返済期限が到来する借入額（7,400百万円）については、全額リファイナンスを行う想定とし、利率も想定値に基づき算定しています。

（注6）「固定金利比率」とは、貸借対照表上の有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の総額の割合をいいます。

（注7）2024年2月期（第12期）末時点の「平均残存年数」は、2024年2月期（第12期）末時点における各有利子負債の借入残存年数を2024年2月期（第12期）末時点の有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。本取組み前の「平均残存年数」は、本取組み前時点の各有利子負債の借入残存年数を本取組み前有利子負債残高で加重平均した平均値を、本取組み後の平均借入残存年数は、本取組み後時点で予定している各有利子負債の借入残存年数を本取組み後の想定有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。

（２） 財務の状況

本投資法人は、R&Iより、住宅を中心とした物件取得によるポートフォリオの安定性と分散の向上、既存物件の安定したパフォーマンス、継続的な公募増資の実施によるレバレッジコントロール、平均築年数の若返り、運用ガイドラインの変更を評価され、2024年6月7日付で「A-（安定的）」から「A-（ポジティブ）」に格付の方向性が変更されています。また、JCRからは、MIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメント強化への期待、継続的な公募増資を通じた物件取得によるポートフォリオの分散、高稼働率を維持しつつ賃料増額を実現、平均築年数の若返り、安定したLTVコントロールやレンダーフォーメーションを評価され、2024年7月19日付で「A（安定的）」から「A（ポジティブ）」に格付の見通しが変更されています。

本投資法人は更なる格付向上を目指し、ポートフォリオの質の改善と安定性を向上させるためにテナント分散の進展を企図した資産規模拡大を継続します。また、金利上昇局面に備えたレバレッジの適正水準でのコントロール及び継続的な資金調達による返済期限の分散化を進めることで財務基盤の更なる強化に取組みます。

発行体格付(2024年7月末日時点)

R&Iの格付の方向性変更(2024年6月7日)におけるポイント

R&I	
A- (ポジティブ) 2024年6月7日変更	1 住宅を中心とした物件取得によるポートフォリオの安定性と分散の向上 2 既存物件の安定したパフォーマンス 3 継続的な公募増資の実施によるレバレッジコントロール 4 平均築年数の若返り 5 運用ガイドラインの変更

JCRの格付の見通し変更(2024年7月19日)におけるポイント

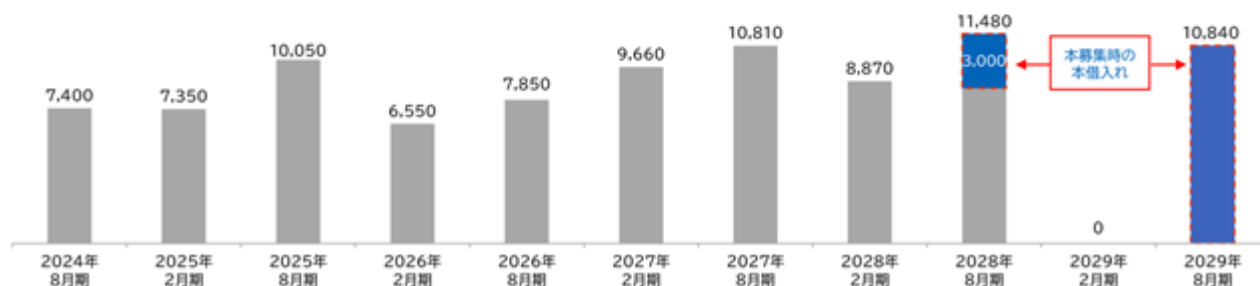
JCR	
A (ポジティブ) 2024年7月19日変更	1 MIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメント強化への期待 2 継続的な公募増資を通じた物件取得によるポートフォリオの分散 3 高稼働率を維持しつつ賃料増額を実現 4 平均築年数の若返り 5 安定したLTVコントロールやレンダーフォーメーション

※ これらの格付は、R&I及びJCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。本資料において同じです。

返済期限の分散状況

◆ 本募集時の本借入れにおいて返済期限を分散化

(百万円)



本借入の詳細は以下のとおりです。ただし、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、本借入に係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

< 本借入の内容 >

区分 （注1）	借入先 （注2）	借入予定額 （百万円）	利率 （注3）	借入 予定日	返済期日 （注5）	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調 融資団	3,000	基 準 金 利（注4）に 0.50%を加えた利率 （変動金利）	2024年 9月12日	2028年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		11,300	基 準 金 利（注4）に 0.60%を加えた利率 （変動金利）		2029年 8月31日		
合計		14,300	—	—	—	—	—

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入をいいます。

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社伊予銀行、株式会社足利銀行、株式会社山形銀行、株式会社栃木銀行、株式会社京都銀行及び株式会社十八親和銀行により組成されます。

(注3) 借入予定額は、本書の日付現在における想定最大金額を記載していますが、実際の借入金額は一般募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日までに決定されます。

(注4) 利払期日は、2024年9月30日を初回とし、以降毎月末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注5) 基準金利は、利率決定日（各利息計算期間に関し、初回は個別貸付実行日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の初日となる各利払期日のそれぞれ2営業日前の各日をいいます。）の午前11時（東京時間、以下同じ。）又は午前11時に可及的に近い午前11時以降の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR（LSEG 17097頁）のうち、1ヶ月の利率（小数第6位以下を切り上げる。）となります。ただし、対応したレートが何らかの理由で公表されない場合には、利率決定日の午前11時又はそれに先立つ直近の時点で東京インターバンク市場における利息計算期間に対応する期間の円資金貸借取引のオファードレートとして個別エージェントの株式会社三井住友銀行が合理的に決定する利率としますが、当該利率はゼロを下回らないものとなります。

(注6) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

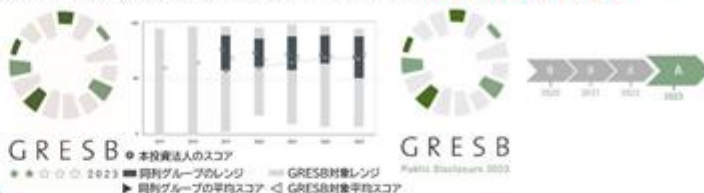
（３） ESGへの取組み 方針・外部評価

本投資法人は、資産運用業務における環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮を通じ、MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指します。本投資法人のサステナビリティ基本方針及び本投資法人の保有資産や様々な取組みに対する外部評価機関からの評価は以下のとおりです。

サステナビリティ基本方針			
① 地球温暖化防止の取組み ② 環境負荷の低減 ③ 法令遵守と社内体制整備 ④ ステークホルダーとのコミュニケーション ⑤ 積極的な情報開示			
サステナビリティ	具体的な取組み	関連するSDGs	
E	1. 気候変動対策の推進	① GHG削減 ② 水資源の有効活用 ③ 廃棄物管理	
	2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)・小電力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	 
	3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実	
S	4. 従業員・テナントの健康と快適性向上	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続 ② 柔軟な働き方の推進 ③ テナント満足度調査の継続的な実施	 
	5. 人権の尊重、多様性と人材開発	① 人権に関する啓蒙啓発の推進 ② 多様性とインクルージョンを推進した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	 
G	6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント	① 政治献金禁止・買収防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実	

