



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

外部成長

- 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。

内部成長

- 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

- 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)。

ESG

- 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 | (単位:百万円) | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| | | | | 前期比 C-A | 予想比 C-B |
| 営業収益 | 3,886 | 3,856 | 3,891 | +5 | +35 |
| 営業利益 | 2,258 | 2,254 | 2,263 | +5 | +8 |
| 経常利益 | 1,886 | 1,873 | 1,886 | 0 | +13 |
| 当期純利益 | 1,860 | 1,847 | 1,861 | 0 | +13 |
| 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 | ±0円 | +19円 |
| DPU(1口当たり分配金) | 2,617円 | 2,672円 | 2,672円 | +55円 | ±0円 |
| 分配金総額 | 1,809 | 1,847 | 1,847 | +38 | ±0 |
| 内部留保残高 | 296 | 296 | 310 | +13 | +13 |

| (単位:百万円) | |
|-------------------|---|
| 前期比 主な要因 (C-A) | |
| 当期純利益 +0.1 | |
| +5 | 賃貸事業収入増 (NT+19、東池袋▲17、博多祇園▲8、 アクセス名古屋+10) |
| +4 | 賃貸事業費用減 (LM費用減+20、減価償却費増▲15) |
| ▲4 | その他営業費用増 (総会費用▲6) |
| ▲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) |
| 予想比 主な要因 (C-B) | |
| 当期純利益 +13 | |
| +6 | 賃貸事業収入増 (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) |
| ▲9 | 賃貸事業費用増 (LM費増▲18、水道光熱費減+19、 修繕費増▲5) |
| +13 | その他営業費用減 |
| +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

(単位:百万円)

| | 第11期 | 第12期 | 増減 |
|----------|---------|---------|------|
| 流動資産 | 7,282 | 7,495 | 212 |
| 現金預金 | 6,903 | 7,154 | 251 |
| その他流動資産 | 379 | 340 | ▲38 |
| 固定資産 | 135,273 | 135,163 | ▲109 |
| 有形固定資産 | 134,900 | 134,883 | ▲17 |
| 無形固定資産 | 1 | 0 | 0 |
| 投資その他の資産 | 372 | 279 | ▲92 |
| 繰延資産 | 47 | 34 | ▲13 |
| 資産合計 | 142,604 | 142,693 | 88 |

(単位:百万円)

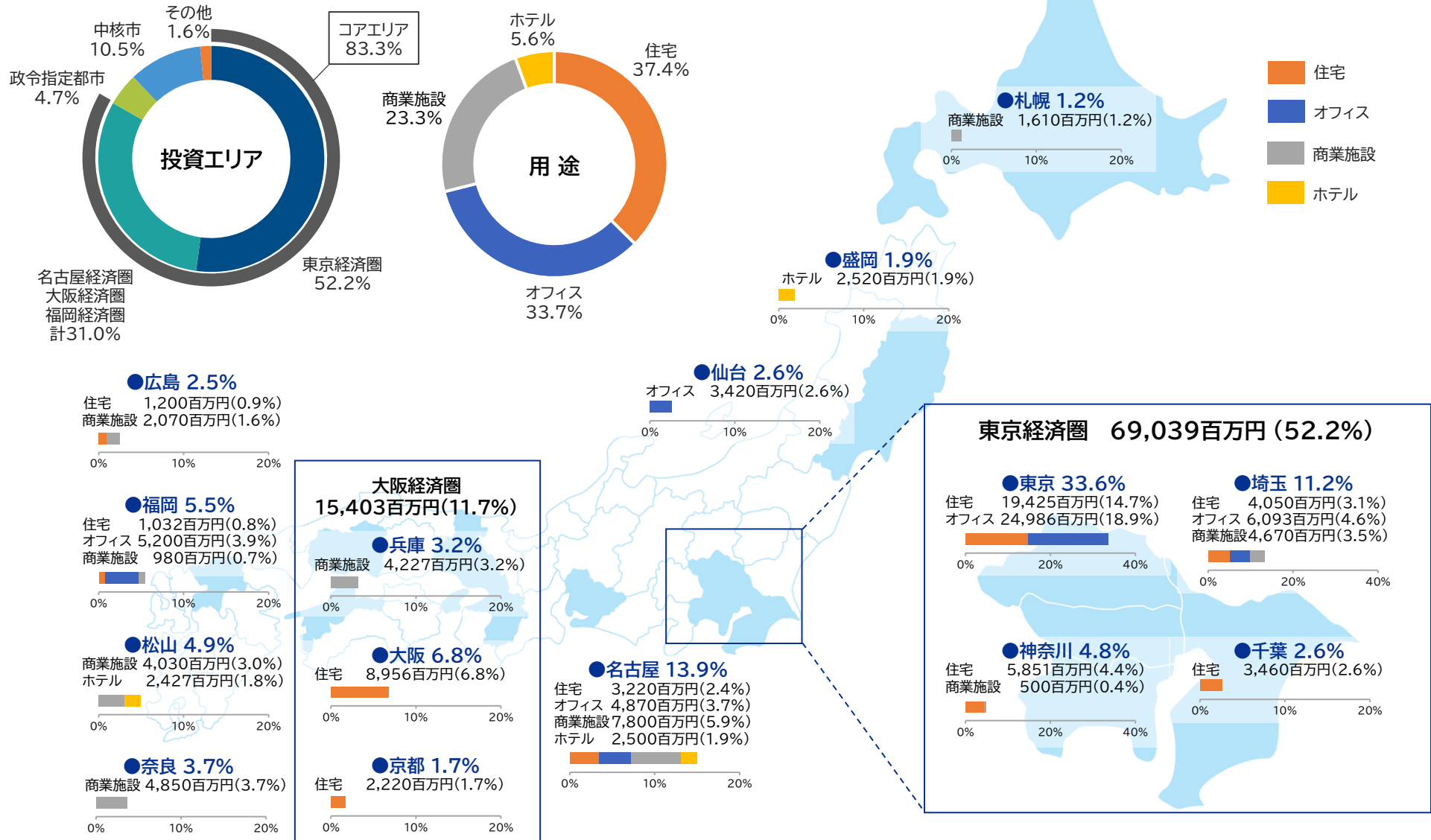
| | 第11期 | 第12期 | 増減 |
|--------------|---------|---------|--------|
| 流動負債 | 10,416 | 17,817 | 7,401 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 9,550 | 16,900 | 7,350 |
| その他流動負債 | 866 | 917 | 51 |
| 固定負債 | 61,790 | 54,426 | ▲7,364 |
| 長期借入金 | 57,600 | 50,250 | ▲7,350 |
| その他固定負債 | 4,190 | 4,176 | ▲14 |
| 負債合計 | 72,207 | 72,244 | 36 |
| 純資産 | 70,397 | 70,449 | 51 |
| 負債・純資産合計 | 142,604 | 142,693 | 88 |

