



タカラレーベン不動産投資法人

2024年2月期(第12期) 決算説明資料



タカラレーベン不動産投資法人の概要と特徴 Executive Summary	3 4	IV . 業績予想 第13期・第14期の業績予想	26
I. 2024年2月期(第12期)の決算概要			
決算ハイライト	6	V. 今後の成長戦略	
バランスシートの推移	7	外部成長戦略	28
ポートフォリオの分散状況	8	中期分配金目標の進捗状況	31
稼働率・資産規模の推移	9		
II. 2024年2月期(第12期)の運用状況			
住宅の運用状況	11	VI. Appendix	
オフィスの運用状況	13	ESGへの取組み	34
商業施設の運用状況	15	個別物件の稼働率	36
ホテルの運用状況	16	不動産鑑定評価の概要	39
III. 第5回公募増資の概要と実施後の効果			
第5回(第13期首)公募増資ハイライト	18	個別物件収支状況	42
取得資産の概要及び効果	19	各種指標	53
更なる資産規模拡大に向けて	21	投資主構成	54
2020年4月以降の物件取得累計額及び取得数	22	上場以後投資口価格推移	55
財務基盤の拡充	23	資産運用会社の概要	56
財務の状況	24		

概要

名称	タカラレーベン不動産投資法人		
証券コード	3492		
上場日	2018年7月27日		
決算月	2月、8月		
資産規模 (2024年3月31日 現在)	149,449百万円(取得価格ベース)		
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	用途	住宅 オフィス・商業施設 ・ホテル・その他	35%以上かつ最上位比率 65%以下、但し、各用途の 投資比率は住宅を超えない ものとする
	エリア	コアエリア サブエリア	70%以上 30%以下
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 *		
資産運用会社の スポンサー	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)		

* 2024年3月29日付で商号をタカラPAG不動産投資顧問株式会社から変更しています。

特徴

1

住宅を中心とした総合型リートへ

2024年2月14日付の運用ガイドライン変更により、「**住宅中心の総合型ポートフォリオ**」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能に。

●運用ガイドラインの一部変更

「用途」に関する基準

変更後

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

変更前

住宅・オフィス	70%以上
ホテル・商業施設・その他	30%以下

2

MIRARTH HDの更なるコミットメント強化

- MIRARTH HDは2024年3月29日付で、本資産運用会社の株式についてPAG保有分(30%)を取得し、株式保有比率は90%に増加
- MIRARTH HDは次期中期経営計画において、アセットマネジメント事業の拡大を標榜

分配金	業績予想	当期実績
	1口当たり 2,672 円	1口当たり 2,672 円 (対予想 ±0 円) ※当期純利益の一部を将来の分配金安定化のために内部留保しています。

外部成長	内部成長
<ul style="list-style-type: none">■ 2024年3月の公募増資により7物件(172億円)を取得し、上場当初の資産規模目標1,500億円を概ね達成。今後は資産規模3,000億円を目指す。■ 運用ガイドラインの変更により、「住宅中心の総合型ポートフォリオ」の構築を目指す。	<ul style="list-style-type: none">■ 全体稼働率は期中を通じ98%台で高位安定的に推移。■ 住宅物件は、新規契約時、更新時ともに賃料増額を継続・推進。■ ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya は、旧オペレーター時の固定賃料と比較し111.3%の賃料収入を計上。

財務	ESG
<ul style="list-style-type: none">■ 2024年3月の公募増資によるエクイティ調達(76億円)+OA分第三者割当増資(3.7億円)、併せて銀行借入(98億円)。	<ul style="list-style-type: none">■ オフィス1物件が「DBJ Green Building認証」の再認証を受け、1つ星から2つ星へランク上昇。■ 「CASBEE評価認証」Aランクの住宅1物件を翌期首に取得(合計6物件に増加)。■ 保有物件における照明LED化率が上昇。

I. 2024年2月期(第12期)の決算概要

	第11期 実績 A	第12期 予想 B	第12期 実績 C
営業収益	3,886	3,856	3,891
営業利益	2,258	2,254	2,263
経常利益	1,886	1,873	1,886
当期純利益	1,860	1,847	1,861
発行済み投資口数	691,335口	691,335口	691,335口
EPU(1口当たり利益)	2,691円	2,672円	2,691円
DPU(1口当たり分配金)	2,617円	2,672円	2,672円
分配金総額	1,809	1,847	1,847
内部留保残高	296	296	310

(単位:百万円)		前期比 主な要因 (C-A)
前期比 C-A	予想比 C-B	当期純利益 +0.1
+5	+35	+5 貸貸事業収入増 (NT+19、東池袋▲17、博多祇園▲8、 アクセス名古屋+10)
+5	+8	+4 貸貸事業費用減 (LM費用減+20、減価償却費増▲15)
0	+13	▲4 その他営業費用増 (総会費用▲6)
0	+13	▲7 営業外収益減 (保険金収入減▲7)
—	—	+2 営業外費用減 (支払利息増▲4、融資関連費減+6)
(単位:百万円)		予想比 主な要因 (C-B)
前期比 C-A	予想比 C-B	当期純利益 +13
±0円	+19円	+6 貸貸事業収入増 (アクセス名古屋+7、水道光熱費収入減▲22 礼金・更新料収入+18)
+55円	±0円	▲9 貸貸事業費用増 (LM費増▲18、水道光熱費減+19、 修繕費増▲5)
+38	±0	+13 その他営業費用減
+13	+13	+3 営業外費用減 (融資関連費用減+3)

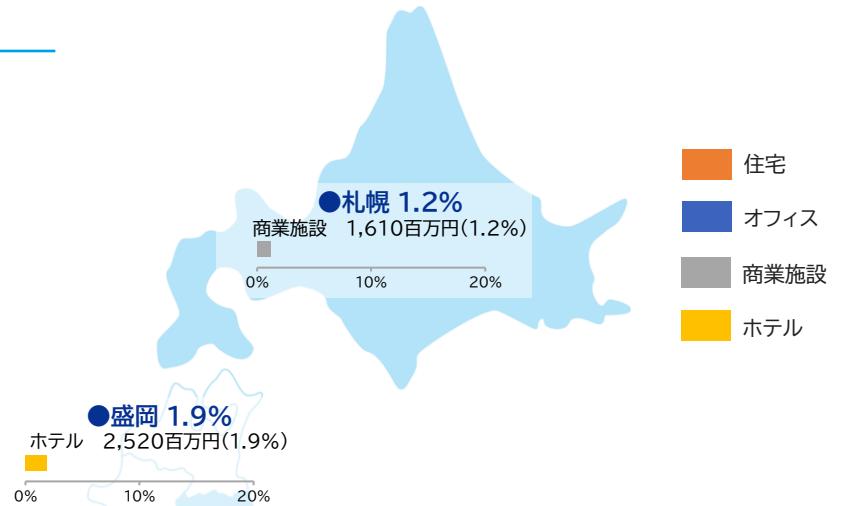
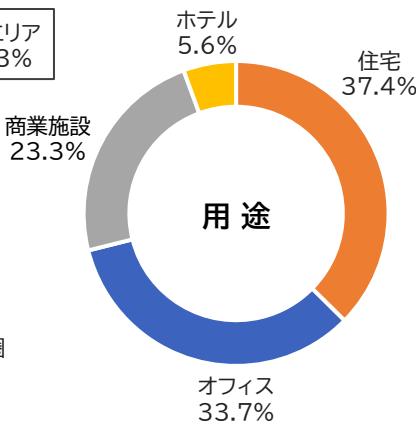
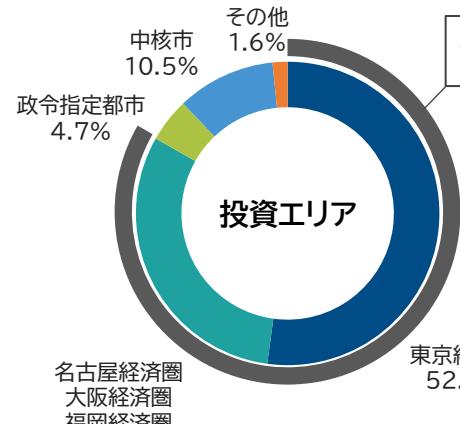
(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

バランスシートの変動

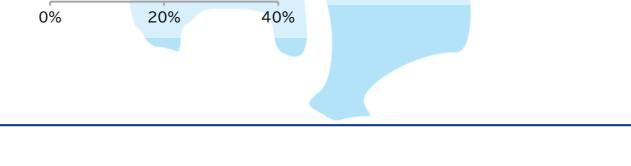
	(単位:百万円)				(単位:百万円)			
	第11期	第12期	増減		第11期	第12期	増減	前期比 主な要因
流動資産	7,282	7,495	212	流動負債	10,416	17,817	7,401	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の取得、売却とともに無いため、大きな変動はなし ・ 長期借入金から1年内返済予定長期借入金へ7,350振替
現金預金	6,903	7,154	251	1年内返済予定長期借入金	9,550	16,900	7,350	
その他流動資産	379	340	▲38	その他流動負債	866	917	51	
固定資産	135,273	135,163	▲109	固定負債	61,790	54,426	▲7,364	
有形固定資産	134,900	134,883	▲17	長期借入金	57,600	50,250	▲7,350	
無形固定資産	1	0	0	その他固定負債	4,190	4,176	▲14	
投資その他の資産	372	279	▲92	負債合計	72,207	72,244	36	
繰延資産	47	34	▲13	純資産	70,397	70,449	51	
資産合計	142,604	142,693	88	負債・純資産合計	142,604	142,693	88	

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

ポートフォリオの地理的分散（2024年2月29日時点）



東京経済圏 69,039百万円 (52.2%)



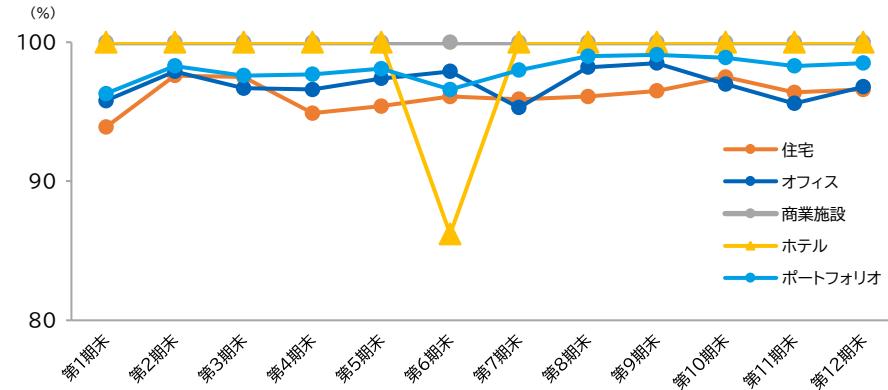
※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。

