

【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】	2023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 358,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2023年1月27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、その所有者を「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】

4,000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 1 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 1 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			4, 000口
払込金額			358, 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（2022年9月30日現在）		10, 000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2022年9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（2022年12月31日現在）	744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 1 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、2023年1月27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】

358,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2023年1月27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、2023年2月21日(火)から2023年2月24日(金)までの間のいずれかの日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】

2023年3月27日(月)

(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】

2023年3月28日(火)

(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

(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(358,000,000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(4,367,000,000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、本譲渡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。)のうち、フィール清船を除く7物件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、2023年1月27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 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 1 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】

1 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、2023年2月14日（火）開催の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口48,735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4,000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、4,000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2023年3月24日（金）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。

2 目論見書の電子交付

引受人は、本募集における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（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条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価証券開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては、引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第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9期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日） 2022年11月29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2022年11月29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2023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もありません。

（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。

① 着実な資産規模の拡大

- ・ MIRARTH HDグループ（注1）による強力なスポンサー（注2）・サポート
- ・ AM（アセットマネジメント）体制の強化を通じた外部取得

② ポートフォリオの質及び安定性の向上

- ・ 資産入替によるポートフォリオの質の向上
- ・ 分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上

③ 堅実な内部成長の実現

- ・ 稼働率、賃料単価の適切なマネジメント
- ・ 生活密着型商業施設（注3）へのシフトやオペレーターの変更を通じた新型コロナウイルスへの対応

④ 財務戦略・その他施策の実施

- ・ 借入年限の分散によるリファイナンスリスクの低減
- ・ 格付の取得
- ・ ESG（注4）への積極的な取組み

（注1） 「MIRARTH HDグループ」とは、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。

（注2） 「スポンサー」とは、MIRARTH HDグループ、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。）及びヤマダホールディングスを個別に又は総称していい、またこれら複数のスポンサーを総称して「マルチスポンサー」ということがあります。以下同じです。

（注3） 「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4） 「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。

(2) 本取組み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、マルチスポンサーの力を活用し、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。本取組み（注）におけるハイライトは以下のとおりです。また、本取組みにおけるハイライトの詳細については、後記「2 着実な外部成長」以降をご参照ください。

（注） 本投資法人は、2022年8月期（第9期）に公表した公募増資（以下「前回公募増資」又は「第3回公募増資」といいます。）により資産を取得し（以下「第10期中取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「新規取得資産」と総称します。）、その後、本書の日付現在までに、本投資法人の保有資産であったホテルサンシャイン宇都宮を2022年9月20日に、コープさっぽろ春光店を2022年10月7日に、赤坂川瀬ビルを2022年12月16日に譲渡しています（以下、2022年8月期（第9期）末日後に譲渡したこれらの物件を総称して「本譲渡資産」ということがあります。）。また、以下、本譲渡資産の譲渡及び取得予定資産の取得を総称して「本取組み」ということがあります。

1 着実な外部成長

- キャッシュフローの安定した住宅の取得により、ポートフォリオの質及び安定性の向上を実現
- スポンサー開発の住宅を中心とするパイプラインを多数保有し、今後も着実な外部成長を企図

2 物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元

- テナント需要や築年数等のクオリティを勘案した戦略的物件入替により、安定性の高いポートフォリオを構築
- 物件入替によりポートフォリオの質を改善しつつ、生じた売却益を投資主へ還元

3 安定的かつ更なる内部成長が見込まれる住宅アセット

- コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット
- スポンサー開発物件における高い賃料増額実績

4 堅実な運営を継続するオフィス、商業施設及びホテルアセット

- 時機に即した物件入替やリーシング戦略により高い稼働率を維持するオフィスアセット
- キャッシュフローの安定性の高い商業アセット
- 安定した収益基盤となる固定賃料型とコロナ回復期の旺盛な需要を取り込む変動賃料型からなるホテルアセット

5 盤石な財務運営とESGへの取組み

- JCR^(注)より長期発行体格付A(安定的)を、R&I^(注)より発行体格付A-(安定的)を取得
- 借入の長期分散化と高い金利固定化比率、適切なLTVコントロールを実施することで財務リスクを低減
- 環境に配慮した目論見書の完全電子交付等ESGへの積極的な取組みを実施

（注） 「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。

(3) 本投資法人のスポンサーについて

本投資法人は、MIRARTH HDグループ、PAG、共立メンテナンス及びヤマダホールディングスから成る、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設・その他の物件に関する豊富な実績に裏打ちされた専門性とノウハウを有する各企業をスポンサーとする総合型J-REITです。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 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。

<PAG>

PAGは、20年以上に及ぶ日本での豊富な投資実績を有するオルタナティブ投資運用会社（注）です。

（注）「オルタナティブ投資運用会社」とは、上場株式や債券等のいわゆる伝統的資産とは異なる資産（不動産、証券化商品、コモディティ、デリバティブ等）への投資運用を行うファンドの運用会社のことをいいます。以下同じです。

<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>

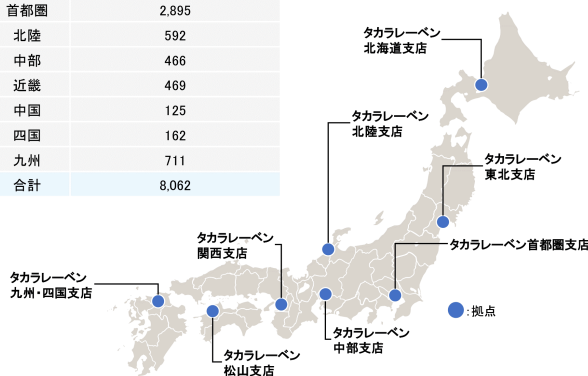
ヤマダホールディングスは、国内最大手の家電流通業者です。

MIRARTH HDグループ

- 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し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^(注1) (2022年3月末時点)

エリア	マンション用地(戸)
北海道	265
東北	1,463
関東甲信越	914
首都圏	2,895
北陸	592
中部	466
近畿	469
中国	125
四国	162
九州	711
合計	8,062



MIRARTH

PAG

- 20年以上に及ぶ日本での豊富な投資実績を有するオルタナティブ投資運用会社



共立メンテナンス

- 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター (2022年3月末時点)

全国の寮 512箇所	ドミーイン ^(注2) 84箇所
全国のシニアライフ事業 ^(注3) 拠点 10箇所	リゾートホテル ^(注4) 37箇所

ヤマダホールディングス

- デンキ・住建・金融・環境・その他の各セグメントで「暮らしまるごと」戦略を加速

グループ連結売上高 (2022年3月期) 1兆6,193億円			販売ネットワーク (2022年3月末時点: FC含む)	
デンキセグメント 1兆2,849億円	住建セグメント 2,630億円		国内店舗数	12,517店
金融セグメント 21億円	環境セグメント 146億円	その他セグメント 545億円	国内住宅展示場数	338カ所
			海外店舗数	20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) 「ドミーイン」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をいいます。

(注3) 「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。

(注4) 「リゾートホテル」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、リゾートホテル事業として展開している事業所をいいます。

2 着実な外部成長

(1) スポンサー・サポートを活用した戦略的資産入替

本投資法人は、本取組みの一環として、取得予定資産8物件（取得予定価格合計106億円）の資産を取得する予定です。安定的な賃料収入の拡大と賃料増額による成長が期待できる住宅物件を取得することに加え、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化に資すると判断し、本譲渡資産3物件を譲渡し、資産の入替を進めています。

本投資法人は、本取組みを通じて、築浅の住宅物件を中心とした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。

<取得予定資産及び本譲渡資産の概要>

取得予定資産

物件数
8物件

取得予定価格合計^(注1)
106億円

平均築年数^(注2)
15.3年

住宅

TLRレジデンス両国

住宅

TLRレジデンス大島居

住宅

TLRレジデンス亀有

住宅

フィール清船

住宅

セレニテ難波西

住宅

コリーヌアンソレイエ

住宅

ロックフィール西大井

住宅

ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ

■ 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

本譲渡資産

平均築年数^(注2)
31.3年

ホテル

ホテルサンシャイン
宇都宮

商業施設

コープさっぽろ春光店

オフィス

赤坂川瀬ビル

■ 安定的な収益と成長が見込める住宅物件との入替を通じ、ポートフォリオの質の向上に資すると判断し譲渡

(注1) 取得予定資産の「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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 取得予定資産の「平均築年数」は、2022年12月31日時点の取得予定資産の平均築年数を、本譲渡資産の「平均築年数」は、2022年12月31日時点の本譲渡資産に係る平均築年数を記載しています。

本投資法人は、本取組みを通じ、潜在的リスクを低減させ、収益が安定した物件の取得及び平均築年数の低下等により、ポートフォリオの質を向上させ、投資主価値の向上を目指しています。また、本投資法人は、昨年に引き続き公募増資を実施し、投資口の流動性向上を企図しています。

<本取組みによる効果>

	本取組み前 ^(注1)	本取組み		本取組み後 (予定/見込み)
		本譲渡資産	取得予定資産	
物件数(物件)	57	▲3	8	62
取得(予定)価格 ^(注2) 合計 (億円)	1,247	▲37	106	1,316
鑑定評価額合計(億円) ^(注3)	1,332	▲39	107	1,400
含み益(億円) ^(注4)	73	▲1	1	74
平均償却後 NOI利回り(%) ^(注5)	3.9	3.8	3.5	3.8
平均稼働率(%) ^(注6)	97.8	99.1	95.2	98.6
平均築年数(年) ^(注7)	18.6	31.3	15.3	18.0

総資産LTV(%) ^(注8)	47.2	47.2
1口当たりNAV(円) ^(注9)	111,710	110,034
1口当たり純資産(円) ^(注10)	102,840	101,832
発行済投資口総数	638,600	691,335

(注1) 「本取組み前」とは、前回公募増資後の2022年9月2日時点进行いいます。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)価格」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。)をいいます。以下同じです。

(注3) 本取組み前の「鑑定評価額合計」は、2022年8月期末時点の保有資産の2022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及び第10期中取得済資産の2022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記載しています。本取組みのうち、本譲渡資産の「鑑定評価額合計」は、2022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、2022年12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記載しています。また、本取組み後の「鑑定評価額合計」は、本取組み前の鑑定評価額合計及び取得予定資産の鑑定評価額合計から本譲渡資産の鑑定評価額合計を控除した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4) 本取組み前の「含み益」は、本取組み前の鑑定評価額合計と2022年8月期末時点の保有資産の2022年8月期末の帳簿価額及び第10期中取得済資産の取得価格の合計の差額を記載しています。本譲渡資産の「含み益」は、本譲渡資産の鑑定評価額合計と本譲渡資産の2022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資産の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5) 「平均償却後NOI利回り」は、当該各資産の鑑定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。)から減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の取得(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。本取組み前の「平均償却後NOI利回り」は、2022年8月期末時点における本投資法人の各保有資産及び第10期中取得済資産に係る平均償却後NOI利回りを、取得予定資産の「平均償却後NOI利回り」は、当該各資産の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の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NOI利回り」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。)及び取得予定資産に係る平均償却後NOI利回りを、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、本譲渡資産の「平均償却後NOI利回り」は、2022年8月期末時点における不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIから当該決算期における減価償却費の実績値(年換算)を控除した金額の合計を、当該各資産の取得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。

(注6) 本取組み前の「平均稼働率」は、2022年9月末日時点の各資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本譲渡資産の「平均稼働率」は、ホテルサンシャイン宇都宮については2022年9月20日時点、コープさっぽろ春光店については2022年10月7日時点、赤坂川瀬ビルについては2022年12月16日時点の本譲渡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、2022年12月31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、2022年12月31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、2022年8月期末時点の保有資産及び第10期中取得済資産に係る2022年12月31日時点の平均築年数を、本譲渡資産の「平均築年数」は、2022年12月31日時点の本譲渡資産に係る平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2022年12月31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、2022年12月31日時点の取得済資産及び取得予定資産に係る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)

本取組み前の有利子負債総額÷本取組み前の想定総資産額(※)

(※)「本取組み前の有利子負債総額」は、本書の日付現在の有利子負債総額であり、「本取組み前の想定総資産額」

は、2022年8月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、前回公募増資における発行価額の総額及び2022年9月2日付で借り入れた長期借入金を加え、2022年9月2日付で期限前弁済した短期借入金を控除して算出した試算値です。

(本取組み後の総資産LTV)

本取組み後の想定有利子負債総額÷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、2022年8月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、前回公募増資における発行価額の総額及び2022年9月2日付で借り入れた長期借入金を加え、2022年9月2日付で期限前弁済した短期借入金を控除した上、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。このほか、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)

(2022年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額－2022年8月期分配金支払総額＋2022年8月期末時点の本投資法人の保有資産に係る2022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＋第10期中取得済資産に係る2022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と取得価格の合計の差額)÷前回公募増資後の発行済投資口の総口数

(本取組み後の1口当たりNAV)

(2023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－2023年2月期末時点の剰余金の見込額＋本取組み後の鑑定評価額合計と2023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＋本募集における発行価額の総見込額)÷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、2023年1月27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89,619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)

(2022年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額＋前回公募増資における発行価額の総額)÷前回公募増資後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)

(2023年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額＋本募集における発行価額の総見込額)÷本取組み後の発行済投資口の総口数

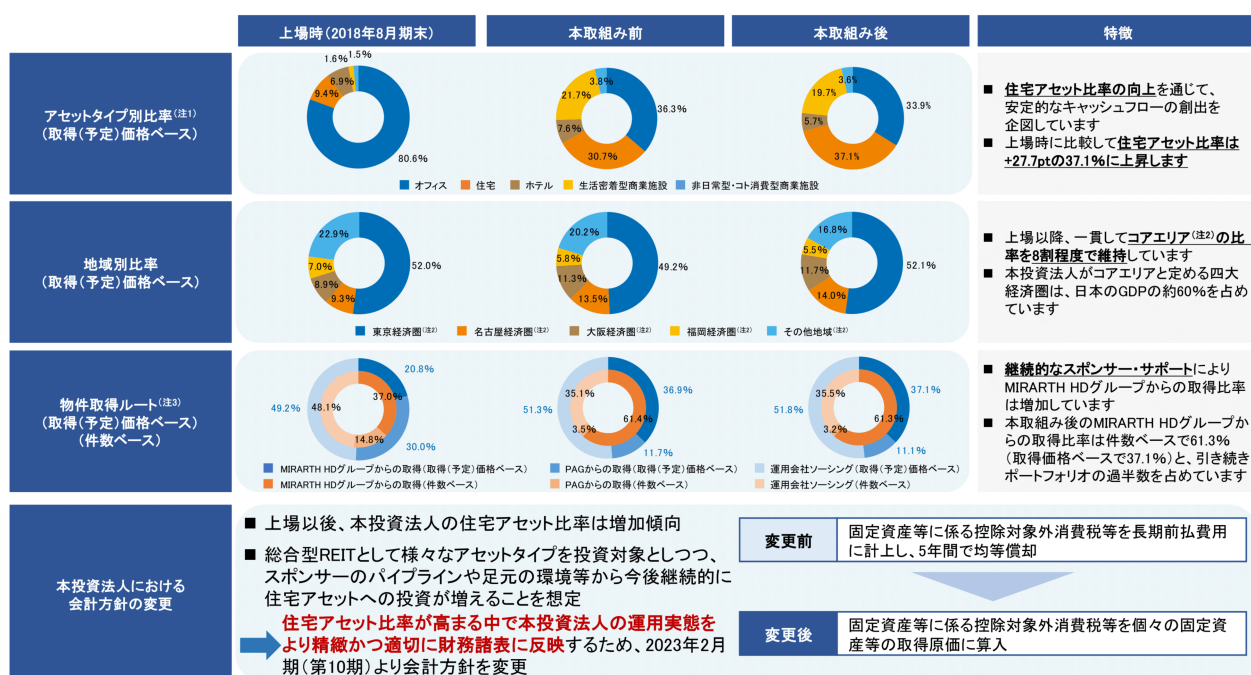
なお、本募集における発行価額の総見込額は、2023年1月27日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり89,619円と仮定し、本第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提として算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、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。

