

【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2月14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 幸田 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】	タカラPAG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 399,000,000円 （注）発行価額の総額は、2024年1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】

4, 147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、SMB 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。SMB 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		SMB C日興証券株式会社	
割当口数		4, 147口	
払込金額		399, 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 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2023年12月31日現在）	135, 000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2023年12月31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1月31日現在）	1, 173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1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】

399,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2024年1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2月21日(水)から2024年2月26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3月25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3月29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3月26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4月1日(月)」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(399,000,000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(8,217,000,000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 7 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1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

- ① 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。
- ② SMBC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2月14日（水）開催の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口85,338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SMB C日興証券株式会社がPAG JREIT Co-Invest Limitedから4,147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、4,147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、SMB 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、SMB 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。SMB 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、SMB 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、SMB 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。

SMB 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、SMB 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11期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日） 2023年11月28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2023年11月28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2月14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也没有ありません。

（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・ハイライター運用戦略に基づいた取組み

（1） 運用戦略

本投資法人は、①着実な資産規模（注）の拡大、②ポートフォリオの質及び安定性の向上、③堅実な内部成長の実現、④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、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。

なお、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているタカラPAG不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2024年2月14日付けで、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部を変更しています。運用ガイドラインの変更の詳細については、後記「6 運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

（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ホールディングス株式会社（以下「MIRARTH HD」といいます。）のコミットメントの強化と共に、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 上場当初の資産規模目標1,500億円の概ね達成と更なる資産規模拡大に向けて」以降をご参照ください。

1

外部成長

上場当初の資産規模目標1,500億円の概ね達成と更なる資産規模拡大に向けて

- スポンサー開発物件である住宅を含む、7物件172億円の新規取得により、資産規模は上場当初の目標水準であった1,500億円の概ね到達し、次のステップとして3,000億円を目指す
- 戦略的な物件入替、取得予定資産の組入れにより、ポートフォリオの質及び安定性が向上
- 「住宅を中心とした総合型リート」となるべく運用ガイドラインを変更
- MIRARTH HDグループのスポンサーコミットメント強化のもと、資産規模拡大を推進

2

内部成長

各アセットタイプにおける着実な内部成長

- ポートフォリオ全体の平均稼働率は2021年3月以降、97.5%以上で高位安定的に推移
- 住宅は安定稼働かつ賃料増額を実現
- オフィスはテナント分散が進展し、また、電力会社の切替及び請求単価の改定により水道光熱費の逆ザヤを解消
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、変動賃料が引き続き増加傾向

3

財務・ESG

柔軟な財務戦略とESGへの取組み

- 借入の長期分散化と金利固定化を基礎としつつ、変動金利も活用した柔軟な借入戦略
- 環境に配慮した目論見書の原則電子交付を含むESGへの積極的な取組みを実施

(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 HDグループ（MIRARTH HDとその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）、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4社をスポンサーとしていますが、2024年3月29日付で本資産運用会社の主要株主であるPAGがその保有する本資産運用会社の全株式をMIRARTH HDへ譲渡すること（当該株式譲渡の詳細については、後記「5 PAGからMIRARTH HDへの本資産運用会社株式の譲渡」をご参照ください。）により本資産運用会社の主要株主に異動が生じる予定です（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 HD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 HD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。

本スポンサー体制変更により、本投資法人のスポンサーは、MIRARTH HDグループ、共立メンテナンス及びヤマダホールディングスの3社となる予定です。

本スポンサー体制変更後の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 ③ 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 HDグループ>

MIRARTH HD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。

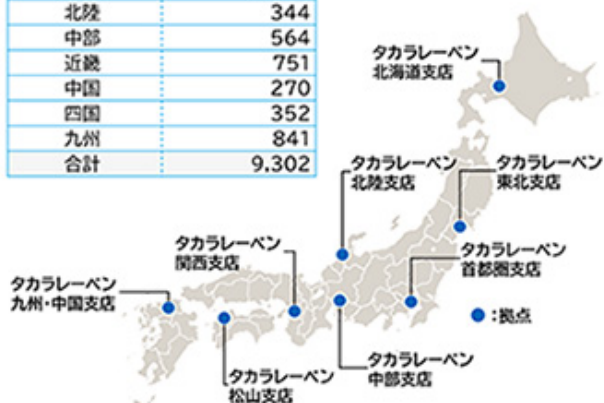
MIRARTH HDグループ

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(2023年12月末時点)

エリア	マンション用地 (戸)
北海道	367
東北	2,037
関東甲信越	1,332
首都圏	2,444
北陸	344
中部	564
近畿	751
中国	270
四国	352
九州	841
合計	9,302



共立メンテナンス

ふいねのたねに。
KYORITSU
HOTELS & DORMITORIES

- ◆ 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター
(2023年9月末時点)



全国の寮:519箇所



全国のドーマーイン:91箇所



全国のリゾート:42箇所



全国のシニア拠点:12箇所

ヤマダホールディングス

YAMADA

- ◆ 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(2023年3月期)



■ デンキセグメント	1兆2,936億円
■ 住建セグメント	2,669億円
■ 金融セグメント	19億円
■ 環境セグメント	173億円
■ その他セグメント	206億円

■ 販売ネットワーク(2023年3月末時点)

国内店舗数	国内住宅展示場数	海外店舗数
11,593店	343箇所	28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) 「ドーマーイン事業」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「ドーマーイン」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。

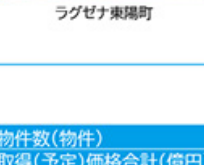
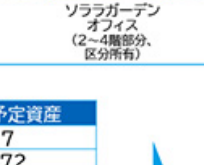
2 上場当初の資産規模目標1,500億円の概ね達成と更なる資産規模拡大に向けて

(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、スポンサー開発の住宅を含む取得予定資産7物件（取得予定価格合計172.8億円）を取得する予定です（注）。安定的な賃料収入と賃料増額によるアップサイドが期待できる住宅物件4物件を中心に、オフィス2物件、商業施設1物件も併せて取得する予定であり、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1,494億円となり、上場当初の資産規模目標であった1,500億円を概ね達成する見込みです。本投資法人は、今後もスポンサー開発の良質な住宅物件を中心として、安定的な賃料収入と賃料増額によるアップサイドが期待できるポートフォリオの構築を進めることでポートフォリオの質の向上を図り、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取得後の効果は、以下のとおりです。

（注）以下取得予定資産7物件の取得を「本取組み」ということがあります。

取得予定資産				
物件数 7物件	取得予定価格合計 172.8億円	鑑定評価額合計 185.8億円	平均鑑定NOI利回り 4.3%(償却後3.7%)	平均稼働率 95.5%
 住宅	 住宅	 住宅	 住宅	 オフィス
 ラグゼナ東陽町	 ラヴィータ難波元町	 TLRレジデンス町田	 アークステージⅠ・Ⅱ	 TLR柏ビル
				 オフィス
				 ソララガーデン オフィス (2~4階部分、 区分所有)
				 商業施設
				 テックランド八王子高尾店

	本取組み前		取得予定資産		本取組み後
物件数(物件)	63		7		70
取得(予定)価格合計(億円)	1,321		172		1,494
鑑定評価額合計(億円)	1,407		185		1,593
含み益(億円)	58.9		12.9		71.9
平均鑑定NOI利回り(%) / 平均償却後鑑定NOI利回り(%)	4.7 / 3.9		4.3 / 3.7		4.7 / 3.9
平均稼働率(%)	98.1		95.5		97.9
平均築年数(年)	18.9		9.9		17.7
総資産LTV(%)	47.1				47.5
1口当たりNAV(円)	107,732				108,085
1口当たり純資産(円)	101,828				101,576
発行済投資口の総口数	691,335				780,820

（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、取得済資産（本投資法人が本書の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。）の2023年8月期末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、テックランド八王子高尾店については2023年11月1日、ソララガーデンオフィスについては2023年12月31日、ラグゼナ東陽町、TLRレジデンス町田、TLR柏ビルについては2024年1月1日、ラヴィータ難波元町、アークステージⅠ・Ⅱについては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、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、取得済資産の鑑定評価額合計と2023年8月期末の帳簿価額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留意ください。

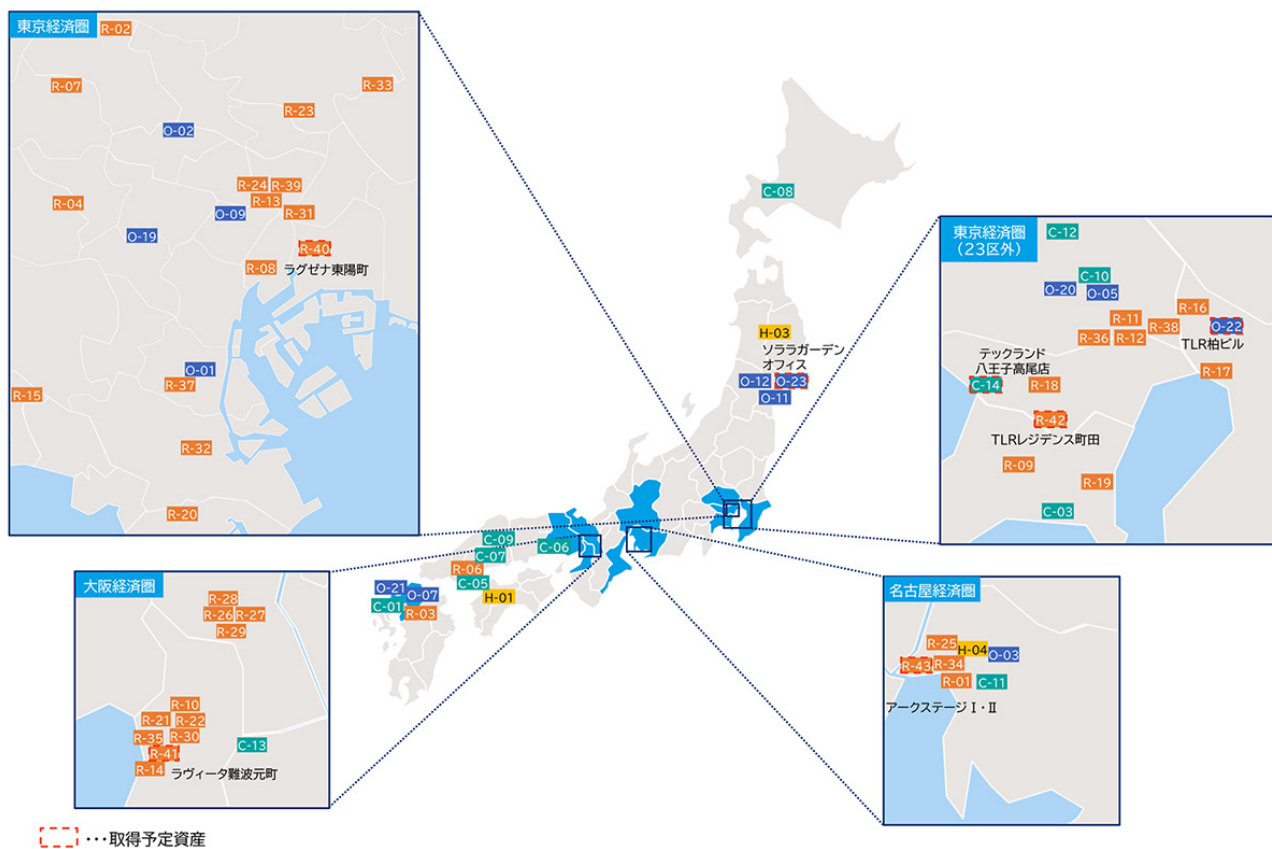
（注4）本取組み前の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOI（不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益をいいます。以下同じです。）の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