※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

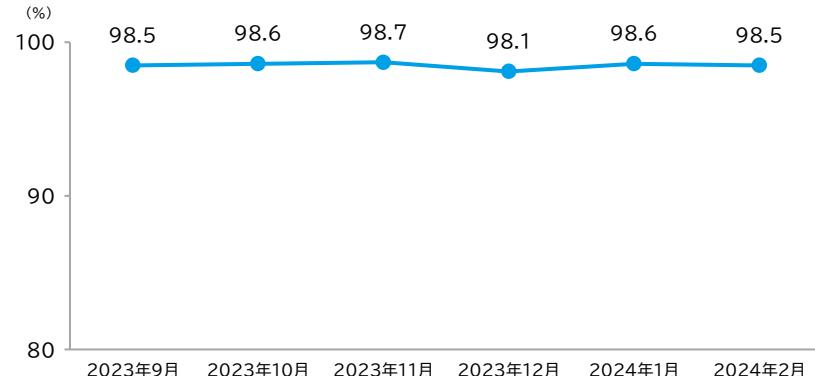
稼働率の推移

ポートフォリオ全体の期末稼働率は上場以降90%台後半を維持、当期の期中平均稼働率は98.5%

■ 上場以降 稼働率(期末)推移

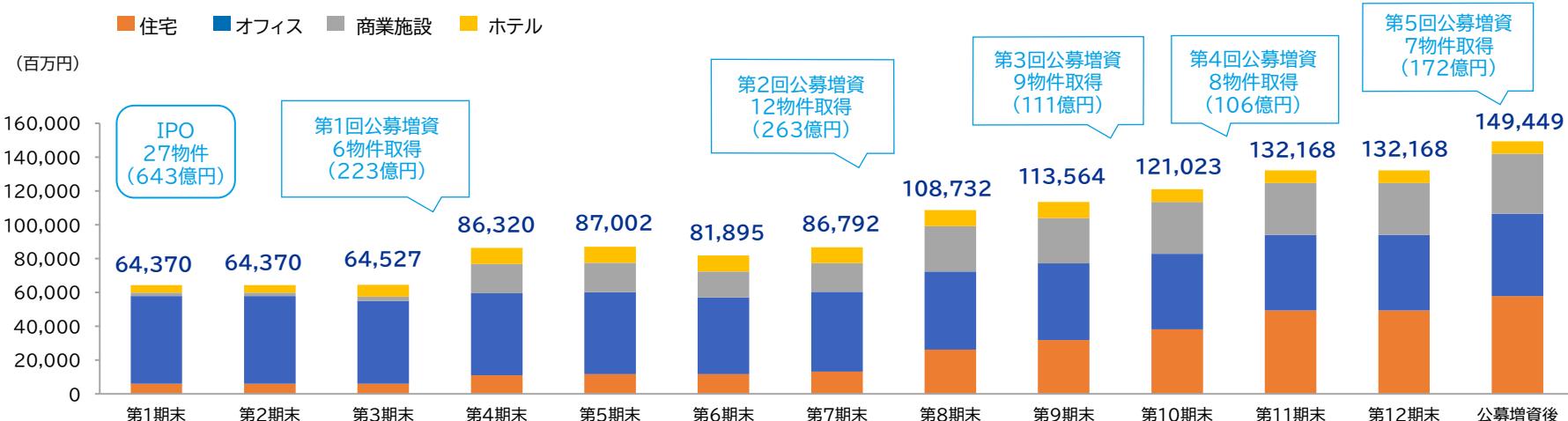


■ 当期ポートフォリオ稼働率(月次)推移



資産規模の推移

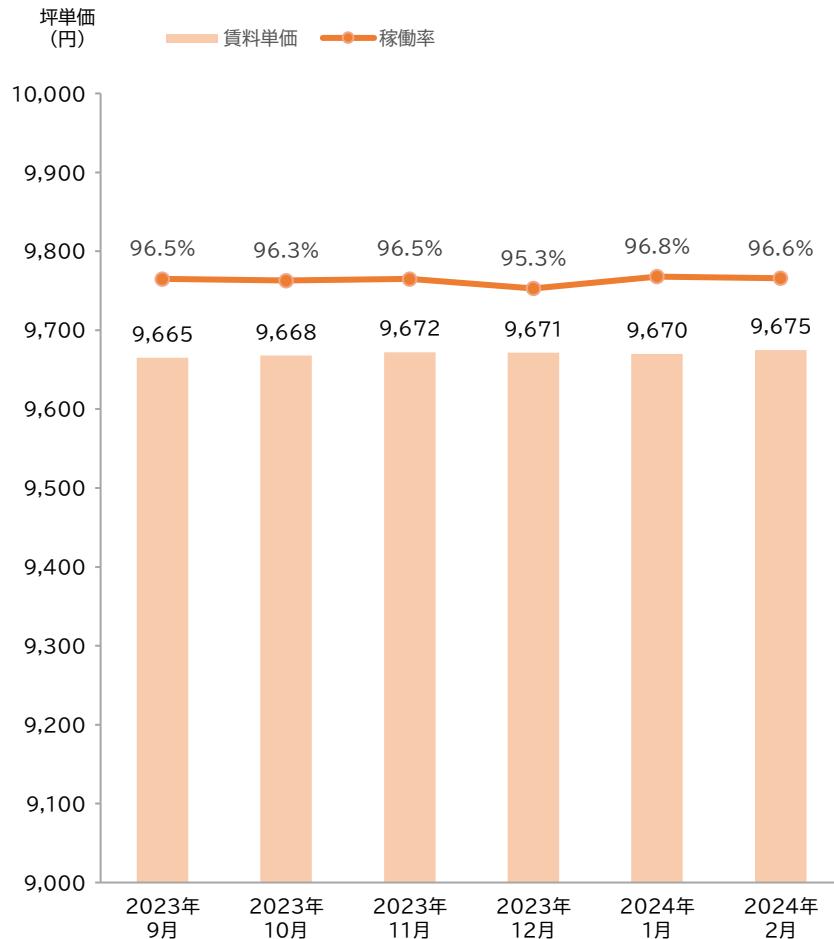
ポートフォリオの質的向上を図りながら、機を見定めた公募増資の実施によって資産規模を着実に拡大



II. 2024年2月期(第12期)の運用状況

稼働率・賃料単価推移

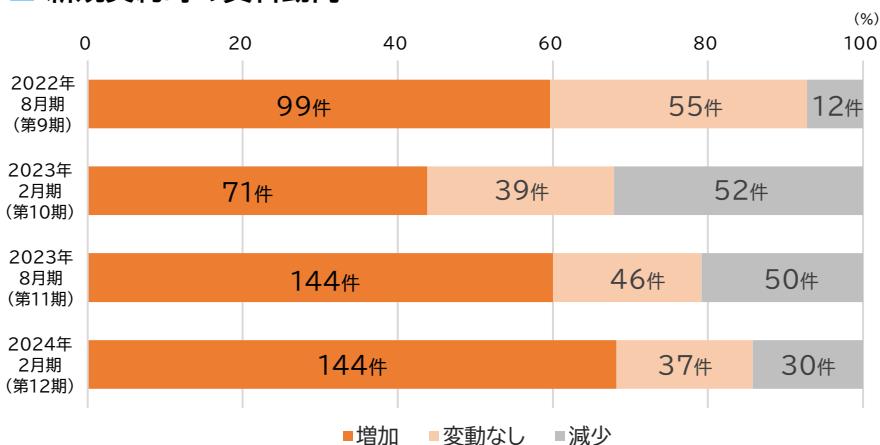
- 期中を通して95%以上を維持
- 賃料坪単価は安定的に推移



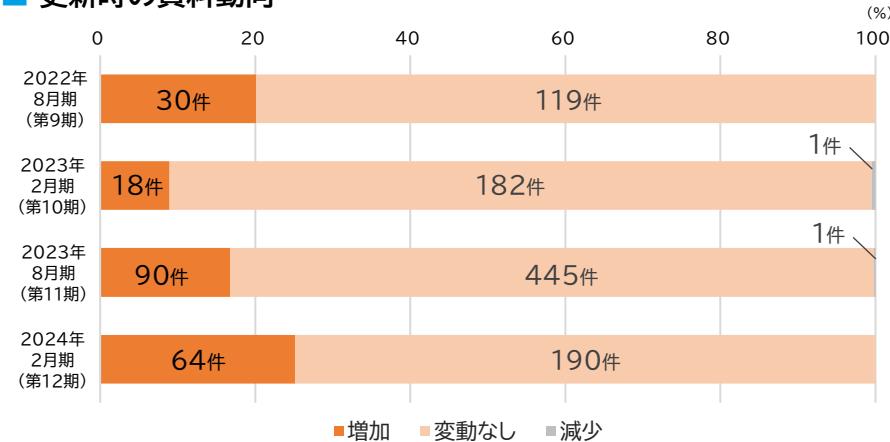
住宅の賃料改定状況

- 新規契約時の賃料は増加件数が半数を大きく上回る
- 契約更新時も、可能な範囲で賃料の増額改定を継続

■ 新規契約時の賃料動向



■ 更新時の賃料動向



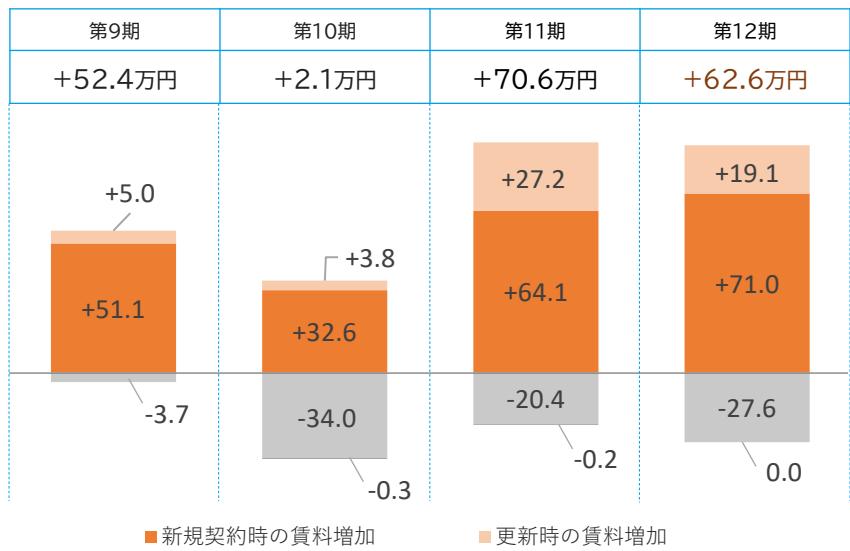
新規契約・更新時の賃料動向

- 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- 新規契約時の賃料変動率は+2.0%

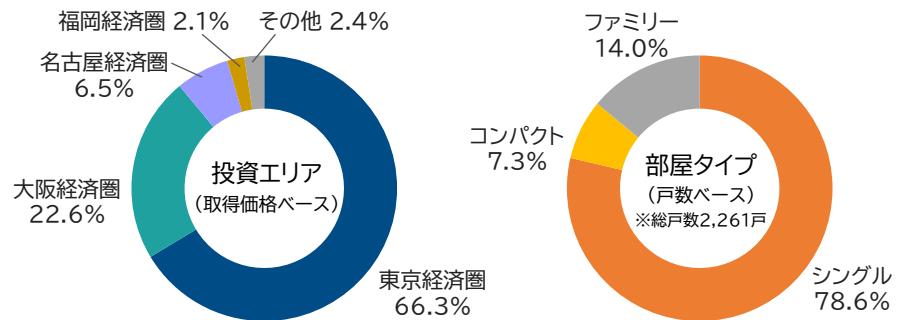
新規契約の賃料増減(月額)

	新共込賃料	旧共込賃料	賃料増減額	賃料増減率
増額	15,447千円	14,737千円	+710	+4.8%
据置	3,533千円	3,533千円	±0	±0.0%
減額	3,204千円	3,480千円	▲276	▲7.9%
合計	22,185千円	21,750千円	+434	+2.0%

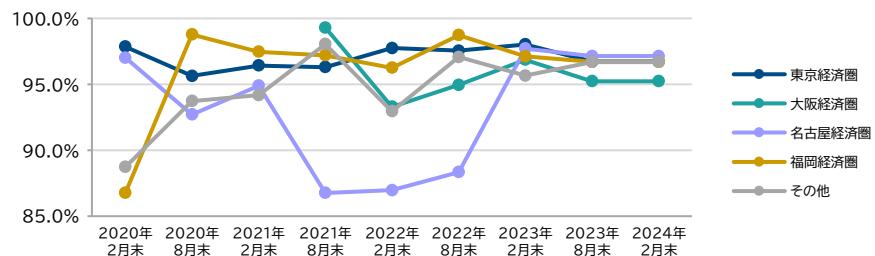
ネット増額（更新時も含む）※月額ベース



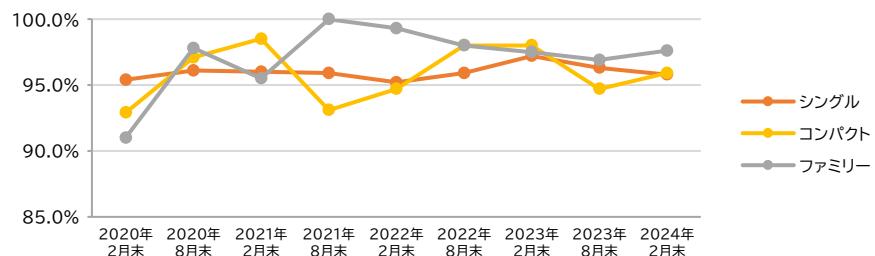
投資エリア・部屋タイプ(2024年2月29日時点)