(2) 物件取得及び入替を通じた安定性の高いポートフォリオの構築

本投資法人は、安定性の高い住宅アセット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います。

また、継続的なスポンサー・サポートにより、メインスポンサーであるMIRARTH HDグループからの物件取得比率は増加しています。後記「(6) パイプラインの状況」に記載のとおり、メインスポンサーであるMIRARTH HDグループは住宅を中心に豊富なパイプラインを有していることから、今後も継続的な外部成長を実現できると、本投資法人は考えています。

なお、住宅アセット比率の高まりを受け、本投資法人の運用実態をより精緻かつ適切に財務諸表に反映するため、2023年2月期（第10期）より、固定資産等に係る控除対象外消費税の会計処理を、従来の長期前払費用に計上して一律に5年間で償却する方法から、個々の固定資産等の取得原価に算入する方法に変更することとしています。



(注1) 本投資法人では、取得済資産又は本譲渡資産における商業施設のうち、コープさっぽろ春光店、TA湘南鵠沼海岸、YAMADA web.com松山問屋町店、Tccc 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、アビタ名古屋南店及び家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店を「生活密着型商業施設」、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。

(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。

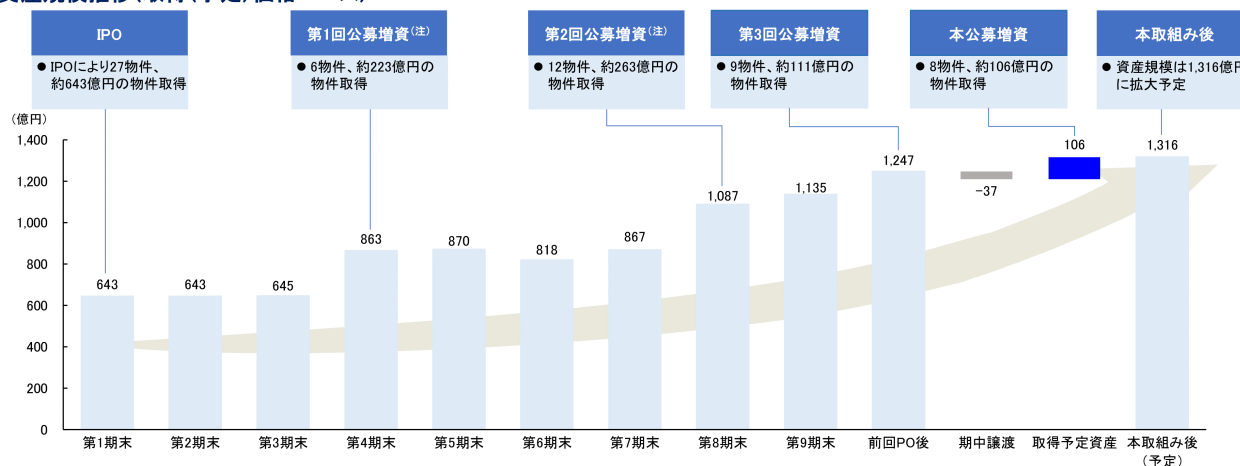
(注3) 各スポンサーグループからの取得については、ブリッジファンド等を経由した物件取得を含みます。「ブリッジファンド等」とは、将来的に本投資法人が取得することを検討する資産等を、本投資法人への譲渡を目的として一時的に保有するファンド（ブリッジファンド）又は当該目的で一時的に保有する法人をいいます。以下同じです。

(3) スポンサーグループ開発の住宅を中心とした着実な外部成長

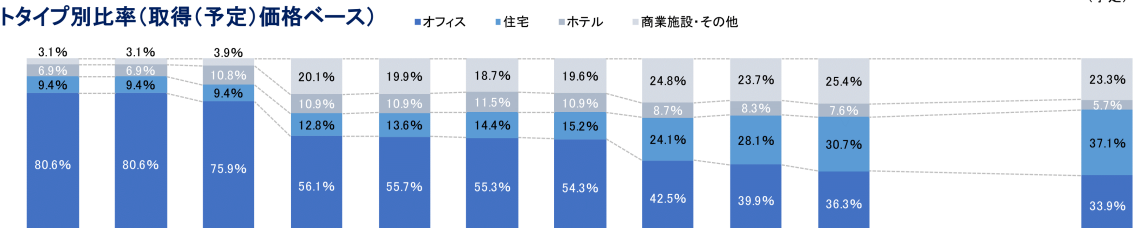
本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としています。加えて、中長期的な不動産市況、各物件の所在地域の将来性や資産価値の変動予測、ポートフォリオの質の向上、安定性及び収益性の向上等の要因を総合的に勘案し、投資主価値の向上に資すると判断した場合には、資産の入替を行うこととしています。

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譲渡及び公募増資を実施しており、本取組み後の資産規模はIPO直後と比較して、約5年で2倍以上の資産規模まで成長を実現予定です。今後もスポンサーグループ開発の住宅アセットを中心としたパイプラインによる継続的な外部成長を目指します。

資産規模推移(取得(予定)価格ベース)



アセットタイプ別比率(取得(予定)価格ベース)

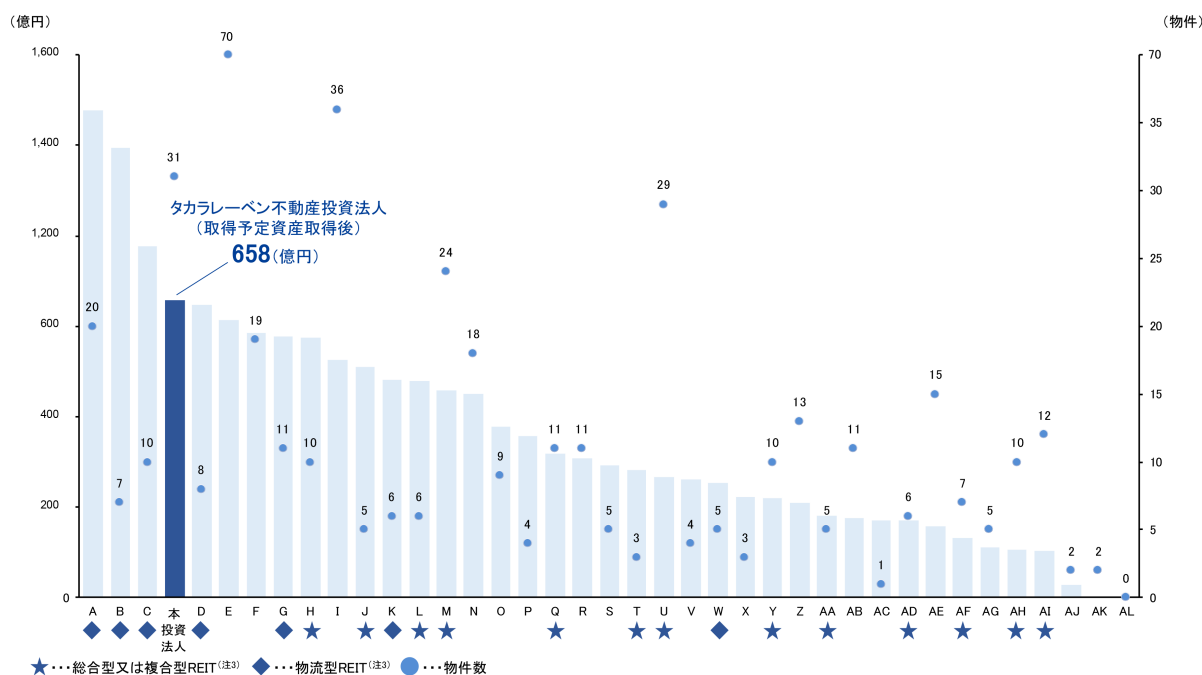


(注) 2021年8月期(第7期)に公表した公募増資を「第2回公募増資」と、2019年8月期(第3期)に公表した公募増資を「第1回公募増資」といいます。以下同じです。

(4) コロナ禍においてもスポンサーグループからの安定的な物件供給

2020年4月以降、新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても、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、外部成長を実現しています。2020年4月以降、取得予定資産取得後の2023年3月2日時点までに、本投資法人は取得（予定）価格合計658億円の物件を取得する予定です。これは、時価総額3,000億円未満のJ-REIT39銘柄における2020年4月以降（コロナショック以降）の物件取得累計額において4番目にあたる水準です。

時価総額3,000億円未満のJ-REIT39銘柄における2020年4月以降(コロナショック以降)の物件取得累計額、累計物件数(2022年12月30日時点) (注1、2)



(注1) 2022年12月30日時点において時価総額3,000億円未満の各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3,000億円未満の「総合型又は複合型REIT」とは、東海道リート投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、トーセイ・リート投資法人、マリモ地方創生リート投資法人、投資法人みらい、ザイマックス・リート投資法人、NTT都市開発リート投資法人、東急リアル・エステート投資法人、森トラスト総合リート投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人及び阪急阪神リート投資法人を、時価総額3,000億円未満の「物流型REIT」とは、三菱地所物流リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、ラサールロジポート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人をいいます。

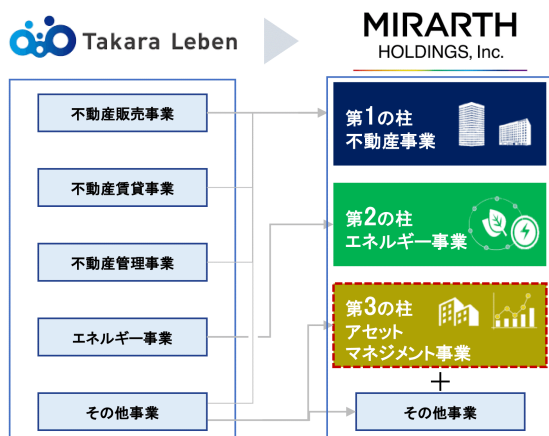
(5) スポンサーの体制変更による更なるコミットメントの強化

本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTH HDは、2022年10月1日付で持株会社体制移行に伴い株式会社タカラレーベンからその商号を変更しました。

また、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、本投資法人への更なる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。

MIRARTH HDグループの体制変更等の概要は以下のとおりです。

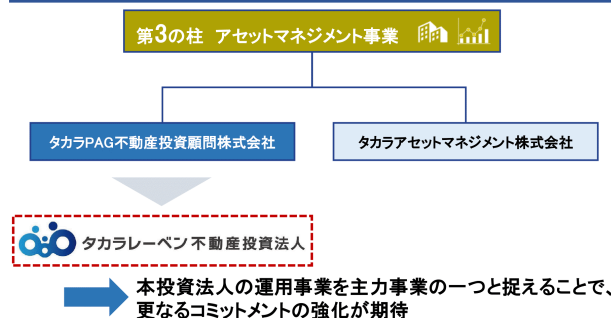
商号変更と事業セグメント変更



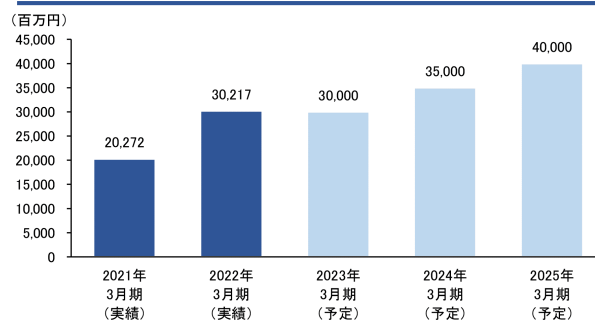
体制変更における6つのポイント

- 持続可能な成長を促進し、時代の変化に対応するため、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制構築
- 不動産事業だけでなく、エネルギー事業・**アセットマネジメント事業を新たな事業の柱へ成長させる**
- セグメント毎の採算性と事業責任を明確にしながら、経営資源を有効活用
- 地域社会と共創し、持続可能な社会の実現に向けた未来の街づくりを目指す
- 国内だけでなく、グローバル展開も強化
- プライム市場上場企業として更なるESG経営の強化

本投資法人へのコミットメント強化



スポンサーグループの開発投資額



(出所) 「スポンサーグループの開発投資額」について、MIRARTH HDグループ中期経営計画 (2022年3月期～2025年3月期)

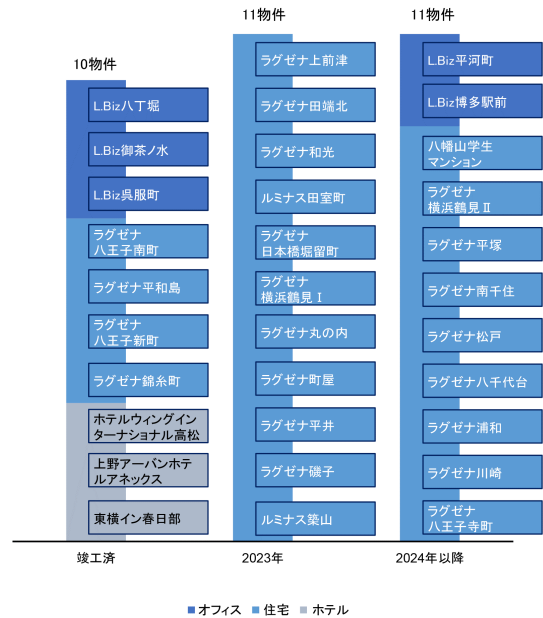
(6) スポンサーパイプラインの状況

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。

MIRARTH HDグループが開発・保有するパイプライン一覧
(本書の日付現在)^(注)

用途	物件名	所在地	竣工（予定）	戸・室・ 区画数
オフィス	L Biz八丁堀	東京都中央区	竣工済	8
	L Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
	L Biz呉服町	福岡市博多区	竣工済	8
	L Biz平河町	東京都千代田区	2024年4月	9
	L Biz博多駅前	福岡市博多区	2024年6月	10
住宅	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	竣工済	44
	ラグゼナ平和島	東京都大田区	竣工済	41
	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	竣工済	37
	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	竣工済	30
	ラグゼナ上前津	名古屋市中区	2023年3月	112
	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	2023年3月	42
	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	2023年3月	30
	ルミナス田室町	大分県大分市	2023年4月	44
	ラグゼナ日本橋堀留町	東京都中央区	2023年6月	27
	ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ	神奈川県横浜市	2023年7月	90
	ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	2023年7月	65
	ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2023年11月	25
	ラグゼナ平井	東京都江戸川区	2023年12月	27
	ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2023年12月	58
	ルミナス築山	愛媛県松山市	2023年12月	70
	八幡山学生マンション	東京都杉並区	2024年1月	131
	ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年2月	98
	ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	2024年2月	41
	ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2024年3月	26
	ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	2024年3月	55
	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	埼玉県浦和市	2024年7月	29
	ラグゼナ川崎	神奈川県川崎市	2025年1月	90
	ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年3月	71
ホテル	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
	東横イン春日部	埼玉県春日部市	竣工済	244

竣工（予定）年別パイプライン一覧^(注)



(注) 本書の日付現在、本投資法人はMIRARTH HDグループとの間で上記の各パイプライン物件を取得することについて合意しておらず、したがって、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、上記の各パイプラインの竣工予定時期については、現在の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。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。

(7) 物件入替を通じたダウンサイドリスクの低減

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、機動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、本取組みを通じて更なるポートフォリオの改善を目指します。