前期比 主な要因

- 物件の取得、売却ともに無いため、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

(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）

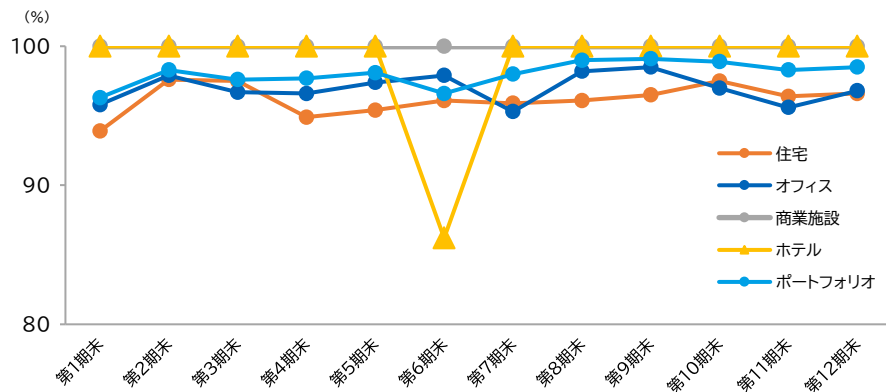


※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。
 ※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

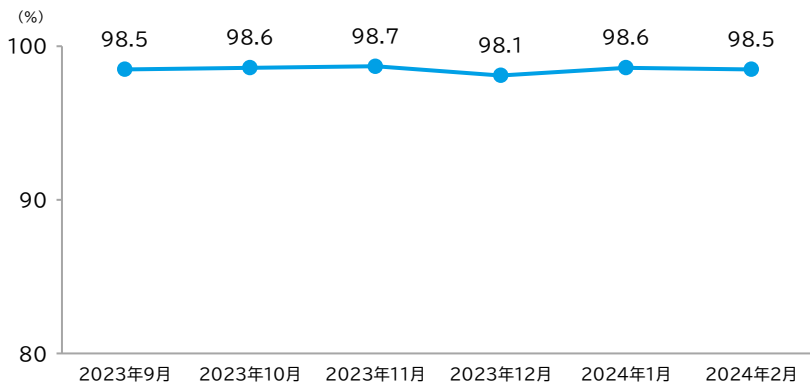
稼働率の推移

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

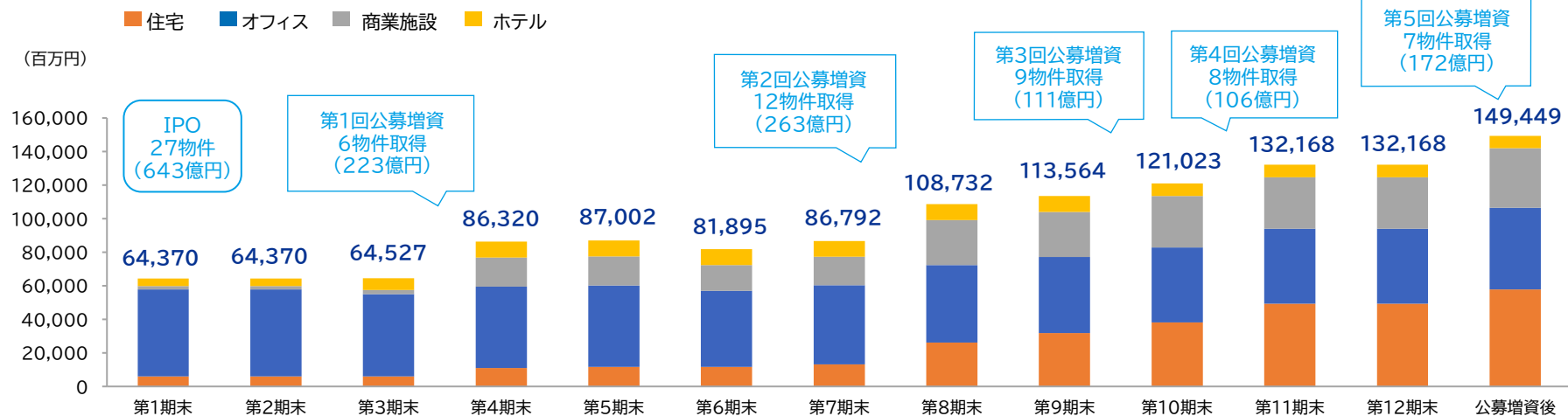


■ 当期ポートフォリオ稼働率(月次)推移



資産規模の推移

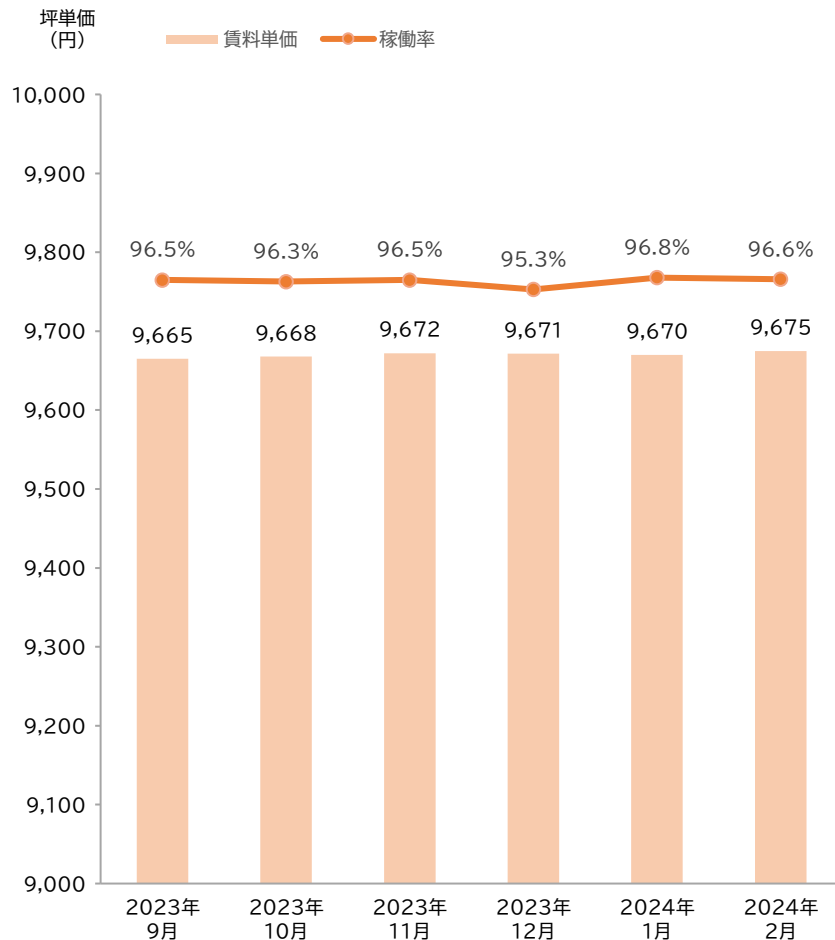
ポートフォリオの質的向上を図りながら、機を見定めた公募増資の実施によって資産規模を着実に拡大