投資エリア別稼働率推移



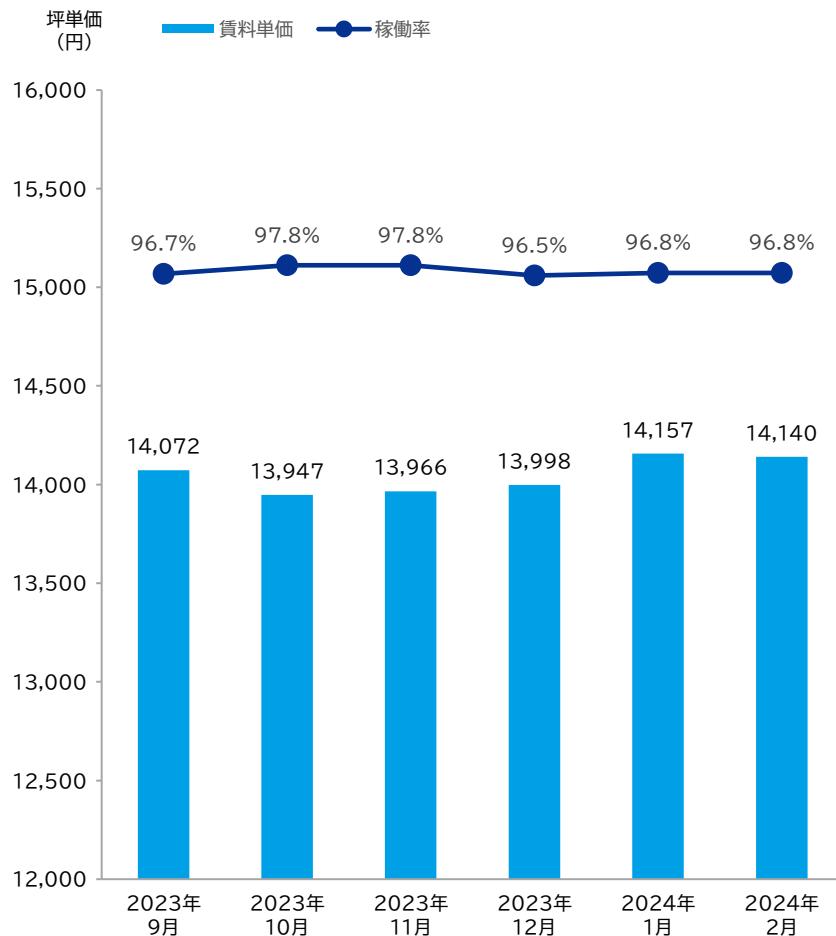
部屋タイプ別稼働率推移



※部屋タイプの定義(1戸当たりの専有面積)
シングル:40m²未満 コンパクト:40m²以上50m²未満 ファミリー:50m²以上

稼働率・賃料単価推移

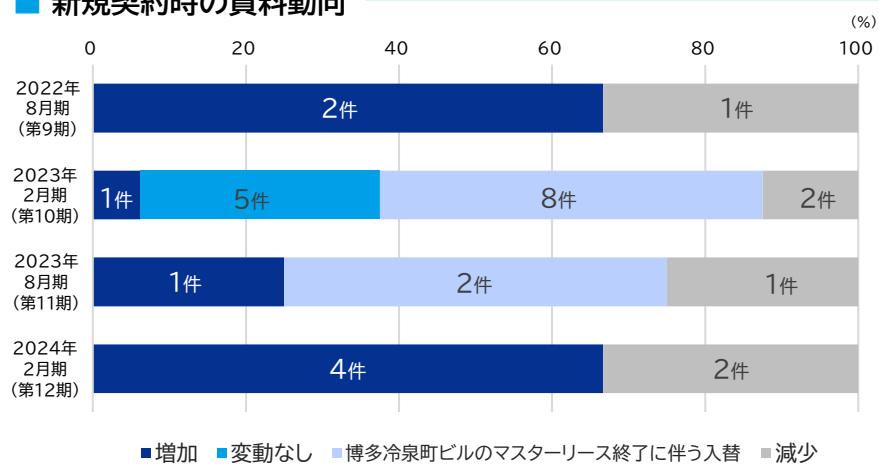
- 期中を通して、稼働率95%以上を維持



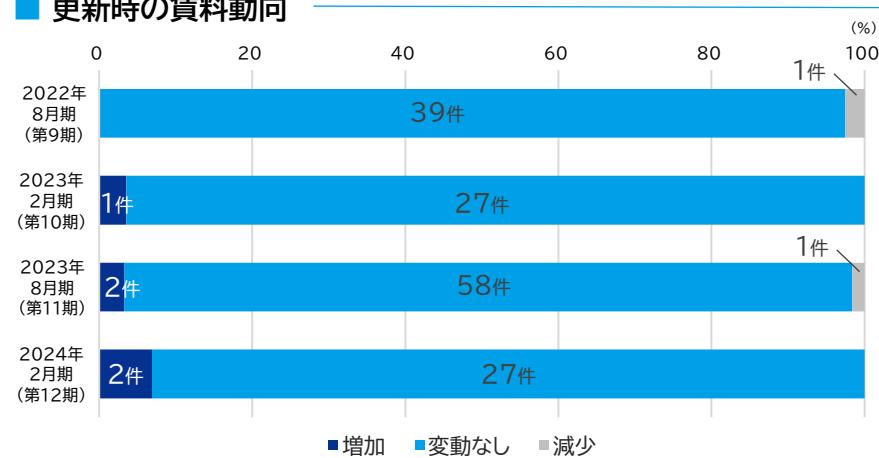
オフィスの賃料改定状況

- 新規契約時、契約更新時ともに、賃料は概ね変動なし

新規契約時の賃料動向



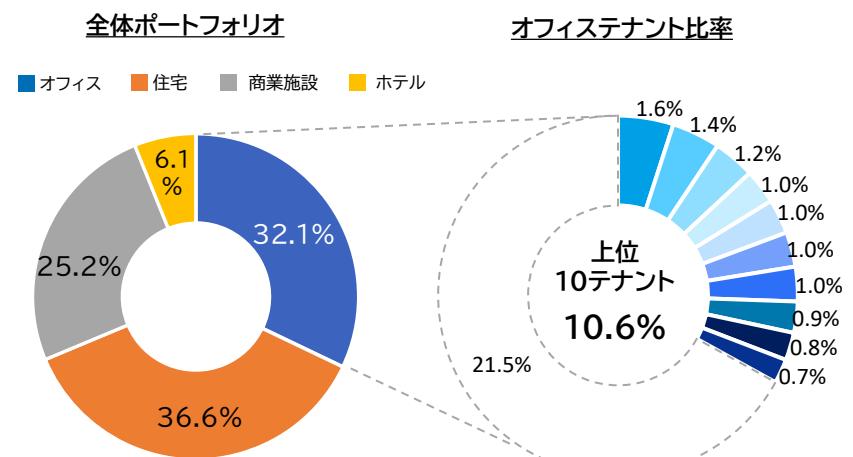
更新時の賃料動向



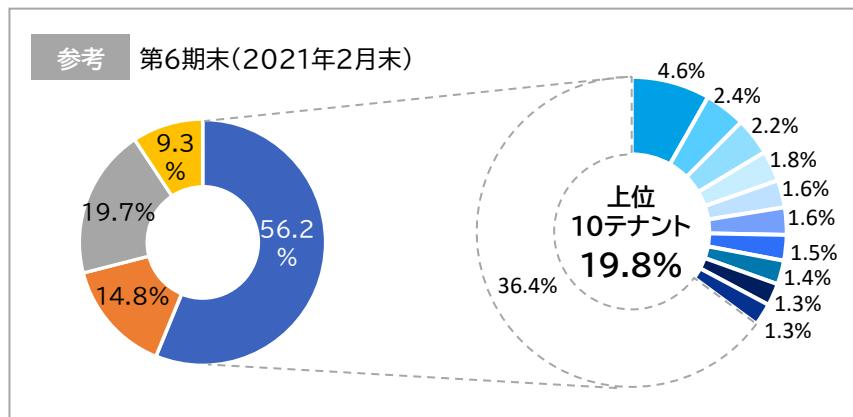
テナント分散の状況(賃料ベース)

- 大口オフィステナント退去後の埋め戻しによりテナント分散を実現
- 公募増資による住宅物件等取得の効果も重なり、大口テナント退去リスクが低減し、収益安定性が向上

■ 第12期末(2024年2月末)



参考 第6期末(2021年2月末)



資産価値の維持・向上への取り組み

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

■ 大宮NSDビル トイレリニューアル工事（事例）



電気料金上昇の影響

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

■ オフィス電気料金 収支の推移



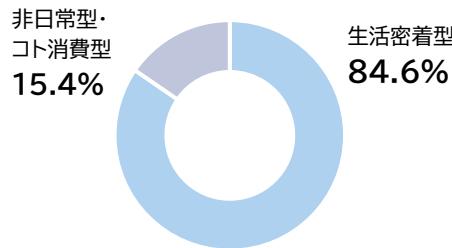
■ 電気料金支出 用途別比率(2024年2月期)

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

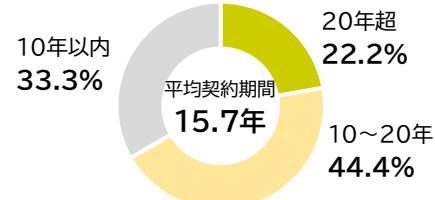
- 生活密着型商業施設の割合が約85%
- 固定賃料比率が100%で、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- 今後はテナント入替も可能な商業施設の取得も検討

施設タイプ別の保有状況

■ 物件タイプ(取得価格ベース)



■ 契約期間(契約件数ベース)



■ 残存契約期間(契約件数ベース)



高い利便性及び多様な消費者ニーズがある生活密着型商業施設は、
安定的な需要が続くものと考え、重点投資を継続

生活密着型（約85%）



アピタ名古屋南店



家電住まいの館×YAMADA Web.com奈良本店



Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



ビッグモーター札幌清田店(底地)



プリオ大名Ⅱ



カインズ大宮店



TA湘南鵠沼海岸



YAMADA web.com 松山問屋町店



イオンスタイル尾道(底地)



ビッグモーター鴻巣店(底地)

第11期中に
テナントの
入替により
賃料を増額

ホテルの稼働率及びRevPARは良好に推移

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、歩合賃料が引き続き増加傾向

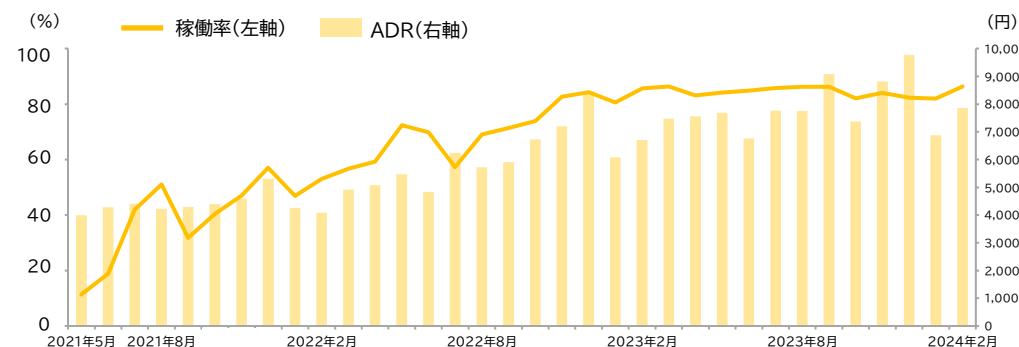
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya(変動賃料)の運営状況

- 2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移
- 第12期は旧固定賃料と比較し約111.3%を収受

■ 第11期・第12期 変動賃料の推移

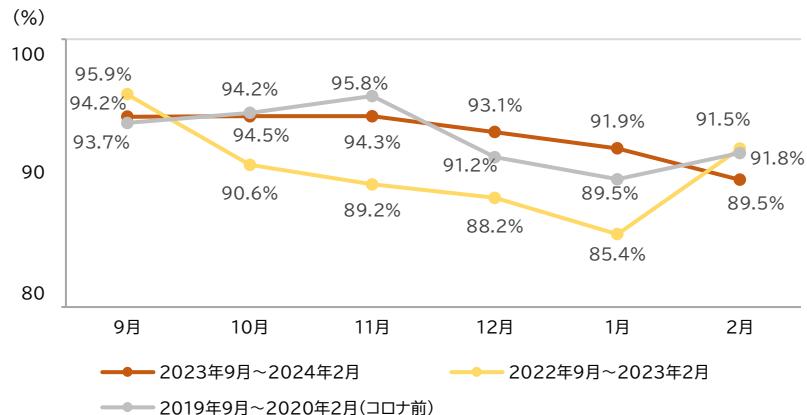


■ オープン以降 施設稼働率・ADRの推移

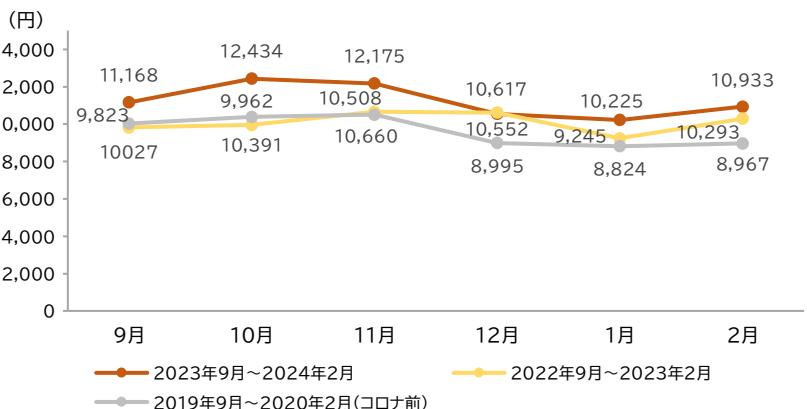


ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡(固定賃料2物件)の運営状況

■ 施設稼働率の推移(前年同月比&コロナ前比較)



■ RevPARの推移(前年同月比&コロナ前比較)



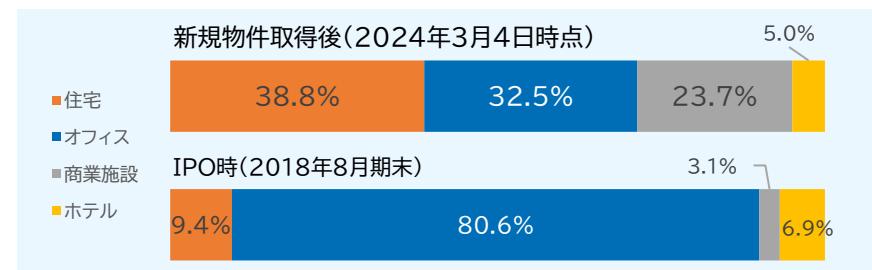
III. 第5回公募増資の概要と実施後の効果

公募増資の概要

オファリング形態	国内募集	
発行価格	1口当たり	92,944円
発行価額	1口当たり	89,702円
発行投資口数	一般募集 第三者割当	: 83,338口 : 4,147口 (OA)
発行価額総額	一般募集 第三者割当	: 7,654百万円 : 371百万円 (OA)
資金使途	物件取得資金等に充当	

オファリングによる物件取得の効果

➤ ポートフォリオの分散化



➤ ポートフォリオ平均築年数の若返り



調達資金の使途

スポンサー開発物件であるラグゼナ東陽町(41.4億)を含む住宅4物件(計85.3億)を中心に、オフィス2物件(計40.3億)、商業施設1物件(47.1億)を取得

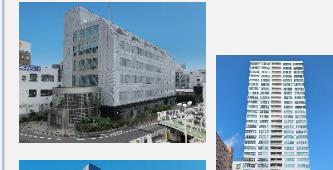
<資金調達>

公募増資による
調達資金
(第三者割当分含む)