用途	アップサイドポテンシャル	ダウンサイドリスク
オフィス	- 低稼働物件の売却 - 未稼働貸室の埋め戻し	1テナントの占める割合は小さく、ダウンサイドリスクは限定的
住宅	継続的な賃料増額	高稼働率を維持しており、ダウンサイドリスクは限定的
ホテル	稼働率・ADR^(注)の回復	新型コロナウイルス感染再拡大に伴う移動の制限
商業施設 ・その他	長期固定賃料の物件が多く、アップサイドポテンシャル及びダウンサイドリスクは限定的	

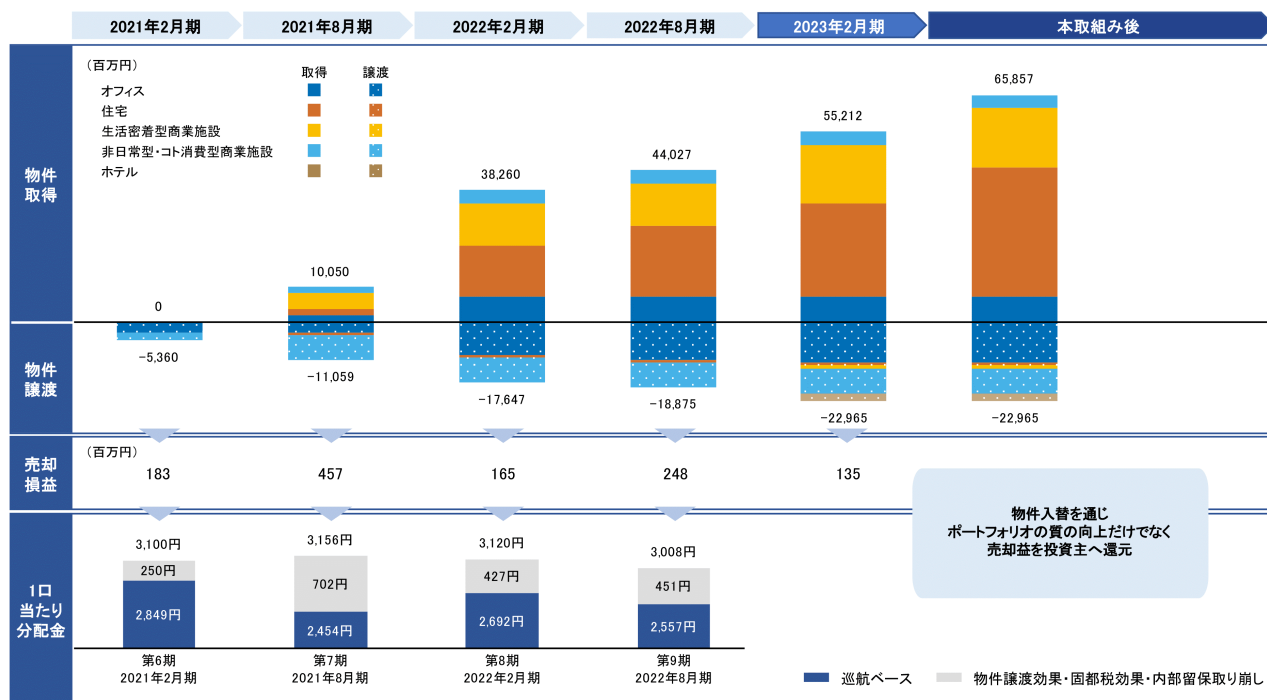
(注) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

3 物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元

(1) 物件入替、外部成長による継続的な投資主への還元

本投資法人は、市場環境に応じた機動的な物件入替を実施し、コロナ禍でも安定性の高い住宅を中心としたポートフォリオへのシフトチェンジを実現しており、また、物件譲渡による売却益の創出により、コロナ禍でありながらも安定的な分配を実現しています。

本投資法人は、今後も機動的な物件入替を通じて継続的なポートフォリオの質の向上を図ります。



本投資法人は、競争力のあるポートフォリオを構築するために、投資エリア、用途等について、一定の投資基準を設定しています。本投資法人のエリア別及び用途別の投資基準の概要並びに本取組み後のポートフォリオマップは、以下のとおりです。また、本投資法人は日本のGDPの6割以上を占める四大経済圏をコアエリアとする運用方針を採用しています。本投資法人のエリア別及び用途別の投資基準の詳細については、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 ⑩ 「安定」と「成長」を追求するポートフォリオ運営方針」をご参照ください。

● オフィス
■ コアエリア
● 住宅
■ ホテル
● 商業施設・その他

ビッグモーター札幌清田店(底地)

ドリーミン盛岡

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

LBiz仙台

仙台日興ビル

TA湘南鵠沼海岸

ラグゼナ本厚木

アマール東海通

家電住まいる館× YAMADA web.com奈良本店

TLRレジデンス高井田

フレアデス難波東

フィア・レジデンス出島海岸通

セレンテ難波西

イオンスタイル尾道(底地)

ドリーミン松山

YAMADA web.com松山問屋町店

プリオ大名Ⅱ

博多祇園ビル

博多冷泉町ビル

ベネフィス博多南グランスウィート

ジェインティハ丁堀

DCMダイキ尾道店(底地)

TLRレジデンス本町WEST

ラグゼナ門真

Tec LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)

ラグゼナ梅小路京都西

ラグゼナ清水五条

ラグゼナ浄心

ラヴィータ二条月光

ラヴィータ東寺

ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ

ラグゼナ流山

おおたかの森

ラグゼナ東上野

ラグゼナ北千住

TLRレジデンス亀有

PRIME SQUARE

TLRレジデンス両国

ラグゼナ秋葉原

LBiz神保町

ラグゼナ勝どき

ロックフィールド西大井

TLRレジデンス大島居

TLRレジデンス川崎大師NTビル

ラグゼナ武蔵新城

マール磯子ビル

ウインベルコーラス

聖蹟桜ヶ丘

カインズ大宮

大宮NSDビル

ドリーミン浮間舟渡

東池袋セントラルプレイス

川越ウエストビル

ラグゼナ戸田公園

ラグゼナ戸田公園Ⅱ

コリーヌアンソレイエ

ラグゼナ平和台

有代タホー丁目ビル

ラグゼナ東高円寺

ビッグモーター鴻巣店(底地)

本投資法人がコアエリアとする
四大経済圏

日本のGDPの
6割以上を
四大経済圏が
占める

経済圏	GDPシェア (%)
東京経済圏	34%
大阪経済圏	13%
名古屋経済圏	10%
福岡経済圏	4%
その他地域	39%

エリア別 投資比率	原則70%以上	30%以下
	四大経済圏	その他
用途別 投資比率	原則70%以上	30%以下
	オフィス	住宅 ホテル 商業施設・その他

(注) 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し又は下回ることがあります。

4 安定的かつ更なる内部成長が見込まれる住宅アセット

(1) コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット

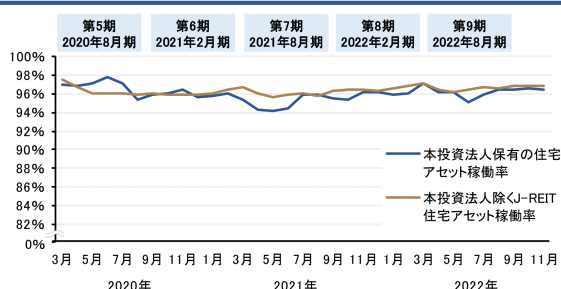
本投資法人は、以下のとおり、コロナ禍でも高い賃料増額率を維持していますが、同時に本投資法人の保有する住宅アセットは本投資法人を除くJ-REITの住宅アセット稼働率平均と同等の稼働率を維持しています。

また、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2022年12月末日時点の平均築年数は7.8年と、本投資法人を除く住宅系REITの同時点の平均築年数14.9年を大幅に下回っています。

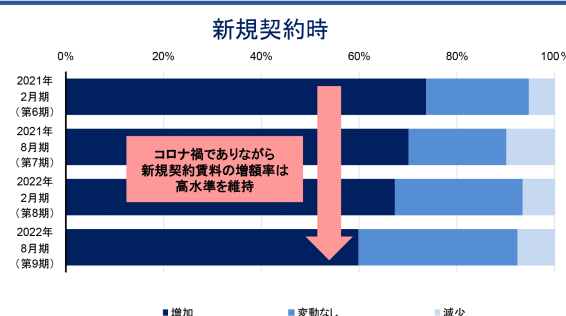
更に、新規契約時の賃料については、コロナ禍でありながら2021年2月期（第6期）以降2022年8月期（第9期）まで4期連続で増額改定率が50%を超えており、高い増額改定率を維持しています。

このように、本投資法人は安定した稼働率の維持や平均築年数の若返り、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。

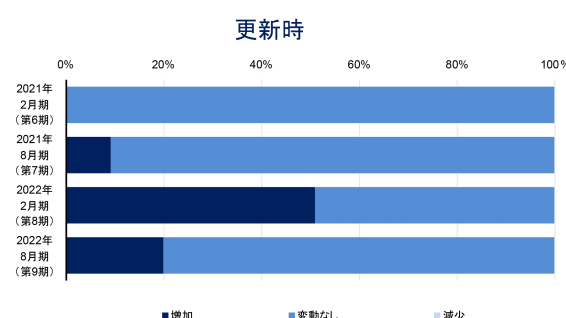
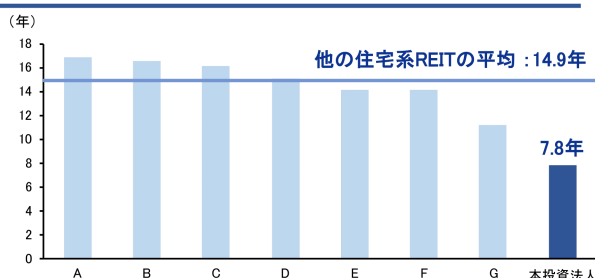
本投資法人保有の住宅アセットの稼働率推移(注2)



賃料改定状況(契約件数ベース)



他の住宅系REITとの平均築年数比較(注3)



(注1) 「住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、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。なお、大和証券リビング投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人については、ヘルスケア施設を含む住宅アセットの数値を用いています。以下同じです。

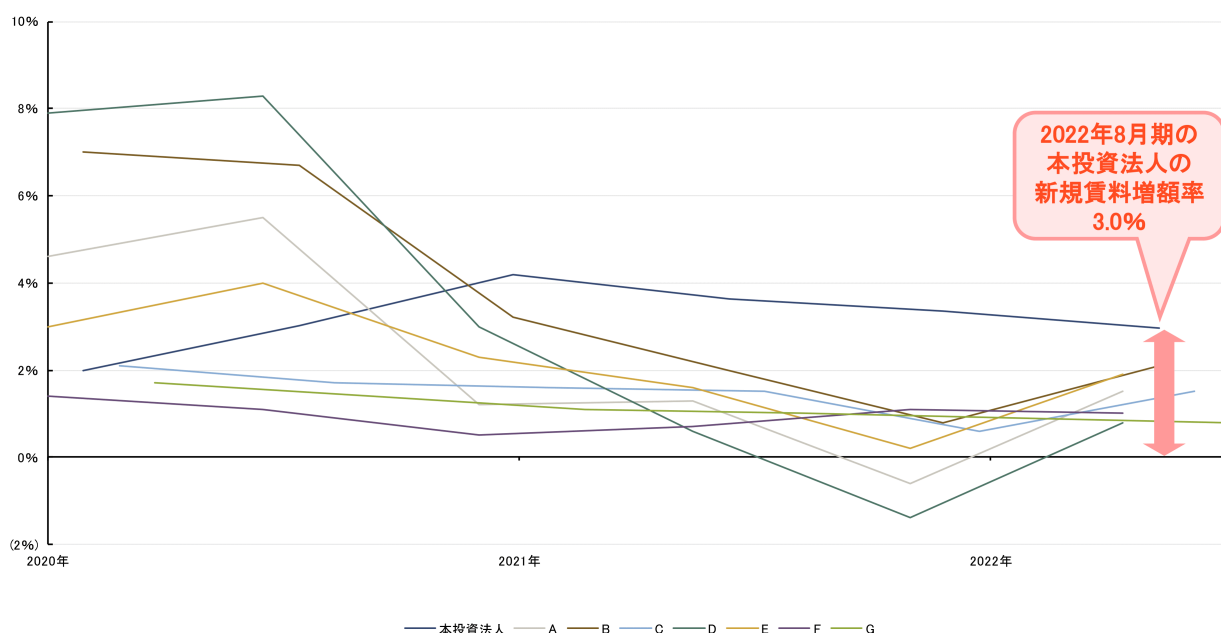
(注2) 「本投資法人保有の住宅アセット稼働率」については、各時点における保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REIT住宅アセット稼働率」については、2022年12月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載のJ-REIT全体が保有する住宅アセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有する住宅アセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの総賃貸面積を総賃貸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3) 2022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2022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) コロナ禍でも高い賃料増額率を実現する住宅アセット

本投資法人の住宅アセットは、コロナ禍においても、他の住宅系REITと比較して高い賃料増額率を維持しており、2022年8月期（第9期）の本投資法人の新規賃料増額率は3.0%に達しています。

コロナ禍における新規賃料増額率の推移(注)

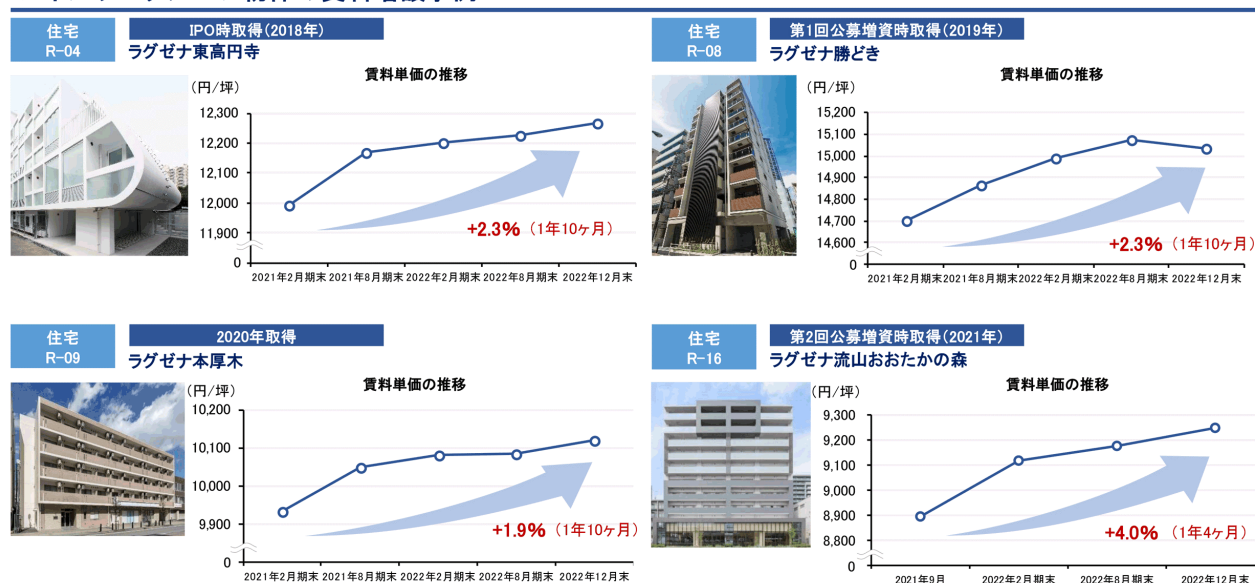


(注) 本投資法人の新規賃料増額率については、各計算期間中に賃料を改定した際の、従前の賃貸借契約に基づく賃料から新規の賃貸借契約に基づく賃料への賃料増額率を記載しており、他の住宅系REITの数値については2022年11月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づきます。