Ⅱ. 2024年2月期(第12期)の運用状況

稼働率・賃料単価推移

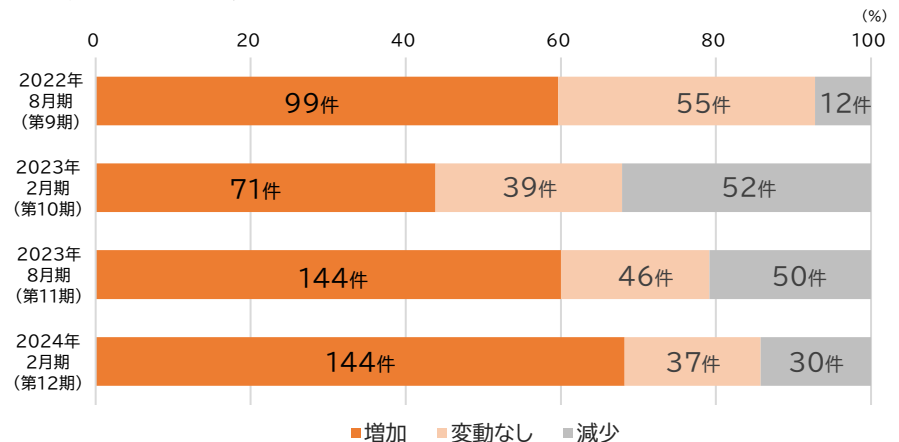
- ・ 期中を通して95%以上を維持
- ・ 賃料坪単価は安定的に推移



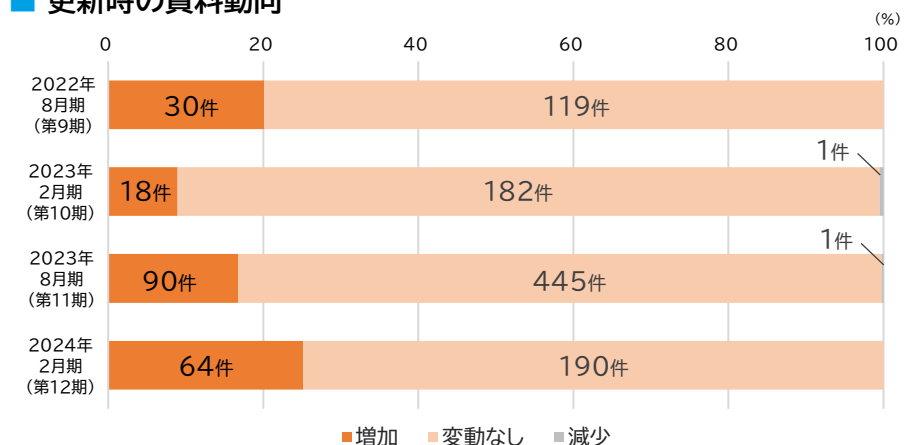
住宅の賃料改定状況

- ・ 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



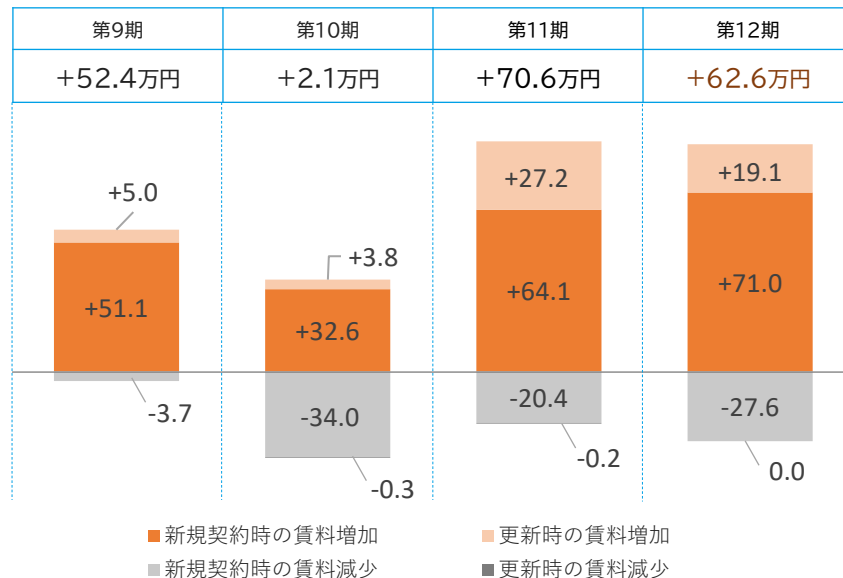
新規契約・更新時の賃料動向