80.2億円

<資金使途>

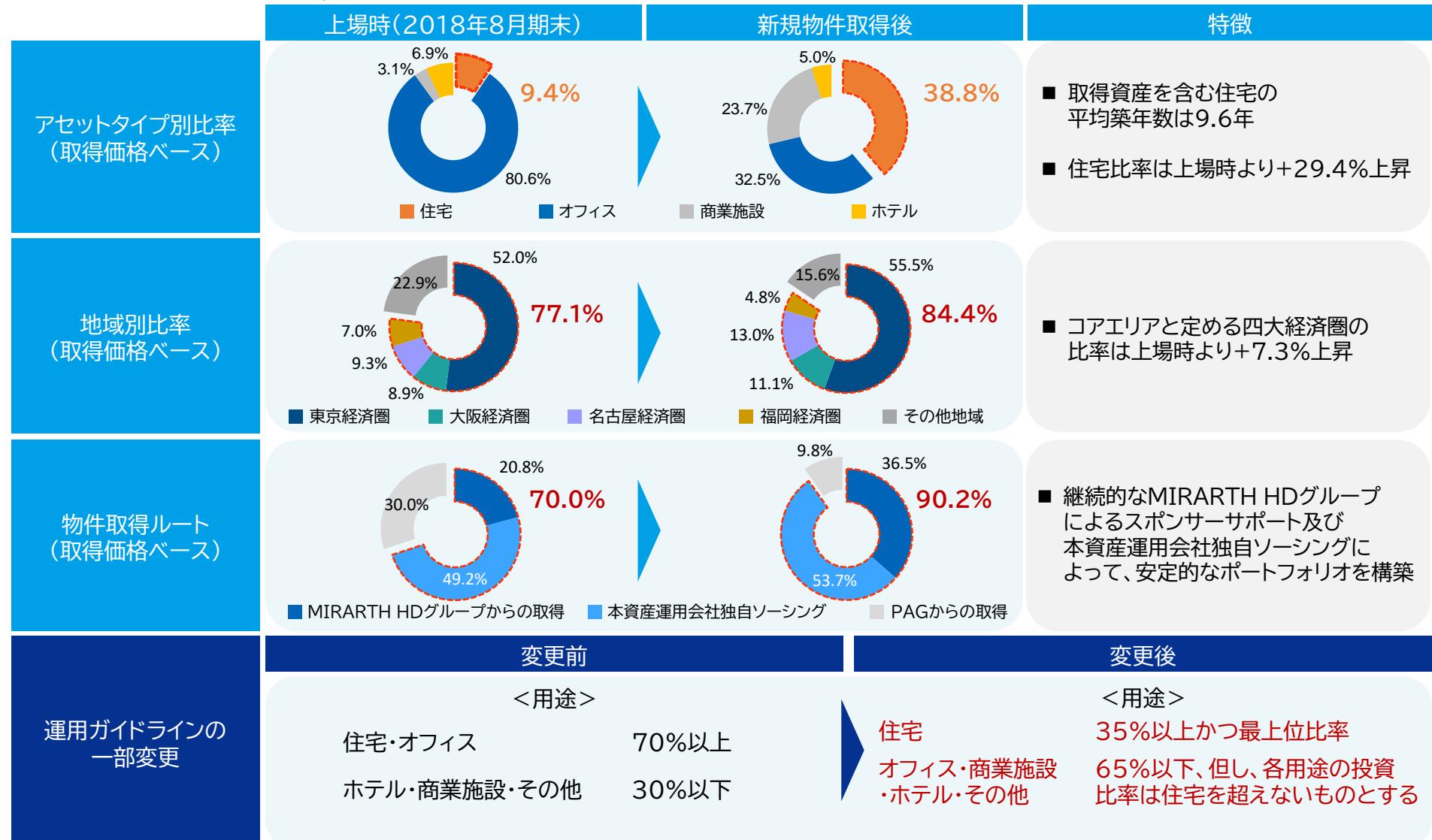
7 物件 取得
取得価格総額
172.8 億円



	R-40	R-41	R-42	R-43	O-22	O-23	C-14	合計・平均
■ 住宅 ■ オフィス ■ 商業施設	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ 難波元町	TLRレジデンス 町田	アークステージ I・II	TLR柏ビル	ソララガーデン オフィス (2~4階部分、 区分所有)	テックランド 八王子高尾店	
取得予定価格	4,143百万円	1,130百万円	2,199百万円	1,064百万円	2,905百万円	1,130百万円	4,710百万円	17,281百万円
鑑定評価額	4,950百万円	1,220百万円	2,300百万円	1,070百万円	2,950百万円	1,210百万円	4,880百万円	18,580百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.9% / 3.3%	4.2% / 3.3%	3.8% / 2.9%	4.9% / 4.3%	4.6% / 4.0%	4.9% / 4.2%	4.5% / 4.1%	4.3% / 3.7%
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市	東京都町田市	愛知県名古屋市	千葉県柏市	宮城県仙台市	東京都八王子市	-
アクセス	東京メトロ 半蔵門線・都営 地下鉄新宿線 「住吉」駅 徒歩14分	Osaka Metro 御堂筋線・ 四つ橋線 「大国町」駅 徒歩8分	小田急電鉄 小田原線他 「町田」駅 徒歩8分	名古屋臨海高速 鉄道あおなみ線 「中島」駅 徒歩9分	JR常磐線・東武 アーバンパークライン他「柏」駅 徒歩3分	仙台市地下鉄 南北線・ 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩4分	JR中央線・ 京王電鉄高尾線 「高尾」駅 徒歩14分 首都圏中央連絡 自動車道 高尾山 ICから約7分	-
竣工	2022年5月	2021年7月	2022年2月	(I)1999年7月 (II)2003年2月	1994年1月	2010年1月	2017年4月	-
売主	合同会社アイランドシップ4号			合同会社アイラン ドシップ5号	非開示			-
取得予定日	2024年3月4日							-
稼働率 *	99.1%	93.9%	98.9%	87.5%	88.1%	88.3%	100.0%	95.8%
延床面積	5,006.71m ²	1,834.71m ²	2,666.43m ²	(I)1,729.14m ² (II)2,909.78m ²	3,901.81m ²	20,593.03m ²	6,299.09m ²	42,030.90m ²
戸数/ 基準階専有面積	98戸	65戸	住居75戸 事務所1区画	(I)30戸 (II)38戸	482.02m ²	542.63m ²	-	-

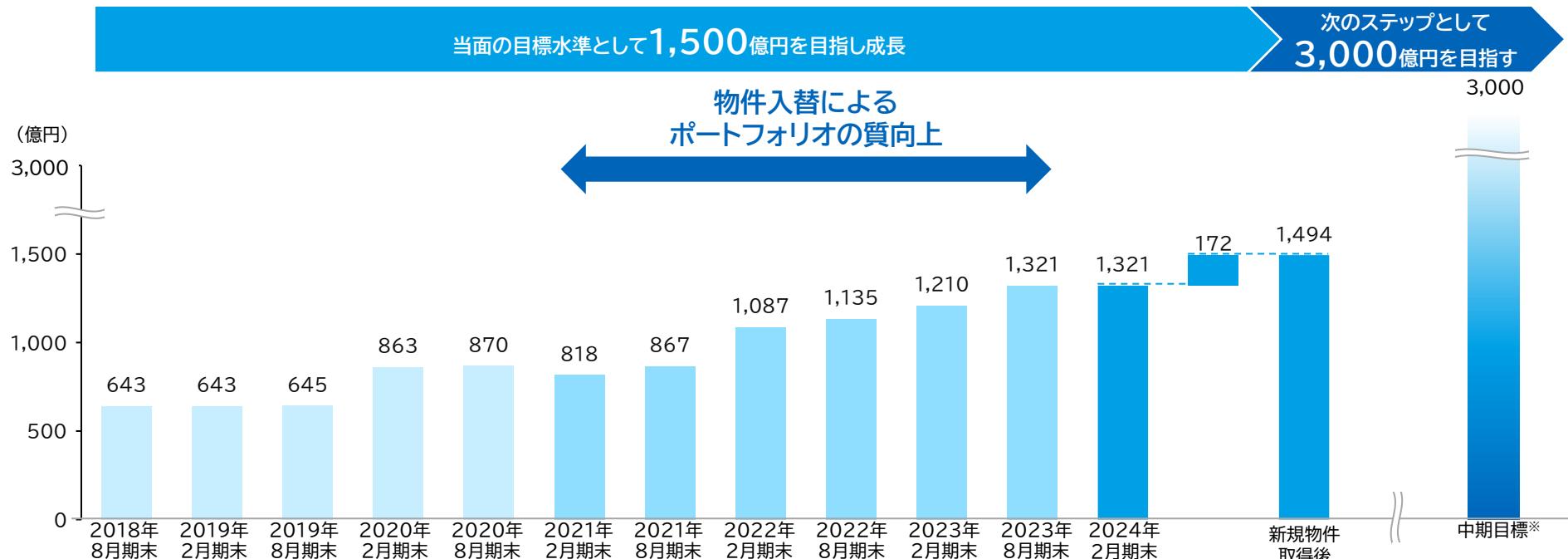
※ 2024年2月末時点の稼働率です。

住宅比率の上昇により、ポートフォリオのキャッシュフロー安定性は更に向上
スポンサー開発の優良な住宅の取得及び総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能とすべく、運用ガイドラインの「用途」に関する基準を一部変更



資産規模は上場当初の当面の目標水準であった1,500億円に概ね到達し、かつ物件入替によるポートフォリオの改善は一巡
運用ガイドラインの変更とスポンサーコミットメントの強化を推進力に、今後は資産規模3,000億円を目指して更に拡大

資産規模推移(取得価格ベース)



更なる資産規模拡大を推進する2つのポイント

1

「住宅中心の総合型REIT」を
目指した運用ガイドライン変更

- 運用ガイドライン変更により、「住宅中心の総合型ポートフォリオ」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能に

2

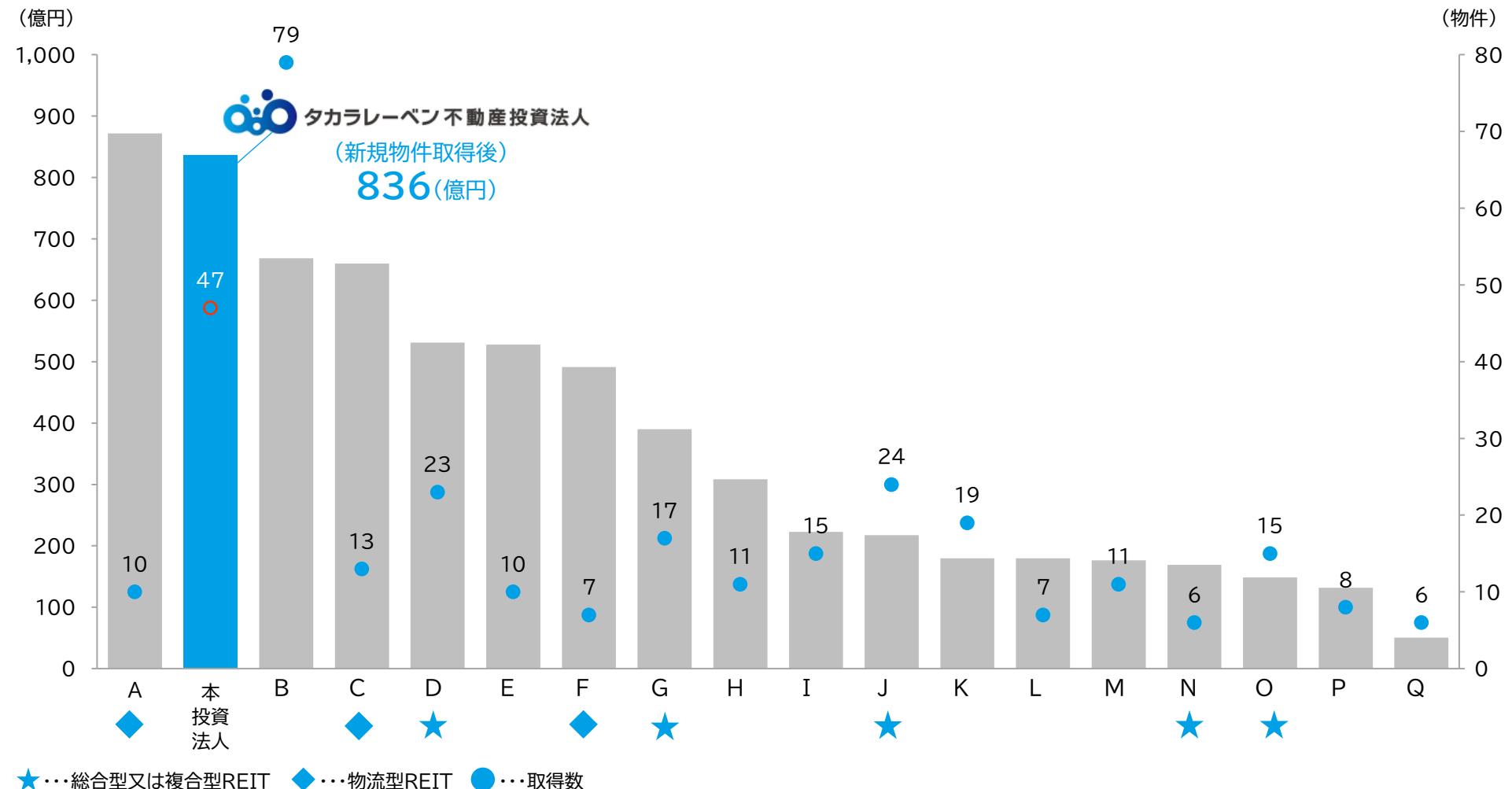
MIRARTH HDの更なる
コミットメント強化

- MIRARTH HDは本資産運用会社の株式についてPAG保有分(30%)を取得し、株式保有比率は90%に増加する予定
- MIRARTH HDは次期中期経営計画において、アセットマネジメント事業の拡大を標榜

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

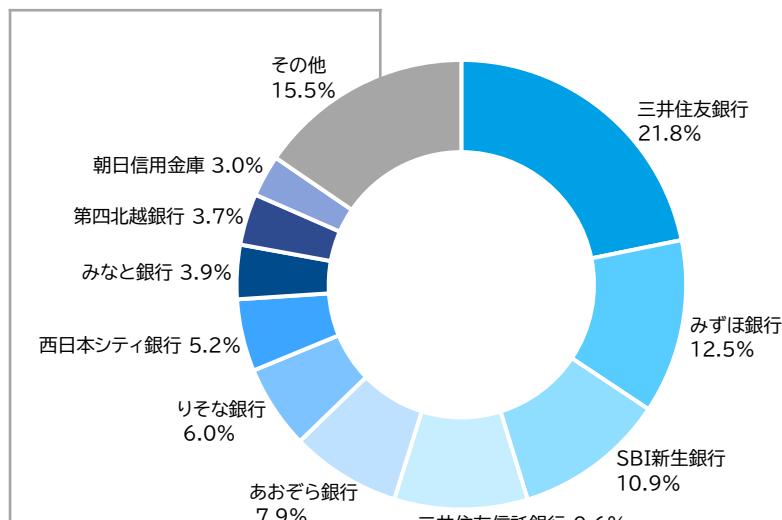
本投資法人はスポンサー グループが開発した物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現

■ 時価総額1,000億円未満のJ-REIT18銘柄における2020年4月以降の物件取得累計額及び取得数(2024年2月29日時点公表ベース)



借入先金融機関の拡大

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



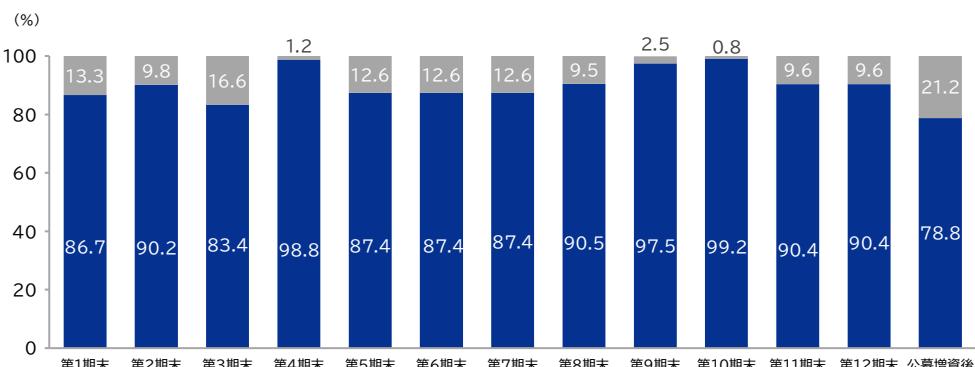
広島銀行	2.6%	関西みらい銀行	1.1%
福岡銀行	2.3%	伊予銀行	1.0%
千葉銀行	1.7%	愛知銀行	0.9%
紀陽銀行	1.4%	足利銀行	0.5%
七十七銀行	1.4%	山形銀行	0.5%
横浜銀行	1.3%	栃木銀行	0.3%