(3) スポンサーグループからの取得物件における賃料アップサイド

本投資法人がスポンサーグループから取得した住宅アセットのうち多くの物件では、高い物件クオリティを背景に、本投資法人による取得後に賃料増額を実現しています。

スポンサーグループ物件の賃料増額事例

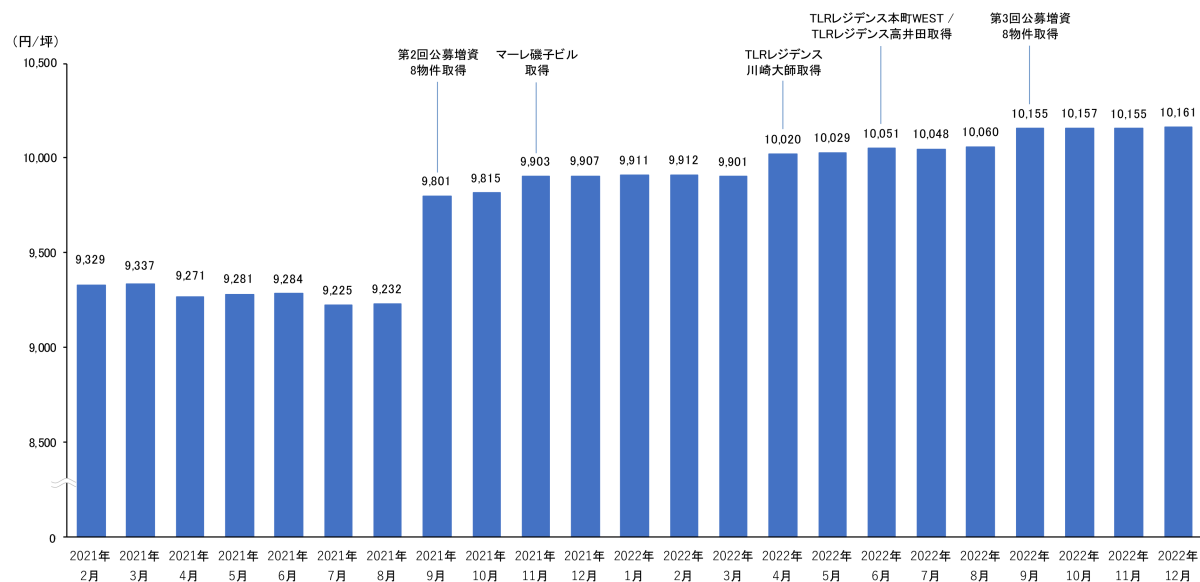


(4) コロナ禍でも安定的な成長を遂げる住宅アセット

本投資法人は、コロナ禍においても、第2回公募増資における複数の賃貸住宅（ラグゼナシリーズ）の取得など、積極的な物件入替による質の高い物件の組み入れによって、足元の住宅アセット全体の賃料水準は全般的に向上しています。

住宅アセットの賃料単価

■ 第2回公募増資（2021年8月期（第7期）公表）にてスポンサーグループから賃貸住宅（ラグゼナシリーズ）を取得したこと等により賃料単価は大幅に上昇し、足元は10,000円台にて推移



5 堅実な運営を継続するオフィス、商業施設及びホテルアセット

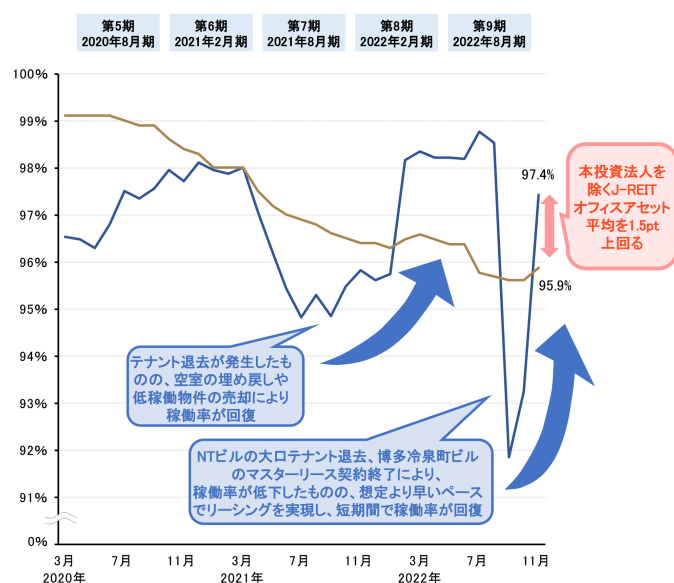
(1) 時機に即した物件入替により、高い稼働率を維持するオフィスアセット

本投資法人のオフィスアセットについては、2021年3月以降テナントの退去が発生し、稼働率が一時的に低下しましたが、その後の物件入替等により回復しました。また、2022年9月に保有物件のマスターリース契約終了により低下した稼働率についても、早期のリーシングによって短期間に回復しており、2022年11月末日時点ではJ-REIT平均を1.5pt上回る稼働率を実現しています。

また、更新時の賃料改定状況について、テナントとの契約更新時に1テナントのみ期間限定での賃料減額対応を行いました。コロナ禍の影響下においても、概ね賃料据え置きを実現しています。

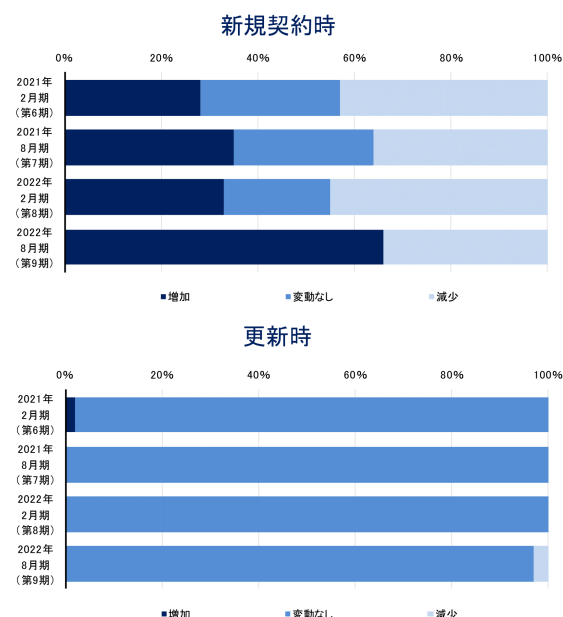
このように、本投資法人はコロナ禍においても時機に即した堅実なオフィスポートフォリオの運営を継続しています。

本投資法人保有のオフィスアセット稼働率の推移(注)



— 本投資法人保有のオフィスアセット稼働率 — 本投資法人除くJ-REITオフィスアセット稼働率

賃料改定状況(契約件数ベース)



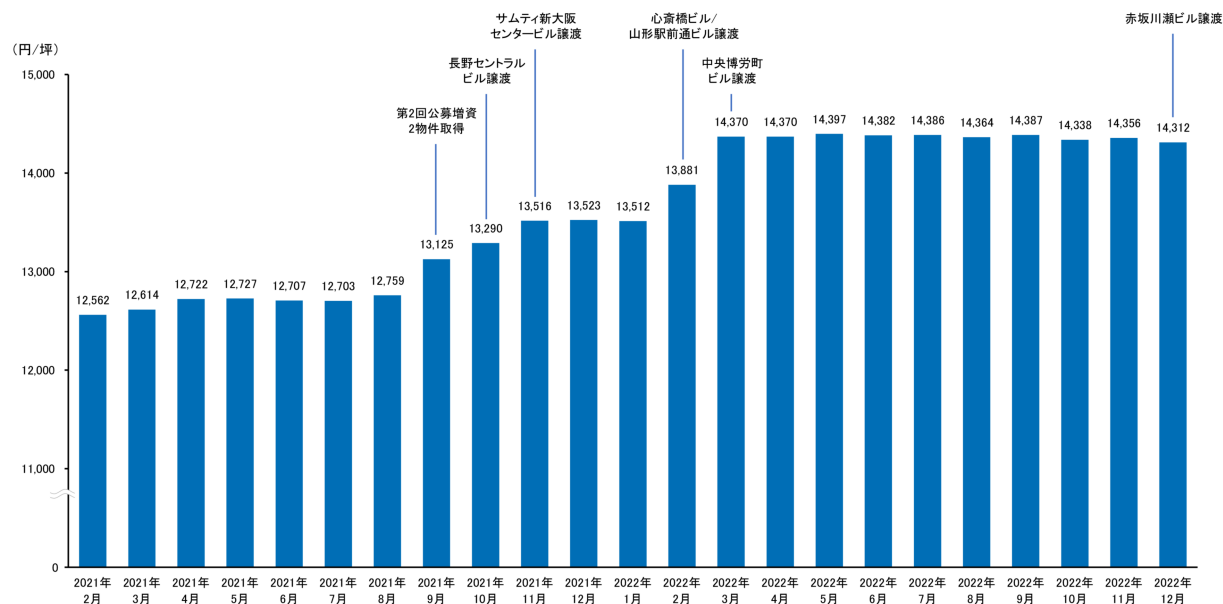
(注) 「本投資法人保有のオフィスアセット稼働率」については、各時点における保有資産（オフィス）の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REITオフィスアセット稼働率」については、2022年11月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載の各時点においてJ-REIT全体が保有するオフィスアセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有するオフィスアセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REITオフィスアセット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。

(2) 安定的な賃料水準の維持を実現するオフィスアセット

本投資法人は、機動的な物件入替による質の高い物件の組み入れによって、オフィスアセットの賃料水準を維持しています。オフィスの賃料単価は以下のとおりです。

オフィスの賃料単価

■ 第2回公募増資(2021年8月公表)後、機動的な物件入替によりコロナ禍においても安定的に賃料水準を維持し、足元は14,000円台にて推移

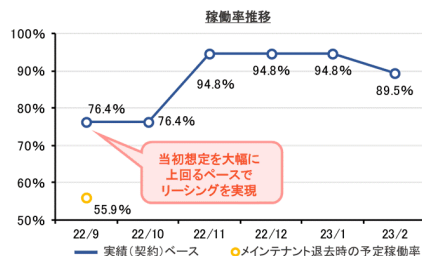


(3) オフィス物件のリーシング強化

本投資法人が保有する大規模オフィスのうち、大ロテナントの退去等により、稼働の大幅な低下が見込まれていた物件であるNTビル及び博多冷泉町ビルの状況は以下のとおりです。

稼働低下物件のリーシング状況

オフィス O-01 NTビル



所在地	東京都品川区
竣工	1996年3月
賃貸可能面積	9,915.09㎡
取得価格	12,350百万円
投資比率 (取得価格ベース)	10.9%(第9期末時点)

リーシング状況

2022年8月末でのキーテナントによる5.5フロア解約により、稼働率は55.9%までの低下を見込んでいたが、早期のリーシング活動強化が奏功し、想定より早いペースで埋め戻しに成功。

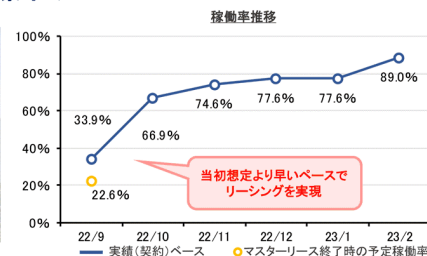
大井町駅前の再開発

- 大井町駅周辺は、今後再開発が予定されており、駅周辺のアクセスや利便性向上により、更なる発展が見込まれるエリア

広町地区開発計画(仮称)



オフィス O-21 博多冷泉町ビル



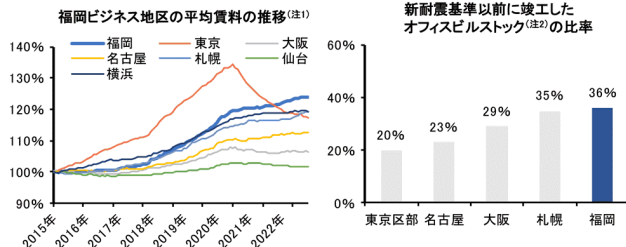
所在地	福岡県福岡市
竣工	2020年12月
賃貸可能面積	2,045.01㎡
取得価格	2,700百万円
投資比率 (取得価格ベース)	2.4%(第9期末時点)

リーシング状況

売主によるマスターリース契約の2022年9月1日での終了により、稼働率は一旦22.6%まで低下することを見込んでいたが、フレキシブルな区画分割等により着実にリーシングを進め、早期の埋め戻しを実現。

福岡市における底堅いオフィスビル需要

- 福岡市のオフィスビル需要は底堅く賃料水準も増加傾向であり、新耐震基準以降竣工されたオフィスビルは他都市圏に比べ希少性が高い



(注1) 「福岡ビジネス地区の平均賃料の推移」について、2015年1月から2022年11月のデータをグラフ化しています。

(注2) 「オフィスビルストック」とは、オフィスビルが当該エリアにどの程度存在するかを示す指標をいいます。

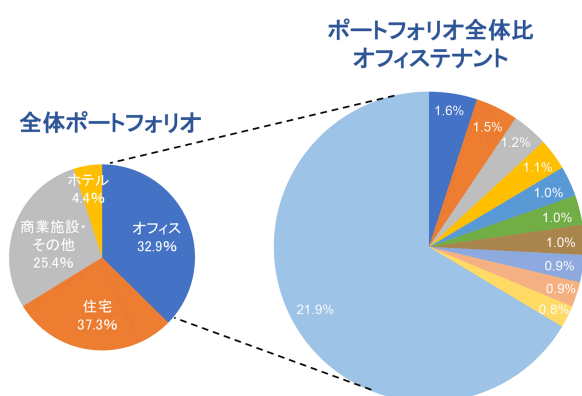
(出所) 「福岡ビジネス地区の平均賃料の推移」について、三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を、「新耐震基準以前に竣工したオフィスビルストックの比率」について、一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2022年1月時点)」を基に作成。

(4) リスク分散の進むオフィスポートフォリオ

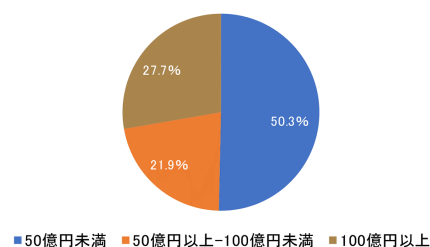
本投資法人のオフィスポートフォリオについては、物件入替及びテナント入替を通じ、テナント比率、オフィス規模比率及びエリア比率を分散させることで、リスク分散が進展し、ポートフォリオの安定性が向上しています。

コアエリア（四大経済圏）に投資しつつその他エリアの投資比率を下げることで、将来的なリスクを軽減することができると、本投資法人は考えています。

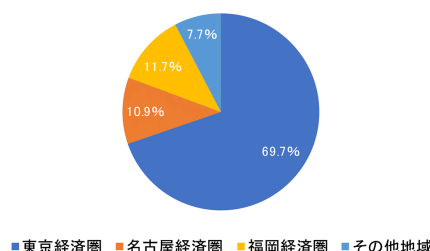
テナント分散の状況（本取組み後）^(注)（賃料ベース）



オフィス規模比率（本取組み後）（取得価格ベース）



エリア比率（本取組み後）（取得価格ベース）



(注) 「テナント分散の状況」については、各取得済資産及び各取得予定資産につき2022年12月31日時点において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントに基づき記載しています。

(5) キャッシュフローの安定性の高い商業施設アセット

2022年8月期において、本投資法人が保有する商業施設の期中稼働率は全物件100%を維持しています。また、生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を保有することにより、キャッシュフローの長期的な安定性を確保しています。