- 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%

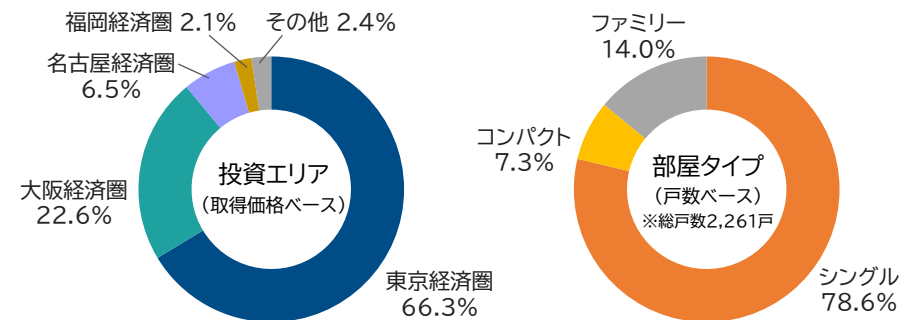
■ 新規契約の賃料増減(月額)

| | 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% |

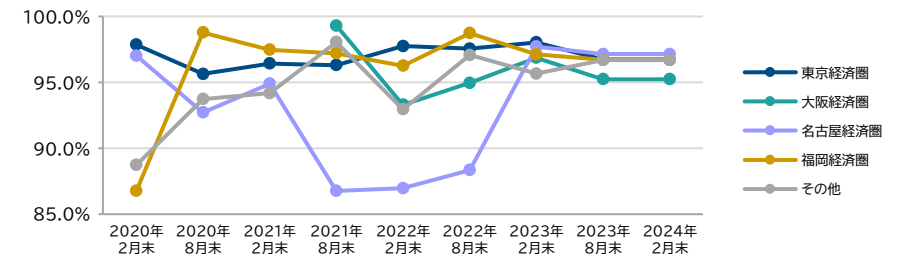
ネット増額（更新時も含む）※月額ベース



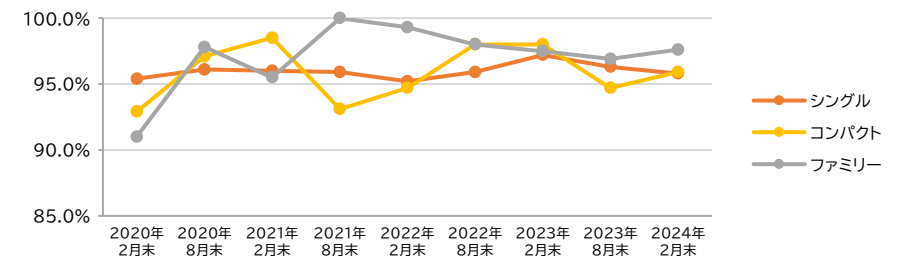
投資エリア・部屋タイプ(2024年2月29日時点)