GRESB評価

- ◆ GRESBリアルエステイト評価スコアは継続的に上昇しており、5年連続で「Green Star」を取得
- ◆ ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価において、最上位の「Aレベル」を取得



DBJ Green Building認証

- ◆ 東池袋セントラルプレイスにおいて、2024年2月1日付で再認証を取得(評価:1つ星⇒2つ星)



CASBEE不動産評価認証

- ◆ 2023年に認証されたラグゼナ東陽町(評価:Aランク)を新たに取得



- (注1) 「同列グループ」とは、発行体のセクターや所在地、資産規模、ポートフォリオ構成が近似する、GRESBが選定した複数の銘柄により構成される集団をいいます。
- (注2) 「DBJ Green Building認証」とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取組みとして2011年に創設された認証制度です。
- (注3) 「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付する認証制度をいい、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

5 取得済資産及び取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付以降に以下に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

取得予定資産の詳細については、後記「(2) 取得予定資産の個別物件の概要」をご参照ください。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	売主	取得予定 年月日 (注4)
取得予定資産							
住 宅	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	1,550	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年9月12日
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	1,010	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年9月12日
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	1,260	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年9月12日
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	1,290	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年9月12日
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	1,450	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年9月12日
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	1,130	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年9月12日
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	1,380	株式会社 タカラレーベン	2024年9月12日
小計			-	8,787	9,070	-	-
ホ テ ル	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	5,730	非開示（注5）	2024年9月12日
	H-06	アバホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	6,910	非開示（注5）	2024年9月12日
	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	4,160	非開示（注5）	2024年9月12日
小計			-	15,250	16,800	-	-
合計			-	24,037	25,870	-	-

（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）「取得予定価格」は、各取得予定資産につき締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書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。したがって、各取得予定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3）「鑑定評価額」は、2024年7月1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記載しています。

（注4）「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。

（注5）クインテッサホテル札幌、アバホテル蒲田駅東及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、当該取得先は、いずれも投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等には該当しません。

（２） 取得予定資産の個別物件の概要

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、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2024年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

「特定資産の概要」欄の記載について

ア．「取得予定年月日」は、各取得予定資産の取得予定年月日を記載しています。

イ．「取得予定価格」は、各取得予定資産につき、本書の日付現在締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書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。）を記載しています。

ウ．「信託受益権の概要」は、各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。

エ．「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各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。

オ．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。

カ．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。

キ．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。

ク．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。

- ケ．土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者又は本投資法人が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- コ．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。
- サ．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。
- シ．「担保設定の有無」は、本投資法人が各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。
- ス．「PM会社」は、各物件において本書の日付現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブPM会社」は、各物件について本書の日付現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、本書の日付現在、「サブPM会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社レーベントラストがプロパティ・マネジメント業務委託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。
- セ．「PML値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、東京海上ディール株式会社による2024年7月付「地震リスク評価報告書 - ポートフォリオ評価版 - 77物件」に基づく取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は1.9%です。
- ソ．「特記事項」は、本書の日付現在において各不動産及び各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、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。

「賃貸借の概要」欄の記載について

- ア．「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき本投資法人が所有する、又は、所有する予定である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。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。
- イ．「稼働率」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。
- ウ．「主要テナント」は、各物件における主要なテナント（各物件の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、主要なテナントが個人である場合、「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。

エ．「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（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。なお、本書の日付現在、全ての取得予定資産において、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当する株式会社レーベントラストとパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、又は締結を予定しています。

「物件概要」欄の記載について

「物件概要」は、本投資法人の物件取得の着眼点を示したものであり、原則として、リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社作成の「リーシングに関するエリアマーケティングレポート」、株式会社ティーマックス作成の「マーケットレポート」及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、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。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

「鑑定評価書の概要」欄の記載について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性、現在及び将来における当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った各不動産鑑定業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を「償却後鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額を取得予定価格で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 取得予定資産 >

物件番号		ラグゼナ八王子南町			
R-44					
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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月19日
取得予定価格		1,520,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年3月31日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,234千円
	信託期間満了日	2034年8月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都八王子市 南町6番10号	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	502.43㎡		建築時期	2022年10月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,392.78㎡
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%		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		PM会社		株式会社 レーベントラスト
PML値	4.5%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,086.18㎡	稼働率		97.6%
主要テナント		非開示	テナント数		43

物件概要	
・ MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2022年11月新築の賃貸住宅 ・ 全住戸南向き、開放感のあるリビングの1～2LDK中心で、床暖房や内廊下など分譲マンションと遜色ないハイグレードな設備・仕様を備えた、地域を代表するハイグレードな賃貸住宅	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅であるJR「八王子」駅には中央線・横浜線・八高線が乗り入れ、首都圏の主要ターミナル駅である「東京」駅、「新宿」駅、「横浜」駅及び「立川」駅へのアクセス性に優れています。加えて京王線「京王八王子」駅も利用可能です。また、多摩地域最大の人口を擁する八王子市内には、多数のオフィス、学校等が点在し、住宅需要は旺盛です。本物件の至近には繁華性の高い商店街（ユーロード）があり、また、両駅周辺には大型商業施設をはじめとした各種店舗が立地するため、幅広い需要に応えることができるエリアです。	
■ 交通アクセス JR中央線他「八王子」駅徒歩10分、京王線「京王八王子」駅徒歩13分	
■ 物件の特徴 本物件は、2022年11月に竣工した、地上15階建、住戸44戸からなる築浅の賃貸住宅です。全住戸南向き、開放感のあるリビングをもつ1～2LDK中心のマンションで、床暖房や非接触オートロックキー、TV付きユニットバス、内廊下仕様等、分譲マンションと遜色ないハイグレードな設備・仕様を備えた、地域を代表するハイグレードな賃貸住宅です。また、都心の主要ターミナル駅へのアクセス性に優れることに加え、周辺には大型商業施設をはじめとした各種店舗が立地するため、幅広い需要に応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラゲゼナ八王子南町		
鑑定評価額	1,550,000,000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	2024年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,550,000	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	1,560,000		
(1)運営収益	79,493	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、入居している賃借人の属性等を基に、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。その他の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。	
可能総収益	84,904		
空室等損失等	5,411		
(2)運営費用	17,814		
a.維持管理費	3,322	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	900	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を勘案の上、計上。	
c.修繕費	1,317	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勘案の上、計上。	
d.PMフィー	2,086	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勘案の上、計上。	
e.テナント募集費用等	3,993	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、賃借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	5,556	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の上、税額を査定して計上。	
g.損害保険料	140	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を勘案の上、計上。	
h.その他費用	500	町会費、インターネット使用料をその他費用として計上。	
(3)運営純収益	61,679		
(4)一時金の運用益	17	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。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の上、1.0%と査定。	
(5)資本的支出	864	今後見込まれる支出を每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	60,832		
還元利回り	3.9%	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	1,540,000		
割引率	3.7%	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	4.0%	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		1,450,000	
	土地比率	55.1%	
	建物比率	44.9%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.1%	3.0%