（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から減価償却費の実績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から減価償却費の実績値又は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、2023年12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、2023年12月末日現在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、2023年12月末日現在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、2023年12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、2023年12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、2023年12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。
- (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)
- $$2023年8月期末の有利子負債総額 \div 2023年8月期末の総資産額$$
- (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、2023年8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)
- $$(2023年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2023年8月期分配金支払総額 + \text{取得済資産に係る} 2023年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額) \div 2023年8月期末時点の発行済投資口の総口数$$
- (本取組み後の1口当たりNAV)
- $$(2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額 - 2024年2月期の想定分配金支払総額 + \text{本取組み後の鑑定評価額合計と} 2024年2月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各取得予定資産の取得予定価格の合計の差額 + \text{本募集における発行価額の総見込額}) \div \text{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
- なお、本募集における発行価額の総見込額は、2024年1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96,289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。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SMB 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)
- $$2023年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 \div 2023年8月期末時点の発行済投資口の総口数$$
- (本取組み後の1口当たり純資産)
- $$(2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額 + \text{本募集における発行価額の総見込額}) \div \text{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
- なお、本募集における発行価額の総見込額は、2024年1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96,289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。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。

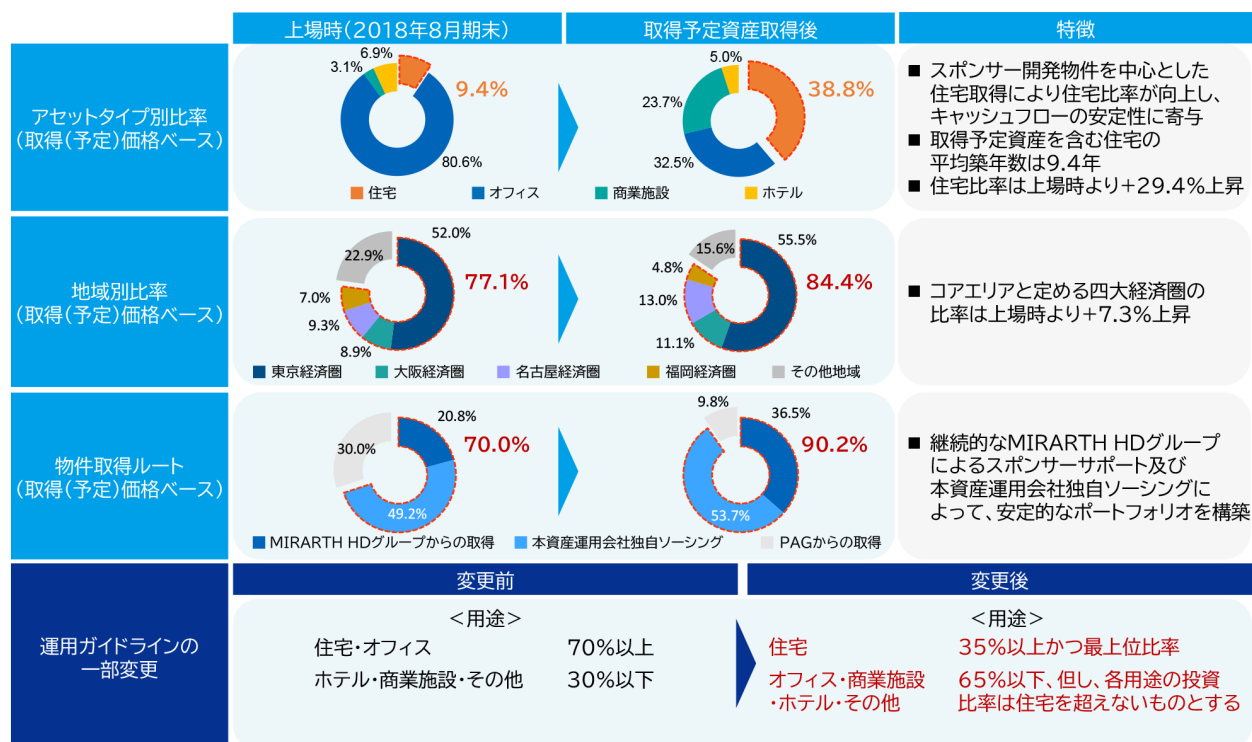


(2) 戦略的な物件入替と取得予定資産の組入れによるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、安定性の高い住宅比率を増加させるなど、資産入替戦略による継続的なポートフォリオの安定性向上を図ってきました。本募集においては、住宅比率の上昇により、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。

また、本資産運用会社は、スポンサー開発の優良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、今般の運用ガイドラインの変更では、「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旨を定めました（注）。運用ガイドラインの変更の詳細については、後記「6 運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

（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」に分類される資産の2023年12月末日時点の平均築年数を記載しています。

(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、施行時特例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、「施行時特例市」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）による特例市制度の廃止（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) 各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ド（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、物件入替を行うこととしています。

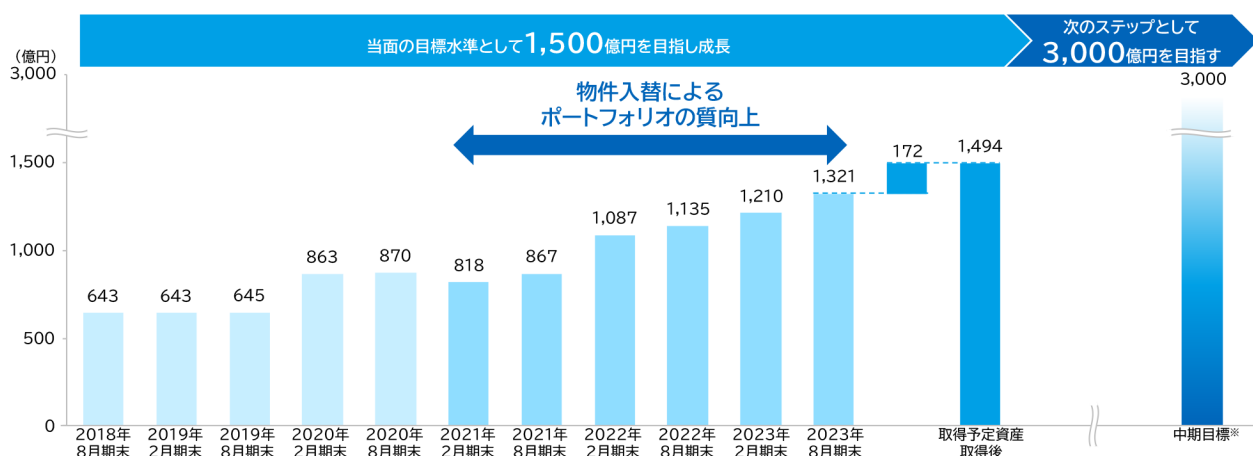
上場以降、上記の基本方針に基づき、本投資法人は積極的な物件の取得と戦略的な物件入替を実施しており、本投資法人の第11期（2023年8月期）末時点の資産規模は上場直後と比較して、約5年で2倍以上の成長を実現しました。そして、本募集を通じた取得予定資産の取得により、取得予定資産取得後の資産規模は1,494億円となる見込みであり、上場当初の当面の目標水準であった1,500億円に概ね到達しました。こうした資産規模の拡大や、稼働の安定性や収益の成長性の観点から課題があると考えていた物件入替によるポートフォリオの改善が一巡したこと、本スポンサー体制変更によるMIRARTH HDグループのスポンサーコミットメントの強化（詳細については、後記「(5) MIRARTH HDによるスポンサーコミットメント強化」をご参照ください。）などを踏まえ、本投資法人は更なる資産規模の拡大を推進（注1）します。また、上記スポンサーコミットメントの強化に加え、前記「(2) 戦略的な物件入替の継続と取得予定資産の組入れ取得に伴うポートフォリオの質及び安定性の向上」に記載の、運用ガイドラインの変更により、「住宅中心の総合型ポートフォリオ」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を行うことで、更なる資産規模の拡大を目指します。

新たなステップに入った本投資法人は、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2）。

(注1) 「資産規模の拡大を推進」とは、資産規模の拡大に伴う分散の進展により、ダウンサイドリスク耐性が強化された本投資法人が考える資産規模（1,500億円超）となった段階から、投資基準を拡張することにより、安定性を重視しつつ、更なる成長を追求することをいいます。

(注2) 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。

資産規模推移(取得(予定)価格ベース)



更なる資産規模拡大を推進する2つのポイント

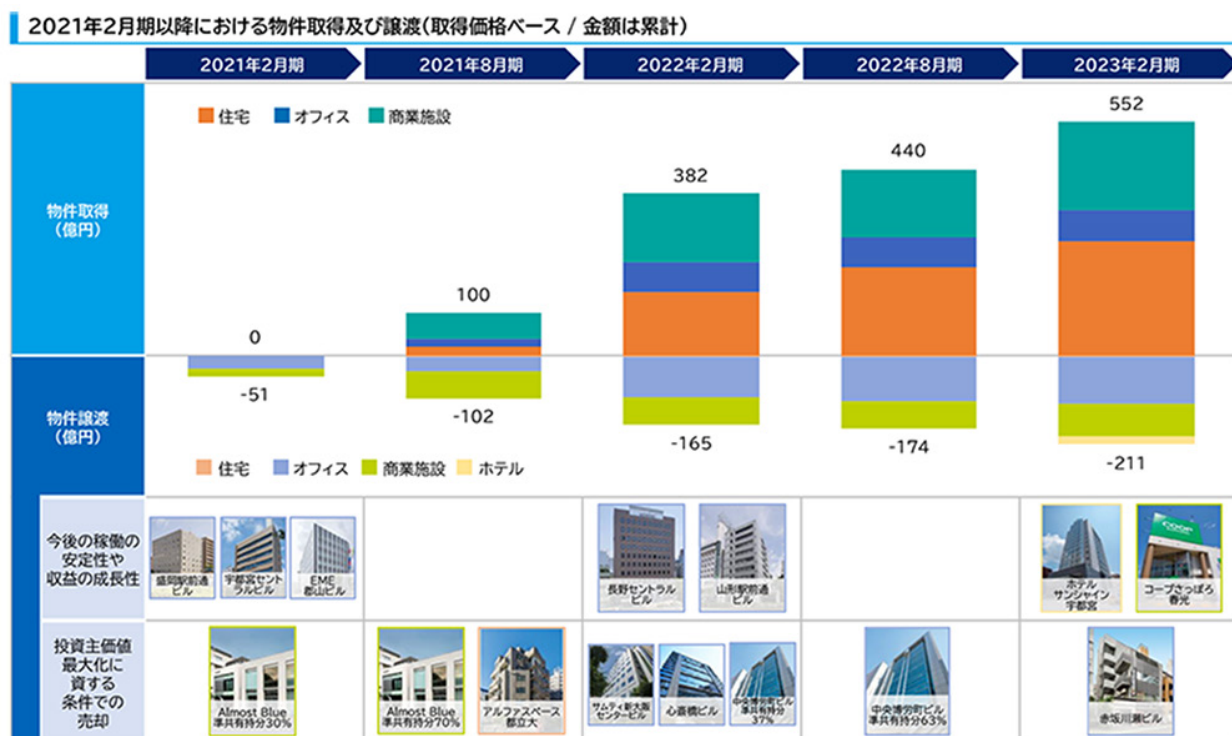
- 1 「住宅中心の総合型REIT」を目指した運用ガイドライン変更
 - 運用ガイドライン変更により、「住宅中心の総合型ポートフォリオ」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能に
- 2 MIRARTH HDの更なるコミットメント強化
 - MIRARTH HDは本資産運用会社の株式についてPAG保有分(30%)を取得し、株式保有比率は90%に増加する予定
 - MIRARTH HDは次期中期経営計画において、アセットマネジメント事業の拡大を標榜