投資エリア別稼働率推移



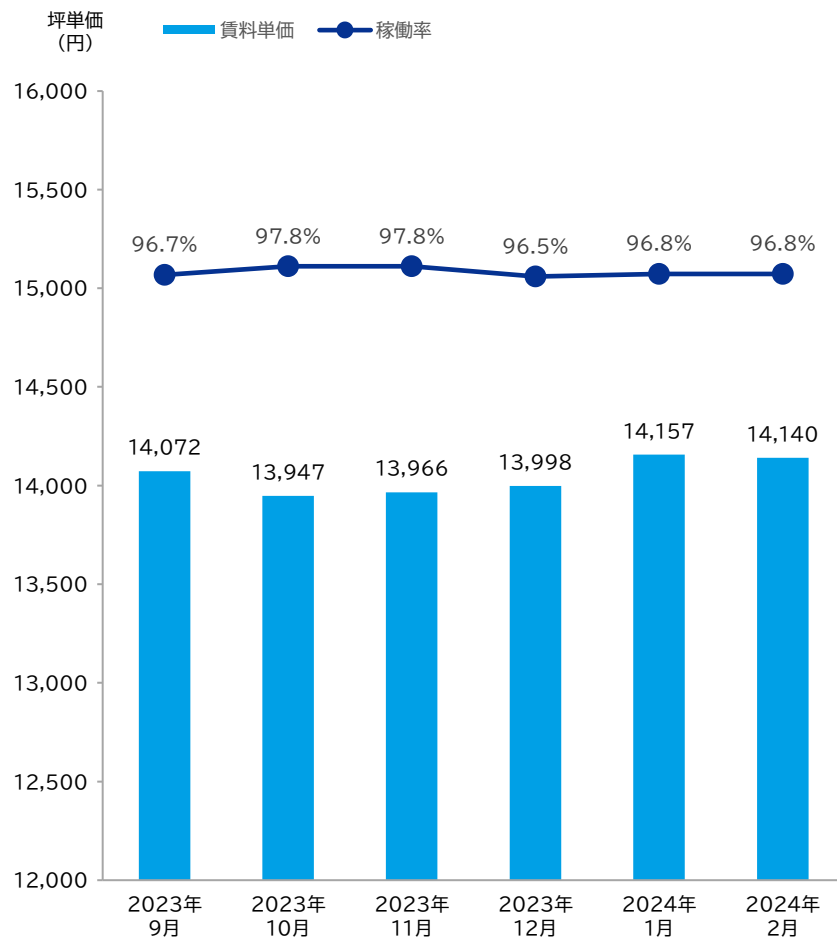
部屋タイプ別稼働率推移



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

稼働率・賃料単価推移

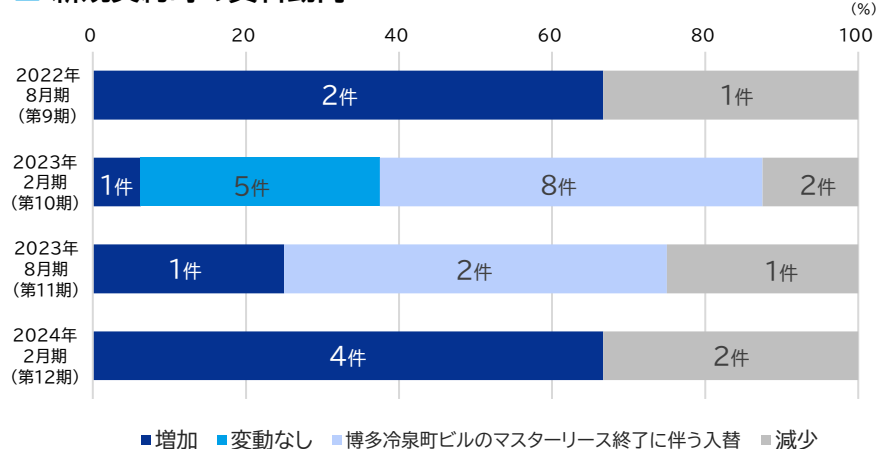
- 期中を通して、稼働率95%以上を維持



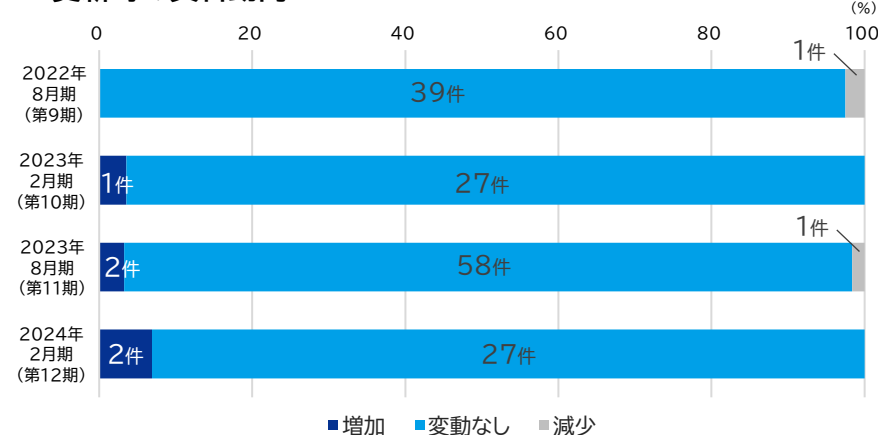
オフィスの賃料改定状況

- 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



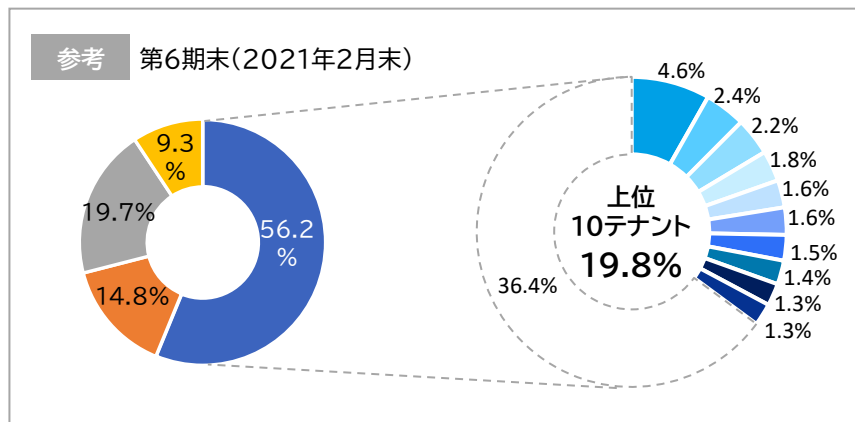
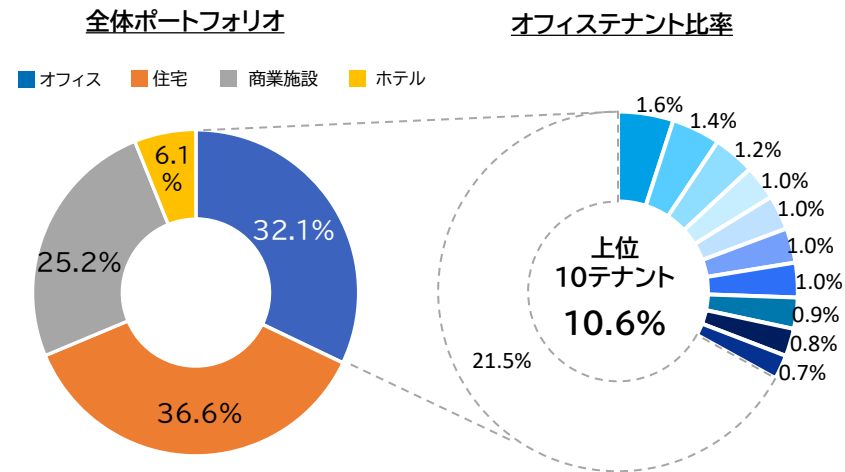
更新時の賃料動向



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)



資産価値の維持・向上への取組み

- ・ 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

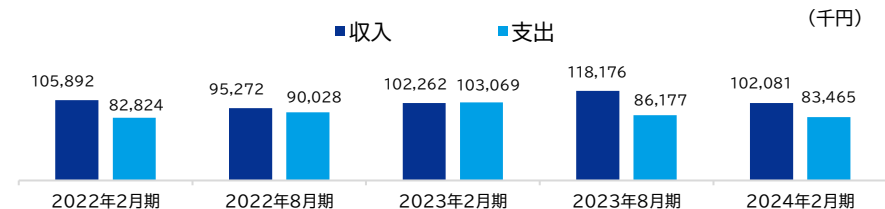
大宮NSDビル トイレリニューアル工事 (事例)



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



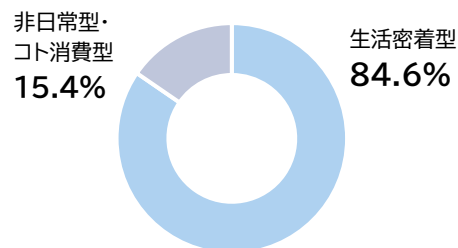