施設タイプの比率(取得(予定)価格ベース) ※本取組み後

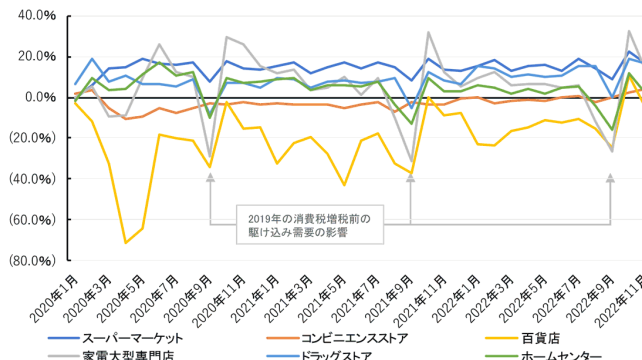
生活密着型商業施設(84.6%)



非日常型・コト消費型(15.4%)



業態別販売額2019年同月比の動向(2020年1月～2022年11月)



⇒生活必需品を扱う業種の販売額はコロナ禍でも堅調に推移

底地への投資

・長期にわたる安定した賃料収入

本投資法人の底地の平均賃貸借残存期間は約23年

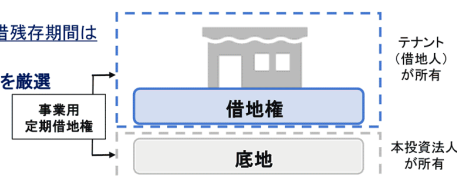
・高い賃貸需要が見込まれる物件を厳選

テナント代替性及び粘着性の

高い良質な物件に厳選投資

・保守・修繕等の追加投資不要

想定外の支出も生じ難い



⇒長期的に安定したキャッシュフローによるポートフォリオ収益力の下支え

(出所) 業態別販売額2019年同月比の動向(2020年1月～2022年11月)について、経済産業省「商業動態統計」

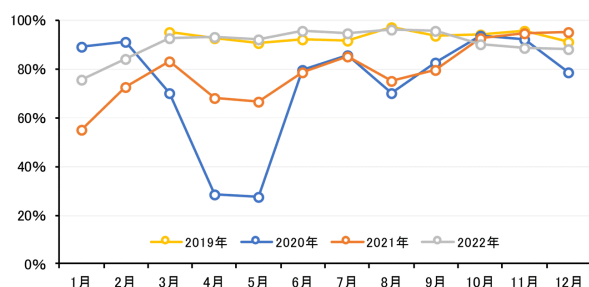
(6) ホテルアセットにおける回復状況

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。

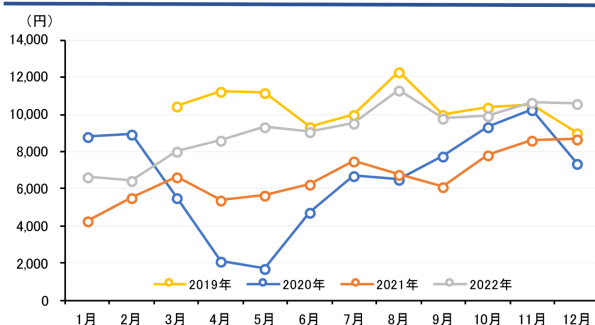
本投資法人は、2021年2月にソーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社と賃貸借契約を締結し、本投資法人の保有するACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営を委託しています。同物件は2021年5月のオープン以降、順調に運営が推移しており、2022年3月から12月まで歩合賃料が連続して発生しています。また、本投資法人の負担において袖看板の設置等による視認性の向上や運営効率向上に資する施策などを実施し、今後の更なる賃料のアップサイドを追求しています。

ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡施設稼働率の推移(注2)

■ コロナの回復と共にホテルの稼働率はコロナ前の水準へ



ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡RevPARの推移(注3)



(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) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡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。

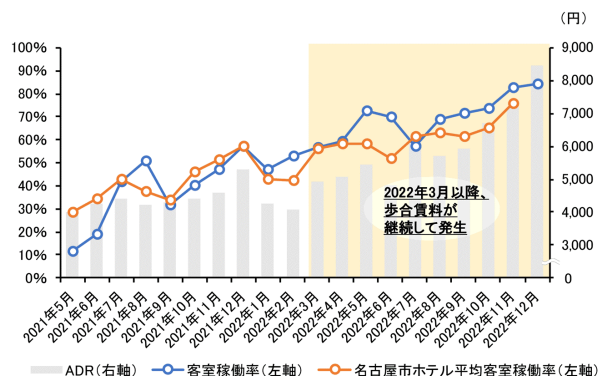
(注3) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡RevPARの推移は、2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル物件の月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。

(出所) 「名古屋市内ホテル客室平均稼働率」について、名古屋市内HP

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

■ ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移。
2022年3月から12月まで歩合賃料が継続して発生

オペレーター (テナント)名称	ソーレ ホテルズ アンド リゾーツ 株式会社
契約期間	2021年3月15日～2031年3月14日 (10年間)
月額賃料	変動賃料(GOP運動)



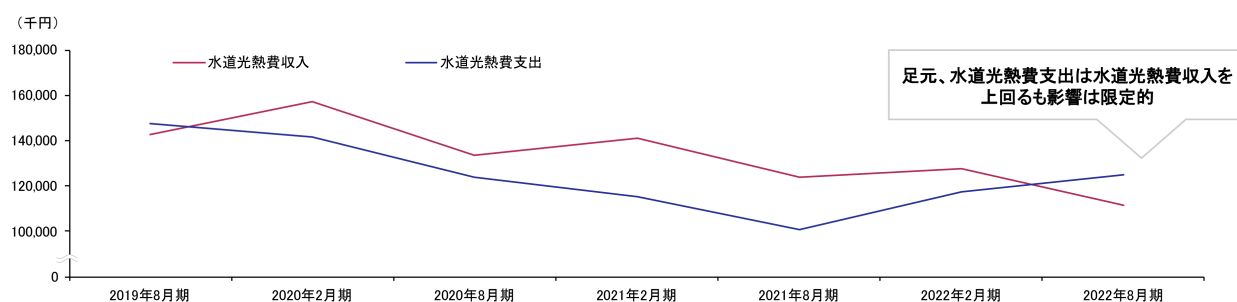
(7) 電気代上昇による影響

本書の日付現在、石炭・天然ガスの輸入価格高騰等を理由に電気代が上昇しています。本投資法人にも電気代上昇による影響は一定程度想定されますが、以下のとおり本投資法人が保有資産において負担する電気料金は限定的であり、本投資法人に与える影響は軽微であると考えています。本投資法人は、今後も影響の軽減に向けて順次対応を行う予定です。

電気代のテナント負担方式と電気代上昇における状況

住宅	オフィス	ホテル	商業施設
■ 専有部はテナント負担（直接契約） ■ 共用部は負担するが、比率としては軽微	■ 概ね共用部のみ負担 ■ 単価は固定額で電気代を収受 ■ 一棟貸（L.Biz神保町、代々木一丁目ビル）は全棟テナント負担	■ 全額オペレーター負担	■ 一部物件（プリオ大名Ⅱ、TA湘南鵜沼海岸）は単価固定額で専有部は収受 ■ 上記2物件を除き、全額テナント負担

水道光熱費収支の状況



今後の対応方針

- オフィスを中心とした固定単価の引き上げ交渉を実施中
- 電気代上昇による影響を軽減すべくアセットタイプ別の取組みを継続

6 盤石な財務運営とESGへの取組み

(1) 財務の状況

本投資法人は、LTVコントロールを始め、借入金の返済期限の分散を図るなど、適切な財務運営を実施しています。また、本取組み後において合計22行の借入先金融機関からなる強固なレンダーフォーメーションに支えられた財務基盤を有していることも評価され、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。

財務指標推移

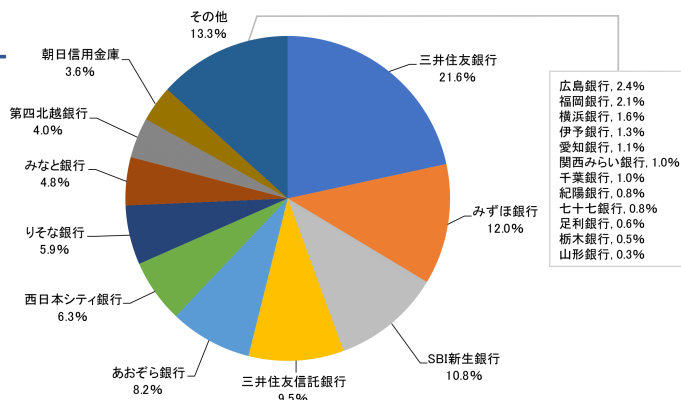
	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	本取組み後 (予定)
有利子負債 残高(注1)	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円	58,275百万円	67,150百万円
総資産LTV(注2)	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%
時価LTV(注3)	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	45.1%	44.9%
平均金利(注4)	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	0.70%	-
平均借入期間(注5)	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年

発行体格付

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

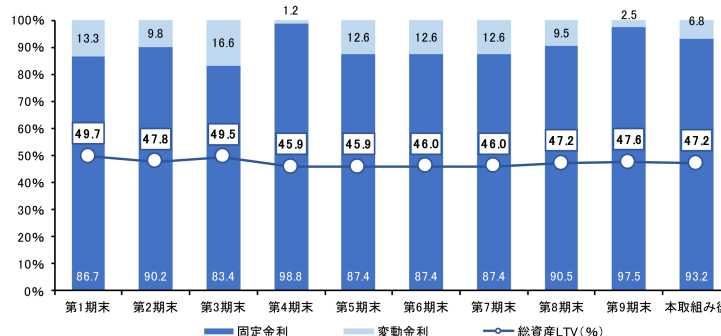
借入先の分散状況(2022年12月末日時点)

- 借入先金融機関は現状22行
- 今後取引の更なる拡充により調達基盤の安定化を図る



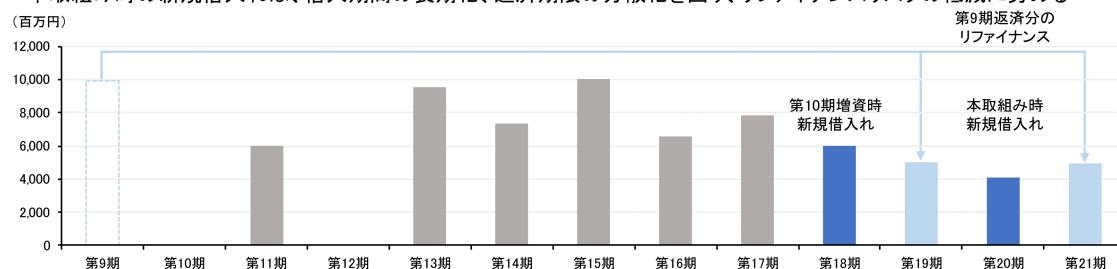
固定金利比率(注6)、LTV運営

- 本取組み前の高い固定金利比率を基礎として、本取組み時は想定リスク許容範囲内の変動金利で調達。LTVは概ね横ばい
- 高い固定金利比率の維持と適切な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



返済期限の分散状況

- 第9期返済の借入金のリファイナンスでは、上場来最長となる借入期間6年の調達を含め、全額固定金利で調達
- 本取組み時の新規借入れは、借入期間の長期化、返済期限の分散化を図り、リファイナンスリスクの低減に努める



- (注1) 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。なお、本取組み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2) 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
- (注3) 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)
本取組み後の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
本取組み後の想定有利子負債総額÷(本取組み後の想定総資産額+本取組み後の不動産鑑定評価額総額(*)-本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額(**))
(*)「本取組み後の不動産鑑定評価額総額」は、2022年8月期末時点における取得済資産については2022年8月期末時点、2023年2月期中取得済資産については2023年7月1日、取得予定資産については2022年12月1日をそれぞれ価格時点とする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。
(**)「本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額」は、取得済資産の2022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格の合計値を用いて算出しています。
- (注4) 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に金融機関に支払われた融資手数料等に加え、各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。なお、本書の日付現在、本借入れに係る利率は未定のため、本取組み後の平均金利は「—」としています。
- (注5) 「平均借入期間」とは、各期末時点における各有利子負債の借入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。
本取組み後の「平均借入期間」は本取組み後時点で予定している各有利子負債の借入期間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。
- (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。

なお、2022年8月期（第9期）末以降、以下の借入れを実施しています。

<借入れの内容>

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2)	借入日	返済期日	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	5,780	0.85940%	2022年 9月2日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証
合計		5,780	—	—	—	—	—

(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。以下同じです。

(注2) 利払期日は、2022年11月30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。

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	借入先 (注1)	借入金額 (百万円) (注2)	利率 (注3)	借入日	返済期日	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	4,070	基準金利(注4)に 0.60%を加えた利率 (変動金利)	2023年 3月2日	2028年 2月29日	期限 一括 返済	無担保 無保証

(注1) 「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、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社紀陽銀行及び株式会社七十七銀行により組成されます。

(注2) 借入予定額は、一般募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日までに変更されることがあります。

(注3) 利払期日は、2023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4) 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（Refinitiv17097頁）のうち、3ヶ月の利率（小数点第6位以下を切り上げる。）となります。但し、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5) 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への取り組み

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り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り組み 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	具体的取り組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進 (E)	① GHG削減 ② 水資源の有効活用 ③ 廃棄物管理	13, 6, 12
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上 (E)	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・協力を求める ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小規模発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	7, 13
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化 (E)	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	11, 13
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上 (S)	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	3, 8, 11
5. 人権の尊重、多様性と人材開発 (S)	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	5, 8, 10
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 (G)	① 政治献金禁止・腐敗防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実	1, 2, 4, 8, 10, 12

GRESB^(注1)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、4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^(注3)

- NTビルにおいて再認証を受け、評価ランクは「1つ星」⇒「2つ星」へ上昇(2022年8月15日)



BELS評価^(注4)



- (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) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。

②各種事例

本投資法人は、運用事業の安定継続を目的に、サステナ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に関する様々な取り組みの概要は以下のとおりです。

環境への取り組み

省エネLED化工事

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
34物件	合計63.9%	うち共用部分82.6%
		うち専有部分59.9%

※比率は面積ベース

(事例)



NTビル(エントランス)



東池袋セントラルプレイス
(貸室内)

目論見書の電子交付

- ・本募集においても、前回公募増資時同様、紙媒体での目論見書を交付せず、**ペーパーレスでのオフリングを実施**
- ・本募集において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^(注)**
- ・目論見書の電子交付により、**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**



社会への取り組み

テナントコミュニケーション

- ・テナントアンケートへのフィードバック
- ・前期に実施したテナントアンケートの結果に基づき、各物件の運営改善や、建物の快適性向上のための施策を検討・推進
- 〈例〉川越ウエストビル1階ELVホールに「ビタゴラ装置」を設置
⇒エレベーター待ち時間におけるストレスを緩和

従業員とのコミュニケーション

- ・新たな人事評価制度の導入
- ・2022年度よりプロパー役職員向け人事評価制度を見直し、これまで以上に意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築
- ・代表取締役社長との個別面談
- ・2022年度より四半期毎に、運用会社の実業員と社長との1on1面談を実施

ガバナンスへの取り組み

投資主利益に連動した運用報酬体系

2022年3月より運用会社に対する資産運用報酬の算定方法を一部見直し
⇒投資主利益向上のインセンティブを高める運用報酬体系を採用

運用報酬体系	算定方法	上限
運用報酬Ⅰ	直前決算期の総資産額×年率0.3%(上限料率)	総資産額 ×年率0.5%
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の税引き前当期純利益×運用報酬控除前の税引き前1口当たり当期純利益×0.0030%(上限料率)	
取得報酬	取得価格×1.0%(上限料率)	—

(注)「A4用紙60万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たり使用される紙の枚数をA4用紙60枚(本募集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。