※中期目標の資産規模は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証するものではありません。

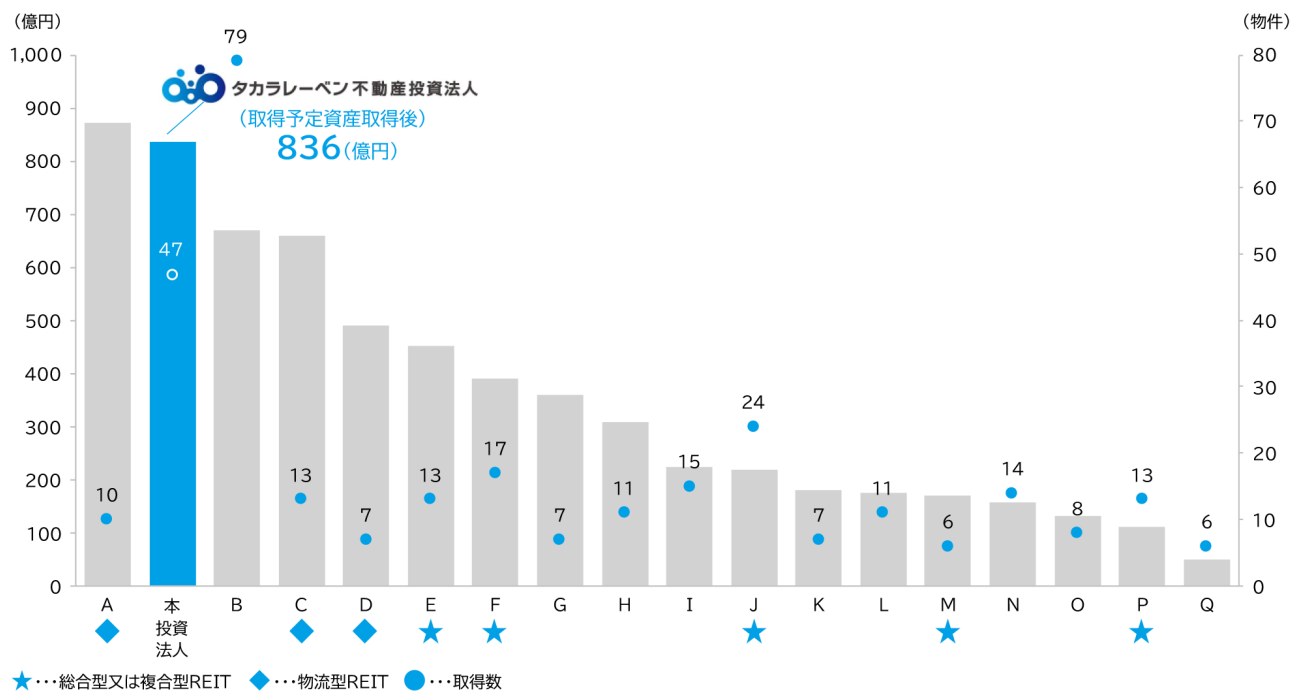
(4) 戦略的な物件入替による安定的なポートフォリオの構築

本投資法人は、コロナ禍以降も戦略的な物件入替を推進しており、ダウンサイドリスクの低減及び投資主価値の最大化の2つの判断軸に基づき、2021年2月期以降継続して物件取得・譲渡を実施し、ポートフォリオの安定性を強化しています。

2021年2月期以降における物件取得及び譲渡の実績は、以下のとおりです。



また、本投資法人はスポンサーグループ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（コロナショック以降）、取得予定資産取得後の2024年3月4日時点までに、本投資法人は取得（予定）価格合計836億円の物件を取得する予定です。これは、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2番目にあたる水準です。



(注1) 2023年12月31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同日時点、本投資法人については本書の日付現在の開示資料に基づき、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) 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。

(5) MIRARTH HDによるスポンサーコミットメント強化

本資産運用会社においては、本スポンサー体制変更により、MIRARTH HDの株式保有比率が本スポンサー体制変更前の60%から90%に上昇する予定であり、MIRARTH HDによるスポンサーコミットメントが強化されることが見込まれます。

なお、MIRARTH HDは2022年10月1日付で行われた持株会社への体制移行に伴い、本投資法人の運用事業を含むアセットマネジメント事業を新たに主力事業の一つと位置付ける事業セグメント変更を行っており、引き続き本投資法人へのコミットメントの強化が期待できると、本投資法人は考えています。

2022年10月の体制変更後におけるMIRARTH HDの概要

MIRARTH HOLDINGS, Inc.

存在意義
Our Purpose
サステナブルな環境を
デザインする力で、
人と地球の未来を幸せにする。



不動産事業 コア事業

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

アセットマネジメント事業 安定収益事業

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

エネルギー事業 成長事業

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

その他事業（建築 ホテル等）

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

REIT事業へのコミットメント強化
(従来の「その他事業」から、主力事業の一つへと変更)

株主異動前後の株主構成

◆ MIRARTH HDの株式保有比率が60%から90%に増加

2024年3月29日(予定)

名称	異動前		異動後	
	保有株式数	比率	保有株式数	比率
MIRARTHホールディングス株式会社	3,000株	60%	4,500株	90%
PAG Real Estate Holding Limited	1,500株	30%	—	—
株式会社共立メンテナンス	250株	5%	250株	5%
株式会社ヤマダホールディングス	250株	5%	250株	5%
合計	5,000株	100%	5,000株	100%

(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 HDグループの開発力を活用した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
ドーミー清水五条	京都府京都市	竣工済	92
あるびす・ビル貳番館	宮城県仙台市	竣工済	84
ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	竣工済	90
ルミナス勝山東	愛媛県松山市	竣工済	70
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	竣工済	25
ルミナス八幡山	東京都杉並区	竣工済	131
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	2024年2月	41
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	2024年3月	54
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年6月	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2024年6月	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	2024年6月	41
ラグゼナ浦和	埼玉県さいたま市	2024年7月	29
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	2024年8月	31
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2025年2月	26
ラグゼナ平井Ⅲ	東京都江戸川区	2025年5月	30
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Ⅱ	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
物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
大宮倉庫	埼玉県さいたま市	2025年11月	1
柏沼南倉庫	千葉県柏市	2025年9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
L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
L.Biz呉服町	福岡県福岡市	竣工済	8
L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年3月	10
L.Biz平河町	東京都千代田区	2024年5月	10
(仮称)L.Biz大阪本町	大阪府大阪市	2025年4月	10
L.Biz松山	愛媛県松山市	2025年12月	14

物件名(ホテル)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
ホテルウィングインターナショナル高松	香川県高松市	竣工済	132
上野アーバンホテルアネックス	東京都台東区	竣工済	65



ドーミー清水五条



あるびす・ビル貳番館



ラグゼナ横浜鶴見



ルミナス勝山東



ラグゼナ松戸



L.Biz東比恵



L.Biz御茶ノ水



ホテルウィング
インターナショナル
高松

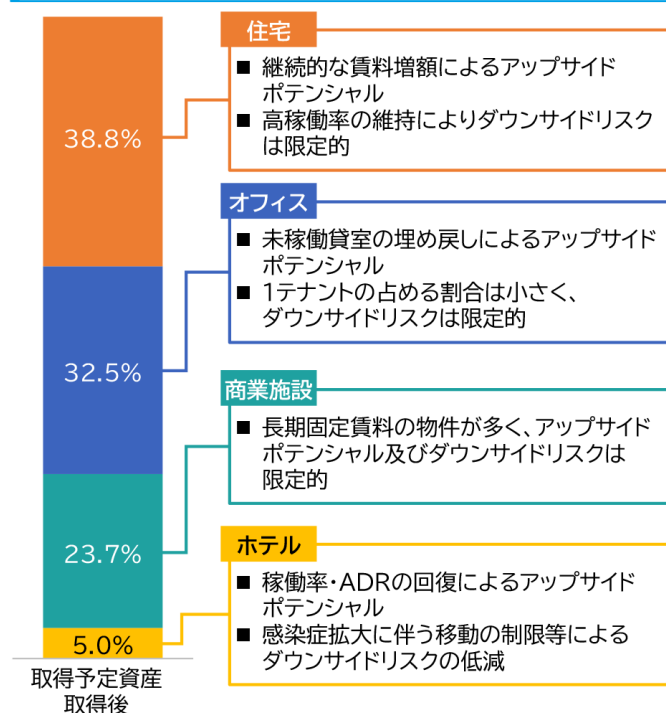
(注) 本書の日付現在、本投資法人はMIRARTH HDグループから上記の各パイプライン物件を取得することについての優先交渉権を取得していますが、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、竣工予定及び戸・室・区画数はMIRARTH HDグループから提供を受けた情報に基づき記載しています。竣工予定については計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は今後変更される場合があります。

(7) 本募集による投資主価値の向上

本投資法人は、住宅、オフィス、商業施設、ホテル及びその他の物件について、用途別に以下のアップサイドポテンシャル及びダウンサイドリスクがあると考えています。

本投資法人は、戦略的な物件入替等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。

投資主価値向上に資するポートフォリオ(取得(予定)価格ベース)



(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 各アセットタイプにおける着実な内部成長

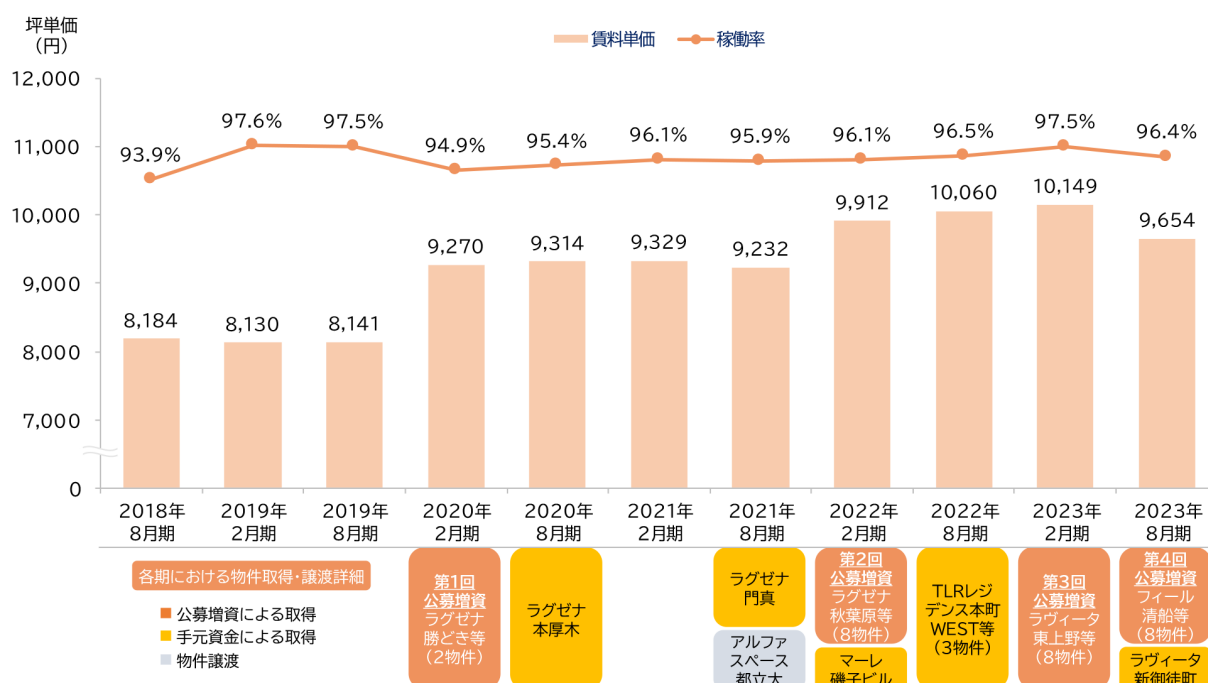
本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率は、2021年3月以降、97.5%以上で高位安定的に推移しています。

アセットタイプごとの内部成長の状況は、以下のとおりです。

(1) 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、賃料単価は一次的な変動はあるものの、都心部の物件取得及び内部成長により、中長期的に上昇傾向を示しています。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おり、2022年2月期～2023年8月期において、新規契約時の賃料も増加件数が40%～60%超の水準で推移しています。更に、本投資法人は、他の住宅系REIT(注1)と比べても、築浅の住宅アセット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、本投資法人の住宅アセットの2023年12月末日時点の平均築年数は9.4年と、本投資法人を除く住宅系REITの同時点の平均築年数15.2年を大幅に下回っています。