物件番号		ラグゼナ錦糸町				
R-45						
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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日			調査年月日	2024年6月19日
取得予定価格		987,400,000円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年11月30日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費 (年平均額)	577千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区毛利 一丁目18番4号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根7階建
	敷地面積	272.07㎡			建築時期	2022年10月
	用途地域	準工業地域			延床面積	919.86㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 300%			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		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	7.3%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	755.10㎡		稼働率		96.7%	
主要テナント	非開示		テナント数		29	

物件概要	
・ 都心への抜群のアクセス性を誇り、城東エリア屈指の繁華街「錦糸町」が生活圏内のハイグレードな賃貸住宅 ・ 周辺では希少な1DKの間取りを有する特徴的な居住空間を備えた賃貸住宅	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である東京メトロ半蔵門線「住吉」駅から「大手町」駅まで約11分と、主要ビジネスエリアへの抜群のアクセス性を誇る一方、周辺には「猿江恩賜公園」をはじめとした自然や下町情緒の残る街並みがあり、快適な居住環境を実現しています。また、徒歩圏内には城東エリア屈指の繁華街「錦糸町」があり、大規模商業施設から小売店、飲食店まで幅広く立地することから生活利便性が非常に高く、単身者の需要に応えることができるエリアです。	
■ 交通アクセス 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅徒歩4分、JR総武線「錦糸町」駅徒歩7分	
■ 物件の特徴 本物件は、2022年10月に竣工した、地上7階建、住戸30戸からなる築浅の賃貸住宅です。住戸は全て25㎡程度ながらも周辺では希少な1DKの間取りで、ウォークインクローゼットや浴室乾燥機など、競合物件と差別化を図るハイグレードな設備・仕様となっています。シックなグレーのタイル張りにホワイトのラインがアクセントとなりスタイリッシュな外観を実現しています。周辺の穏やかな環境と、繁華街・主要駅にアクセス良好な交通利便性を併せ持つことから、シングル世帯の需要に応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラゲゼナ錦糸町		
鑑定評価額	1,010,000,000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	2024年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,010,000	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	1,020,000		
(1)運営収益	44,364	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、入居している賃借人の属性等を基に、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その他収入は無し。	
可能総収益	46,757		
空室等損失等	2,393		
(2)運営費用	11,174		
a.維持管理費	3,100	過年度実績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	548	過年度実績及び類似不動産の水道光熱費を参考に、貸室部分の稼働率等を勘案の上、計上。	
c.修繕費	516	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勘案の上、計上。	
d.PMフィー	1,165	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勘案の上、計上。	
e.テナント募集費用等	2,669	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、賃借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	2,807	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の上、税額を査定して計上。	
g.損害保険料	59	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を勘案の上、計上。	
h.その他費用	310	インターネット使用料をその他費用として計上。	
(3)運営純収益	33,190		
(4)一時金の運用益	0	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。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の上、1.0%と査定。	
(5)資本的支出	404	今後見込まれる支出を每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	32,786		
還元利回り	3.2%	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	1,000,000		
割引率	3.0%	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	3.3%	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		950,000	
	土地比率	71.1%	
	建物比率	28.9%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.4%	2.6%

物件番号		ラグゼナ平和島			
R-46					
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	東京海上ディールール株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月11日
取得予定価格		1,190,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2023年9月29日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	810千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区大森東一丁目1番18号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	敷地面積	259.88㎡		建築時期	2022年11月
	用途地域	近隣商業地域 商業地域		延床面積	1,204.68㎡
	建ぺい率 / 容積率	80 % / 300 % (近隣商業地域) 80 % / 500 % (商業地域)		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		PM会社		株式会社 レーベントラスト
PML値	4.8%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		1,066.59㎡	稼働率		90.6%
主要テナント		非開示	テナント数		36

物件概要	
・ MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2022年11月新築の賃貸住宅 ・ 首都圏ターミナル駅や羽田空港への優れたアクセス性を有する賃貸住宅 ・ 単身者の需要に適したコンパクトな居住空間を備えた賃貸住宅	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である京急本線「平和島」駅から「品川」駅まで約6分、「新橋」駅まで約16分、「日本橋」駅まで約21分とオフィスエリアまでの良好なアクセス性に加え、「羽田空港」の各ターミナル駅まで約15分と、交通利便性を重視する単身者や空港関連業種に従事するワーカーの需要を期待できます。また、駅周辺にはスーパー、ドラッグストア、飲食店、クリニックが点在し、生活利便性が高く、単身者の需要に応えることができるエリアです。	
■ 交通アクセス 京急本線「平和島」駅徒歩4分	
■ 物件の特徴 本物件は2022年11月に竣工した、地上12階建、住戸41戸からなる賃貸住宅です。住戸は25㎡前後の1Kタイプを中心に構成されており、意匠性が高い外観、顔認証オートロック、専有部スマートロック、高速光ファイバーインターネット設備など分譲マンションと遜色ないハイグレードな設備・仕様となっています。都心・空港へのアクセス性・生活利便性も非常に高く、シングル世帯の需要に応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ平和島	
鑑定評価額	1,260,000,000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	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,260,000	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	1,270,000	
(1)運営収益	56,199	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、入居している賃借人の属性等を基に、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。
可能総収益	59,211	
空室等損失等	3,012	
(2)運営費用	12,606	
a.維持管理費	2,956	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	700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を勘案の上、計上。
c.修繕費	727	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勘案の上、計上。
d.PMフィー	1,474	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勘案の上、計上。
e.テナント募集費用等	2,836	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、賃借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	3,248	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の上、税額を査定して計上。
g.損害保険料	95	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似建物の保険料率等を勘案の上、計上。
h.その他費用	570	インターネット費用及び町会費等をその他費用として計上。
(3)運営純収益	43,593	
(4)一時金の運用益	20	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。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の上、1.0%と査定。
(5)資本的支出	568	今後見込まれる支出を每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	43,045	
還元利回り	3.4%	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	1,240,000	
割引率	3.2%	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	3.5%	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		1,220,000	
	土地比率	60.0%	
	建物比率	40.0%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.7%	2.6%

物件番号		ラグゼナ八王子新町			
R-47					
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		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月17日
取得予定価格		1,280,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2023年9月29日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	788千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都八王子市新町1番1号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	敷地面積	267.41㎡		建築時期	2022年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,880.33㎡
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト
PML値	3.7%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		1,519.99㎡	稼働率		91.8%
主要テナント		非開示	テナント数		34