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への取り組み情報を広く開示

ESGサイト

⇒ESGに特化したサイトを新たに開設し、積極的な情報開示を実施(2022年3月開設)

ESGレポート

⇒ESGに対する考え方と取り組み全般について報告(2022年3月発行)



7 取得済資産、本譲渡資産及び取得予定資産の概要

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、第9期末日（2022年8月31日）以降、本書の日付現在までに第10期中取得済資産を取得しており、また、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。

新規取得資産の詳細については、後記「(3) 新規取得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)
第10期中取得済資産							
住宅	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	1,570	株式会社 タカラレーベン (注5)	2022年9月2日
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	1,300	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	633	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	742	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	562	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	520	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	466	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-30	ブレアデス難波東	大阪府大阪市	675	693	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
小計			－	6,335	6,486	－	－
・ 商 業 の 施 他 設	C-13	家電住まいの館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	5,170	非開示（注6）	2022年9月2日
	小計		－	4,850	5,170	－	－
第10期中取得済資産合計			－	11,185	11,656	－	－
取得予定資産							
住宅	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	2,040	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	1,490	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1,910	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	1,500	1,510	非開示（注6）	2023年3月2日
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	1,310	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	984	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	544	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ (注7)	埼玉県草加市	970	982	合同会社 アイランドシップ 4号	2023年3月2日
取得予定資産合計			－	10,645	10,770	－	－
合計			－	21,830	22,426	－	－

(注1) 「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得（予定）価格」は、各新規取得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、各新規取得資産の取得（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、第10期中取得済資産については2022年7月1日、取得予定資産については2022年12月1日をそれぞれ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、各第10期中取得済資産については取得年月日を、各取得予定資産について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、それぞれ記載しています。

(注5) 株式会社タカラレーベンは、同社の100%子会社である株式会社タカラレーベン西日本との吸収分割により持株会社体制へ移行すること

に伴い、2022年10月1日付で商号を「株式会社タカラレーベン」から「MIRARTHホールディングス株式会社」に変更しました。以下同じです。

(注6) 家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店及びフィール清船の取得先は、国内の合同会社及び特定目的会社ですが、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。

(注7) ラヴィータ谷塚駅前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。

(2) 本譲渡資産の概要

本投資法人は、第9期末日（2022年8月31日）以降、本書の日付現在までに以下に記載の本譲渡資産を譲渡しています。

分類	物件 番号	物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (注1)	資産の種類	譲渡先
オフィス	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都 港区	2022年 12月16日	780百万円	不動産	非開示（注2）
ホテル	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県 宇都宮市	2022年 9月20日	2,200百万円	信託受益権	いちごホテル リート投資法人
商業施設 ・その他	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道 旭川市	2022年 10月7日	1,110百万円	信託受益権	ケネディクス商業リート 投資法人

(注1) 「譲渡価格」は、本譲渡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譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 赤坂川瀬ビルの譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡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。

(3) 新規取得資産の個別物件の概要

新規取得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、2022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、各新規取得資産の取得（予定）年月日を記載しています。

イ.「取得（予定）価格」は、各新規取得資産につき、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、本投資法人が各新規取得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2023年1月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－58物件」に基づく本譲渡資産譲渡及び新規取得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1.8%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、各新規取得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、新規取得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、全ての新規取得資産において、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。）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、各新規取得資産の基本的性格、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、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社に各新規取得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。

＜第10期中取得済資産＞

物件番号		ラグゼナ北千住				
R-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	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2022年9月2日			調査年月日	2022年6月14日
取得価格		1,540,000,000円			緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年9月2日			短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			長期修繕費 (年平均額)	1,242千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都足立区千住河原町 17-6		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	284.66㎡			建築時期	2022年1月
	用途地域	商業地域 近隣商業地域			延床面積	1,893.46㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／600％（商業地 域） 80％／400％（近隣商業 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	6.6％					
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		1,628.37㎡		稼働率		98.5％
主要テナント		非開示		テナント数		42

物件概要	
・2022年1月新築の、タカラレーベン（現 MIRARTH HD）が開発した賃貸住宅 ・都心部への良好なアクセスを有する利便性の高い立地	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する北千住エリアは、かつてから交通の要衝で、現在もJR常磐線をはじめ、5路線が乗り入れる、城北地区を代表するターミナルです。中山道の宿場町を起源に持つ商店街が発展した駅周辺は、業種を問わず、一大商業集積地を形成し、周辺エリアからも高い集客力を持ちます。最近では東京電機大学や東京藝術大学がキャンパスを新設し、学生の街としての側面も持ち始めています。	
■交通アクセス 京成本線「千住大橋」駅徒歩4分 JR常磐線、東武スカイツリーライン、東京メトロ千代田線・日比谷線、つくばエクスプレス「北千住」駅徒歩10分	
■物件の特徴 本物件は、タカラレーベン（現 MIRARTH HD）が開発し、2022年1月に竣工した、地上12階建て、総戸数52戸からなる新築の賃貸住宅です。高いデザイン性と充実した設備による快適性を有するとともに、25㎡程度のシングルタイプを中心に、コンパクトタイプ（45㎡）やファミリータイプ（57㎡）も備えることによって、多様な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	ラグゼナ北千住		
鑑定評価額	1,570,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,570,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	1,610,000	
	(1) 運営収益	72,494	
	① 可能総収益	75,483	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・共益費収入を計上。
	② 空室等損失等	2,988	対象不動産の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	13,313	
	a. 維持管理費	2,686	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	886	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	1,106	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
	d. PMフィー	2,085	予定契約に基づき査定。
	e. テナント募集費用等	1,822	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	3,854	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に査定した築後11年目の想定税額を計上。
	g. 損害保険料	192	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
	h. その他費用	678	現行契約額等に基づき、査定。
	(3) 運営純収益	59,181	
	(4) 一時金の運用益	52	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上。
	(5) 資本的支出	1,408	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
	純収益	57,825	
	還元利回り	3.6%	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	1,550,000	
	割引率	3.4%	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	3.8%	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		1,310,000	
	土地比率	57.7%	
	建物比率	42.3%	
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	

物件番号		ラヴィータ東上野			
R-24					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月17日
取得価格		1, 280, 000, 000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年9月2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)	724千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区東上野 1-19-7	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	184. 47㎡		建築時期	2019年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	1, 029. 91㎡
	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. 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		909. 59㎡	稼働率		76. 5％
主要テナント		非開示	テナント数		15

物件概要	
・都心部へのアクセスが良好な築浅賃貸住宅 ・コンパクトを主体とした、周辺の賃貸需要に合致する住戸プラン	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する上野・御徒町エリアは職住商が混在するエリアです。山手線の「上野」駅や「御徒町」駅が徒歩圏内というアクセスの良さや、一帯が商業地域であることから、近年、分譲・賃貸マンションが増加しています。業種や職種を問わず、職住近接を望む幅広い層の居住に適したエリアです。	
■交通アクセス 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩4分 都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩6分	
■物件の特徴 本物件は、2019年2月に竣工した、地上11階建ての築浅の賃貸住宅です。 20戸のコンパクトタイプの賃貸住宅に1室の店舗区画をそなえています。シングル向けの賃貸住宅が多くみられるエリアで、本物件は全室コンパクトタイプで構成され、ゆとりある居住空間を提供することで差別化を図っています。	

鑑定評価書の概要				
物件名称		ラヴィータ東上野		
鑑定評価額		1,300,000,000円		
鑑定評価機関の名称		株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点		2022年7月1日		
項目		内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格		1,300,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定	
	直接還元法による収益価格	1,350,000		
	(1) 運営収益	55,405		
		① 可能総収益	58,263	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
		② 空室等損失等	2,857	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
	(2) 運営費用	10,354		
		a. 維持管理費	2,073	現行契約及び収支実績に基づき査定
		b. 水道光熱費	436	現行の収支実績に基づき査定
		c. 修繕費	775	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
		d. PMフィー	1,533	現行契約及び収支実績に基づき査定
		e. テナント募集費用等	2,176	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
		f. 公租公課	2,624	公租公課関係資料に基づき、計上
		g. 損害保険料	68	実績に基づき、計上
		h. その他費用	664	過去の収支実績に基づき、計上
	(3) 運営純収益	45,050		
	(4) 一時金の運用益	57	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上	
	(5) 資本的支出	500	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上	
	純収益	44,608		
	還元利回り	3.3%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定	
	DCF法による収益価格		1,280,000	
		割引率	3.4%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り		3.5%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定	
積算価格		1,290,000		
	土地比率	79.4%		
	建物比率	20.6%		
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		

物件番号		ラグゼナ浄心			
R-25					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月15日
取得価格		620, 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2日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1, 008千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市区城西 4-20-3	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根9階建
	敷地面積	306. 93㎡		建築時期	2022年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	1, 290. 49㎡
	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		株式会社ミニテック
PML値	6. 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, 144. 82㎡	稼働率		100. 0％
主要テナント		非開示	テナント数		25

物件概要	
・2022年2月新築の、タカラレーベン（現 MIRARTH HD）が開発した賃貸住宅 ・最寄り駅及び市内中心部への良好なアクセスを有する利便性の高い立地	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する浄心周辺は、西区役所が立地する、職住が混在する地域です。最寄駅より名古屋市営地下鉄鶴舞線を利用することで、中心業務地区である「丸の内」や「伏見」へのアクセスに優れています。コンビニエンスストアや飲食店等の便利施設が充実しており、市内中心部へ通勤するシングル世帯に適した物件です。	
■交通アクセス 名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅徒歩2分	
■物件の特徴 本物件は、タカラレーベン（現 MIRARTH HD）が開発、2022年2月に竣工した、地上9階建て、総戸数34戸からなる新築の賃貸住宅です。高いデザイン性と充実した設備による快適性を有するとともに、28㎡程度のシングルタイプと40㎡前後のコンパクトタイプで構成され、多様な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		ラグゼナ浄心	
鑑定評価額		633, 000, 000円	
鑑定評価機関の名称		株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点		2022年7月1日	
項目		内容 (単位：千円)	概要等
収益価格		633, 000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
	直接還元法による収益価格	641, 000	
	(1) 運営収益	36, 943	
	① 可能総収益	38, 935	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
	② 空室等損失等	1, 991	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
	(2) 運営費用	9, 157	
	a. 維持管理費	961	現行契約及び収支実績に基づき査定
	b. 水道光熱費	412	現行の収支実績に基づき査定
	c. 修繕費	1, 124	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
	d. PMフィー	923	現行契約及び収支実績に基づき査定
	e. テナント募集費用等	1, 053	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
	f. 公租公課	3, 277	公租公課関係資料に基づき、計上
	g. 損害保険料	96	実績に基づき、計上
	h. その他費用	1, 308	過去の収支実績に基づき、計上
	(3) 運営純収益	27, 785	
	(4) 一時金の運用益	27	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
	(5) 資本的支出	887	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
	純収益	26, 926	
	還元利回り	4.2%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
	DCF法による収益価格	630, 000	
	割引率	4.3%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
	最終還元利回り	4.4%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		712, 000	
	土地比率	40.1%	
	建物比率	59.9%	
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	

物件番号		ラグゼナ梅小路京都西			
R-26					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日
取得価格		725, 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2日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1, 177千円
	信託期間満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市下京区西七条御領町67-2	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	510. 50㎡		建築時期	2019年7月
	用途地域	準工業地域		延床面積	1, 466. 11㎡
	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		株式会社中川工務店
PML値	9. 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, 303. 12㎡	稼働率		100. 0％
主要テナント		非開示	テナント数		42

物件概要	
・京都市内主要エリアへの優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・主として単身者のニーズに適したコンパクトかつスタイリッシュな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「丹波口」駅及び「梅小路京都西」駅周辺エリアは京都市中央卸売市場や、18棟のビルからなるビジネス拠点「京都リサーチパーク」など、大規模な事業所が複数存在します。近年、梅小路操車場跡に「京都鉄道博物館」が開業しました。本物件の最寄駅「梅小路京都西」駅は同館の開業（2019年）後新設された新駅です。	
■交通アクセス JR山陰本線（嵯峨野線）「梅小路京都西」駅徒歩8分	
■物件の特徴 本物件は、2019年7月に竣工した、地上7階建て、総戸数50戸からなる築浅の賃貸住宅です。約25㎡のシングルタイプを中心にファミリータイプも有し、かつ、デザイン性の高い共用部を備えることで多様な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	ラグゼナ梅小路京都西		
鑑定評価額	742,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	742,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	763,000		
(1) 運営収益	42,392		
① 可能総収益	44,619	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・共益費収入を計上。	
② 空室等損失等	2,226	対象不動産の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・共益費収入に対する空室率を査定し、計上。	
(2) 運営費用	10,756		
a. 維持管理費	1,986	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	567	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	902	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。	
d. PMフィー	975	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。	
e. テナント募集費用等	1,451	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	3,067	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。	
g. 損害保険料	150	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。	
h. その他費用	1,655	現行契約額等に基づき、査定。	
(3) 運営純収益	31,636		
(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。	
(5) 資本的支出	1,102	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。	
純収益	30,534		
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	733,000		
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		771,000	
	土地比率	50.3%	
	建物比率	49.7%	
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	

物件番号		ラグゼナ清水五条			
R-27					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日
取得価格		515, 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2日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	2, 044千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市東山区大和 大路通五条上る山崎町 360	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	523. 94㎡		建築時期	2015年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	1, 068. 10㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／400％		種類	居宅・管理人室
	所有形態	所有権		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		株式会社中川工務店
PML値	18. 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		897. 26㎡	稼働率		100. 0％
主要テナント		非開示	テナント数		32

物件概要	
・京都市内主要エリアへの優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者及びファミリー双方のニーズに適したスタイリッシュな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在するエリアは、低層住宅や飲食店、小規模な宿泊施設、寺社などが点在する京都らしい街並みを形成しています。北には花見小路（祇園町）、鴨川の対岸には飲食店が軒を連ねる木屋町通りなどがあります。	
■交通アクセス 京阪本線「清水五条」駅徒歩6分 阪急京都線「京都河原町」駅徒歩14分	
■物件の特徴 本物件は、2015年3月に竣工した、地上5階建て、総戸数32戸からなる築浅の賃貸住宅です。約22㎡程度のシングルタイプを中心に構成され、かつ、特徴的な外観とデザイン性の高い共用部を備えることで、多様なニーズに応えられる物件です。	

(注) 1棟全体に係る区分所有権を保有しています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラグゼナ清水五条		
鑑定評価額	562,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	562,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	572,000		
(1) 運営収益	31,968		
① 可能総収益	33,642	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・共益費収入を計上。	
② 空室等損失等	1,674	対象不動産の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・共益費収入に対する空室率を査定し、計上。	
(2) 運営費用	8,830		
a. 維持管理費	1,670	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	553	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	1,591	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。	
d. PMフィー	735	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。	
e. テナント募集費用等	1,008	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	2,419	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。	
g. 損害保険料	154	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、地震保険の実額を加算し、計上。	
h. その他費用	697	現行契約額等に基づき、査定。	
(3) 運営純収益	23,137		
(4) 一時金の運用益	24	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上	
(5) 資本的支出	868	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上。(別途CMフィー相当額を計上)	
純収益	22,293		
還元利回り	3.9%	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	558,000		
割引率	3.7%	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査定	
最終還元利回り	4.1%	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		578,000	
	土地比率	55.8%	
	建物比率	44.2%	
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	

物件番号		ラヴィータ二条月光			
R-28					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日
取得価格		515, 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2日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1, 047千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市中京区西ノ 京東月光町33-5	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	敷地面積	481.28㎡		建築時期	2017年7月
	用途地域	準工業地域		延床面積	930.56㎡
	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		サブPM会社		株式会社中川工務店
PML値	12.3％				
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		859.32㎡	稼働率		100.0％
主要テナント		個人	テナント数		30