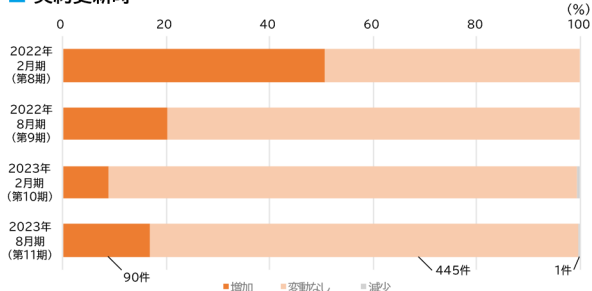
このように、本投資法人は安定した稼働率の維持や賃料単価の上昇、賃料増額改定、平均築年数の若返りを通じて、今後も住宅アセットにおける収益力の強化を目指します。



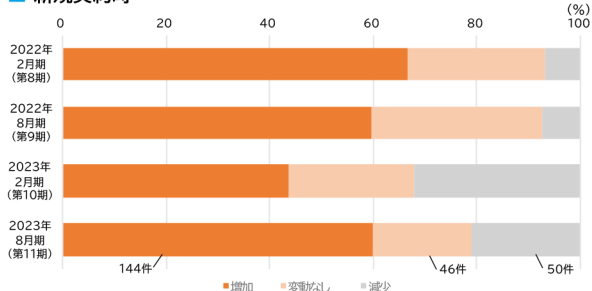
賃料改定状況(契約件数ベース)

- ◆ 契約更新時は、可能な範囲で賃料の増額改定を継続
- ◆ 2022年2月期～2023年8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

契約更新時



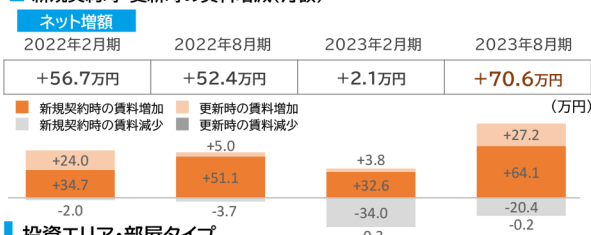
新規契約時



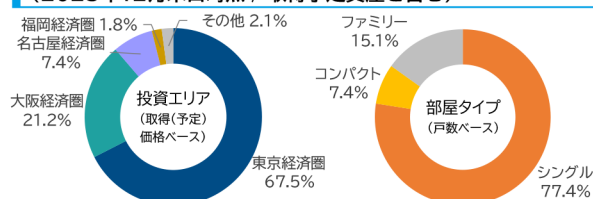
賃料増額実績

- ◆ 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進

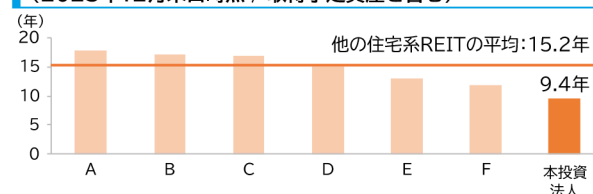
新規契約時・更新時の賃料増減(月額)



投資エリア・部屋タイプ (2023年12月末日時点 / 取得予定資産を含む)



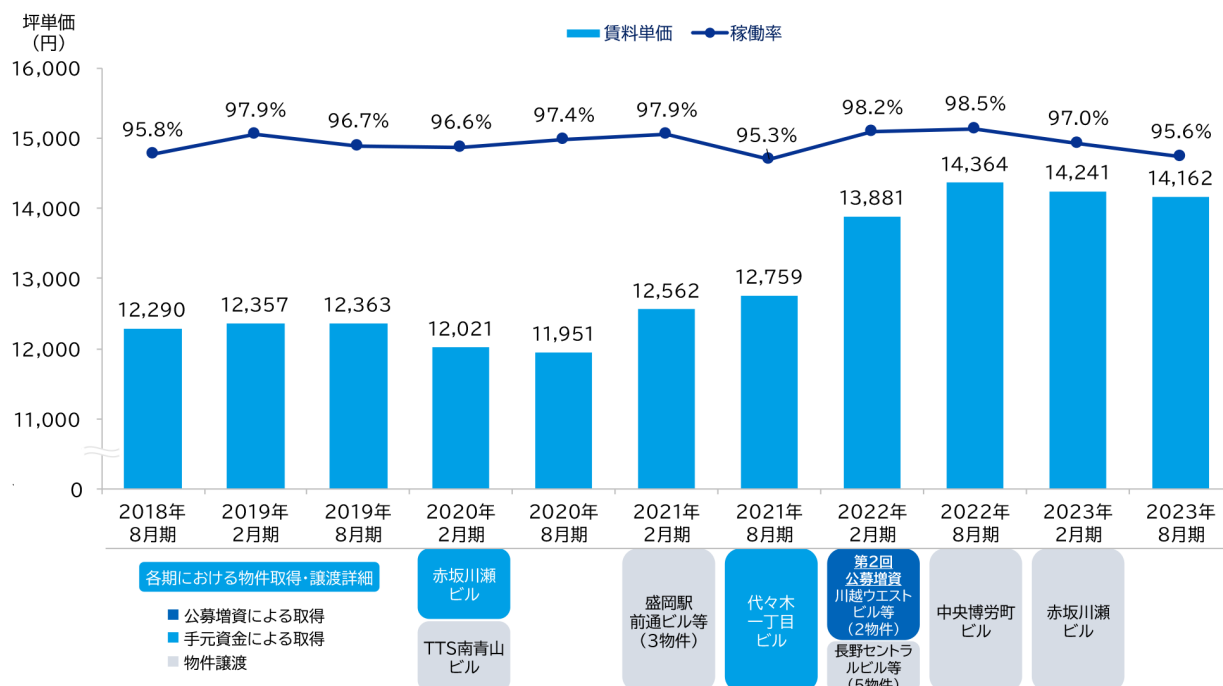
他の住宅系REITとの平均築年数比較 (2023年12月末日時点 / 取得予定資産を含む)



- (注1) 「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。
- (注2) 「賃料単価」については、各期末時点において有効な保有資産（住宅）に係る賃貸借契約上の月額賃料の合計を賃貸面積の合計（坪）で除して算出しています。
- (注3) 「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に基づき記載しています。
- (注4) 2019年8月期（第3期）に公表した公募増資を「第1回公募増資」、2021年8月期（第7期）に公表した公募増資を「第2回公募増資」、2022年8月期（第9期）に公表した公募増資を「第3回公募増資」、2023年2月期（第10期）に公表した公募増資を「第4回公募増資」といいます。以下同じです。
- (注5) 「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。
- (注6) 「平均築年数」については、2023年12月末日時点の平均築年数を記載しており、他の住宅系REITの数値については2023年12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 - 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稼働率は95%以上を維持しており、また、戦略的な物件入替による質の高い物件の組入れによって賃料単価は足元では14,000円台を推移しています。オフィスの稼働率及び賃料単価は以下のとおりです。



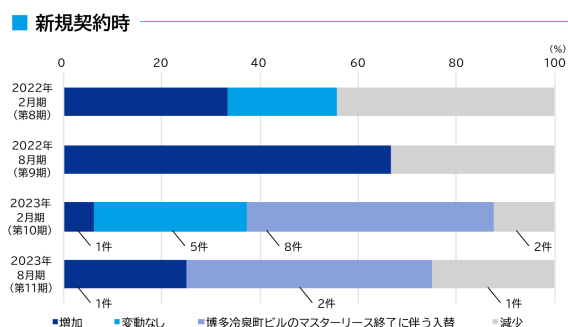
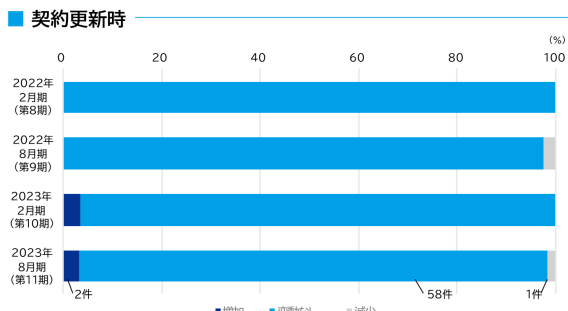
(注1) 「賃料単価」については、各期末時点において有効な保有資産（オフィス）に係る賃貸借契約上の月額賃料の合計を賃貸面積の合計（坪）で除して算出しています。

(注2) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産（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。

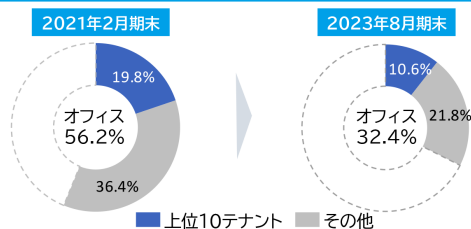
オフィスについては、資産規模の拡大と大口テナント退去後の埋め戻しにより、ポートフォリオ全体及びオフィス内でのテナント分散が進展し、テナント集中に係るリスクが減少しています。また、足元の電気料金上昇の影響について、①電力会社の切替による支払単価の値上げ幅圧縮や②テナントへの請求単価の改定による収入増の2つのリカバリー策を早期にとることで、影響を最小限に抑制しています。

このように、本投資法人は時機に即した堅実なオフィスポートフォリオの運営を継続しています。

賃料改定状況(契約件数ベース)



オフィステナント分散の状況(賃料ベース)



電気料金上昇の影響

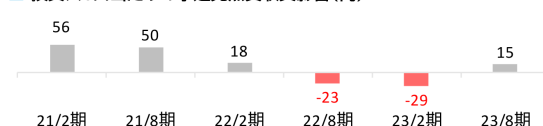
水道光熱費支出 用途別比率(2023年8月期実績)

用途	比率
オフィス	80.8%
住宅	14.8%
商業施設	3.7%
ホテル	0.7%

リカバリー策とその効果

- リカバリー策
- 電力会社の切替による支払単価の値上げ幅圧縮
 - テナントへの請求単価の改定による収入増
- 効果
- 2023年8月期において大幅な収支改善を実現し、逆ザヤを解消

投資口1口当たりの水道光熱費収支影響(円)



(3) 安定的なポートフォリオマネジメント - 商業施設 -

2023年8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、高い利便性を備える生活密着型商業施設は安定的な需要が続くものと考えており、今後も重点投資を継続する予定です。

生活密着型(約85%)



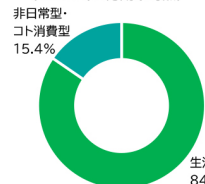
非日常型・コト消費型(約15%)



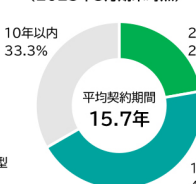
2023年8月期中にテナントの入替により賃料を増額

高い利便性を備える生活密着型商業施設は、安定的な需要が続くものと考え、重点投資を継続

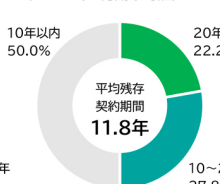
■ 物件タイプ(取得価格ベース) (2023年8月期末時点)



■ 契約期間(契約件数ベース) (2023年8月期末時点)



■ 残存契約期間(契約件数ベース) (2023年8月期末時点)



(参考情報)ビッグモーター案件 開示事項

	ビッグモーター札幌清田店(底地)	ビッグモーター鴻巣店(底地)
取得価格	1,610百万円	2,150百万円
投資比率	1.2%	1.6%
取得年月日	2021年5月19日	2021年9月2日
NOI利回り	4.6%	4.5%
期末帳簿価額	1,650百万円	2,181百万円
期末鑑定評価額	1,770百万円	2,290百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	4.6%
テナント名	株式会社ビッグモーター	株式会社ビッグモーター
総賃貸面積	15,026.00㎡	14,252.81㎡
契約満了日	2049年9月30日	2051年7月29日