固定金利比率、LTV運営

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

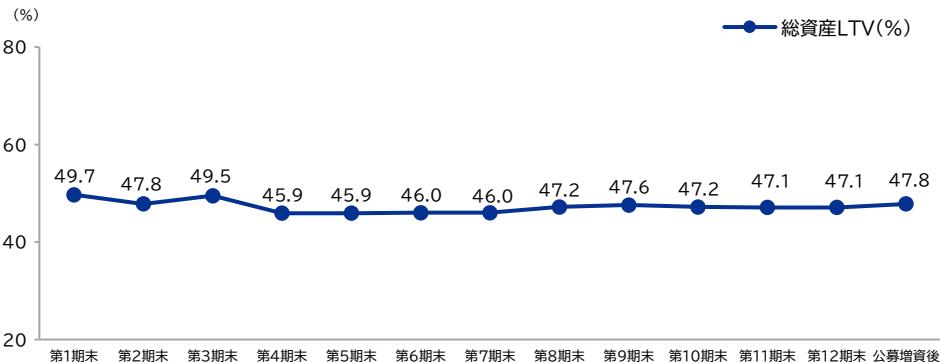
固定金利比率

■ 固定金利 ■ 変動金利



LTV運営

● 総資産LTV(%)



財務指標推移

	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	公募増資後
有利子負債残高	43,400 百万円	43,400 百万円	57,300 百万円	58,275 百万円	63,080 百万円	67,150 百万円	67,150 百万円	77,020 百万円
総資産LTV	46.0%	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%	47.1%	47.1%	47.8%
時価LTV	43.5%	43.5%	44.8%	45.1%	45.0%	45.2%	45.0%	45.6%
平均金利	0.63%	0.63%	0.62%	0.70%	0.72%	0.73%	0.74%	0.72%
平均借入期間	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年	4.7年	4.7年	4.6年
平均借入残存期間	2.4年	2.9年	2.7年	3.1年	2.7年	2.8年	2.3年	2.5年

発行体格付

JCR

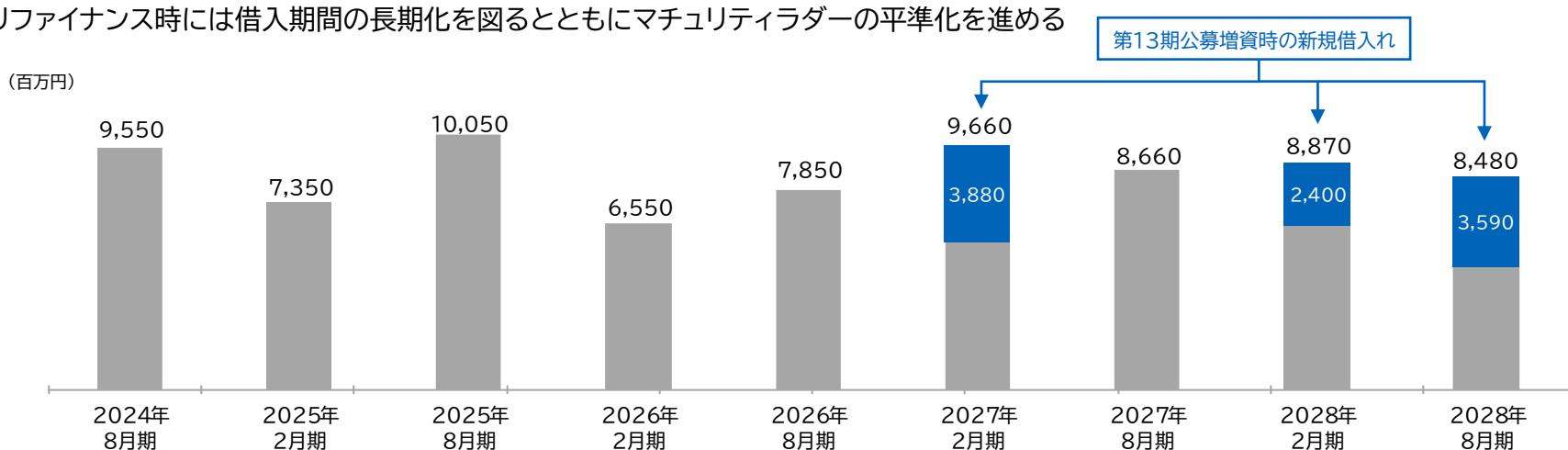
A(安定的)
2022年6月6日変更

R&I

A-(安定的)
2021年3月22日取得

返済期限の分散状況

- 第13期公募増資時の新規借入において返済期限を分散化
- リファイナンス時には借入期間の長期化を図るとともにマチュリティラダーの平準化を進める



IV. 第13期・第14期の業績予想

	第12期 実績 A	第13期 予想 B	第14期 予想 C
営業収益	3,891	4,316	4,349
営業利益	2,263	2,578	2,574
経常利益	1,886	2,134	2,122
当期純利益	1,861	2,108	2,098
発行済み投資口数	691,335口	780,820口	780,820口
EPU(1口当たり利益)	2,691円	2,700円	2,687円
DPU(1口当たり分配金)	2,672円	2,700円	2,700円
分配金総額	1,847	2,108	2,108
内部留保残高	310	311	301

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

(単位:百万円)		(単位:百万円)
差異		主な要因 (B-A)
B-A	C-B	当期純利益 +247
424	33	+453 貸貸事業収入増 (物件取得+451、既存物件+2(賃料収入:NT+23、東池袋+2、名古屋センター+5、博多祇園▲5、アクセス名古屋▲4／礼金更新料収入▲19))
314	▲4	▲115 貸貸事業費用増 (物件取得▲106、既存物件▲9(固都税発生▲18、減価償却費増▲13、LM費用減+13、修繕費減+8))
247	▲11	▲23 その他営業費用増 (運用報酬増▲16)
247	▲10	▲65 営業外費用増 (支払利息増▲39、融資関連費用増▲21)
89,485口	－	主な要因 (C-B)
+9円	▲13円	当期純利益 ▲10
+28円	±0円	+33 貸貸事業収入増 (賃料収入+28:東池袋+16、大宮NSD▲21、博多祇園+16、柏トーセイ+6、ソララ+5、住宅計+4／水道光熱費収入+9、礼金更新料収入▲2)
+260	－	▲24 貸貸事業費用増 (LM費用増▲6、水道光熱費増▲9、減価償却費▲11増)
0	▲10	▲13 その他営業費用増 (運用報酬増▲6、鑑定費用増▲3)
		▲7 営業外費用増 (支払利息増▲16、融資関連費用減+3、投資口交付費償却減+5)

V. 今後の成長戦略

前期に続き、優先交渉権の取得により将来の物件取得機会を確保

アイランドシップ4号からの優先交渉権付与

第5回公募増資のタイミングで取得



TLRレジデンス町田



ラグゼナ東陽町



ラヴィータ難波元町

アイランドシップ5号からの優先交渉権付与

第5回公募増資のタイミングで取得



アークステージ I・II

その他

第5回公募増資のタイミングで取得



TLR柏ビル



ソララガーデンオフィス



テックランド八王子高尾店

第4回公募増資のタイミングで取得



TLRレジデンス両国



TLRレジデンス大鳥居



TLRレジデンス亀有



ラグゼナ八王子南町



ラグゼナ錦糸町

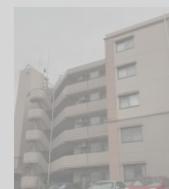


ラグゼナ平和島

第11期に
手元現金で取得



セレニテ難波西



コリーヌアンソレイエ



ロックフィールド西大井



ラグゼナ八王子新町



ラグゼナ上前津



ラグゼナ田端北



ラヴィータ谷塚駅前 I



ラヴィータ谷塚駅前 II



ラヴィータ新御徒町



ルミナス八幡山



ラグゼナ横浜鶴見 I



東横INN春日部駅西口

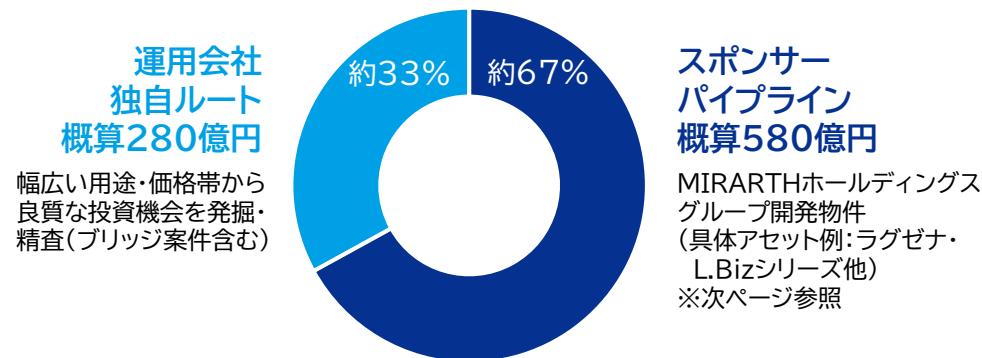
運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

新規案件入手状況(2024年3月29日時点)

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	152,236	31.2	99
オフィス	128,329	26.3	40
商業	35,539	7.3	13
底地	20,770	4.3	6
物流	2,232	0.5	3
ホテル	101,800	20.9	16
開発用地	0	0.0	0
その他	47,210	9.7	8
合計	488,116	100.0	185

⇒価格の妥当性及び投資基準等の適合性を踏まえ具体検討案件を選別

アクイジション検討案件の概算価格合計(2024年3月29日時点)



参考

引き続き、多数の新規案件を入手

2023年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	616,719	31.6	443
オフィス	658,884	33.8	166
商業	197,917	10.1	79
底地	32,894	1.7	19
物流	48,596	2.5	14
ホテル	312,850	16.0	68
開発用地	150	0.0	1
その他	82,253	4.2	39
合計	1,950,265	100.0	829

2022年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	789,188	36.6	585
オフィス	691,353	32.0	240
商業	381,062	17.7	137
底地	47,970	2.2	32
物流	7,620	0.4	12
ホテル	190,870	8.8	51
開発用地	1,700	0.1	4
その他	48,280	2.2	34
合計	2,158,044	100.0	1,095

メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用した豊富なパイプライン

物件名(住宅)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
ドーミー清水五条	京都府京都市	竣工済	92
あるびす・ビル貳番館	宮城県仙台市	竣工済	84
ルミナス勝山東	愛媛県松山市	竣工済	70
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	竣工済	25
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	竣工済	41
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	竣工済	54
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年6月	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2024年6月	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	2024年6月	41
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	2024年8月	31
ラグゼナ浦和	埼玉県さいたま市	2024年9月	29
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2025年2月	26
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	71
ラグゼナ平井Ⅲ	東京都江戸川区	2025年8月	30
ラグゼナ平井Ⅱ	東京都墨田区	2025年9月	53
ラグゼナ南行徳	千葉県市川市	2025年10月	100
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	2026年2月	42
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	2026年3月	47

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

(注)本投資法人は上に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません

(注)竣工予想図を掲載している物件については竣工後の建物と異なる場合がございます

(注)上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります

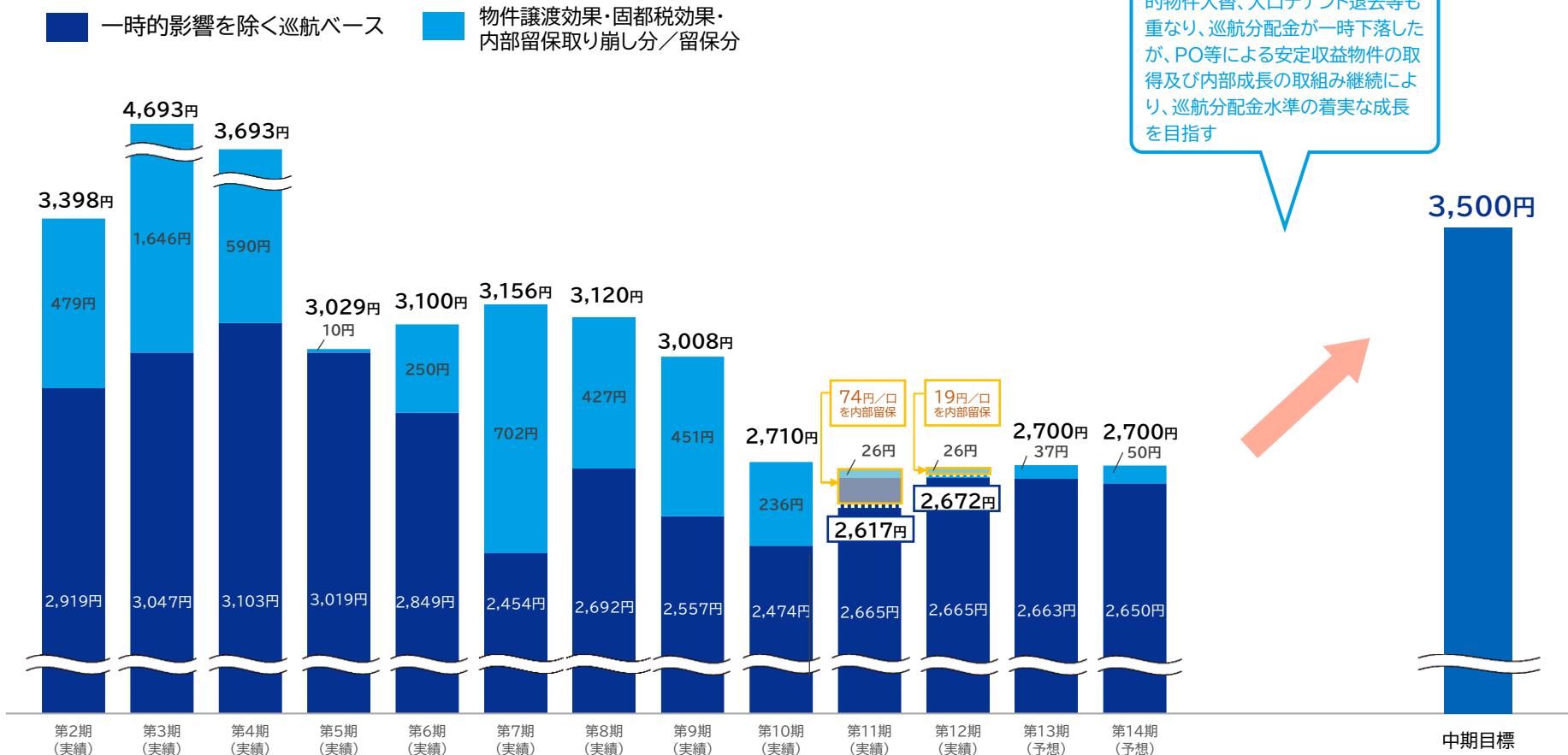
物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	竣工済	15
L.Biz呉服町	福岡県福岡市	竣工済	8
L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年3月	10
L.Biz平河町	東京都千代田区	2024年5月	10
(仮称)L.Biz大阪本町	大阪府大阪市	2025年4月	10
L.Biz丸の内	愛知県名古屋市	2025年5月	12
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	2025年12月	14