物件概要	
・ MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2022年11月新築の賃貸住宅 ・ 全住戸南向き、開放感のあるリビングの1LDK中心で、床暖房や内廊下など分譲マンションと遜色ないハイグレードな設備・仕様を備えた、地域を代表するハイグレードな賃貸住宅	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である京王線「京王八王子」駅からは首都圏の主要ターミナル駅である「新宿」駅に乗り換え無しで行くことができる他、JR「八王子」駅には中央線・横浜線・八高線が乗り入れ、「東京」駅、「新宿」駅、「横浜」駅及び「立川」駅へのアクセスにも優れています。また、多摩地域最大の人口を擁する八王子市内には、多数のオフィス、学校等が点在し、住宅需要は旺盛です。また、両駅周辺には大型商業施設を始めとした各種店舗が立地するため、幅広い需要に応えることができるエリアです。	
■ 交通アクセス 京王線「京王八王子」駅徒歩3分、JR中央線他「八王子」駅徒歩7分	
■ 物件の特徴 本物件は、2022年11月に竣工した、地上13階建、住戸36戸・店舗1区画からなる築浅の賃貸住宅です。全住戸南向き、開放感のあるリビングをもつ40㎡程度の1LDK中心のマンションで、床暖房や非接触オートロックキー、TV付きユニットバス、内廊下仕様等、分譲マンションと遜色ないハイグレードな設備・仕様を備えた、地域を代表するハイグレードな賃貸住宅です。また、都心の主要ターミナル駅へのアクセス性に優れることに加え、周辺には大型商業施設をはじめとした各種店舗が立地するため、幅広い需要に応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称		ラグゼナ八王子新町	
鑑定評価額		1,290,000,000円	
鑑定評価機関の名称		JLL森井鑑定株式会社	
価格時点		2024年7月1日	
項目		内容 (単位：千円)	概要等
収益価格		1,290,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF法で求めた収益価格に直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
	直接還元法による収益価格		1,310,000
	(1)運営収益	(1)運営収益	63,896
		可能総収益	67,272
		空室等損失等	3,376
	(2)運営費用		13,413
	a.維持管理費 b.水道光熱費 c.修繕費 d.PMフィー e.テナント募集費用等 f.公租公課 g.損害保険料 h.その他費用	a.維持管理費	3,149
		b.水道光熱費	993
		c.修繕費	762
		d.PMフィー	1,683
		e.テナント募集費用等	2,271
		f.公租公課	4,024
		g.損害保険料	125
		h.その他費用	406
	(3)運営純収益		50,483
	(4)一時金の運用益		6
	(5)資本的支出		552
	純収益		49,937
	還元利回り		3.8%
	DCF法による収益価格		1,270,000
	割引率		3.6%
	最終還元利回り		4.0%

積算価格		1,010,000	
	土地比率	51.2%	
	建物比率	48.8%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り		償却後鑑定NOI利回り	
3.9%		2.7%	

物件番号		ラグゼナ田端北				
R-48						
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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日			調査年月日	2024年6月18日
取得予定価格		1,390,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年9月29日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,209千円	
	信託期間 満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都荒川区西尾久 二丁目4番14号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	敷地面積	416.33㎡			建築時期	2023年2月
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	1,740.00㎡
	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		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	6.8%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	1,596.07㎡		稼働率		100.0%	
主要テナント	非開示		テナント数		42	

物件概要	
・ MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2023年3月新築の賃貸住宅 ・ 良好なアクセス性・居住性を有し、シングル、DINKS及びファミリー世帯の多様な需要に応えられる賃貸住宅	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である都電荒川線「宮ノ前」駅から「町屋」駅には約10分、日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅から「西日暮里」「日暮里」駅には約5分と複数路線が乗り入れるターミナル駅への良好なアクセス性を有します。近隣にはスーパーマーケットやコンビニ、ドラッグストア、飲食店などが多数立地し、加えて、下町の情緒を感じる熊野前商店街、おぐぎんざ商店街も徒歩圏内と、幅広い需要に応えることができるエリアです。	
■ 交通アクセス 都電荒川線「宮ノ前」駅徒歩1分、日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅徒歩5分	
■ 物件の特徴 本物件は、2023年2月に竣工した、地上12階建、1K～2LDKの住戸42戸からなる築浅の賃貸住宅です。ワーキングスペースを1階共用部に設置するという、ラグゼナシリーズでは初のコンセプトを導入した賃貸住宅です。最寄駅である都電荒川線「宮ノ前」駅から徒歩1分と、生活利便性は非常に高く、シングル、DINKS及びファミリー世帯の多様な需要に応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラグゼナ田端北		
鑑定評価額	1,450,000,000円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,450,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、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	1,480,000		
(1)運営収益	63,645	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。	
可能総収益	67,173		
空室等損失等	3,527		
(2)運営費用	14,080		
a.維持管理費	2,788	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。	
b.水道光熱費	869	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。	
c.修繕費	948	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を勘案の上、査定(CMフィーを含む)。	
d.PMフィー	1,671	予定契約に基づき査定	
e.テナント募集費用等	2,670	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を勘案の上、計上。	
f.公租公課	4,146	公租公課関係資料に基づき計上。	
g.損害保険料	116	予定額及び標準的な料率に基づき査定。	
h.その他費用	869	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水準を参考に査定。	
(3)運営純収益	49,565		
(4)一時金の運用益	14		
(5)資本的支出	845	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。	
純収益	48,733		
還元利回り	3.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。	
DCF法による収益価格	1,420,000		
割引率	3.1%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。	
最終還元利回り	3.5%	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賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。	

積算価格		1,140,000	
	土地比率	56.6%	
	建物比率	43.4%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.6%	2.6%

物件番号		ラグゼナ和光				
R-49						
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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日			調査年月日	2024年6月18日
取得予定価格		1,070,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年9月29日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社			長期修繕費 (年平均額)	1,134千円
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県和光市白子 二丁目12番22号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	敷地面積	1,097.31㎡			建築時期	2023年3月
	用途地域	第1種住居地域 準住居地域			延床面積	1,444.49㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%			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		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	8.2%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,381.50㎡		稼働率	89.8%	
主要テナント		非開示		テナント数	27	

物件概要	
・ MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2023年3月新築の賃貸住宅 ・ 居住環境の快適性にすぐれる、高台の上に立地する全住戸南西向きの賃貸住宅 ・ 居住空間の快適性にすぐれる、1LDK～2LDKタイプで構成された、ワークスタイルの変化にも対応した賃貸住宅	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である「地下鉄成増」駅から「池袋」駅まで約13分と首都圏の主要ターミナルへの良好なアクセス性を有する一方、徒歩圏内には和光樹林公園などの豊かな自然や商業施設などがあり、優れた住環境と生活利便性を有した、幅広い需要に応えることができるエリアです。	
■ 交通アクセス 東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄成増」駅徒歩13分、東武東上線「成増駅」徒歩16分	
■ 物件の特徴 本物件は、2023年3月に竣工した、地上5階建、住戸30戸からなる築浅の賃貸住宅です。高台の上に立地する全住戸南西向きの1LDK～2LDKタイプで、機能面ではテレワークを考慮した高速光ファイバーインターネット設備や、在宅ワークを意識したワークスペースを備えるなど、変化するライフスタイル及びワークスタイルに適応した、競争力のある物件です。都心へのアクセス性及び周辺での生活利便性も非常に高く、シングル・DINKS世帯の需要に応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラグゼナ和光		
鑑定評価額	1,130,000,000円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,130,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、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	1,150,000		
(1)運営収益	55,567	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。	
可能総収益	59,361		
空室等損失等	3,793		
(2)運営費用	12,330		
a.維持管理費	2,412	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。	
b.水道光熱費	601	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。	
c.修繕費	1,096	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を勘案の上、査定(CMフィーを含む)。	
d.PMフィー	1,456	予定契約に基づき査定	
e.テナント募集費用等	2,069	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を勘案の上、計上。	
f.公租公課	3,596	公租公課関係資料に基づき計上。	
g.損害保険料	95	予定額及び標準的な料率に基づき査定。	
h.その他費用	1,002	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水準を参考に査定。	
(3)運営純収益	43,237		
(4)一時金の運用益	17		
(5)資本的支出	793	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。	
純収益	42,460		
還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。	
DCF法による収益価格	1,110,000		
割引率	3.5%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。	
最終還元利回り	3.9%	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賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。	