(注) 本投資法人では、取得済資産及び取得予定資産における商業施設のうち、TA湘南鵠沼海岸、YAMADA web.com松山問屋町店、Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)、イオンスタイル尾道(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)、カインズ大宮店、アピタ名古屋南店及び家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店、ヤマダデンキテックランド八王子高尾店を「生活密着型商業施設」(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。)、プリオ大名II、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)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。以下同じです。)と分類しています。以下同じです。

(4) 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。

本書の日付現在、コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPAR（注1）は良好に推移しています。

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya(変動賃料)の運営状況

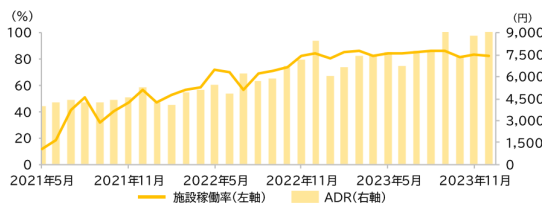
- ◆ 2021年5月にオープン以降、変動賃料が順調に推移
- ◆ 2023年12月単月では旧オペレーター時代の固定賃料と比較し約150%となる賃料を収受



第10期・第11期 変動賃料の推移

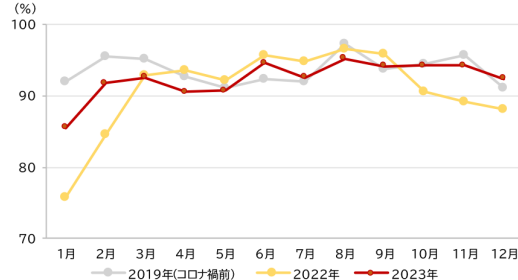


オープン以降 施設稼働率・ADRの推移

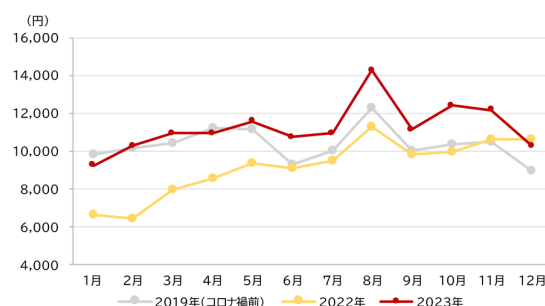


ドリーミン松山・ドリーミン盛岡(固定賃料2物件)の運営状況

施設稼働率の推移(前年同月比&コロナ禍前比較)



RevPARの推移(前年同月比&コロナ禍前比較)



※ドリーミン盛岡は取得日が2019年6月28日のため、2019年1月～6月はドリーミン松山のみの運営状況を掲載しています。

(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。

$\text{RevPAR} = \text{客室稼働率} \times \text{客室平均単価}$

(注2) ドリーミン松山・ドリーミン盛岡の施設稼働率の推移は、2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル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3) ドリーミン松山・ドリーミン盛岡のRevPARの推移は、2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル物件の月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。

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行となっています。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。

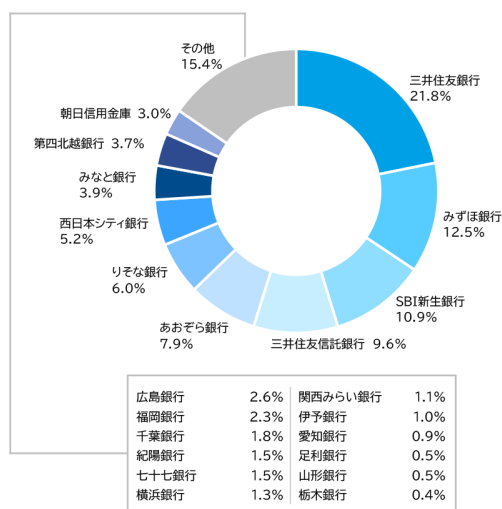
また、本投資法人は足元の金融市場の動向を踏まえ、調達金利や年限等を検討した上で2023年3月2日に4,070百万円、同年8月31日に2,400百万円を変動金利により借り入れました。本募集に際して行われる本借入れにおいては、変動金利により資金の借入れを行う予定です。これにより、取得予定資産取得後の本投資法人の平均金利は0.71%（注）となります。本投資法人は、LTVのコントロールを適切に行いつつ、金融市場の動向を踏まえた変動金利による資金の借入れを行うことにより、ファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築する方針です。

こうした強固なレンダーフォーメーションや財務戦略を背景とした柔軟な本投資法人の財務基盤が評価され、R&Iより2021年3月22日付で「A-（安定的）」の評価を、JCRより2022年6月6日付で「A（安定的）」の評価を取得しています。

（注）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1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3ヶ月日本円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。実際に適用される調達金利は、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。

借入先金融機関の拡充

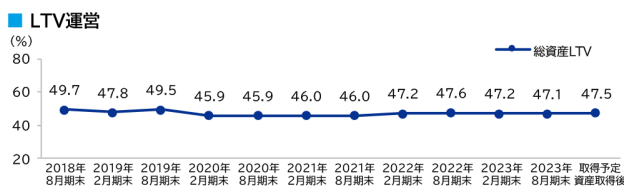
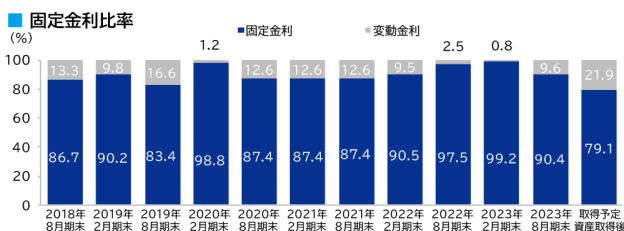
- ◆ 現状、借入先金融機関は22行
- ◆ 取引行の拡充により調達基盤の安定化を図る



固定金利比率、LTV運営

- ◆ 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

	2023年8月期末	取得予定資産取得後
総資産LTV	47.1%	47.5%
平均金利	0.73%	0.71%
固定金利比率	90.4%	79.1%



財務指標推移

	2020年 8月期 (第5期)	2021年 2月期 (第6期)	2021年 8月期 (第7期)	2022年 2月期 (第8期)	2022年 8月期 (第9期)	2023年 2月期 (第10期)	2023年 8月期 (第11期)	取得予定資産 取得後
有利子負債残高 (百万円)	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150	76,670
総資産LTV (%)	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1	47.5
時価LTV (%)	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2	45.5
平均金利 (%)	0.63	0.63	0.63	0.62	0.70	0.72	0.73	0.71
平均借入期間 (年)	3.9	3.9	4.3	4.2	4.6	4.6	4.6	4.6
平均借入 残存期間(年)	2.8	2.3	2.9	2.7	3.1	2.7	2.7	2.5

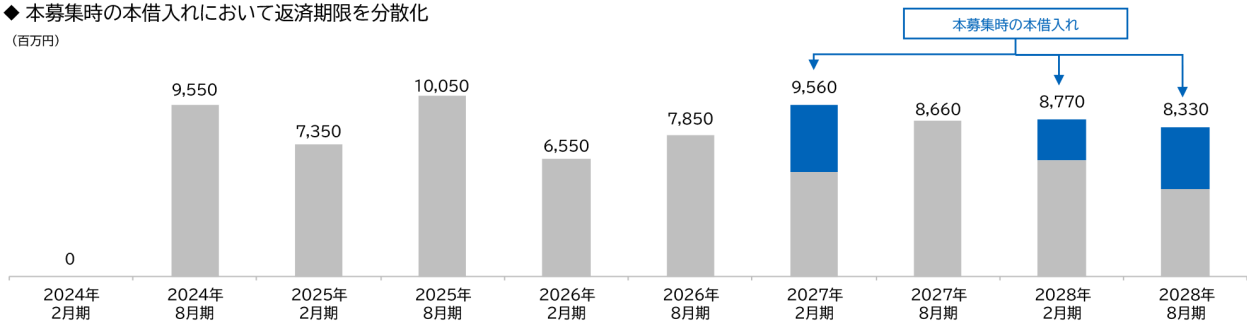
発行体格付

JCR
A (安定的) 2022年6月6日変更
R&I
A- (安定的) 2021年3月22日取得

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)



- (注1) 「本借入れ額 (想定)」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3月4日) までに変更されることがあります。
- (注2) 「取得予定資産取得後」の財務指標については、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) 「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4) 各期末の「有利子負債残高」は、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5) 各期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 各期末時点の貸借対照表上の総資産額
取得予定資産取得後の「総資産LTV」の算出方法については、「2 上場当初の資産規模目標1,500億円の概ね達成と更なる資産規模拡大に向けて (1) 取得予定資産の概要及び取得の効果」の (注8) の「本取組み後の総資産LTV」をご参照ください。
- (注6) 各期末時点の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ (期末総資産額 + 不動産鑑定評価額総額 - 不動産等期末帳簿価額総額)
取得予定資産取得後の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
取得予定資産取得後の想定有利子負債総額 ÷ (取得予定資産取得後の想定総資産額 + 取得予定資産取得後の不動産鑑定評価額総額 (*) - 取得予定資産取得後の不動産等想定帳簿価額総額 (**))
(*) 「取得予定資産取得後の不動産鑑定評価額総額」は、取得済資産及び取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計値を用いて算出しています。
(**) 「取得予定資産取得後の不動産等想定帳簿価額総額」は、取得済資産の2023年8月31日時点の不動産等期末帳簿価額と取得予定資産の取得予定価額の合計値を用いて算出しています。
- (注7) 各期末時点の「平均金利」は、各期末時点における各借入れに適用される利率を、各期末における借入額で加重平均した平均値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「平均借入期間」及び「平均借入残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の借入期間又は借入残存期間を各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。
取得予定資産取得後の「平均借入期間」及び「平均借入残存期間」は、取得予定資産取得後時点で予定している各有利子負債の借入期間又は借入残存期間を取得予定資産取得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。
- (注9) 「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。

本借入れ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、本借入れ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。

＜本借入れの内容＞

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入予定額 (百万円) (注3)	利率 (注4)	借入 予定日	返済期日 (注6)	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	3,950	基準金利（注5）に0.40％ を加えた利率 （変動金利）	2024年 3月4日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		2,400	基準金利（注5）に0.50％ を加えた利率 （変動金利）		2028年 2月29日		
		3,600	基準金利（注5）に0.55％ を加えた利率 （変動金利）		2028年 8月31日		
合計		9,950	—	—	—	—	—

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

(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、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社広島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社第四北越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5月末日を初回とし、以降3ヶ月毎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（Refinitiv 17097頁）のうち、3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ア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。

(2) ESGへの取組み

①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 HD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	

	マテリアリティ	具体的取組み	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 HD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)小水力発電等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 人権に関連する啓蒙啓発の推進 ② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	  
G	6. 規程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



CASBEE不動産評価認証

- ◆ 2023年3月1日付で、5物件において認証を取得(評価:Aランク)



- (注1) 「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。
- (注2) 「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銘柄につき、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3) 「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り組みとして2011年に創設された認証制度です。
- (注4) 「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付け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。

②各種事例

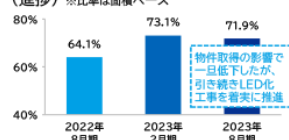
本投資法人は、運用事業の安定継続を目的に、サステビリティ基本方針に則ったESGへの取り組みを実施しています。本投資法人のESGに関する様々な取組みの概要は以下のとおりです。

環境への取組み

■ 省エネLED化工事 (LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率
45物件	合計 71.9%
	うち共用部分 88.8%
	うち専有部分 62.4%

(進捗) ※比率は面積ベース



■ 目論見書の電子交付

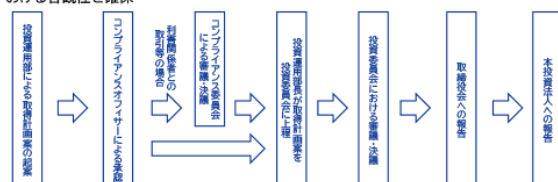
- ◆ 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいて、前回公募増資時同様、原則として紙媒体での目論見書を交付せず、ペーパーレスでの公募増資を実施
- ◆ 一般的に想定される紙の使用枚数A4用紙60万枚の削減が可能
- ◆ 目論見書の電子交付に伴い、本文のカラーページ化を実施することにより、投資家の見やすさ向上を企図