物件名(ホテル)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
上野アーバンホテルアネックス	東京都台東区	竣工済	65



中期的な巡航分配金目標は3,500円

- ◆ 着実な内部成長及びPO等を伴った外部成長により、巡航分配金の向上を目指す
- ◆ 将来の分配金安定化のための内部留保残高 ⇒ 第12期分配後 約310百万円(397円／口)



注：各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります。

V. Appendix

メインスポンサーのMIRARTHホールディングスは、事業構造の革新による新たな成長とパーカスを基軸とした
サステナビリティ経営を推進し、各事業の稼ぐ力を伸ばし、未来環境デザイン企業へ。

MIRARTH HOLDINGS

存在意義
Our Purpose

サステナブルな環境を
デザインする力で、
人と地球の未来を幸せにする。



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

MIRARTHホールディングスグループにおける取組み事例

2030年3月期までの長期ビジョンを策定

Our Purpose	サステナブルな環境をデザインする力で、 人と地球の未来を幸せにする。
2030年3月期 長期ビジョン	<p>地域社会のタカラであれ。</p> <p>不動産デベロッパーには、どんなミライがあるのか。 現場で鍛えたチカラは地域社会の価値になるのか。 ミラースは2030年に向け、自らを改革し答えを出す。</p> <p>フロー型をストック循環型へつなぎ、私たちはモデルを進化させる。 不動産を街・地域・環境へつなぎ、私たちはドメインを拡張する。 不動産収益を社会価値へつなぎ、私たちはバリューを再定義する。</p> <p>ミラースは各地域に根ざした「らしさ」を徹底的に学び、 「点」の開発を「線」でつなぎ、「面」の活性化を推進することで、 地域社会にとってタカラのような存在になる。</p> <p>地域を元気に、日本を元気に、そして世界を元気にする。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div> <p>事業展開エリアで「地域活性に資する循環型ビジネスモデル」を創出する</p>

全国各地の様々な「色」をお届け

一社提供番組 「街角パレット～未来へのたからもの～」

<提供意義>

当番組を通して未来に残したい地域の姿や環境、そこに宿る想いを紹介することで、地域創生や活性化など、人と地球の未来の幸せに向けて取り組むMIRARTHホールディングスの姿勢を表現



放送局：フジテレビ（関東）／BSフジ（全国）

放送時間：フジテレビ 毎週日曜日11:45～11:50／BSフジ 毎週水曜日22:55～23:00

テーマソング：瞳を閉じて（作詞・作曲 荒井由実）

URL : https://www.fujitv.co.jp/machikado_palette

資産運用業務における環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じ、
MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

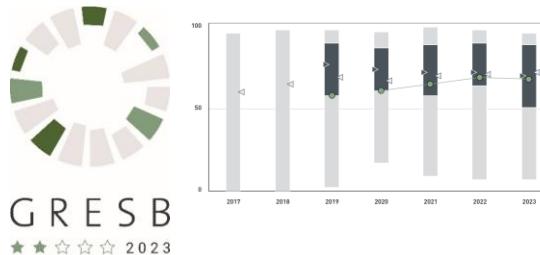
サステナビリティ基本方針

- ① 地球温暖化防止の取組み
- ② 環境負荷の低減
- ③ 法令遵守と社内体制整備
- ④ ステークホルダーとのコミュニケーション
- ⑤ 積極的な情報開示

マテリアリティ	具体的な取組み	関連するSDGs
E 1. 気候変動対策の推進	① GHG削減	13 RESOURCES
	② 水資源の有効活用	13 RESOURCES
	③ 廃棄物管理	13 RESOURCES
E 2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	7 ENERGY
	② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	13 RESOURCES
	③ CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強靭化	11 INDUSTRY
S 3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化	② グリーンリース推進	11 INDUSTRY
	③ BCPの充実	11 INDUSTRY
	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	3 PEOPLE
S 4. 従業員・テナントの健康と快適性向上	② 柔軟な働き方の推進	11 INDUSTRY
	③ テナント満足度調査の継続的な実施	11 INDUSTRY
	① 人権に関する啓蒙啓発の推進	5 GENDER EQUALITY
G 5. 人権の尊重、多様性と人材開発	② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備	5 GENDER EQUALITY
	③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	17 PARTNERSHIPS
	① 政治献金禁止・腐敗防止	17 PARTNERSHIPS
G 6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント	② 実効性のある内部統制システム構築	17 PARTNERSHIPS
	③ 開示の充実	17 PARTNERSHIPS

GRESB評価

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



DBJ Green Building認証

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



CASBEE不動産評価認証

- ◆ 2023年に認証を受けたラグゼナ東陽町(評価:Aランク)を新たに取得



環境への取組み

■ 省エネLED化工事（事例）



NTビル(エントランス)



代々木一丁目ビル(貸室内)

東池袋セントラルプレイス
(ELVホール)ジェイシティ八丁堀
(共用部)

(LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
	合計	うち共用部分
45物件	75.6%	90.3%
		うち専有部分 67.2%

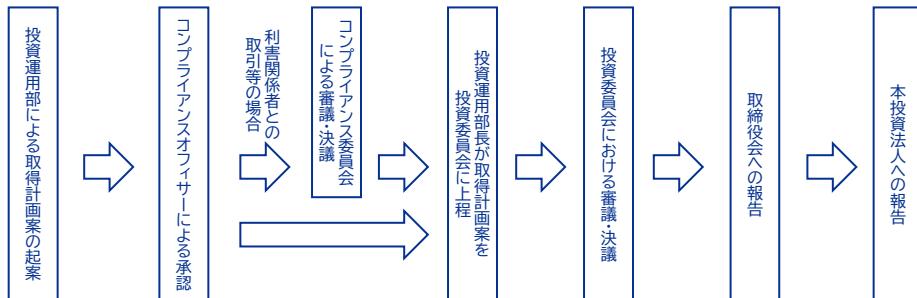
(推移) ※比率は面積ベース



ガバナンスへの取組み

■ 運用資産の取得に関する意思決定フロー

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



■ 内部監査における社外専門家の活用

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

社会への取組み

■ テナントコミュニケーション

- ・EV充電インフラ設置によるCS向上
住宅11物件、オフィス2物件において、EV自動車充電コンセント「Terra Charge」を設置済み(計60台)

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



- ・レジリエンス(災害等への適応力)の向上
災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止時等に備えて名古屋センター・プラザビルのエレベーター内に防災チェア設置

非常用備蓄庫、非常用トイレ、腰掛・荷物置きの各機能を備え、非常時も日常にも役立つ
エレベーター用防災チェアを採用



ESG情報開示

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

● ESGサイト URL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>
⇒ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施(2024年3月更新)

● ESGレポート

URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2024.pdf>
⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2024年3月発行)

用途	物件番号	物件名	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末	2024年2月末
住宅	R-01	アマーレ東海通	93.0	92.0	93.0	90.8	91.8	90.8
	R-02	ドーミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスイート	93.0	94.2	96.3	97.5	96.2	96.2
	R-04	ラグゼナ東高円寺	92.1	92.4	89.0	88.7	91.8	95.1
	R-06	ジェイシティ八丁堀	92.6	93.5	97.8	96.9	98.8	98.8
	R-07	ラグゼナ平和台	98.7	97.2	96.5	97.7	99.2	99.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	100.0	96.2	96.2	96.1	100.0	96.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	100.0	100.0	100.0	98.7	98.7	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	95.9	98.1	96.9	96.8	96.8	98.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	98.0	100.0	96.0	91.9	94.0	91.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	86.3	86.3	100.0	97.8	97.8	94.9
	R-13	ラグゼナ秋葉原	97.8	96.1	97.4	93.8	96.1	95.6
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	85.7	82.1	82.1	82.1	83.9	80.2
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	96.9	98.5	98.3	96.3	98.4	96.7
	R-17	PRIME SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-18	ワインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	100.0	96.2	96.2	96.3	98.4	97.7
	R-19	マーレ磯子ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	94.4	97.2	97.2	93.1	93.1	95.8
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	94.9	97.8	98.7	94.9	94.9	96.2
	R-22	TLRレジデンス高井田	91.5	91.2	90.0	88.5	88.5	88.5
	R-23	ラグゼナ北千住	100.0	98.5	94.9	93.4	98.5	92.2
	R-24	ラヴィータ東上野	95.6	95.6	91.1	95.6	100.0	100.0
	R-25	ラグゼナ浄心	96.5	96.5	93.0	87.1	94.1	90.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	96.2	98.1	98.1	92.3	100.0	100.0
	R-27	ラグゼナ清水五条	100.0	97.1	94.8	92.1	100.0	100.0
	R-28	ラヴィータ二条月光	100.0	96.8	96.8	90.3	96.8	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	93.3	93.3	93.3	93.3	96.7	93.3
	R-30	TLRレジデンス難波東	97.3	100.0	100.0	94.5	100.0	100.0
	R-31	TLRレジデンス両国	98.2	98.2	96.9	95.1	96.7	98.5

用途	物件番号	物件名	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末	2024年2月末
住宅	R-32	TLRレジデンス大鳥居	98.2	94.7	96.5	91.7	91.7	98.2
	R-33	TLRレジデンス亀有	91.8	89.0	78.1	75.4	80.8	82.2
	R-34	フィール清船	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-35	セレニテ難波西	96.7	95.6	100.0	98.9	98.9	96.7
	R-36	コリーヌアンソレイエ	95.6	93.3	93.3	95.6	95.6	95.6
	R-37	ロックフィールド西大井	100.0	100.0	100.0	94.1	100.0	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-39	ラヴィータ新御徒町	100.0	56.2	75.0	75.0	93.8	100.0
	住宅合計		96.5	96.3	96.5	95.3	96.8	96.6
オフィス	O-01	NTビル	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-02	東池袋セントラルプレイス	86.7	86.7	86.7	86.7	86.7	86.7
	O-03	名古屋センタープラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	87.1	87.1	87.1
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-11	L.Biz仙台	100.0	100.0	100.0	95.5	100.0	100.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-19	代々木一丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-20	川越ウエストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス合計		96.7	97.8	97.8	96.5	96.8	96.8
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-06	Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	カインズ大宮店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

用途	物件番号	物件名	2023年 9月末	2023年 10月末	2023年 11月末	2023年 12月末	2024年 1月末	2024年 2月末
商業施設	C-11	アピタ名古屋南店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-13	家電住まいの館×YAMADA web.com 奈良本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオ合計			98.5	98.6	98.7	98.1	98.6	98.5

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円)	2023年8月期(第11期)			2024年2月期(第12期)			差異			
					期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,041	1,220	57	4.3%	1,210	57	4.3%	▲10	0	—	168
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,078	1,150	56	4.3%	1,150	56	4.3%	—	0	—	71
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	981	1,240	54	4.1%	1,240	54	4.1%	—	0	—	258
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,065	1,200	44	3.5%	1,200	44	3.5%	—	0	—	134
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,177	1,260	64	4.7%	1,260	64	4.7%	—	0	—	82
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,870	4,510	172	3.7%	4,520	172	3.7%	10	0	—	649
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,119	1,350	47	3.4%	1,360	47	3.4%	10	0	—	240
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	709	792	38	4.5%	793	38	4.5%	1	0	—	83
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,090	2,230	96	4.2%	2,240	97	4.2%	10	1	—	149
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910	938	978	39	3.9%	978	39	3.9%	—	0	—	39
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,233	1,280	52	3.9%	1,280	51	3.9%	—	0	—	46
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,345	2,430	81	3.2%	2,430	81	3.2%	—	0	—	84
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	586	618	30	4.4%	603	29	4.4%	▲15	0	—	16
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	1,947	2,060	82	3.9%	2,060	83	3.9%	—	0	—	112
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	2,905	3,130	129	4.0%	3,190	132	4.0%	60	3	—	284
	R-17	PRIME SQUARE	620	642	750	32	4.1%	749	32	4.1%	▲1	0	—	106
	R-18	ワインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	752	857	40	4.1%	871	40	4.1%	14	0	—	118
	R-19	マーレ磯子ビル	1,900	1,992	2,200	102	4.4%	2,200	102	4.4%	—	0	—	207
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,440	1,390	55	3.8%	1,390	55	3.8%	—	0	—	▲50
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,674	3,470	125	3.5%	3,470	125	3.5%	—	0	—	▲204
	R-22	TLRレジデンス高井田	942	1,004	1,020	44	4.0%	1,010	43	4.0%	▲10	0	—	5
	R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,593	1,610	59	3.5%	1,600	58	3.5%	▲10	0	—	6
	R-24	ラヴィータ東上野	1,280	1,309	1,290	44	3.3%	1,280	44	3.3%	▲10	0	—	▲29
	R-25	ラグゼナ浄心	620	652	652	27	4.1%	648	27	4.1%	▲4	0	—	▲4
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	758	783	31	3.8%	785	31	3.8%	2	0	—	26