積算価格		915,000	
	土地比率	56.0%	
	建物比率	44.0%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.0%	3.1%

物件番号		TLRレジデンス仙台東				
R-50						
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		2024年9月12日			調査年月日	2024年6月21日
取得予定価格		1,350,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2023年9月29日			短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			長期修繕費 (年平均額)	10,158千円
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市宮城野区 榴岡三丁目2番1号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	敷地面積	952.44㎡			建築時期	2001年2月
	用途地域	商業地域			延床面積	3,622.67㎡
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%・400%			種類	寄宿舍・居宅・店舗 ・診療所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	2.6%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		3,614.41㎡		稼働率		100.0%
主要テナント		株式会社共立 メンテナンス		テナント数		6

物件概要	
・ 東北新幹線、JR東北本線他「仙台」駅から徒歩3分の店舗付共同住宅で、主な用途は共立メンテナンスが旗艦事業の一つとして手がける学生及び社会人向けのドミトリー	
・ ドミトリーの専有部は単身者に十分な広さを持ち、室内には水回り施設もあるなど、利用者のニーズに応えられる仕様	
・ 東北地方随一のビッグターミナル「仙台」駅が徒歩圏内	
■ エリア特性・周辺環境 仙台市は東北地方唯一の政令指定都市として東北地方の経済活動の中心都市であり、市内には全国から学生を集める東北大学をはじめとして、東北福祉大学、東北学院大学や東北工業大学等があり、文教都市としての側面も有します。本物件の最寄り駅である東北新幹線、JR東北本線等が乗り入れる「仙台」駅周辺には、集客力の高い商業施設が集積し、近隣の幹線道路の宮城野通沿道にも物販・飲食店舗等が建ち並んでおり、生活利便性が非常に高いエリアです。	
■ 交通アクセス JR東北本線 東北新幹線他「仙台」駅徒歩3分 地下鉄南北線「仙台」駅徒歩約5分 地下鉄東西線「宮城野通」駅徒歩約3分	
■ 物件の特徴 本物件は、2001年2月に竣工した、地上11階建の店舗付共同住宅で、主な用途は共立メンテナンスが旗艦事業の一つとして手がける学生及び社会人向けの84室のドミトリーです。各居室の専有面積は約23㎡とドミトリーとしては十分な広さを有しています。東北地方随一のビッグターミナル仙台駅が徒歩圏内のため、高い生活利便性と良好なアクセス性を有し、今後も安定したパフォーマンスが見込める物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	TLRレジデンス仙台東		
鑑定評価額	1,380,000,000円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,380,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、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	1,390,000		
(1)運営収益	78,291	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。	
可能総収益	80,307		
空室等損失等	2,015		
(2)運営費用	15,787		
a.維持管理費	2,201	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。	
b.水道光熱費	921	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。	
c.修繕費	3,474	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を勘案の上、査定(CMフィーを含む)。	
d.PMフィー	1,706	予定契約に基づき査定	
e.テナント募集費用等	253	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を勘案の上、計上。	
f.公租公課	6,612	公租公課関係資料に基づき計上。	
g.損害保険料	222	予定額及び標準的な料率に基づき査定。	
h.その他費用	395	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水準を参考に査定。	
(3)運営純収益	62,504		
(4)一時金の運用益	385		
(5)資本的支出	7,110	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。	
純収益	55,778		
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。	
DCF法による収益価格	1,360,000		
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。	
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賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。	

積算価格		1,530,000	
	土地比率	89.0%	
	建物比率	11.0%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.6%	4.4%

物件番号		クインテッサホテル札幌			
H-05					
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		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月6日
取得予定価格		5,350,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2003年6月2日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	34,336千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日			
土地	所在地 (住居表示)	北海道札幌市中央区南八条西五丁目289番103	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建
	敷地面積	2,692.20㎡		建築時期	1993年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	10,584.74㎡
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%		種類	ホテル
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト
PML値	0.9%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		10,681.30㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		コアグローバル マネジメント株式会社	テナント数		1

物件概要	
・ 地下鉄南北線「中島公園」駅徒歩4分の宿泊特化型ホテル ・ 2019年に客室リニューアルが実施され、全室ツイン以上のゆとりあるモダンな客室を有する ・ すすきの地区も徒歩圏の立地で、ビジネス・観光、国内・インバウンドの多様な需要に幅広く対応可能	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である地下鉄南北線「中島公園」駅から、「すすきの」駅まで1駅1分、地下鉄南北線「さっぽろ」駅まで3駅5分と、市内中心部へ優れたアクセス性を有しています。「すすきの」地区徒歩圏内でありながら、「中島公園」駅前には水と緑が豊かな中島公園があり、季節の魅力を感じることができます。	
■ 交通アクセス 地下鉄南北線「中島公園」駅徒歩4分	
■ 物件の特徴 本物件は、1993年4月に竣工した、地上11階建、全164室の客室からなる宿泊特化型ホテルです。客室は28～55㎡と周辺ホテルとは差別化された面積を有することで、グループ、ファミリーでの宿泊でもゆとりのある空間を提供し、ビジネス・観光、国内・インバウンドの多様な需要に幅広く応えられるポテンシャルのあるホテルです。2019年に全客室をリニューアルしている他、予約制の個室サウナも備えており、施設の高い競争力と、市内中心部への高いアクセス性から、今後も高いパフォーマンスが見込める物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	クインテッサホテル札幌		
鑑定評価額	5,730,000,000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	2024年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	5,730,000	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	5,790,000		
(1)運営収益	345,210	予定賃貸借契約内容等を基に、対象ホテルの安定稼働期における営業総利益（GOP）を査定し、これに基づく貸室賃料収入を計上。通信設備設置に係る屋上使用料等の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。	
可能総収益	345,210		
空室等損失等	0		
(2)運営費用	41,590		
a.維持管理費	0	予定賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上せず。	
b.水道光熱費	0	予定賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上せず。	
c.修繕費	10,301	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勘案の上、計上。	
d.PMフィー	1,726	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性等を勘案の上、計上。	
e.テナント募集費用等	0	ホテル事業の内容、賃借人の属性、予定定期賃貸借契約の内容等を勘案の上、テナント募集費用等の計上は不要であると判断。	
f.公租公課	27,679	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案の上、税額を計上。	
g.損害保険料	1,764	対象建物と類似の建物の保険料率等を勘案の上、建物及びFF&Eの保険料を計上。	
h.その他費用	120	手数料相当の予備費を計上。	
(3)運営純収益	303,620		
(4)一時金の運用益	149	予定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別表のとおり査定し、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。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の上、1.0%と査定。	
(5)資本的支出	24,535	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每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。	
(6)FF&Eリザーブ	12,752	FF&Eの機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每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FF&Eリザーブの水準を参考として査定。	
純収益	266,482		
還元利回り	4.6%	FF&Eの機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每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FF&Eリザーブの水準を参考として査定。	
DCF法による収益価格	5,670,000		
割引率	4.4%		
最終還元利回り	4.7%		