ガバナンスへの取組み

■ 運用資産の取得に関する意思決定フロー

- ◆ 投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、運用資産取得の意思決定における客観性を確保



■ 内部監査における社外専門家の活用

- ◆ 本資産運用会社における内部監査を外部の専門家と共同で実施
⇒ 監査における客観性の確保、新しいあるいは複雑なリスクへの対応

社会への取組み

■ テナントコミュニケーション

- ◆ EV充電インフラ設置によるCS向上
ラグゼナ東高円寺で、2023年8月にEV自動車充電コンセント「Terra Charge」の設置が完了し、運用を開始

スマホアプリから利用可能なサービスで入居者・EVユーザーの利便性を向上
他物件においても設置・申請が進行中



■ 従業員とのコミュニケーション

- ◆ 代表取締役社長との個別面談
四半期末に、本資産運用会社の全従業員と社長との1on1面談を実施
- ◆ 公平性と透明性の高い人事評価制度

ESG情報開示

- 投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

◆ ESGサイト

⇒ ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施 (2023年3月更新)

◆ ESGレポート

⇒ ESGに対する考え方と取組み全般について報告 (2023年3月発行)



(注) 「A4用紙60万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりに使用される紙の枚数をA4用紙60枚（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いて目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を10,000部（第2回公募増資における目論見書の印刷部数18,555部を本計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。

5 PAGからMIRARTH HDへの本資産運用会社株式の譲渡

(1) 本資産運用会社の株主の異動

① 株主異動の経緯

ア. PAGは、2023年12月19日、その保有する本資産運用会社の全株式1,500株（発行済株式総数の30%）を本資産運用会社の親会社であるMIRARTH HDに譲渡すること（以下「本株式譲渡」といいます。）につきMIRARTH HDとの間で合意した結果、MIRARTH HDが保有する本資産運用会社の株式は4,500株となり、その株式保有比率は発行済株式総数の60%から90%となる予定です。

イ. MIRARTH HDグループは、2022年10月1日付で組織体制の変更及び商号変更を行ったことに合わせ、新たな事業セグメントとして「アセットマネジメント事業」を設置し、今後、本投資法人の継続的成長を実現するために協業していくことが明示的に示されました。本投資法人は2018年7月の上場から5年が経過いたしましたが、継続的な投資を通じて着実な成長を重ね、特に近年はポートフォリオの入れ替えも積極的に行う中で、上場時に9.4%であった住宅への投資比率（取得価格ベース）が第11期（2023年8月期）末には37.4%まで高まり、マンション開発を主要事業とする同グループをメインスポンサーとするREITのポートフォリオに相応しいものとなっています。本株主異動はこれらの一連の取り組みの一環として、メインスポンサーであるMIRARTH HDによる本資産運用会社の株式保有比率を高めるものであり、本投資法人としても、同グループとの更なる連携強化により、物件取得機会の拡大をはじめとする多面的なサポート体制をさらに強化することにつながり、中長期的な投資主価値向上に資するものと考えています。

② 株主異動の日程

2023年12月19日：本資産運用会社の取締役会にて本株式譲渡を承認及び本株式譲渡の契約締結

2024年3月29日：本株式譲渡の完了（予定）

6 運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2024年2月14日開催の投資委員会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部を変更することを決議しました。

① 変更の理由

運用ガイドラインの変更は、MIRARTH HDグループによるスポンサーコミットメントの強化や本投資法人の資産規模の拡大等を背景として、「住宅中心の総合型ポートフォリオ」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を行うことで、着実な資産規模の成長を図ることを目的として行われるものです。

② 変更の内容についての概要

本投資法人のポートフォリオ構築方針のうち、「用途」につき、下記のとおり変更するとともに、従前定めていた用途別投資比率を変更しました。変更箇所には下線を付しています。また、住宅を中心とするポートフォリオ構築方針に変更したことに伴い、住宅とオフィスの記載順等の変更を併せて行っています。さらに、商業施設への投資比率が一定程度上昇したことから、「商業施設・その他」を「商業施設」及び「その他」に分けて区分する変更も併せて行っています。

記

<変更前>

本投資法人は、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件で構成される総合型ポートフォリオを構築するものとする。

なお、ポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率（取得価格ベース）として、以下の比率を目途に投資を行う。

用途別投資比率	
<u>オフィス</u>	70%以上
<u>住宅</u>	
<u>ホテル</u>	30%以下
<u>商業施設・その他</u> <u>(注1)</u>	

(注1) 「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産（物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含む。）及び駐車場などの用途に供される物件が含まれる。

(注2) 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、一時的に上記割合を超過又は下回ることがあるものとする。

<変更後>

本投資法人は、住宅を中心としつつ、オフィス、商業施設、ホテル及びその他の物件で構成される総合型ポートフォリオを構築するものとする。

なお、ポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率（取得価格ベース）として、以下の比率を目途に投資を行う。

用途別投資比率	
<u>住宅</u>	35%以上かつ最上位比率
<u>オフィス</u>	65%以下、但し各用途の投資比率は住宅を超えないものとする。
<u>商業施設</u>	
<u>ホテル</u>	
<u>その他</u>	

(注1) 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る。

(注2) 物件への投資にあたっては、別記「投資基準 イ. 投資金額」の定めに従い、ポートフォリオ全体に与える影響を検討し、投資を行うものとする。

なお、「その他」の物件の「用途別投資基準」については、従来の方針を明確化するため、下記のとおり変更いたしました。

記

<変更前>

本投資法人は、産業用不動産、駐車場など本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件にも投資を行うことができるものとする。

産業用不動産については、物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設等のうち、テナント与信状況及び代替性等に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。

駐車場については、駅前、ビジネス街、繁華街に位置し、オペレーターの信用力及び運用状況に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。また、将来的な開発の可能性の有無についても検討する。

<変更後>

本投資法人は、産業用不動産、駐車場及びヘルスケア施設など、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件にも投資を行うことができるものとする。

産業用不動産については、物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設等のうち、テナント与信状況及び代替性等に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。

駐車場については、駅前、ビジネス街、繁華街に位置し、オペレーターの信用力及び運用状況に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。また、将来的な開発の可能性の有無についても検討する。

ヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含む。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含む。）に規定する「有料老人ホーム」及び同法に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。）を取得する場合には、ヘルスケア施設の事業特性を踏まえ、オペレーターの事業運営能力等について十分確認するとともに、ヘルスケア施設の利用者に配慮する。

- ③ 変更年月日
2024年2月14日

7 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-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4, 143	4, 950	合同会社 アイランドシップ 4号	2024年3月4日
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1, 130	1, 220	合同会社 アイランドシップ 4号	2024年3月4日
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2, 199	2, 300	合同会社 アイランドシップ 4号	2024年3月4日
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ (注5)	愛知県名古屋市中区	1, 064	1, 070	合同会社 アイランドシップ 5号	2024年3月4日
小計			—	8, 536	9, 540	—	—
オ フ イ ス	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2, 905	2, 950	非開示（注6）	2024年3月4日
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1, 130	1, 210	非開示（注6）	2024年3月4日
小計			—	4, 035	4, 160	—	—
商 業 施 設	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4, 710	4, 880	非開示（注6）	2024年3月4日
	小計		—	4, 710	4, 880	—	—
合計			—	17, 281	18, 580	—	—

- (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、テックランド八王子高尾店については2023年11月1日、ソララガーデンオフィスについては2023年12月31日、ラグゼナ東陽町、TLRレジデンス町田、TLR柏ビルについては2024年1月1日、ラヴィータ難波元町、アークステージⅠ・Ⅱについては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) アークステージⅠ・Ⅱは、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。以下同じです。
- (注6) TLR柏ビル及びソララガーデンオフィスの取得先は国内の株式会社、テックランド八王子高尾店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、2023年12月31日現在の情報に基づいて記載しています。

① 「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ア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、東京海上ディーアール株式会社による2024年2月付「地震リスク評価報告書ーポートフォリオ評価版ー67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2.0%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。

② 「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、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。

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。

③ 「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。

④ 「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		ラグゼナ東陽町				
R-40						
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3月4日			調査年月日	2023年12月11日
取得予定価格		4, 143, 000, 000円			緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年9月30日			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)	2, 829千円	
	信託期間 満了日	2034年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区海辺7-7		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	敷地面積	1, 447. 26㎡			建築時期	2022年5月
	用途地域	準工業地域			延床面積	5, 006. 71㎡
	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	8. 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		4, 165. 73㎡		稼働率	91. 1％	
主要テナント		非開示		テナント数	89	

物件概要	
・2022年5月新築、タカラレーベン（現 MIRARTH HD）が開発した賃貸住宅 ・単身者タイプとの差別化を図れる1～2LDKの間取りや高い室内グレード	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅エリアは、スーパーやコンビニ、ホームセンター等の買い物環境が充実しており、生活利便性の高い立地です。また、横十間川親水公園、木場公園、猿江恩賜公園をはじめ、公園も多く、緑が豊富な住環境でもあり、ファミリー・DINKS・単身者、幅広いニーズに応えることのできるポテンシャルの高い立地特性を有しています。また、2030年代半ばを開業目標とされている地下鉄8号線延伸計画によれば、本物件至近に「（仮称）千石」駅が新設予定であり、本物件の交通利便性がさらに向上することが期待されます。	
■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14分	
■物件の特徴 本物件は、2022年5月に竣工した、地上8階建、住戸98戸からなる築浅の賃貸住宅です。本物件は、東京メトロ半蔵門線と都営地下鉄新宿線の2路線による都心への良好なアクセス性を有する「住吉」駅が最寄りであり、周辺事業所や都心部へ通勤するDINKS世帯、ファミリー世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラグゼナ東陽町		
鑑定評価額	4,950,000,000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1月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	4,950,000	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	5,000,000	
	(1) 運営収益	196,307	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	207,465	
	② 空室等損失等	11,158	
	(2) 運営費用	34,445	
	a. 維持管理費	5,237	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	1,600	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	2,424	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	4,193	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	8,585	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	10,842	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	504	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	1,060	町会費等をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益	161,862	
	(4) 一時金の運用益	144	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	2,010	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	159,996	
	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	4,900,000	
	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		4,700,000	
	土地比率	75.1%	
	建物比率	24.9%	
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		該当事項なし	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.9%	3.3%

物件番号		ラヴィータ難波元町			
R-41					
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3月4日		調査年月日	2023年12月13日
取得予定価格		1, 130, 000, 000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年9月30日		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)	1, 572千円
	信託期間 満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市浪速区元町 3-4-7	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	敷地面積	432. 03㎡		建築時期	2021年7月
	用途地域	商業地域		延床面積	1, 834. 71㎡
	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		サブPM会社		株式会社アズ・スタット
PML値	6. 4％				
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, 711. 45㎡	稼働率		100. 0％
主要テナント		個人	テナント数		65