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	2023年8月期(第11期)			2024年2月期(第12期)			差異			
					期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法利回り	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法利回り	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法利回り	
住宅	R-27	ラグゼナ清水五条	515	540	612	23	3.7%	595	23	3.7%	▲17	0	—	54
	R-28	ラヴィータ二条月光	515	536	544	21	3.8%	541	21	3.8%	▲3	0	—	4
	R-29	ラヴィータ東寺	465	488	485	19	3.8%	485	19	3.8%	—	0	—	▲3
	R-30	TLRレジデンス難波東	675	700	721	29	3.8%	722	29	3.8%	1	0	—	21
	R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,050	2,040	71	3.3%	2,030	71	3.3%	▲10	0	—	▲20
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,514	1,490	52	3.4%	1,480	52	3.4%	▲10	0	—	▲34
	R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,960	1,900	68	3.5%	1,860	67	3.5%	▲40	▲1	—	▲100
	R-34	フィール清船	1,500	1,612	1,510	70	4.1%	1,510	70	4.1%	—	0	—	▲102
	R-35	セレニテ難波西	1,300	1,350	1,330	56	3.9%	1,330	56	3.9%	—	0	—	▲20
	R-36	コリーヌアンソレイエ	970	1,008	995	48	4.1%	998	48	4.1%	3	0	—	▲10
	R-37	ロックフィールド西大井	535	556	545	19	3.3%	545	19	3.3%	—	—	—	▲11
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	970	1,014	988	50	4.6%	989	50	4.6%	1	0	—	▲25
	R-39	ラヴィータ新御徒町	500	520	511	17	3.2%	509	17	3.2%	▲2	0	—	▲11
	住宅合計		49,414	50,768	53,141	2,163	—	53,111	2,165	—	▲30	2	—	2,342
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,850	12,500	499	3.7%	12,600	500	3.7%	100	1	—	▲250
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,877	10,900	417	3.7%	10,900	417	3.7%	—	—	—	1,022
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,247	5,300	258	4.5%	5,380	261	4.5%	80	3	—	132
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,595	3,880	186	4.5%	3,900	183	4.4%	20	▲3	▲0.1%	304
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,554	2,910	125	4.1%	2,980	124	4.0%	70	▲1	▲0.1%	425
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,010	1,170	45	3.6%	1,170	44	3.6%	—	0	—	159
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,645	1,640	88	4.6%	1,630	88	4.6%	▲10	0	—	▲15
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,791	1,790	85	4.0%	1,750	83	4.0%	▲40	▲2	—	▲41
	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,918	2,170	74	3.2%	2,170	74	3.2%	—	0	—	251
	O-20	川越ウエストビル	2,600	2,623	2,760	128	4.5%	2,820	128	4.4%	60	0	▲0.1%	196
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,791	2,560	99	3.8%	2,550	96	3.7%	▲10	▲2	▲0.1%	▲241
	オフィス合計		44,569	45,904	47,580	2,008	—	47,850	2,004	—	270	▲4	—	1,945

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円)	2023年8月期(第11期)			2024年2月期(第12期)			差異			
					期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	994	1,130	48	4.1%	1,150	48	4.0%	20	0	▲0.1%	155
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	500	499	571	27	4.7%	571	27	4.7%	—	—	—	71
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	3,942	4,410	301	6.8%	4,410	301	6.8%	—	—	—	467
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	4,227	4,281	4,270	(注)	(注)	4,250	(注)	(注)	▲20	(注)	(注)	▲31
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	930	1,040	49	4.7%	1,040	49	4.7%	—	—	—	109
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610	1,650	1,770	(注)	(注)	1,760	(注)	(注)	▲10	(注)	(注)	109
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170	1,193	1,240	65	5.3%	1,240	65	5.3%	—	—	—	46
	C-10	カインズ大宮店	2,520	2,514	2,600	125	4.4%	2,600	125	4.4%	—	—	—	85
	C-11	アピタ名古屋南店	7,800	7,994	8,270	402	4.6%	8,250	402	4.6%	▲20	—	—	255
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150	2,181	2,290	(注)	(注)	2,280	(注)	(注)	▲10	(注)	(注)	98
	C-13	家電住まいの館×YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,024	5,170	273	5.2%	5,180	274	5.2%	10	0	—	155
	商業施設合計			30,737	31,206	32,761	1,673	—	32,731	1,670	—	▲30	▲3	—
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,233	2,550	132	5.0%	2,590	132	4.9%	40	—	▲0.1%	356
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,305	2,560	130	4.9%	2,620	130	4.8%	60	—	▲0.1%	314
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	2,464	2,200	102	4.1%	2,370	105	4.0%	170	3	▲0.1%	▲94
	ホテル合計			7,447	7,003	7,310	364	—	7,580	368	—	270	3	—
総合計			132,168	134,883	140,792	6,210	—	141,272	6,208	—	480	▲2	—	6,388

(注)「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)」「ビッグモーター札幌清田店(底地)」「ビッグモーター鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06	R-07
	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グラントスイート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ八丁堀	ラグゼナ平和台
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	36,940	31,689	36,378	29,910	41,337	116,507
賃貸事業収入	36,122	31,645	34,081	28,269	40,911	110,230
その他賃貸事業収入	817	43	2,296	1,641	426	6,276
② 不動産賃貸事業費用	8,891	4,365	10,999	9,160	9,372	18,483
管理業務費	4,208	527	3,196	4,321	3,889	7,981
水道光熱費	312	11	275	313	384	1,867
公租公課	2,181	1,697	2,624	1,571	2,969	5,190
損害保険料	90	69	86	45	87	201
修繕費	1,618	1,730	4,484	2,575	1,709	2,677
信託報酬	300	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	179	30	32	33	31	189
③ NOI(①-②)	28,048	27,324	25,379	20,750	31,965	98,024
④ 減価償却費	9,797	3,110	6,884	4,212	5,195	12,134
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	18,250	24,213	18,495	16,538	26,769	85,890
⑥ 取得価格	1,100,000	1,080,000	1,032,000	1,060,000	1,200,000	3,910,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.13	5.09	4.95	3.94	5.36	5.04

(単位:千円)

物件名称	R-08	R-09	R-10	R-11	R-12	R-13
	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園	ラグゼナ戸田公園II	ラグゼナ秋葉原
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	31,221	28,608	68,903	26,126	34,118	50,968
賃貸事業収入	30,196	26,592	65,129	25,117	32,259	49,129
その他賃貸事業収入	1,025	2,016	3,774	1,009	1,858	1,839
② 不動産賃貸事業費用	5,166	5,072	16,170	5,065	7,741	11,223
管理業務費	2,821	2,464	7,023	2,184	4,291	7,151
水道光熱費	301	804	2,191	272	323	330
公租公課	1,107	1,076	5,558	1,742	1,562	2,404
損害保険料	47	62	169	46	72	76
修繕費	482	649	1,211	484	1,156	780
信託報酬	375	—	—	300	300	300
その他賃貸事業費用	31	16	17	34	34	178
③ NOI(①-②)	26,055	23,536	52,733	21,061	26,377	39,745
④ 減価償却費	5,043	3,533	17,199	5,652	6,794	6,854
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	21,011	20,003	35,534	15,409	19,582	32,891
⑥ 取得価格	1,120,000	705,000	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.68	6.71	5.30	4.65	4.42	3.48

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-14	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	18,455	50,512	94,458	18,421	29,855	60,515
賃貸事業収入	17,393	50,276	85,627	18,421	28,263	60,363
その他賃貸事業収入	1,061	235	8,831	—	1,592	152
② 不動産賃貸事業費用	6,042	8,554	18,447	2,030	7,532	7,482
管理業務費	1,947	3,961	9,025	184	3,177	3,807
水道光熱費	1,002	248	1,394	—	544	614
公租公課	1,380	3,418	4,224	1,323	1,714	2,402
損害保険料	59	90	187	45	73	133
修繕費	1,317	501	3,222	83	1,629	194
信託報酬	300	300	375	375	375	300
その他賃貸事業費用	35	34	17	17	18	30
③ NOI(①-②)	12,412	41,957	76,010	16,391	22,322	53,033
④ 減価償却費	3,927	9,051	18,811	3,592	3,519	9,897
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	8,484	32,906	57,199	12,799	18,803	43,136
⑥ 取得価格	560,000	1,900,000	2,840,000	620,000	730,000	1,900,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.46	4.44	5.38	5.32	6.15	5.61

(単位:千円)

物件名称	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25
	TLRレジデンス川崎大師	TLRレジデンス本町 WEST	TLRレジデンス高井田	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	34,947	73,024	25,508	39,416	26,215	18,813
賃貸事業収入	32,373	71,600	24,209	36,880	24,167	18,216
その他賃貸事業収入	2,573	1,423	1,298	2,536	2,047	597
② 不動産賃貸事業費用	10,508	16,099	8,957	6,240	7,355	3,863
管理業務費	5,111	8,110	3,641	3,279	4,099	1,452
水道光熱費	231	546	882	295	210	175
公租公課	2,004	5,328	1,861	2,045	972	1,341
損害保険料	64	156	80	65	34	48
修繕費	2,763	1,441	2,006	220	1,600	90
信託報酬	300	300	450	300	400	300
その他賃貸事業費用	32	214	35	34	37	456
③ NOI(①-②)	24,439	56,924	16,551	33,175	18,859	14,949
④ 減価償却費	7,576	10,866	4,730	7,385	3,588	4,226
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	16,863	46,058	11,820	25,790	15,270	10,722
⑥ 取得価格	1,346,153	3,479,011	942,120	1,540,000	1,280,000	620,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.65	3.29	3.53	4.33	2.96	4.85

(単位:千円)

物件名称	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31
	ラグゼナ梅小路京都西	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	TLRレジデンス難波東	TLRレジデンス両国
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	22,418	18,298	14,912	13,461	21,219	45,304
賃貸事業収入	21,312	16,807	14,298	12,905	20,242	43,686
その他賃貸事業収入	1,106	1,491	613	556	977	1,618
② 不動産賃貸事業費用	6,149	4,952	3,830	4,582	4,895	7,565
管理業務費	2,824	2,407	1,718	2,267	2,414	4,653
水道光熱費	465	416	320	156	237	504
公租公課	1,866	1,215	1,176	1,251	1,295	—
損害保険料	51	85	32	61	49	83
修繕費	604	490	245	508	564	1,878
信託報酬	300	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	36	36	36	36	35	70
③ NOI(①-②)	16,268	13,345	11,081	8,879	16,324	37,739
④ 減価償却費	4,902	2,943	2,656	3,143	4,557	2,495
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	11,366	10,402	8,424	5,736	11,766	35,243
⑥ 取得価格	725,000	515,000	515,000	465,000	675,000	2,000,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.51	5.21	4.33	3.84	4.86	3.79

(単位:千円)

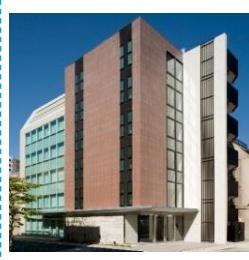
物件名称	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36	R-37
	TLRレジデンス大鳥居	TLRレジデンス亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアンソレイエ	ロックフィールド西大井
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	31,811	40,263	45,864	35,875	33,416	12,566
賃貸事業収入	30,219	38,262	45,822	35,150	32,389	11,792
その他賃貸事業収入	1,591	2,000	42	725	1,026	773
② 不動産賃貸事業費用	6,771	9,797	5,609	6,487	7,815	3,065
管理業務費	4,589	6,615	1,791	3,973	3,058	1,983
水道光熱費	228	589	526	472	416	126
公租公課	—	—	—	—	—	—
損害保険料	58	80	189	95	117	24
修繕費	1,468	2,084	2,693	1,516	3,776	503
信託報酬	375	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	50	52	34	53	71	52
③ NOI(①-②)	25,040	30,466	40,255	29,388	25,600	9,500
④ 減価償却費	4,161	6,061	6,205	5,679	3,127	1,550
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	20,878	24,405	34,050	23,708	22,472	7,950
⑥ 取得価格	1,470,000	1,900,000	1,500,000	1,300,000	970,000	535,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.43	3.22	5.40	4.55	5.31	3.57

(単位:千円)

物件名称	R-38	R-39	O-01	O-02	O-03	O-05
	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	ラヴィータ新御徒町	NTビル	東池袋セントラルプレイス	名古屋センタープラザビル	大宮NSDビル
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	36,665	8,901	304,985	256,055	198,261	129,625
賃貸事業収入	36,174	7,949	282,342	210,823	178,976	122,427
その他賃貸事業収入	490	952	22,642	45,231	19,284	7,197
② 不動産賃貸事業費用	6,328	4,642	80,564	58,307	66,789	30,487
管理業務費	3,449	2,898	21,039	12,470	24,327	12,812
水道光熱費	709	134	26,803	13,970	22,326	7,105
公租公課	—	—	25,922	15,483	16,644	8,544
損害保険料	113	16	677	402	610	211
修繕費	1,271	1,197	5,534	15,540	2,257	1,452
信託報酬	750	375	400	375	300	300
その他賃貸事業費用	35	21	187	65	322	62
③ NOI(①-②)	30,336	4,258	224,420	197,747	131,472	99,137
④ 減価償却費	5,554	1,502	54,388	33,228	37,609	10,415
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	24,782	2,756	170,032	164,519	93,862	88,721
⑥ 取得価格	970,000	500,000	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900
⑦ NOI利回り(%・年率)	6.29	1.71	3.65	4.07	5.43	5.71

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-07	O-09	O-11	O-12	O-19	O-20
	博多祇園ビル	L.Biz神保町	L.Biz仙台	仙台日興ビル	代々木一丁目ビル	川越ウエストビル
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	84,308	26,988	69,207	65,206	42,658	89,462
賃貸事業収入	78,581	26,527	60,742	61,923	42,658	81,706
その他賃貸事業収入	5,727	460	8,465	3,283	—	7,756
② 不動産賃貸事業費用	28,218	4,200	24,955	22,028	4,475	16,796
管理業務費	12,056	1,780	9,409	5,687	1,101	6,076
水道光熱費	5,169	—	7,225	6,819	—	5,969
公租公課	8,165	1,849	5,189	8,140	2,886	4,182
損害保険料	182	30	174	135	49	103
修繕費	2,203	210	2,622	710	46	29
信託報酬	400	300	300	450	375	400
その他賃貸事業費用	40	31	33	85	16	35
③ NOI(①-②)	56,089	22,787	44,252	43,178	38,182	72,666
④ 減価償却費	15,963	2,888	10,036	7,853	3,920	8,930
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	40,126	19,899	34,216	35,325	34,261	63,735
⑥ 取得価格	2,500,000	1,006,000	1,680,000	1,740,000	1,850,000	2,600,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.51	4.56	5.30	4.99	4.15	5.62

(単位:千円)

物件名称	O-21	C-01	C-03	C-05	C-06	C-07
	博多冷泉町ビル	プリオ大名II	TA湘南鵠沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	イオンスタイル尾道(底地)
						