積算価格		5,080,000	
	土地比率	82.7%	
	建物比率	16.9%	
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		該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
5.7%	5.1%

物件番号		アパホテル蒲田駅東				
H-06						
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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日			調査年月日	2024年4月23日
取得予定価格		6,500,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年5月31日			短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社			長期修繕費 (年平均額)	8,278千円
	信託期間満了日	2034年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区蒲田五丁目 31-5		建物	構造・階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造陸屋根14階建
	敷地面積	462.84㎡			建築時期	2016年10月
	用途地域	商業地域			延床面積	3,070.74㎡
	建ぺい率／ 容積率	69％／628％			種類	旅館・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	4.6％					
特記事項：該当事項はありません						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		3,070.74㎡		稼働率	100.0％	
主要テナント		アオキ株式会社		テナント数	1	

物件概要	
・ JR京浜東北線「蒲田」駅及び京急本線「京急蒲田」駅の双方から徒歩5分に所在する宿泊特化型ホテル ・ 東京、川崎、横浜等の都心主要エリア及び羽田空港への高いアクセス性を有し、ビジネス・観光、国内・インバウンドの多様な需要に幅広く対応可能	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅であるJR京浜東北線「蒲田」駅から「品川」駅まで電車で9分、京急本線「京急蒲田」駅から羽田空港まで電車で11分、羽田空港直通リムジンバスで約25分と、ビジネス・観光において優れた利便性を有します。平日はビジネス需要、週末はインバウンドを含めたレジャー需要があり、次の目的地までのトランジットとしての利用も多いエリアです。	
■ 交通アクセス JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩5分 京急本線「京急蒲田」駅徒歩5分	
■ 物件の特徴 本物件は、2016年10月に竣工した、地上14階建、全220室の客室からなる宿泊特化型ホテルです。蒲田駅、京急蒲田駅共に徒歩5分の立地で、ビジネス・観光、国内・インバウンドの多様な需要に幅広く応えられるポテンシャルのあるホテルです。オペレータのアオキ株式会社は、アパホテルとフランチャイズ契約を締結しており、アパグループのマーケティングとブランドによる高い競争力で、今後も安定した客室稼働が見込める物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	アパホテル蒲田駅東	
鑑定評価額	6,910,000,000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	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	6,910,000	
直接還元法による収益価格	7,030,000	
(1)運営収益	296,000	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、入居している賃借人の属性等を基に、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。水道光熱費及び屋外アンテナ使用料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
可能総収益	296,000	
空室等損失等	0	
(2)運営費用	23,665	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
a.維持管理費	3,332	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
b.水道光熱費	0	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上した。
c.修繕費	2,483	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した。
d.PMフィー	900	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
e.テナント募集費用等	0	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
f.公租公課	16,714	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
g.損害保険料	236	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
h.その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3)運営純収益	272,335	
(4)一時金の運用益	740	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、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%と査定した。
(5)資本的支出	6,085	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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うえ査定した。
純収益	266,990	
還元利回り	3.8%	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。

	DCF法による収益価格	6,780,000	
	割引率	3.6%	割引率は、対象不動産に投資する場合における期待収益率であり、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	4.0%	最終還元利回りは、類似不動産に係る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賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	6,530,000	
	土地比率	85.1%	
	建物比率	14.9%	
	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	該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.2%	3.8%

物件番号		ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通				
H-07						
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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年9月12日			調査年月日	2024年4月23日
取得予定価格		3,400,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年3月25日			短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		長期修繕費 (年平均額)	3,996千円	
	信託期間満了日	2034年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都新宿区歌舞伎町二丁目3-23		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	敷地面積	279.43㎡			建築時期	2019年10月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,998.31㎡
	建ぺい率 / 容積率	79% / 681%			種類	ホテル
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	3.1%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		2,174.76㎡		稼働率		100.0%
主要テナント		株式会社 リブ・マックス		テナント数		1

物件概要	
・ 東京メトロ副都心線他「東新宿」駅徒歩2分の宿泊特化型ホテル ・ 新宿駅が徒歩圏内であり、東京の主要なビジネスエリア及び観光地への高いアクセス性を有することから、ビジネス・観光、国内・インバウンドの多様な需要に幅広く対応可能	
■ エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である「東新宿」駅から都営大江戸線で「新宿西口」駅まで1駅2分、東京メトロ副都心線で「渋谷」駅まで4駅9分と、都心の主要なビジネス・観光エリアへ高いアクセス性を有する立地です。徒歩圏内には東京屈指の歓楽街である新宿歌舞伎町や自然豊かな新宿御苑があり、国内・インバウンド問わず多様な需要に対応することができます。	
■ 交通アクセス 東京メトロ副都心線他「東新宿」駅徒歩2分 東京メトロ丸の内線「新宿三丁目」駅徒歩5分	
■ 物件の特徴 本物件は2019年10月に竣工した、地上11階建、全113室の客室からなる宿泊特化型ホテルです。「東新宿」駅徒歩2分の優れたアクセス性で、都心への観光・ビジネスの拠点として幅広い需要に対応可能です。オペレータの株式会社リブ・マックスは、リーズナブルな価格でクオリティの高い宿泊体験を提供しており、今後も安定した客室稼働を見込める物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	
鑑定評価額	4,160,000,000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	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,160,000	
直接還元法による収益価格	4,200,000	
(1)運営収益	164,388	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、入居している賃借人の属性等を基に、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した。水道光熱費及び屋外アンテナ使用料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した。
可能総収益	164,388	
空室等損失等	0	
(2)運営費用	14,730	
a.維持管理費	300	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
b.水道光熱費	0	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上した。
c.修繕費	1,199	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した。
d.PMフィー	900	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
e.テナント募集費用等	0	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
f.公租公課	12,168	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
g.損害保険料	163	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
h.その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3)運営純収益	149,658	
(4)一時金の運用益	274	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、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%と査定した。
(5)資本的支出	2,937	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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うえ査定した。
純収益	146,995	
還元利回り	3.5%	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。

	DCF法による収益価格	4,110,000	
	割引率	3.3%	割引率は、対象不動産に投資する場合における期待収益率であり、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	3.6%	最終還元利回りは、類似不動産に係る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賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	4,060,000	
	土地比率	86.0%	
	建物比率	14.0%	
	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	該当事項無し	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.4%	4.0%