物件概要	
・大阪市内主要駅への優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）御堂筋線、四つ橋線「大国町」駅周辺エリアは、大阪市の中心地といわれるJR大阪環状線の内側に位置し、同駅から「なんば」駅までは電車で1駅2分、「新大阪」駅までは乗り換えなしで18分のアクセス性を誇る立地です。スーパーやコンビニ、ホームセンターやドラッグストア等の買い物環境が充実しており、生活利便性も高く、単身者のニーズに応えられるポテンシャルの高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス Osaka Metro御堂筋線、四つ橋線「大国町」駅徒歩8分	
■物件の特徴 本物件は、2021年7月に竣工した、地上14階建、住戸65戸からなる築浅の賃貸住宅です。住戸は26㎡程度の1Kタイプで構成されており、高いデザイン性と充実した設備による快適性、府内主要駅にアクセス可能な交通利便性から、シングル世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラヴィータ難波元町		
鑑定評価額	1,220,000,000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2月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,220,000	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	1,230,000	
	(1) 運営収益	61,276	
	① 可能総収益	64,634	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。
	② 空室等損失等	3,359	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し計上。
	(2) 運営費用	13,297	
	a. 維持管理費	1,365	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現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	683	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	1,403	ER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考慮のうえ査定。
	d. PMフィー	1,654	現契約に基づき査定
	e. テナント募集費用等	2,163	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考慮のうえ計上した。
	f. 公租公課	4,966	公租公課関係資料に基づき計上。
	g. 損害保険料	129	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
	h. その他費用	932	類似不動産の水準を参考に査定。
	(3) 運営純収益	47,979	
	(4) 一時金の運用益	2	
	(5) 資本的支出	1,100	ER記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し計上。
	純収益	46,881	
	還元利回り	3.8%	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	1,200,000	
	割引率	3.6%	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	4.0%	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賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。

積算価格		1, 170, 000	
	土地比率	67. 7%	
	建物比率	32. 3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項なし	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4. 2%	3. 3%

物件番号		TLRレジデンス町田			
R-42					
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	東京海上ディール株式会社
取得予定年月日		2024年3月4日		調査年月日	2023年12月13日
取得予定価格		2,199,000,000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年5月26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)	1,468千円
	信託期間満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都町田市原町田 5-6-16	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	760.24㎡		建築時期	2022年2月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,666.43㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／400％		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	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	5.0％				
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		2,240.12㎡	稼働率		97.7％
主要テナント		非開示	テナント数		74

物件概要	
・首都圏ターミナル駅への優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「町田」駅周辺エリアは、首都圏の主要ターミナル駅である「新宿」駅及び「横浜」駅へのアクセスも優れ、利便性の高い立地特性を有しています。駅周辺にはスーパー、コンビニ、薬局のみならず大規模商業施設が集積し、生活利便性も高く、単身者のニーズに応えられるポテンシャルの高い立地特性を有しています。また、多摩都市モノレールの町田延伸が検討されており、2023年12月に町田市と多摩市が共同で「モノレール沿線まちづくり構想（素案）」を公表するなど、町田駅周辺の再開発が促進されることが期待されます。	
■交通アクセス 小田急小田原線他「町田」駅徒歩8分	
■物件の特徴 本物件は2022年2月に竣工した、地上15階建、住戸75戸、事務所1区画からなる賃貸住宅です。住戸は25㎡前後の1Kタイプで構成されており、都心へのアクセス性と生活利便性の高さを求めるシングル世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	TLRレジデンス町田		
鑑定評価額	2,300,000,000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1月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	2,300,000	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	2,320,000	
	(1) 運営収益	107,199	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。
	① 可能総収益	112,954	
	② 空室等損失等	5,755	
	(2) 運営費用	22,892	
	a. 維持管理費	5,124	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	1,300	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	1,497	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	2,516	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	4,482	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	7,243	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	199	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	531	インターネット費用等をその他費用として計上
	(3) 運営純収益	84,307	
	(4) 一時金の運用益	172	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	1,029	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	83,450	
	還元利回り	3.6%	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	2,280,000	
	割引率	3.4%	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	3.7%	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	2,310,000	
	土地比率	65.0%	
	建物比率	35.0%	
	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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.8%	2.9%

物件番号		アークステージⅠ・Ⅱ			
R-43					
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3月4日		調査年月日	2023年9月29日
取得予定価格		1, 064, 000, 000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2023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)	4, 761千円（Ⅰ） 7, 694千円（Ⅱ）
	信託期間 満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中川区 中島新町 4-604-1（Ⅰ） 4-607（Ⅱ）	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建（Ⅰ） 鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建（Ⅱ）
	敷地面積	2, 797. 88㎡		建築時期	1999年7月（Ⅰ） 2003年2月（Ⅱ）
	用途地域	準工業地域		延床面積	1, 729. 14㎡（Ⅰ） 2, 909. 78㎡（Ⅱ）
	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		サブPM会社		株式会社ミニテック
PML値	9. 9％（Ⅰ）・7. 9％（Ⅱ）				
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, 853. 04㎡		稼働率		91. 9％
主要テナント	非開示		テナント数		61

物件概要	
・快適な住環境と名古屋市中心部への良好なアクセス性を併せ持つ賃貸住宅 ・幅広いニーズに合致した1～2LDKの間取りで構成された居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「中島」駅周辺エリアは、多くの店舗が点在する国道1号線があり、大型スーパーマーケット、小学校をはじめとした教育施設も充実し、幅広いニーズに合致した立地特性を有しています。	
■交通アクセス 名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「中島」駅徒歩9分	
■物件の特徴 本物件は1999年7月に竣工した、地上5階建、住戸30戸からなるアークステージⅠと2003年2月に竣工した、地上8階建、住戸38戸からなるアークステージⅡの2棟から構成される賃貸住宅で、リーズナブルな賃料と住環境の良さを求めるファミリー世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	アークステージⅠ・Ⅱ		
鑑定評価額	1,070,000,000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2月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,070,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算	
	直接還元法による収益価格	1,070,000	
	(1) 運営収益	75,158	
	① 可能総収益	78,974	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。
	② 空室等損失等	3,816	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長年に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し計上。
	(2) 運営費用	22,726	
	a. 維持管理費	3,192	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現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	1,259	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	7,237	ER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考慮のうえ査定。(CMフィーを含む)
	d. PMフィー	2,006	規定の料率に基づき査定
	e. テナント募集費用等	1,473	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、現契約及び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考慮のうえ計上した。
	f. 公租公課	6,747	公租公課関係資料に基づき計上
	g. 損害保険料	323	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
	h. その他費用	490	実績、類似不動産の水準を基に査定
	(3) 運営純収益	52,432	
	(4) 一時金の運用益	91	中長期的に安定的な一時金額に対し、一定料率を乗じて査定
	(5) 資本的支出	8,718	ER記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し計上。
	純収益	43,805	
	還元利回り	4.1%	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	1,060,000	
	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		936,000	
	土地比率	75.7%	
	建物比率	24.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし
----------------------------	--------

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.9%	4.3%

物件番号		TLR柏ビル				
0-22						
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3月4日			調査年月日	2023年12月7日
取得予定価格		2, 905, 000, 000円			緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年10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)	16, 298千円	
	信託期間 満了日	2034年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	千葉県柏市中央町3-2		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
	敷地面積	1, 532. 17㎡			建築時期	1994年1月
	用途地域	第1種住居地域 商業地域			延床面積	3, 901. 81㎡
	建ぺい率／ 容積率	60％／200％（第1種住居 地域） 80％／400％（商業地 域）			種類	教習所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		サブPM会社		株式会社ザイマックス	
PML値	4. 4％					
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, 787. 06㎡		稼働率		88. 1％
主要テナント		非開示		テナント数		8

物件概要	
・JR常磐線、東武アーバンパークライン他「柏」駅至近に所在する中規模オフィスビル ・周辺において競合ビルが少ないことに加え、様々なテナントニーズに対応可能	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「柏」駅エリアは、千葉県における主要ターミナル駅のひとつであり、中小規模オフィスビル、大規模商業施設及び共同住宅等が建ち並んでいます。本物件の周辺は、商業施設、飲食店及び銀行店舗等が集積しており、オフィスワーカーにとって利便性の高い環境です。	
■交通アクセス JR常磐線、東武アーバンパークライン他「柏」駅徒歩3分	
■物件の特徴 本物件は1994年1月に竣工した、地上6階建の中規模オフィスビルです。周辺で同規模のオフィス供給量が少ないことや同沿線上で代替性を有する立地がないことに加え、3基のエレベーター、各階のトイレ等の充実した設備を備え、フロア毎に支店、営業所としての利用等、様々なテナントニーズに対応可能なことから、需要は底堅いものと考えられます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLR柏ビル	
鑑定評価額	2,950,000,000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1月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,950,000	
直接還元法による収益価格	2,980,000	
(1) 運営収益	177,298	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
① 可能総収益	186,846	
② 空室等損失等	9,548	
(2) 運営費用	44,484	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	9,552	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	13,500	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	4,889	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	3,587	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	1,359	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	10,971	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	626	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	—	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	132,814	
(4) 一時金の運用益	927	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	11,682	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うえ査定した。
純収益	122,059	

	還元利回り	4.1%	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	2,920,000	
	割引率	3.9%	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	4.2%	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	1,890,000	
	土地比率	87.2%	
	建物比率	12.8%	
	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	該当事項なし	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.6%	4.0%

物件番号		ソララガーデンオフィス			
0-23					
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3月4日		調査年月日	2023年12月5日
取得予定価格		1, 130, 000, 000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月4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)	8, 464千円
	信託期間 満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区花京 院1-2-3	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付29階建
	敷地面積	3, 030. 46㎡		建築時期	2010年1月
	用途地域	商業地域		延床面積	20, 593. 03㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／600％（北側） 80％／500％（南側）		種類	事務所・共同住宅・店舗
	所有形態	所有権〔区分所有〕 (注)		所有形態	所有権〔区分所有〕 (注)
担保設定 の有無	無し		サブPM会社		シービーアールイー株式 会社
PML値	1. 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	1, 371. 58㎡		稼働率		88. 3％
主要テナント	非開示		テナント数		6

(注) 事務所部分1,371.58㎡（2階～4階）に係る区分所有権を取得予定です。

物件概要	
・「仙台」駅から徒歩4分に所在する大規模複合ビルのオフィス部分（2階～4階） ・交通利便性の高さに加え、柔軟な区画分割が可能であるため、幅広いテナントニーズに対応可能	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する仙台市は、東北地方最大の都市であり、JR及び地下鉄線が乗り入れる東北地方最大のターミナル駅である「仙台」駅を擁しています。本物件の周辺は、大型商業施設、飲食店等が集積しており、オフィスワーカーにとって利便性の高い環境です。	
■交通アクセス 仙台市地下鉄南北線、東北新幹線他「仙台」駅徒歩4分	
■物件の特徴 本物件は2010年1月に竣工した地下1階付地上29階建ての住宅・事務所・店舗からなる大規模複合ビルであり、本投資法人が取得予定の部分は2階～4階のオフィスフロアです。オフィスフロアは30坪台からの区画に分けることが可能で、様々な規模のテナントのニーズに対応できます。	

鑑定評価書の概要			
物件名称		ソララガーデンオフィス	
鑑定評価額		1,210,000,000円	
鑑定評価機関の名称		JLL森井鑑定株式会社	
価格時点		2023年12月31日	
項目		内容 (単位：千円)	概要等
収益価格		1,210,000	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	1,240,000	
	(1)運営収益	79,399	
	① 可能総収益	83,641	現行契約に基に中長期的に安定した賃料等を査定
	② 空室等損失等	4,242	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
	(2)運営費用	23,756	
	a. 維持管理費	10,565	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定
	b. 水道光熱費	2,987	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定
	c. 修繕費	2,410	E Rの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
	d. PMフィー	2,072	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に査定
	e. テナント募集費用等	830	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して計上
	f. 公租公課	3,405	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
	g. 損害保険料	320	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に査定
	h. その他費用	1,167	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定
	(3)運営純収益	55,643	
	(4)一時金の運用益	758	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
	(5)資本的支出	5,624	E Rの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
	純収益	50,777	
	還元利回り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
	DCF法による収益価格	1,180,000	
	割引率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.3%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加味して査定
積算価格		1,200,000	
	土地比率	70.4%	
	建物比率	29.6%	
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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.9%	4.2%

物件番号		テックランド八王子高尾店			
C-14					
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3月4日		調査年月日	2023年11月2日
取得予定価格		4,710,000,000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2018年12月7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)	2,575千円	
	信託期間 満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都八王子市狭間町 1456	建物	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き2階建
	敷地面積	8,784.34㎡		建築時期	2017年4月
	用途地域	準工業地域		延床面積	6,299.09㎡(注)
	建ぺい率／ 容積率	70％／200％		種類	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		サブPM会社		野村不動産コマース株式 会社
PML値	11.6％				
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		11,332.53㎡	稼働率		100.0％
主要テナント		株式会社ヤマダデンキ	テナント数		1