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	64,032	32,241	17,717	(注)	(注)	28,566
賃貸事業収入	61,987	28,974	15,816	(注)	(注)	28,566
その他賃貸事業収入	2,045	3,267	1,900	(注)	(注)	—
② 不動産賃貸事業費用	15,732	6,494	3,756	(注)	(注)	4,060
管理業務費	4,757	1,385	1,058	(注)	(注)	142
水道光熱費	3,431	2,126	1,636	(注)	(注)	—
公租公課	6,312	2,029	904	(注)	(注)	3,903
損害保険料	102	21	16	(注)	(注)	—
修繕費	380	495	125	(注)	(注)	—
信託報酬	300	400	—	(注)	(注)	—
その他賃貸事業費用	448	36	15	(注)	(注)	14
③ NOI(①-②)	48,300	25,746	13,960	150,530	103,686	24,505
④ 減価償却費	9,942	1,361	1,365	15,654	—	—
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	38,357	24,385	12,595	134,875	103,686	24,505
⑥ 取得価格	2,700,000	980,000	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.60	5.28	5.62	7.51	4.93	5.48

(単位:千円)

物件名称	C-08 ビッグモーター札幌清田店(底地)	C-09 DCMダイキ尾道店(底地)	C-10 カインズ大宮店	C-11 アピタ名古屋南店	C-12 ビッグモーター鴻巣店(底地)	C-13 家電住まいの館×YAMADA web.com奈良本店
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	37,023	(注)	64,511	211,095	48,448	137,283
④ 減価償却費	—	—	9,350	24,318	—	11,828
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	37,023	(注)	55,160	186,777	48,448	125,454
⑥ 取得価格	1,610,000	1,170,000	2,520,000	7,800,000	2,150,000	4,850,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.62	(注)	5.15	5.44	4.53	5.69

(単位:千円)

物件名称	H-01	H-03	H-04
	ドーミーイン松山	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
			
運用日数(日)	182	182	182
① 不動産賃貸事業収入	76,500	74,958	69,545
賃貸事業収入	76,500	74,958	69,545
その他賃貸事業収入	—	—	—
② 不動産賃貸事業費用	9,371	8,215	7,255
管理業務費	885	749	695
水道光熱費	900	—	—
公租公課	6,820	7,224	6,038
損害保険料	166	199	96
修繕費	215	—	—
信託報酬	300	—	375
その他賃貸事業費用	83	42	49
③ NOI(①-②)	67,128	66,742	62,289
④ 減価償却費	19,220	27,227	11,057
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	47,908	39,515	51,231
⑥ 取得価格	2,427,000	2,520,000	2,500,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.56	5.33	5.01

(注)テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

指標	2019年 8月期 (第3期)	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)	2023年 2月期 (第10期)	2023年 8月期 (第11期)	2024年 2月期 (第12期)
当期運用日数(日)	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
NOI(百万円)	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734	3,105	3,130
FFO (Funds from Operation／ 百万円)	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067	2,919	2,405
1口当たりFFO(円)	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237	4,223	3,479
有利子負債額(百万円)	35,980	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150	67,150
総資産LTV(%)	49.5	45.9	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1	47.1
時価LTV(%)	46.8	42.8	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2	45.0
1口当たりNAV(円)	104,539	112,296	111,103	109,202	109,764	111,380	112,104	110,148	107,732	108,471

(注)以下の算定式により算出しています

NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費-不動産売却益

FFO=当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益

1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

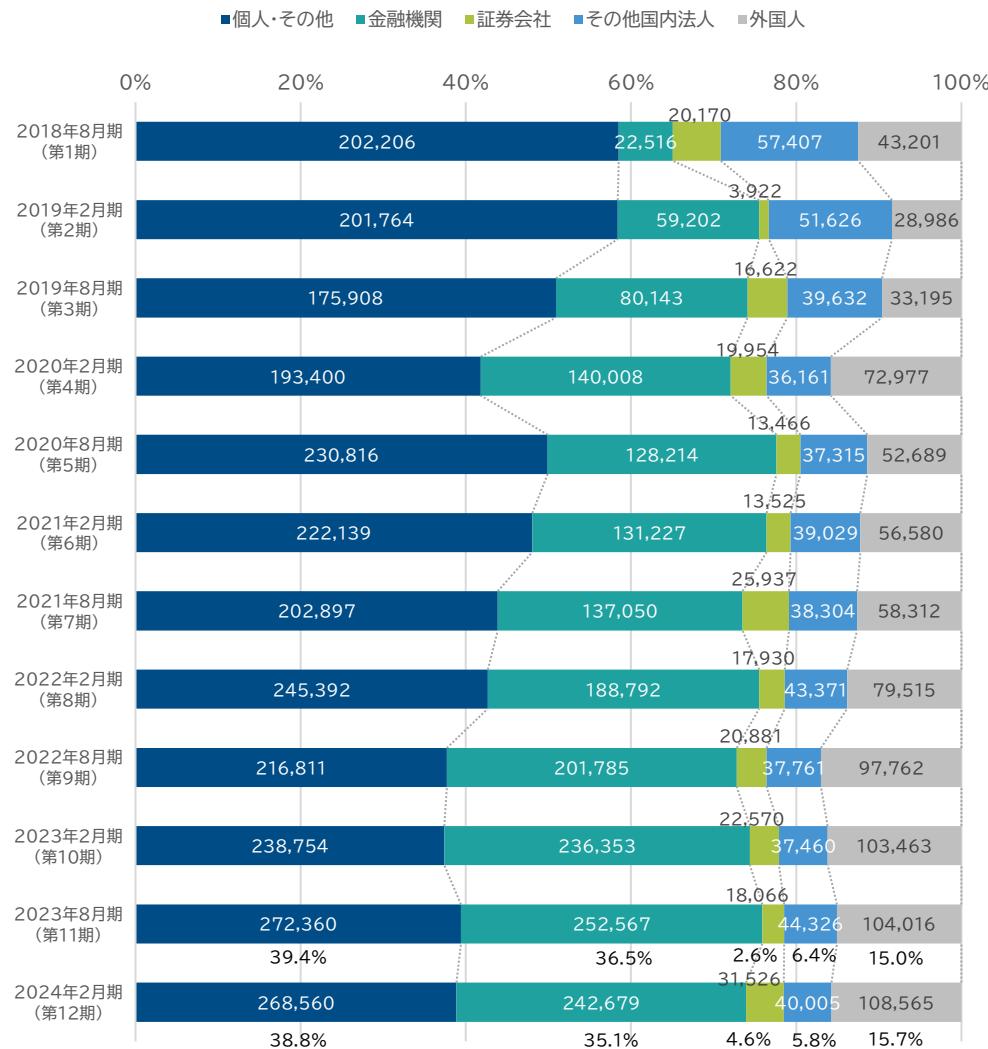
期末総資産有利子負債比率(LTV)=期末有利子負債額÷期末総資産額×100

時価LTV=期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産等鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)×100

1口当たりNAV=(期末純資産額-分配金支払総額+不動産等鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)÷発行済投資口総数

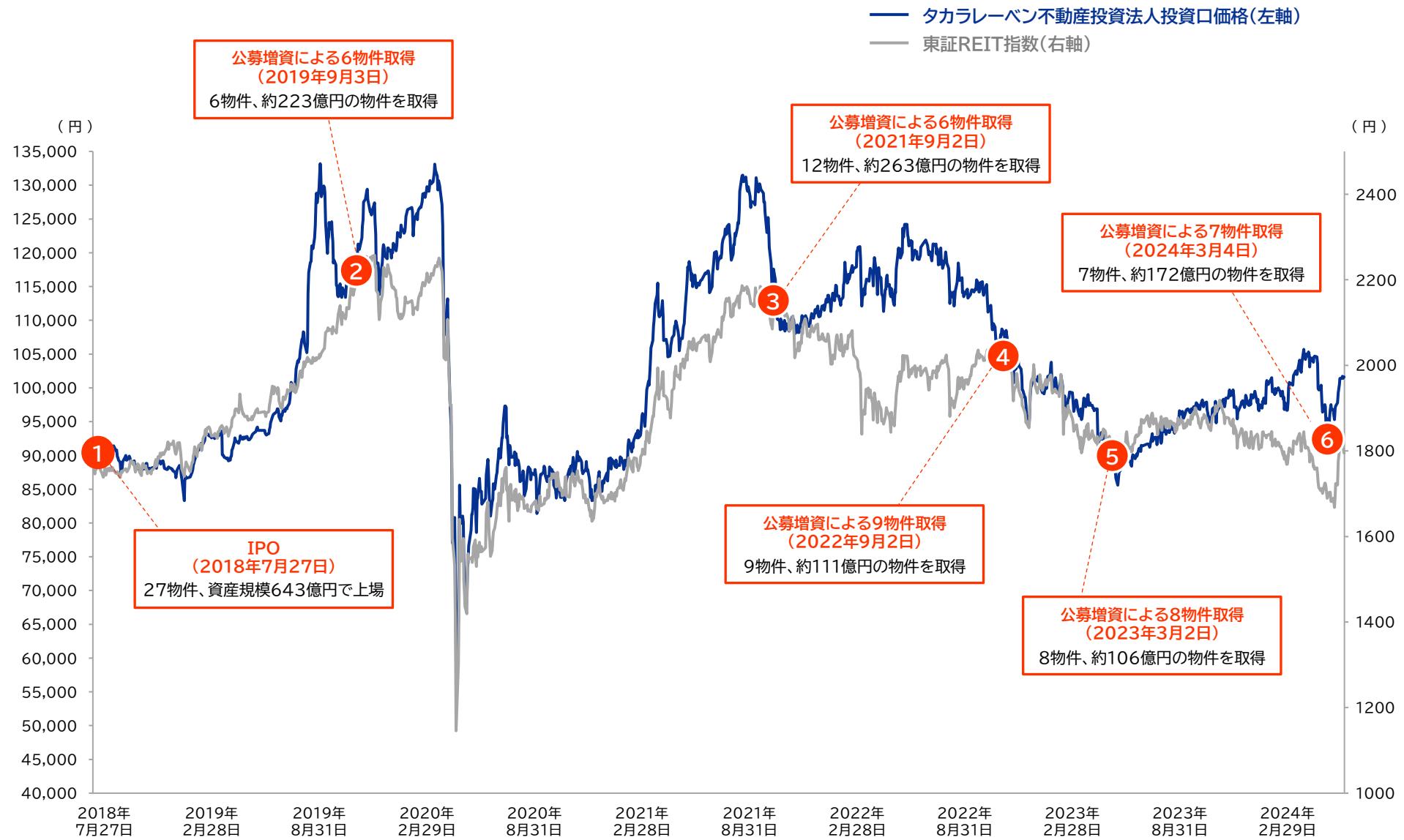
所有者別投資口数

(単位:口)



主要投資主一覧(上位10位)

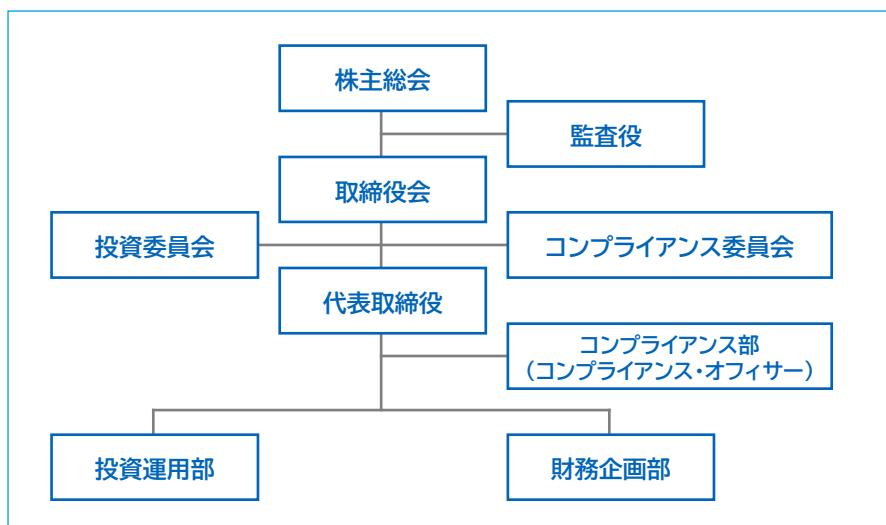
名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	97,639	14.1
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	69,431	10.0
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	28,942	4.2
4 MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	2.1
5 JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,326	2.1
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,169	1.3
7 SMBC日興証券株式会社	8,197	1.2
8 野村證券株式会社	7,796	1.1
9 JP MORGAN CHASE BANK 380755	5,680	0.8
10 近畿産業信用組合	5,590	0.8



概要

商 号	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
所 在 地	東京都港区赤坂1-14-15
代 表 者	代表取締役社長 宰田哲男
設立年月日	2016年1月15日
資 本 金	50百万円
株 主 構 成	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

組織図



WEBサイトのご紹介

<https://www.mirarth-ra.co.jp/>



MIRARTH 不動産投資顧問

MIRARTH
Real Estate Advisory Inc.

INFORMATION

お知らせ

2024年3月20日付で社名を「MIRARTH不動産投資顧問株式会社」に変更することになりました。

MIRARTH不動産投資顧問株式会社は、
タカラレーベン不動産投資法人（J-REIT）の資産運用会社です。

私たちのJ-REITは、複数の資産運用会社が共同で運営する、複数の不動産、施設、設備等、それを複数の投資家に投資する投資信託リートです。「タカラレーベン不動産投資法人」の資産運用会社を通じ、
エントーサポート・トヨタモビリティ、森門ビルクリエイトなどを運営し、
最高な品質と安定した運用の実績を積んでいます。

OUR BUSINESS

事業内容

資産運用業務

タカラレーベン不動産投資法人は持つ
複数の資産についています。

投資運用人

スポンサー

MIRARTH

KIYORITSU

YAMADA

GROUP TOPICS

MIRARTH 2022.10.1誕生

人材育成セミナー
想い・実現

MIRARTH HOLDINGS

- ・本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧説や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ・本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ・本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- ・事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



<https://takara-reit.co.jp/>

Distribution	Portfolio	Financial
確定分配金 2023年8月終(税込)185	ポートフォリオ 2024年3月4日現在	最新決算 2023年3月期 70 単位 ※資本利回り(5.07%)

【お問い合わせ】

MIRARTH不動産投資顧問株式会社 Tel : 03-6435-5264 Mail : info@mirarth-ra.co.jp