(3) 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は以下のとおりです。

分類	物件 番号	物件名称	所在地	地域区分	テナン ト数 (注1)	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	83	70	2,742.94	2,935.38	0.6	93.4
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都 板橋区	東京経済圏	2	62	2,462.60	2,462.60	0.6	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	福岡県 福岡市	福岡経済圏	67	67	2,712.31	2,782.51	0.6	97.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都 杉並区	東京経済圏	33	58	1,339.50	1,405.28	0.6	95.3
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県 広島市	政令指定都市	58	79	2,454.80	2,623.39	0.7	93.6
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都 練馬区	東京経済圏	103	219	5,287.77	5,354.76	2.3	98.7
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都 中央区	東京経済圏	24	57	1,033.44	1,121.26	0.6	92.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県 厚木市	東京経済圏	60	53	1,463.50	1,482.77	0.4	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府 門真市	大阪経済圏	121	132	3,979.06	4,034.10	1.2	98.6
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県 戸田市	東京経済圏	19	51	1,130.50	1,130.50	0.5	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園	埼玉県 戸田市	東京経済圏	33	67	1,734.47	1,790.85	0.7	96.9
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都 台東区	東京経済圏	56	101	1,870.82	1,896.30	1.3	98.7
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府 堺市	大阪経済圏	38	34	1,201.56	1,380.38	0.3	87.0
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県 川崎市	東京経済圏	14	99	2,312.24	2,312.24	1.1	100.0
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県 流山市	東京経済圏	74	171	4,422.23	4,516.34	1.6	97.9
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県 船橋市	東京経済圏	1	36	1,125.49	1,125.49	0.4	100.0
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	東京経済圏	48	54	1,823.77	1,931.86	0.4	94.4
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県 横浜市	東京経済圏	2	112	2,825.45	2,825.45	1.1	100.0
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	神奈川県 川崎市	東京経済圏	38	65	1,350.33	1,409.04	0.8	95.8

分類	物件 番号	物件名称	所在地	地域区分	テナン ト数 (注1)	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 宅	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府 大阪市	大阪経済圏	113	140	3,558.41	3,796.16	2.0	93.7
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府 東大阪市	大阪経済圏	70	52	1,596.34	1,619.82	0.5	98.6
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都 足立区	東京経済圏	49	75	1,628.37	1,628.37	0.9	100.0
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都 台東区	東京経済圏	19	49	869.15	909.59	0.7	95.6
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県 名古屋市中	名古屋経済圏	20	33	1,025.53	1,144.82	0.4	89.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府 京都市	大阪経済圏	38	40	1,227.94	1,303.12	0.4	94.2
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府 京都市	大阪経済圏	32	33	897.26	897.26	0.3	100.0
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府 京都市	大阪経済圏	30	29	859.32	859.32	0.3	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府 京都市	大阪経済圏	29	26	808.86	808.86	0.3	100.0
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府 大阪市	大阪経済圏	34	38	1,054.87	1,084.68	0.4	97.3
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都 墨田区	東京経済圏	60	86	1,916.04	1,916.04	1.2	100.0
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都 大田区	東京経済圏	47	62	1,422.25	1,448.35	0.8	98.2
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都 葛飾区	東京経済圏	11	80	1,466.25	1,551.76	1.1	94.5
	R-34	フィール清船	愛知県 名古屋市中	名古屋経済圏	1	82	5,529.59	5,529.59	0.9	100.0
	R-35	セレニテ難波西	大阪府 大阪市	大阪経済圏	82	64	1,967.04	2,133.00	0.7	92.2
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県 和光市	東京経済圏	44	66	2,935.59	2,935.59	0.6	100.0
	R-37	ロックフィールド 西大井	東京都 品川区	東京経済圏	15	24	582.60	582.60	0.3	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前	埼玉県 草加市	東京経済圏	47	72	3,165.53	3,165.53	0.6	100.0
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都 台東区	東京経済圏	14	21	408.72	408.72	0.3	100.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都 江東区	東京経済圏	90	183	3,850.29	4,165.73	2.4	92.4
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府 大阪市	大阪経済圏	63	60	1,658.79	1,711.45	0.7	96.9
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都 町田市	東京経済圏	70	108	2,138.20	2,240.72	1.3	95.4
	R-43	アークステージ	愛知県 名古屋市中	名古屋経済圏	67	68	3,853.04	3,853.04	0.6	100.0
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都 八王子市	東京経済圏	44	78	2,036.46	2,086.18	0.9	97.6
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都 江東区	東京経済圏	30	45	729.98	755.10	0.6	96.7
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都 大田区	東京経済圏	36	51	965.81	1,066.59	0.7	90.6
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都 八王子市	東京経済圏	34	60	1,395.49	1,519.99	0.7	91.8
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都 荒川区	東京経済圏	42	63	1,596.07	1,596.07	0.8	100.0
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県 和光市	東京経済圏	29	53	1,239.90	1,381.50	0.6	89.8
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県 仙台市	政令指定都市	6	76	3,614.41	3,614.41	0.8	100.0
	小計 / 平均		-	-	2,140	3,531	99,270.88	102,234.46	38.5	97.1

分類	物件 番号	物件名称	所在地	地域区分	テナン ト数 (注1)	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	21	594	9,933.04 (注7)	9,933.04 (注7)	7.1	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	東京経済圏	8	428	7,192.99	7,793.59	5.6	92.3
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	32	351	9,571.13	9,571.13	2.8	100.0
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	11	225	4,006.68	4,006.68	2.0	100.0
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	15	142	3,181.07	3,653.70	1.4	87.1
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1	53	859.82	859.82	0.6	100.0
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	26	114	3,301.16	3,301.16	1.0	100.0
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	6	115	2,540.11	2,540.11	1.0	100.0
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	東京経済圏	1	85	810.45	810.45	1.1	100.0
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	東京経済圏	8	143	2,375.04	2,375.04	1.5	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	13	123	2,045.01	2,045.01	1.6	100.0
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	東京経済圏	9	158	2,653.03	2,787.05	1.7	95.2
	0-23	ソララ ガーデンオフィス	宮城県仙台市	政令指定都市	7	75	1,371.58 (注7)	1,371.58 (注7)	0.7	100.0
	小計 / 平均		-	-	158	2,611	49,841.11	51,048.36	28.0	97.6

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
商業施設	C-01	プリオ大名	福岡県福岡市	福岡経済圏	6	58	761.01	761.01	0.6	100.0
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	3	31	626.92	626.92	0.3	100.0
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	中核市	1	(注8)	13,616.15	13,616.15	2.3	100.0
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	大阪経済圏	1	(注8)	17,780.00	17,780.00	2.4	100.0
	C-07	イオスタイル尾道 （底地）	広島県尾道市	その他	1	(注8)	11,883.74	11,883.74	0.5	100.0
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	北海道札幌市	政令指定都市	1	(注8)	15,026.00	15,026.00	0.9	100.0
	C-09	DCMダイキ 尾道店（底地）	広島県尾道市	その他	1	(注8)	7,955.81	7,955.81	0.7	100.0
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	東京経済圏	1	(注8)	11,497.86	11,497.86	1.5	100.0
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1	(注8)	40,935.42	40,935.42	4.5	100.0
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	埼玉県鴻巣市	東京経済圏	1	(注8)	14,252.81	14,252.81	1.2	100.0
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	中核市	1	(注8)	9,827.47	9,827.47	2.8	100.0
	C-14	テックランド 八王子高尾店	東京都八王子市	東京経済圏	1	(注8)	11,332.53	11,332.53	2.7	100.0
	小計 / 平均		-	-	19	2,056	155,495.72	155,495.72	20.4	100.0
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	中核市	1	153	5,119.15	5,119.15	1.4
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	中核市	1	149	5,046.83	5,046.83	1.5	100.0
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1	- (注9)	2,478.23	2,478.23	1.4	100.0
H-05		クインテッサホテル 札幌	北海道札幌市	政令指定都市	1	- (注9)	1,0681.3	1,0681.30	3.1	100.0
H-06		アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	東京経済圏	1	295	3,070.74	3,070.74	3.7	100.0
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	東京経済圏	1	164	2,124.76	2,124.76	2.0	100.0
小計 / 平均		-	-	6	763	28,521.01	28,521.01	13.1	100.0	
合計 / 平均			-	-	2,323	8,962	337,299.55	333,128.72	100.0	98.8