(注) 店舗のほか物置50.00㎡を含みます。

物件概要	
・車でのアクセス性に優れることに加え、最寄り駅からも徒歩圏と交通利便性が優れる生活密着型商業施設 ・近隣競合を上回る売場規模を有する視認性の高い大型ロードサイド店舗	
■エリア特性・周辺環境 本物件は南北方向からの主要アクセス道路である町田街道（都道47号線）から至近に位置し、東西方向の主要幹線道路である国道20号線をはじめ、各生活幹線道路との接続も良好で、商圏内の各方面からのアクセス性に優れた立地にあります。また、最寄り駅からも徒歩圏の距離に所在しています。当該物件周辺にはロードサイド型の商業施設が集積し、本物件もその一角を担っています。	
■交通アクセス JR中央本線、京王電鉄高尾線「高尾」駅徒歩14分 首都圏中央連絡自動車道 高尾山ICから約7分	
■物件の特徴 本物件は、地上2階建、店舗面積約4,500㎡を誇り、近隣競合を上回る売場規模を有します。2023年8月に「テックランド八王子高尾店」としてリニューアルオープンしており、取扱いは生活家電・AV家電のほか、携帯電話、PC、ゲームソフトまで多岐にわたり、総合家電量販店として充実度の高い品揃えを誇っています。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	テックランド八王子高尾店		
鑑定評価額	4,880,000,000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	2023年11月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	4,880,000	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	4,930,000	
	(1) 運営収益	234,000	現行の賃貸借契約に基づく貸室賃料収入等を計上。
	① 可能総収益	234,000	
	② 空室等損失等	—	
	(2) 運営費用	22,339	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない
	a. 維持管理費	20	
	b. 水道光熱費	—	賃借人負担であるため計上しない
	c. 修繕費	773	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	2,760	PM業者との予定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	—	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、テナント募集費用等は計上しない
	f. 公租公課	18,171	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	615	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	—	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	211,661	
	(4) 一時金の運用益	2,340	現行賃貸条件に基づく敷金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	1,857	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	212,144	
	還元利回り	4.3%	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	4,830,000	
	割引率	4.0%	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	4.5%	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		4,840,000	
	土地比率	80.0%	
	建物比率	20.0%	
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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.5%	4.1%

(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	82	70	2,664.92	2,935.38	0.7	90.8
	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	0.7	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランズウィート	福岡県 福岡市	福岡経済圏	66	66	2,712.31	2,782.51	0.7	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	1,246.57	1,405.28	0.7	88.7
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県 広島市	政令指定都市	59	82	2,541.22	2,623.39	0.8	96.9
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都 練馬区	東京経済圏	103	217	5,229.09	5,354.76	2.6	97.7
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都 中央区	東京経済圏	25	61	1,077.35	1,121.26	0.7	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県 厚木市	東京経済圏	60	53	1,463.12	1,482.77	0.5	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府 門真市	大阪経済圏	124	129	3,903.75	4,034.10	1.3	96.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県 戸田市	東京経済圏	14	49	1,039.00	1,130.50	0.6	91.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県 戸田市	東京経済圏	33	67	1,751.47	1,790.85	0.8	97.8
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都 台東区	東京経済圏	56	100	1,779.52	1,896.30	1.5	93.8
	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	36	31	1,133.81	1,380.56	0.4	82.1
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県 川崎市	東京経済圏	13	99	2,312.24	2,312.24	1.3	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	169	4,351.14	4,516.34	1.9	96.3
	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	49	55	1,860.05	1,931.86	0.5	96.3
	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	1.3	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	30	66	1,311.19	1,409.04	0.9	93.1

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)
住 宅	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府 大阪市	大阪経済圏	116	143	3,603.15	3,796.16	2.3	94.9
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府 東大阪市	大阪経済圏	66	48	1,434.12	1,619.82	0.6	88.5
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都 足立区	東京経済圏	46	72	1,520.88	1,628.37	1.0	93.4
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都 台東区	東京経済圏	18	47	869.15	909.59	0.9	95.6
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	22	33	997.36	1,144.82	0.4	87.1
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府 京都市	大阪経済圏	40	43	1,202.88	1,303.12	0.5	92.3
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府 京都市	大阪経済圏	32	33	826.74	897.26	0.3	92.1
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府 京都市	大阪経済圏	30	29	776.16	859.32	0.3	90.3
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府 京都市	大阪経済圏	28	26	754.86	808.86	0.3	93.3
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府 大阪市	大阪経済圏	34	38	1,025.06	1,084.68	0.5	94.5
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都 墨田区	東京経済圏	57	82	1,822.01	1,916.04	1.3	95.1
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都 大田区	東京経済圏	45	59	1,328.78	1,448.35	1.0	91.7
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都 葛飾区	東京経済圏	8	68	1,169.26	1,551.76	1.3	75.4
	R-34	フィール清船	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	1	82	5,529.59	5,529.59	1.0	100.0
	R-35	セレニテ難波西	大阪府 大阪市	大阪経済圏	90	69	2,109.32	2,133.00	0.9	98.9
	R-36	コリースアンソレイエ	埼玉県 和光市	東京経済圏	42	62	2,805.01	2,935.59	0.6	95.6
	R-37	ロックフィールド 西大井	東京都 品川区	東京経済圏	14	22	548.50	582.60	0.4	94.1
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 Ⅰ・Ⅱ	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	10	16	306.56	408.72	0.3	75.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都 江東区	東京経済圏	89	184	3,794.68	4,165.73	2.8	91.1
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府 大阪市	大阪経済圏	65	62	1,711.45	1,711.45	0.8	100.0
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都 町田市	東京経済圏	74	114	2,188.92	2,240.12	1.5	97.7
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	61	62	3,540.75	3,853.04	0.7	91.9
	小計／平均		—	—	1,897	3,069	85,821.01	90,214.20	38.8	95.1

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	20	540	9,918.91 (注7)	9,918.91 (注7)	8.3	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	6	409	6,753.64	7,793.59	6.5	86.7
	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	343	9,571.13	9,571.13	3.3	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	2.3	100.0
	0-07	博多祇園ビル	福岡県 福岡市	福岡経済圏	15	162	3,181.07	3,653.70	1.7	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	0.7	100.0
	0-11	L.Biz仙台	宮城県 仙台市	政令指定都市	25	110	3,154.22	3,301.16	1.1	95.5
	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	1.2	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	1.2	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	1.7	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	1.8	100.0
	0-22	TLR柏ビル	千葉県 柏市	東京経済圏	8	147	2,456.30	2,787.06	1.9	88.1
	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	6	67	1,210.46	1,371.58	0.8	88.3
	小計／平均		—	—	152	2,530	48,882.84	51,034.24	32.5	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)
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	福岡経済圏	6	58	761.01	761.01	0.7	100.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	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	2.7	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	2.8	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	広島県尾道市	その他	1	(注8)	11,883.74	11,883.74	0.6	100.0
	C-08	ビッグモーター 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	1.1	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	0.8	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	1.7	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	5.2	100.0
	C-12	ビッグモーター鴻巣店 （底地）	埼玉県鴻巣市	東京経済圏	1	(注8)	14,252.81	14,252.81	1.4	100.0
	C-13	家電住まいる館× 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	3.2	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	3.2	100.0
	小計／平均		－	－	19	2,056	155,495.72	155,495.72	23.7	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	1.6
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	1.7	100.0
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1	－	2,478.23	2,478.23	1.7	100.0
小計／平均		－	－	3	302	12,644.21	12,644.21	5.0	100.0	
合計／平均			－	－	2,071	7,959	302,843.78	309,388.37	100.0	97.9

(注1) 「テナント数」は、2023年12月31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、2023年12月31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2023年12月31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、2023年12月31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」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。

(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、2023年12月31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	13.6	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	家電住まいる館× 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	13.5	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、2023年12月31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	42	57,950	38.8	4.3
オフィス	13	48,604	32.5	4.5
商業施設	12	35,447	23.7	5.3
ホテル	3	7,447	5.0	4.9
その他の物件	—	—	—	—
合計／平均	70	149,449	100.0	4.7

（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	36	82,993	55.5	4.3
	名古屋経済圏	7	19,454	13.0	5.0
	大阪経済圏	12	16,533	11.1	4.4
	福岡経済圏	4	7,212	4.8	4.5
	小計／平均	59	126,192	84.4	4.5
地方中核都市	政令指定都市	5	7,360	4.9	5.0
	中核市	4	13,827	9.3	6.1
	施行時特例市	—	—	—	—
	県庁所在地	—	—	—	—
	小計／平均	9	21,187	14.2	5.7
その他		2	2,070	1.4	5.5
合計／平均		70	149,449	100.0	4.7

（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	8.3	4.0
50億円以上～100億円未満	2	17,580	11.8	4.7
50億円未満	67	119,519	80.0	4.7
合計／平均	70	149,449	100.0	4.7

（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。

8 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ものではなく、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、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。

① 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

② 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※

- ③ 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
 - AA. 商業施設に係るリスク
 - BB. ホテルに係るリスク
 - CC. 物流施設に係るリスク
 - DD. 築古物件に係るリスク
 - EE. 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- ④ 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
- ⑤ 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

⑥ 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)

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

(中略)

F. スポンサーへの依存に係るリスク

スポンサーであるMIRARTH HDは、本資産運用会社の発行済株式の60%を直接保有する本資産運用会社の親会社ですが、前記「5 PAGからMIRARTH HDへの本資産運用会社株式の譲渡」のとおり、PAGとの間で同社が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の30%を2024年3月29日付で取得することに合意しており、本資産運用会社の発行済株式の90%を直接保有することとなる予定です。MIRARTH HDは子会社である株式会社レーベンコミュニティと併せて本投資法人の投資口を発行済投資口の総口数の約2.8%保有している投資主でもあります。また、スポンサーであるヤマダホールディングスは、本資産運用会社の発行済株式の5%を直接保有しており、本投資法人の投資口を発行済投資口の総口数の約0.1%保有している投資主でもあります。また、各スポンサーは、スポンサー・サポート契約に基づき物件情報の提供等のスポンサー・サポートを本資産運用会社に提供しています。なお、上記本資産運用会社株式の譲渡に伴い、PAGとの間のスポンサー・サポート契約は合意解除される予定です。本投資法人は、今後の物件情報の提供等を通じた外部成長や保有資産の管理・運営に関するノウハウの提供等を通じた内部成長について、スポンサーと密接な関連性を有しているため、本投資法人の成長性に対するスポンサーの影響は、相当程度高いといえることがいえます。

したがって、本投資法人が各スポンサーとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合や各スポンサーグループの信用力が悪化した場合には、本投資法人の運営や取引先及び金融機関との関係に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人は、スポンサーグループとの間で、物件の売買その他の取引を行うことがあり、この場合、スポンサーグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール ① 利害関係者取引規程」をご参照ください。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの対策を含め、投資主の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、スポンサーが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

なお、各スポンサーは、スポンサー・サポート契約に基づき、各スポンサー又はそのグループ等が保有又は開発する一定の適格不動産等を売却しようとする場合、原則として、本資産運用会社以外の第三者に対する情報提供に遅れることなく、当該適格不動産等を特定して、当該適格不動産等に関する情報を提供するものとされており、MIRARTH HD及び共立メンテナンスとの間のスポンサー・サポート契約では、本資産運用会社に対して原則として、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

なお、スポンサー・サポート契約の有効期間は、契約締結日から3年とされ、自動更新されることとされていますが、更新拒絶等によりスポンサー・サポート契約が終了した場合、スポンサーからのサポートの提供が受けられなくなるおそれがあります。

(中略)

⑥ 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「7 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。

① 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。

② 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（以下「役職員等」といいます。）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. 名義書換の手続、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。