物件概要	
・京都市内主要エリア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「二条」駅周辺は、近年再開発され商業利便性の高いエリアです。京都市営地下鉄東西線により、京都市中心部へのアクセスに優れることに加えて、京阪京津線との相互乗り入れにより、広範な地域にアクセスできます。	
■交通アクセス JR山陰本線（嵯峨野線）、京都市営地下鉄東西線「二条」駅徒歩5分	
■物件の特徴 本物件は、2017年7月に竣工した、地上4階建て、総戸数30戸からなる築浅の賃貸住宅です。約27㎡のシングルタイプを中心に構成され、かつ、デザイン性の高い共用部を備えることで多様な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	ラヴィータ二条月光		
鑑定評価額	520,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	520,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	535,000	
	(1) 運営収益	29,153	
	① 可能総収益	30,687	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・共益費収入を計上。
	② 空室等損失等	1,533	対象不動産の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	7,566	
	a. 維持管理費	1,378	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	468	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	1,186	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
	d. PMフィー	661	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
	e. テナント募集費用等	1,065	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	2,110	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
	g. 損害保険料	96	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
	h. その他費用	599	現行契約額等に基づき、査定。
	(3) 運営純収益	21,587	
	(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
	(5) 資本的支出	184	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上。(別途CMフィー相当額を計上)
	純収益	21,402	
	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	513,000	
	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		567,000	
	土地比率	60.3%	
	建物比率	39.7%	
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	

物件番号		ラヴィータ東寺			
R-29					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日
取得価格		465, 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2日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	910千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市南区西九条 関ヶ町84	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	敷地面積	450. 01㎡		建築時期	2018年9月
	用途地域	第2種住居地域		延床面積	874. 80㎡
	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		サブPM会社		株式会社中川工務店
PML値	18. 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		808. 86㎡	稼働率		93. 3％
主要テナント		非開示	テナント数		27

物件概要	
・京都市内主要エリア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かつスタイリッシュな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件は、五重塔で知られる東寺の近くに所在し、辺りには低層の戸建て住宅が密に立ち並ぶ旧来からの京都市内の住宅地エリアです。最寄駅は近鉄京都線の「東寺」駅に加えて、「京都」駅も徒歩圏にあり、多様なテナントニーズに応えることができます。	
■交通アクセス 近鉄京都線「東寺」駅徒歩3分	
■物件の特徴 本物件は、2018年9月に竣工した、地上4階建て、総戸数30戸からなる築浅の賃貸住宅です。約27㎡のシングルタイプで構成され、かつ、デザイン性の高い共用部を備えることで多様な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	ラヴィータ東寺	
鑑定評価額	466,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	466,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	479,000	
(1) 運営収益	26,651	
① 可能総収益	28,054	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・共益費収入を計上。
② 空室等損失等	1,402	対象不動産の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	6,829	
a. 維持管理費	1,492	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	352	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	553	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
d. PMフィー	612	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e. テナント募集費用等	915	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	2,204	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g. 損害保険料	111	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、地震保険の実額を加算し、計上。
h. その他費用	586	現行契約額等に基づき、査定。
(3) 運営純収益	19,822	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5) 資本的支出	667	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
純収益	19,154	
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	461,000	
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		441,000	
	土地比率	49.2%	
	建物比率	50.8%	
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	

物件番号		プレアデス難波東			
R-30					
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
取得年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月15日
取得価格		675, 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2日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	2, 705千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区日本 橋1-22-7	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	305. 35㎡		建築時期	2013年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	1, 271. 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		サブPM会社		株式会社アズ・スタート
PML値	7. 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		1, 084. 68㎡	稼働率		100. 0％
主要テナント		個人	テナント数		35

物件概要	
・大阪市内の商業の中心エリアのひとつである「ミナミ」エリアに近接 ・単身者のニーズに適したゆとりのある居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件は日本橋・黒門市場エリアに所在し、大阪ミナミの雰囲気強く感じられるエリアです。高い繁華性に加えて、「日本橋」駅は大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）堺筋線・千日前線、近鉄線（「近鉄日本橋」駅）が利用可能であり、交通利便性にも優れています。	
■交通アクセス 大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）堺筋線・千日前線「日本橋」駅徒歩3分 近鉄難波線「近鉄日本橋」駅徒歩3分	
■物件の特徴 本物件は、2013年12月に竣工した、地上10階建て、総戸数36戸からなる賃貸住宅です。約30㎡前後のゆとりのあるシングルタイプで構成され、利便性の高い立地条件も併せ持つことで、多様な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	プレアデス難波東		
鑑定評価額	693,000,000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	2022年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	693,000	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	699,000		
(1) 運営収益	38,224		
① 可能総収益	40,658	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については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上	
② 空室等損失等	2,434	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基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上	
(2) 運営費用	9,058		
a. 維持管理費	1,800	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	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	1,304	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
d. PMフィー	1,023	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	1,783	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	2,450	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	98	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	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	29,166		
(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	1,920	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	27,246		
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	687,000	
	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	669,000	
	土地比率	60.2%	
	建物比率	39.8%	
	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	

物件番号		家電住まいる館×YAMADA web. com奈良本店				
C-13						
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
取得年月日		2022年9月2日			調査年月日	2022年6月21日
取得価格		4, 850, 000, 000円			緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2015年12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)	4, 860千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	奈 良 県 奈 良 市 柏 木 町 463-4		建物	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き2階建
	敷地面積	18, 296. 55㎡			建築時期	2008年11月
	用途地域	近隣商業地域 第2種住居地域			延床面積	9, 827. 47㎡（注）
	建ぺい率／ 容積率	80％／200％（近隣商業 地域） 60％／200％（第2種住居 地域）			種類	店舗・倉庫
	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	10. 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		9, 827. 47㎡		稼働率		100. 0％
主要テナント		株式会社ヤマダホール ディングス		テナント数		1

(注) 附属建物(倉庫) 50.00㎡を含めて記載しています。

物件概要	
・国道24号線沿いの、商業繁華性の高い立地 ・奈良県内におけるヤマダデンキの旗艦店舗としての位置付けを有する	
■エリア特性・周辺環境 本物件は、近鉄奈良線「新大宮」駅やJR関西本線「奈良」駅の南西、約2km（直線距離）の、国道24号（奈良バイパス）沿いに位置しています。国道24号は、奈良市の主要幹線道路に位置付けられ、当該地周辺にはロードサイド型の商業店舗が集積し、本物件もその一角を担っています。	
■交通アクセス 近鉄奈良線「新大宮」駅 南西約1,800m JR関西本線（大和路線）「奈良」駅 南西約2,000m	
■物件の特徴 本物件は、2008年に竣工した、地上2階建の地域密着型商業施設です。ヤマダデンキが奈良県内の旗艦店舗として「家電住まいる館×YAMADA web. com 奈良本店」の業態で営業しており、家電製品のみならず、生活雑貨、家具/インテリア、新築注文住宅/リフォーム、不動産賃貸/売買等の様々な商品とサービスを提供しています。	

鑑定評価書の概要			
物件名称	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店		
鑑定評価額	5,170,000,000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	2022年7月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	5,170,000	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	5,240,000		
(1) 運営収益	(注)		
① 可能総収益	(注)	現行の賃貸借契約に基づく貸室賃料収入等を計上。その他収入については過年度実績額や現行の使用料に基づき計上	
② 空室等損失等	0	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	
(2) 運営費用	26,099		
a. 維持管理費	50	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっている。なお、振込手数料をその他管理費として計上	
b. 水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない	
c. 修繕費	1,458	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	0	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	21,252	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	529	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	50	河川占用料をその他費用として計上	
(3) 運営純収益	(注)		
(4) 一時金の運用益	1,992	現行賃貸条件に基づく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	3,474	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	(注)		
還元利回り	5.2%	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	5,100,000		
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定	
最終還元利回り	5.5%	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		5,090,000	
	土地比率	78.4%	
	建物比率	21.6%	
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	

(注) 賃借人から同意が得られていないため、非開示としています。

<取得予定資産>

物件番号		TLRレジデンス両国				
R-31						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上ディーアール株 式会社
取得予定年月日		2023年3月2日			調査年月日	2022年7月26日
取得予定価格		2, 000, 000, 000円			緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2018年3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)	6, 003千円	
	信託期間 満了日	2033年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都墨田区石原1-1-2		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	敷地面積	433. 12㎡			建築時期	2004年7月
	用途地域	商業地域 近隣商業地域			延床面積	2, 176. 42㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／500％（商 業 地 域） 80％／300％（近隣商業 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		サブPM会社		株式会社 長谷エライブネット	
PML値	6. 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	1, 916. 04㎡		稼働率		92. 3％	
主要テナント	非開示		テナント数		54	

物件概要	
・最寄り駅徒歩2分に所在する賃貸住宅 ・単身者及びDINKS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「両国」駅周辺エリアは、飲食店舗、事務所等に加えて「両国国技館」や「江戸東京博物館」等の文化・観光施設が集積するエリアです。また、大型商業施設が複数立地する「錦糸町」駅に隣接しており、かつ、都心部へのアクセスに優れることから利便性の高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス 都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩2分 JR中央・総武緩行線「両国」駅徒歩9分	
■物件の特徴 本物件は2004年7月に竣工した、地上13階建、住戸60戸からなる賃貸住宅です。住戸は30㎡前後の1Kタイプ、35㎡前後の1DKタイプで構成されており、住環境の良さと利便性を求めるシングル及びDINKS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レジデンス両国			
鑑定評価額		2,040,000,000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		2022年12月1日			
項目		内容 (単位：千円)	概要等		
収益価格		2,040,000	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		2,050,000		
	(1) 運営収益		91,975		
		① 可能総収益		96,819	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		4,844	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		20,107		
	a. 維持管理費		2,148	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		1,182	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		4,096	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		2,835	現契約に基づき査定	
	e. テナント募集費用等		4,584	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		4,875	公租公課関係資料に基づき計上。	
	g. 損害保険料		67	予定額及び標準的な料率に基づき査定。	
	h. その他費用		319	類似不動産の水準を参考に査定。	
	(3) 運営純収益		71,868		
	(4) 一時金の運用益		51		
	(5) 資本的支出		4,202	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		67,716		
	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		2,030,000		
		割引率	3.0%	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		3.4%	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		1,510,000			
	土地比率	91.1%			
	建物比率	8.9%			
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			

物件番号		TLRレジデンス大鳥居			
R-32					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上ディーアール株 式会社
取得予定年月日		2023年3月2日		調査年月日	2022年7月27日
取得予定価格		1, 470, 000, 000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2018年3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)	1, 993千円
	信託期間 満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区萩中3-2-14	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根9階建
	敷地面積	597. 51㎡		建築時期	2014年9月
	用途地域	近隣商業地域 準工業地域		延床面積	1, 553. 17㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／400％（近隣商業 地域） 60％／200％（準工業地 域）		種類	居宅・駐車場・ゴミ置場
	所有形態	所有権		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		株式会社 長谷エライブネット
PML値	6. 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, 448. 45㎡		稼働率		91. 1％
主要テナント	非開示		テナント数		45

物件概要	
・最寄り駅徒歩6分に所在する築浅賃貸住宅 ・単身者及びDINKS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「大鳥居」駅周辺エリアは、萩中商店街を中心として生活便利施設が集積し、また、東京国際空港（羽田）に近接するだけでなく、東京都心部のターミナル駅のひとつである「品川」駅へのアクセスにも優れることから利便性の高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス 京浜急行空港線「大鳥居」駅徒歩6分	
■物件の特徴 本物件は2014年9月に竣工した、地上9階建、住戸53戸からなる賃貸住宅です。住戸は25㎡前後の1Kタイプ、42㎡前後の1LDKタイプで構成されており、住環境の良さと利便性を求めるシングル及びDINKS世帯のニーズに応えられる物件です。	

（注）1棟全体に係る区分所有権を取得予定です。

鑑定評価書の概要			
物件名称		TLRレジデンス大鳥居	
鑑定評価額		1,490,000,000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		2022年12月1日	
項目		内容 (単位：千円)	概要等
収益価格		1,490,000	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	1,500,000	
	(1) 運営収益	65,925	
	① 可能総収益	69,393	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	3,468	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	13,620	
	a. 維持管理費	3,000	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	473	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	1,387	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	1,730	現契約に基づき査定
	e. テナント募集費用等	3,364	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	3,256	公租公課関係資料に基づき計上。
	g. 損害保険料	47	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
	h. その他費用	363	類似不動産の水準を参考に査定。
	(3) 運営純収益	52,305	
	(4) 一時金の運用益	56	
	(5) 資本的支出	1,396	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	50,966	
	還元利回り	3.4%	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	1,470,000	
	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		990,000	
	土地比率	82.0%	
	建物比率	18.0%	
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	

物件番号		TLRレジデンス 亀有			
R-33					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上ディーアール株 式会社
取得予定年月日		2023年3月2日		調査年月日	2022年7月26日
取得予定価格		1,900,000,000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2018年3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)	2,693千円
	信託期間満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東 京 都 葛 飾 区 亀 有 3-10-14	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	377.48㎡		建築時期	2016年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,097.63㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／500％		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		サブPM会社		株式会社 リロケーション・ジャパ ン
PML値	5.2％				
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		1,551.76㎡	稼働率		87.7％
主要テナント		非開示	テナント数		6

物件概要	
・最寄り駅徒歩4分に所在する築浅賃貸住宅 ・食堂スペースを有し、法人の単身者向け社宅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「亀有」駅周辺エリアは、亀有中央商店街を中心として生活利便施設が充実していることに加えて、駅周辺には大型商業施設も立地し、かつ、都心部へのアクセスに優れることから利便性の高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス JR常磐線「亀有」駅徒歩4分	
■物件の特徴 本物件は2016年2月に竣工した、地上12階建、住戸72戸からなる賃貸住宅です。住戸は21㎡前後の1Kタイプ、32㎡前後の1DKタイプで構成されており、利便性の高さを求めるシングル世帯及び法人社宅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レジデンス亀有	
鑑定評価額		1,910,000,000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		2022年12月1日	
項目		内容 (単位：千円)	概要等
収益価格		1,910,000	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	1,920,000	
	(1) 運営収益	92,334	
	① 可能総収益	97,194	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	4,860	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	23,271	
	a. 維持管理費	9,269	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	1,408	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	2,216	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	1,941	現契約に基づき査定
	e. テナント募集費用等	3,307	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	4,846	公租公課関係資料に基づき計上。
	g. 損害保険料	64	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
	h. その他費用	220	類似不動産の水準を参考に査定。
	(3) 運営純収益	69,063	
	(4) 一時金の運用益	111	
	(5) 資本的支出	1,886	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	67,288	
	還元利回り	3.5%	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	1,900,000	
	割引率	3.2%	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	3.6%	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		1,240,000	
	土地比率	77.0%	
	建物比率	23.0%	
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	

物件番号		フィール清船			
R-34					
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		2023年3月2日		調査年月日	2022年12月16日
取得予定価格		1, 500, 000, 000円		緊急修繕費	－
信託受益 権の概要	信託設定日	2021年4月28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)	12, 850千円
	信託期間 満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中川区清 船町1-1-6	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	3, 082. 31㎡		建築時期	2006年2月
	用途地域	工業地域		延床面積	6, 211. 93㎡
	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		サブPM会社		株式会社ミニテック
PML値	6. 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		5, 529. 59㎡	稼働率		100. 0％
主要テナント		非開示	テナント数		1