（注1）「テナント数」は、2024年6月30日現在において各取得済資産及び各取得予定資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。以下同じです。

（注2）「年間賃料」は、2024年6月30日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各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。

（注3）「賃貸面積」は2024年6月30日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各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。パス・スルー型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との間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

（注4）「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約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。

（注5）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び各取得予定資産の取得（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、各取得済資産及び各取得予定資産の投資比率の合計が「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6）「稼働率」は、2024年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、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。

（注7）「NTビル」及び「ソララガーデンオフィス」は区分所有建物の物件であり、当該面積は保有資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

（注8）テナントより、賃料等を開示することにつき承諾を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

（注9）ホテルの業績に連動する契約であるため、「-」と記載しています。

(4) 主要な不動産の概要

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、2024年6月30日現在において、年間賃料が取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(5) 主要なテナント（ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント）の概要

テナント名	業種	物件 番号	物件名称	総賃貸 面積 (㎡) (注1)	面積 比率 (%) (注2)	契約 満了日 (注1)	契約更改の 方法	契約形態 (注1)
株式会社 ヤマダホール ディングス	家電 流通業	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	41,223.62	12.2	2029年 11月5日	契約満了により 終了	定期借家 契約
		C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）			2030年 1月21日	契約満了により 終了	（事業用） 定期借地 契約
		C-13	YAMADA web.com 奈良本店			2028年 12月4日	契約満了により 終了	定期借家 契約
ユニー 株式会社	総合 小売業	C-11	アピタ名古屋南店	40,935.42	12.1	2024年 7月10日	期間満了6ヶ月前 までに契約終了の 意思表示がない 場合2年更新	普通借家 契約

（注1）「総賃貸面積」、「契約満了日」及び「契約形態」は、2024年6月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された総賃貸面積、契約満了日及び契約形態を、それぞれ記載しています。

（注2）「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を、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。

(6) ポートフォリオ分散の状況

ア．用途別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （％） (注1)	平均鑑定 NOI利回り （％） (注2)
住宅	49	66,737	38.5	4.3
オフィス	13	48,604	28.0	4.5
商業施設	12	35,447	20.4	5.3
ホテル	6	22,697	13.1	4.8
その他の物件	-	-	-	-
合計 / 平均	80	173,486	100.0	4.6

（注1）「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該用途別の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「平均鑑定NOI利回り」は、各分類について、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

イ．エリア別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （％） (注1)	平均鑑定 NOI利回り （％） (注2)
四大経済圏	東京経済圏	44	100,330	57.8
	名古屋経済圏	7	19,454	11.2
	大阪経済圏	12	16,533	9.5
	福岡経済圏	4	7,212	4.2
	小計 / 平均	67	143,529	82.7
地方中核都市	政令指定都市	7	14,060	8.1
	中核市	4	13,827	8.0
	施行時特例市	-	-	-
	県庁所在地	-	-	-
	小計 / 平均	11	27,887	16.1
その他	2	2,070	1.2	5.5
合計 / 平均	80	173,486	100.0	4.6

（注1）「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該エリア別の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「平均鑑定NOI利回り」は、各分類について、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ウ．規模別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （％） (注1)	（平均）鑑定 NOI利回り （％） (注2)
100億円以上	1	12,350	7.1	4.1
50億円以上～100億円未満	4	29,430	17.0	4.7
50億円未満	75	131,706	75.9	4.7
合計／平均	80	173,486	100.0	4.6

（注1）「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該規模別の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「（平均）鑑定NOI利回り」は、各分類について、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

6 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に を付しています。

（１）リスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

- ・ 以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格若しくは取引価格が下落する可能性があります、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。
- ・ 各投資家は、自らの責任において、本項並びに本書及び参照有価証券報告書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

一般的なリスク

- A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
- C．投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
- E．投資口の希薄化に係るリスク
- F．金銭の分配に係るリスク
- G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク
- H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- I．投資法人の資金調達に係るリスク
- J．収益及び費用、キャッシュフローの変動に係るリスク
- K．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
- L．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A．業務委託に係るリスク
- B．資産運用会社に係るリスク
- C．投資法人の登録取消リスク
- D．投資法人の倒産リスク
- E．本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- F．スポンサーへの依存に係るリスク

不動産に係るリスク

- A．不動産の流動性に係るリスク
- B．専門家報告書等に係るリスク
- C．不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
- D．土地の境界等に係るリスク
- E．収入及び支出に係るリスク
- F．プロパティ・マネジメント会社に係るリスク
- G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- H．建築基準法等の規制に係るリスク
- I．共有物件に係るリスク
- J．区分所有建物に係るリスク
- K．借地権に係るリスク
- L．底地物件に係るリスク
- M．開発物件に係るリスク
- N．匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- O．有害物質に係るリスク
- P．地球温暖化対策に係るリスク
- Q．不動産の所有者責任に係るリスク
- R．不動産の偏在に係るリスク
- S．テナント集中に係るリスク
- T．転貸に係るリスク
- U．マスターリースに係るリスク
- V．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- W．売主の倒産等の影響に係るリスク
- X．フォワード・コミットメント等に係るリスク
- Y．賃料保証会社に係るリスク
- Z．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
- A A．商業施設に係るリスク
- B B．ホテルに係るリスク
- C C．物流施設に係るリスク
- D D．築古物件に係るリスク
- E E．資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

不動産信託受益権に係るリスク

- A．信託受益者として負うリスク
- B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- E．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

税制に係るリスク

- A．導管性の維持に関する一般的なリスク
- B．過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- C．借入に係る導管性要件に関するリスク
- D．資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- E．同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- F．投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- G．税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
- H．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- I．一般的な税制の変更に係るリスク
- J．減損会計の適用に係るリスク
- K．納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

その他A．取得予定資産の取得が実行できないリスク

（中略）

その他

A．取得予定資産の取得が実行できないリスク

本投資法人は、一般募集における払込みが完了した後、前記「5 取得済資産及び取得予定資産の概要（1）取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産の保有者との間で、売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、取得予定資産の取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があり、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定ですが、本書の日付時点で、借入れに関する個別契約は締結されておらず、本投資法人が希望する額の借入れの全部又は一部が受けられなかった場合、取得予定資産を取得できない可能性があります。これらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A．本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針、デューデリジェンス基準、ポートフォリオ運営・管理方針等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B．本資産運用会社は、投資委員会規程を定めて本投資法人のための投資運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C．本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D．本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保することを通じて、本資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E．本資産運用会社は、インサイダー取引防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者によるインサイダー取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

タカラレーベン不動産投資法人 本店
（東京都港区赤坂一丁目14番15号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1．名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2．投資主に対する特典

該当事項はありません。

3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。