電気料金支出 用途別比率(2024年2月期)

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

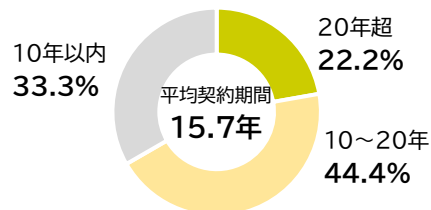
- 生活密着型商業施設の割合が約85%
- 固定賃料比率が100%で、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- 今後はテナント入替も可能な商業施設の取得も検討

施設タイプ別の保有状況

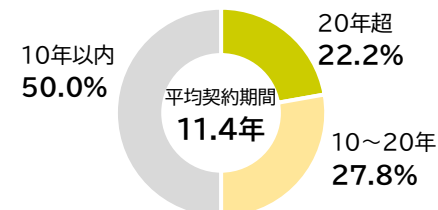
■ 物件タイプ(取得価格ベース)



■ 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

※ビックモーター2物件(底地)については、(株)ビックモーターの事業を吸収分割により承継する(株)ジェイ・ケイ・エイチが、賃貸借契約上の借主としての地位を継承します。

生活密着型 (約85%)



アピタ名古屋南店



家電住みいる館×YAMADA
Web.com奈良本店



Tecc LIFE SELECT
神戸垂水店(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



TA湘南鵠沼海岸



YAMADA web.com
松山問屋町店



イオンスタイル尾道(底地)



ビックモーター札幌清田店(底地)



ビックモーター鴻巣店(底地)