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 ・ファミリー世帯のニーズに合致したシンプルな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「清船町」エリアは、大型スーパーマーケット、飲食店、小学校をはじめとした教育施設が立地し、ファミリー世帯の住宅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「荒子」駅徒歩18分 名古屋市営バス「篠原橋」徒歩2分	
■物件の特徴 本物件は2006年2月に竣工した、地上10階建、住戸85戸からなる賃貸住宅です。住戸は63㎡前後の2LDKタイプ、70㎡前後の3LDKタイプで構成されており、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	フィール清船	
鑑定評価額	1,510,000,000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	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,510,000	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	1,510,000	
(1) 運営収益	91,960	
① 可能総収益	92,953	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	993	契約内容及び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	21,052	
a. 維持管理費	2,301	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定されている建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該予定額に基づき計上。
b. 水道光熱費	1,405	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	7,869	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、エンドテナントの入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	579	予定料率に基づき査定。
e. テナント募集費用等	0	現契約に基づき査定。
f. 公租公課	7,648	公租公課関係資料に基づき計上。
g. 損害保険料	152	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
h. その他費用	1,098	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	70,907	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	8,995	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	61,913	
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	1,510,000	
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	1,130,000	
土地比率	67.5%	
建物比率	32.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		セレニテ難波西			
R-35					
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		2023年3月2日		調査年月日	2022年6月17日
取得予定価格		1,300,000,000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)	5,948千円
	信託期間 満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市浪速区芦原 1-2-1	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	548.62㎡		建築時期	2008年11月
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,339.28㎡
	建ぺい率／ 容積率	60％／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	8.8％				
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	2,133.00㎡		稼働率		91.1％
主要テナント	個人		テナント数		82

物件概要	
・最寄り駅徒歩6分に所在する賃貸住宅 ・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「芦原橋」駅周辺エリアは、共同住宅・小売店・飲食店・事務所ビル等が立地し、徒歩8分の「桜川」駅から「なんば」駅までは1駅と大阪中心部へのアクセスにも優れることから、利便性の高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス JR大阪環状線「芦原橋」駅徒歩6分 南海電気鉄道高野線「芦原町」駅徒歩6分 地下鉄千日前線及び阪神電気鉄道なんば線「桜川」駅徒歩8分	
■物件の特徴 本物件は2008年11月に竣工した、地上10階建、住戸90戸からなる賃貸住宅です。住戸は23㎡前後の1Kタイプで構成されており、リーズナブルな賃料と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		セレニテ難波西	
鑑定評価額		1,310,000,000円	
鑑定評価機関の名称		大和不動産鑑定株式会社	
価格時点		2022年12月1日	
項目		内容 (単位：千円)	概要等
収益価格		1,310,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	1,340,000	
	(1) 運営収益	73,690	
	① 可能総収益	78,730	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。
	② 空室等損失等	5,039	対象不動産の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・共益費収入・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
	(2) 運営費用	16,287	
	a. 維持管理費	2,134	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行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	928	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	3,478	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
	d. PMフィー	1,842	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
	e. テナント募集費用等	2,762	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	4,073	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき、計上。
	g. 損害保険料	287	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
	h. その他費用	780	現行契約額等に基づき、査定。
	(3) 運営純収益	57,403	
	(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
	(5) 資本的支出	3,934	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
	純収益	53,468	
	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	1,300,000	
	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		1,190,000	
	土地比率	64.0%	
	建物比率	36.0%	
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	

物件番号		コリーヌアンソレイエ			
R-36					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上ディーアール株 式会社
取得予定年月日		2023年3月2日		調査年月日	2022年6月16日
取得予定価格		970, 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)	10, 010千円	
	信託期間 満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	埼 玉 県 和 光 市 白 子 2-12-28	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺6階建
	敷地面積	3, 097. 29㎡		建築時期	1996年2月
	用途地域	第一種住居地域 準住居地域		延床面積	3, 108. 25㎡（注）
	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	6. 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, 935. 59㎡	稼働率		95. 6％
主要テナント		個人	テナント数		42

物件概要	
・2路線3駅が利用可能な賃貸住宅 ・ファミリー世帯のニーズに合致したシンプルな居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「成増」駅周辺は物販店、飲食店等が集積し、本物件周辺は教育機関、医療機関へのアクセスにも優れることから、ファミリー世帯の住宅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 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 東武東上線・東京メトロ有楽町線・副都心線「和光市」駅徒歩20分	
■物件の特徴 本物件は1996年2月に竣工した、地上6階建、住戸45戸からなる賃貸住宅です。住戸は65㎡前後のファミリータイプで構成されており、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。	

(注) 附属建物（電気室・ゴミ置場・ポンプ室）31.10㎡を含めて記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	コリーヌアンソレイエ	
鑑定評価額	984,000,000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	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	984,000	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	999,000	
(1) 運営収益	66,309	
① 可能総収益	70,089	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
② 空室等損失等	3,780	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基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
(2) 運営費用	18,251	
a. 維持管理費	3,520	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	950	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	4,335	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PMフィー	1,866	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	2,499	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	4,987	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	94	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	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	48,058	
(4) 一時金の運用益	101	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	7,220	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	40,939	
還元利回り	4.1%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定

	DCF法による収益価格	969,000	
	割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	4.3%	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	995,000	
	土地比率	80.4%	
	建物比率	19.6%	
	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	

物件番号		ロックフィールド西大井			
R-37					
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		2023年3月2日		調査年月日	2022年6月20日
取得予定価格		535, 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, 717千円
	信託期間 満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京 都 品 川 区 西 大 井 1-7-3	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	293. 64㎡		建築時期	2009年2月
	用途地域	準工業地域		延床面積	760. 89㎡
	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. 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		583. 74㎡	稼働率		94. 2％
主要テナント		非開示	テナント数		15

物件概要	
・最寄り駅徒歩3分に所在する賃貸住宅 ・単身者及びDINKSのニーズに適したゆとりのある居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「西大井」駅周辺は物販店、飲食店等が立地し、また、首都圏の主要ターミナル駅である「東京」駅、「品川」駅及び「横浜」駅へのアクセスも優れることから、利便性の高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス JR横須賀線・湘南新宿ライン「西大井」駅徒歩3分	
■物件の特徴 本物件は2009年2月に竣工した、地上5階建、住戸16戸からなる賃貸住宅です。住戸は34㎡前後の1Kタイプ、44㎡前後の1DKタイプで構成されており、ゆとりのある居住空間と利便性を求めるシングル及びDINKS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	ロックフィールド西大井		
鑑定評価額	544,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年12月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	544,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	559,000		
(1) 運営収益	25,744		
① 可能総収益	26,773	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。	
② 空室等損失等	1,028	対象不動産の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	6,454		
a. 維持管理費	1,664	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行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	275	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	1,256	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。	
d. PMフィー	717	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、現行契約に基づき査定。	
e. テナント募集費用等	696	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	1,450	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき、計上。	
g. 損害保険料	75	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。	
h. その他費用	317	現行契約額等に基づき、査定。	
(3) 運営純収益	19,290		
(4) 一時金の運用益	19	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上	
(5) 資本的支出	849	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上（別途CMフィー相当額を計上）。	
純収益	18,460		
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	538,000		
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		476,000	
	土地比率	75.8%	
	建物比率	24.2%	
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	

物件番号		ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ			
R-38					
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		2023年3月2日		調査年月日	2022年6月24日
取得予定価格		970,000,000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)	3,271千円（Ⅰ） 3,409千円（Ⅱ）
	信託期間 満了日	2033年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県草加市瀬崎 1-8-18（Ⅰ） 1-8-20（Ⅱ）	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根8階建（Ⅰ） 鉄骨鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺陸屋根10 階建（Ⅱ）
	敷地面積	900.24㎡		建築時期	1995年3月（Ⅰ） 2001年1月（Ⅱ）
	用途地域	商業地域		延床面積	1,587.02㎡（Ⅰ） 2,042.77㎡（Ⅱ）
	建ぺい率／容 積率	80％／400％		種類	共同住宅・事務所・店舗 （Ⅰ） 共同住宅・店舗（Ⅱ）
	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％（Ⅰ）・5.6％（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	3,174.48㎡		稼働率	97.0%	
主要テナント	個人		テナント数	45	

物件概要	
・最寄り駅徒歩2分に所在する賃貸住宅 ・DINKS及びファミリー世帯のニーズに適したゆとりのある居住空間	
■エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「谷塚」駅周辺は物販店、飲食店等が立地し、また、首都圏の主要ターミナル駅である「大手町」駅へ直通でのアクセスが可能であり、利便性の高い立地特性を有しています。	
■交通アクセス 東武伊勢崎線「谷塚」駅徒歩2分	
■物件の特徴 本物件は1995年3月に竣工した、地上8階建、住戸18戸、店舗2戸からなるラヴィータ谷塚駅前Ⅰと2001年1月に竣工した、地上10階建、住戸26戸、店舗1戸からなるラヴィータ谷塚駅前Ⅱの2棟から構成される賃貸住宅です。生活利便施設等を中心とした店舗ニーズと、ゆとりのある居住空間と利便性を求めるDINKS及びファミリー世帯の双方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	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ		
鑑定評価額	982,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年12月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	982,000	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、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、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	993,000		
(1) 運営収益	71,103		
① 可能総収益	74,959	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。	
② 空室等損失等	3,856	対象不動産の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	21,164		
a. 維持管理費	3,696	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行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	3,456	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	3,879	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。	
d. PMフィー	2,041	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、現行契約に基づき査定。	
e. テナント募集費用等	1,494	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	5,104	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき、計上。	
g. 損害保険料	340	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。	
h. その他費用	1,152	現行契約額等に基づき、査定。	
(3) 運営純収益	49,939		
(4) 一時金の運用益	93	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上	
(5) 資本的支出	4,370	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上（別途CMフィー相当額を計上）。	
純収益	45,661		
還元利回り	4.6%	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	977,000		
割引率	4.4%	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査定	
最終還元利回り	4.8%	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		826,000	
	土地比率	60.8%	
	建物比率	39.2%	
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	

(4) 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)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	20	564	9,403.94 (注7)	9,915.09 (注7)	9.4	94.8
	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	7	473	7,793.59	7,793.59	7.4	100.0
	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	33	336	9,571.13	9,571.13	3.7	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	2.7	100.0
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	15	159	3,653.70	3,653.70	1.9	100.0
	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	0.8	100.0
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	26	112	3,295.73	3,368.94	1.3	97.8
	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	1.3	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	1.4	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	2.0	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	10	97	1,586.60	2,045.01	2.1	77.6
	小計／平均		—	—	138	2,368	45,896.79	46,939.56	33.9	97.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	84	71	2,754.84	2,935.38	0.8	93.8
	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	0.8	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	65	66	2,702.41	2,782.51	0.8	97.1
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	31	56	1,259.59	1,405.28	0.8	89.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	55	80	2,514.09	2,623.39	0.9	95.8
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	105	217	5,354.76	5,354.76	3.0	100.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	23	53	984.36	1,121.26	0.9	87.8
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	56	51	1,443.85	1,482.77	0.5	97.4
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	127	130	4,008.95	4,034.10	1.5	99.4
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	12	50	1,107.22	1,130.50	0.7	97.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	東京経済圏	33	63	1,694.02	1,790.85	0.9	94.6
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	東京経済圏	53	95	1,730.51	1,896.30	1.7	91.3
	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	34	37	1,307.01	1,380.56	0.4	94.7
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	東京経済圏	13	98	2,312.24	2,312.24	1.4	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	73	162	4,336.77	4,516.34	2.2	96.0
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	東京経済圏	1	37	1,125.49	1,125.49	0.5	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	1,863.22	1,931.86	0.6	96.4
	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	1.4	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	25	67	1,389.47	1,409.04	1.0	98.6

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)
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府 大阪市	大阪経済圏	122	145	3,744.37	3,796.16	2.6	98.6
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府 東大阪市	大阪経済圏	63	46	1,415.88	1,619.82	0.7	87.4
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都 足立区	東京経済圏	42	72	1,603.16	1,628.37	1.2	98.5
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都 台東区	東京経済圏	15	39	695.43	909.59	1.0	76.5
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	25	37	1,144.82	1,144.82	0.5	100.0
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府 京都市	大阪経済圏	42	43	1,303.12	1,303.12	0.6	100.0
	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	0.4	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	0.4	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府 京都市	大阪経済圏	27	25	754.86	808.86	0.4	93.3
	R-30	プレアデス難波東	大阪府 大阪市	大阪経済圏	35	38	1,084.68	1,084.68	0.5	100.0
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都 墨田区	東京経済圏	54	79	1,768.48	1,916.04	1.5	92.3
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都 大田区	東京経済圏	45	57	1,319.75	1,448.45	1.1	91.1
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都 葛飾区	東京経済圏	6	81	1,360.51	1,551.76	1.4	87.7
	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	1.1	100.0
	R-35	セレニテ難波西	大阪府 大阪市	大阪経済圏	82	63	1,943.46	2,133.00	1.0	91.1
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県 和光市	東京経済圏	42	62	2,805.01	2,935.59	0.7	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	15	23	549.64	583.74	0.4	94.2
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県 草加市	東京経済圏	45	70	3,079.92	3,174.48	0.7	97.0
小計／平均			—	—	1,566	2,605	75,036.11	77,845.33	37.1	96.4

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)
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	1.8	100.0
	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	1.9	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	1.9	100.0
	小計／平均		—	—	3	302	12,644.21	12,644.21	5.7	100.0
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県 福岡市	福岡経済圏	6	55	761.01	761.01	0.7	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	0.4	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	3.1	100.0
	C-06	Tec 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	3.2	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	0.7	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	1.2	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	0.9	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	1.9	100.0
	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	1	(注8)	40,935.42	40,935.42	5.9	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	1.6	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	3.7	100.0
	小計／平均		—	—	18	1,819	144,163.19	144,163.19	23.3	100.0
	合計／平均		—	—	1,725	7,095	277,740.30	281,592.29	100.0	98.6

- (注1) 「テナント数」は、2022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、2022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2022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、2022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。

(5) 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、2022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。

(6) 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	14. 8	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	R-01	アマーレ東海通	40, 964. 47	14. 7	(注3)	(注3)	(注3)
		C-11	アピタ名古屋南店			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
株式会社 ビッグモーター	中古車 販売業	C-08	ビッグモーター札幌 清田店（底地）	29, 278. 81	10. 5	2049年 9月30日	契約満了により終了	(事業用) 定期借地 契約
		C-12	ビッグモーター鴻巣 店（底地）			2051年 7月29日	契約満了により終了	(事業用) 定期借地 契約

(注1) 「総賃貸面積」、「契約満了日」及び「契約形態」は、2022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。

(注3) 住居物件であり、テナントより開示の承諾が得られていないことから、非開示としています。

(7) 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）
オフィス	11	44,569	33.9	4.6
住宅	37	48,914	37.1	4.4
ホテル	3	7,447	5.7	5.0
商業施設・その他	11	30,737	23.3	5.4
合計／平均	62	131,668	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	31	68, 536	52. 1	4. 4
	名古屋経済圏	6	18, 390	14. 0	5. 1
	大阪経済圏	11	15, 403	11. 7	4. 5
	福岡経済圏	4	7, 212	5. 5	4. 7
	小計／平均	52	109, 541	83. 2	4. 5
地方中核都市	政令指定都市	4	6, 230	4. 7	5. 1
	中核市	4	13, 827	10. 5	6. 1
	施行時特例市	—	—	—	—
	県庁所在地	—	—	—	—
	小計／平均	8	20, 057	15. 2	5. 8
その他		2	2, 070	1. 6	5. 5
合計／平均		62	131, 668	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	9.4	4.1
50億円以上～100億円未満	2	17,580	13.4	4.7
50億円未満	59	101,738	77.3	4.8
合計／平均	62	131,668	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提出日現在までに、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。

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)

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、本譲渡資産及び取得予定資産の概要 (1) 新規取得資産の概要」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。