プリオ大名Ⅱ

第11期中に
テナントの
入替により
賃料を増額

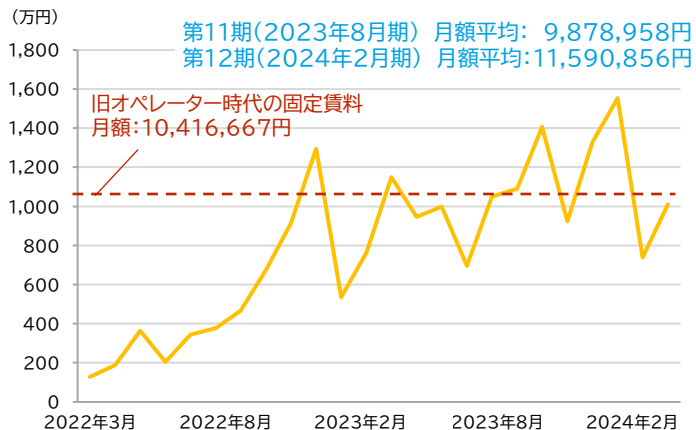
ホテルの稼働率及びRevPARは良好に推移

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

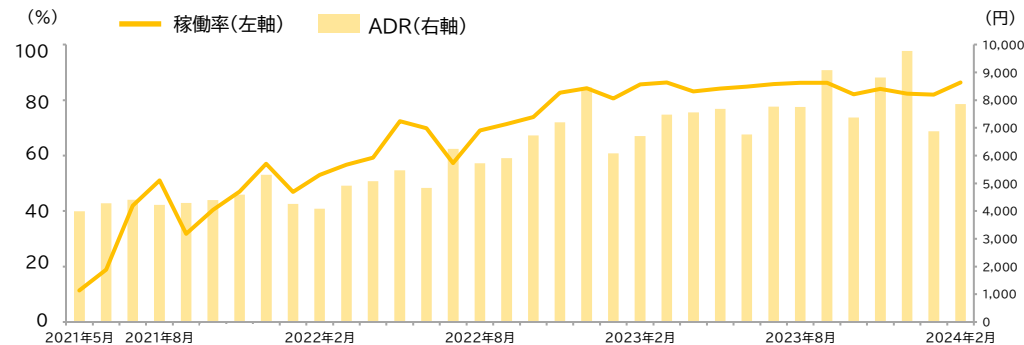
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya(変動賃料)の運営状況

- 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

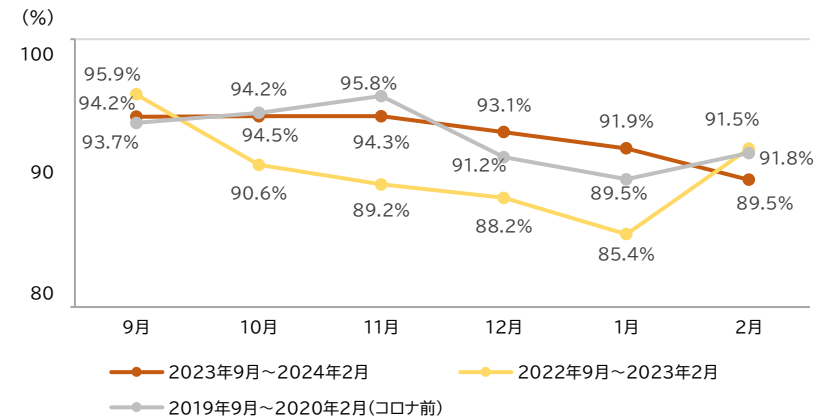


オープン以降 施設稼働率・ADRの推移

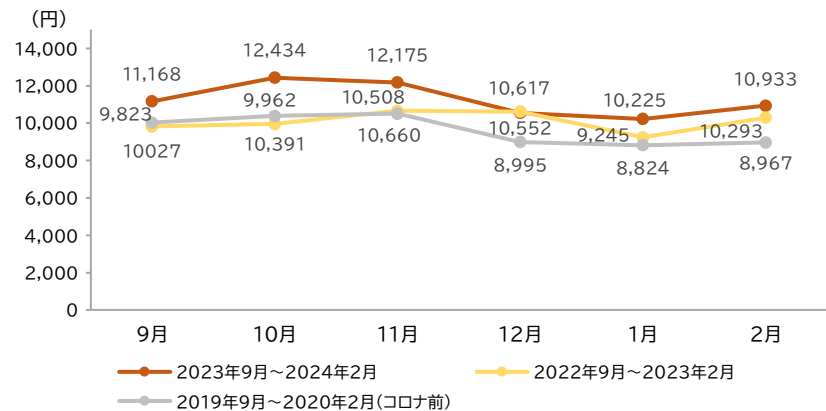


ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡(固定賃料2物件)の運営状況

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)



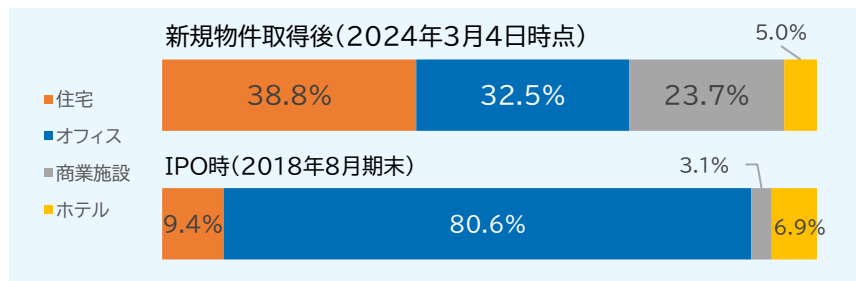
Ⅲ. 第5回公募増資の概要と実施後の効果

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 : 83,338口 第三者割当 : 4,147口 (OA) | |
| 発行価額総額 | 一般募集 : 7,654百万円 第三者割当 : 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



| <div><div></div>住宅</div> <div><div></div>オフィス</div> <div><div></div>商業施設</div> | R-40 | R-41 | R-42 | R-43 | O-22 | O-23 | C-14 | 合計・平均 |
|--|---|---|---|--|---|---|---|-------------|
| | 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 | 5,006.71㎡ | 1,834.71㎡ | 2,666.43㎡ | (Ⅰ)1,729.14㎡ (Ⅱ)2,909.78㎡ | 3,901.81㎡ | 20,593.03㎡ | 6,299.09㎡ | 42,030.90㎡ |
| 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 | 482.02㎡ | 542.63㎡ | - | - |

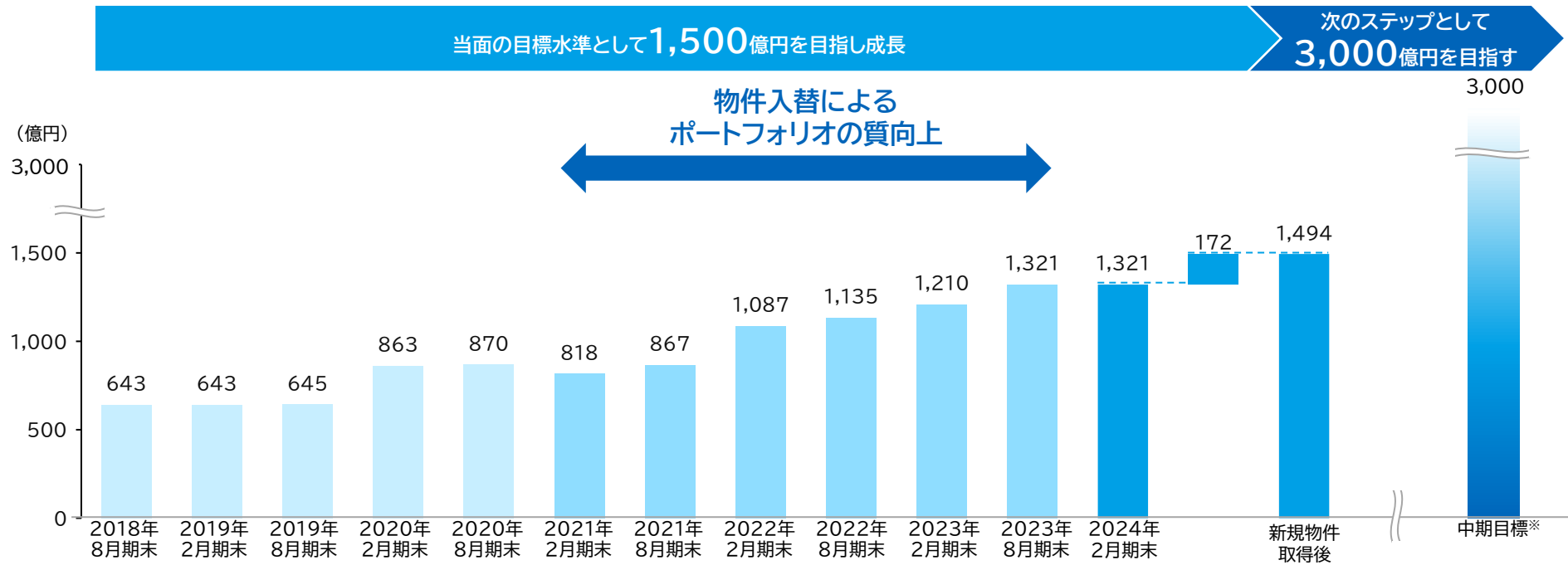
※ 2024年2月末時点の稼働率です。

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

| | 上場時(2018年8月期末) | 新規物件取得後 | 特徴 |
|-------------------------|--|--|---|
| アセットタイプ別比率 (取得価格ベース) | <p>住宅 9.4% オフィス 80.6% 商業施設 3.1% ホテル 6.9%</p> | <p>住宅 38.8% オフィス 32.5% 商業施設 23.7% ホテル 5.0%</p> | <ul style="list-style-type: none"> 取得資産を含む住宅の平均築年数は9.6年 住宅比率は上場時より+29.4%上昇 |
| 地域別比率 (取得価格ベース) | <p>東京経済圏 52.0% 大阪経済圏 22.9% 名古屋経済圏 7.0% 福岡経済圏 9.3% その他地域 8.9%</p> | <p>東京経済圏 55.5% 大阪経済圏 15.6% 名古屋経済圏 4.8% 福岡経済圏 13.0% その他地域 11.1%</p> | <ul style="list-style-type: none"> コアエリアと定める四大経済圏の比率は上場時より+7.3%上昇 |
| 物件取得ルート (取得価格ベース) | <p>MIRARTH HDグループからの取得 20.8% 本資産運用会社独自ソーシング 49.2% PAGからの取得 30.0%</p> | <p>MIRARTH HDグループからの取得 9.8% 本資産運用会社独自ソーシング 53.7% PAGからの取得 36.5%</p> | <ul style="list-style-type: none"> 継続的なMIRARTH HDグループによるスポンサーサポート及び本資産運用会社独自ソーシングによって、安定的なポートフォリオを構築 |
| 運用ガイドラインの一部変更 | 変更前 | 変更後 | |
| | <p><用途></p> <p>住宅・オフィス 70%以上</p> <p>ホテル・商業施設・その他 30%以下</p> | <p><用途></p> <p>住宅 35%以上かつ最上位比率</p> <p>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</p> | |

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)



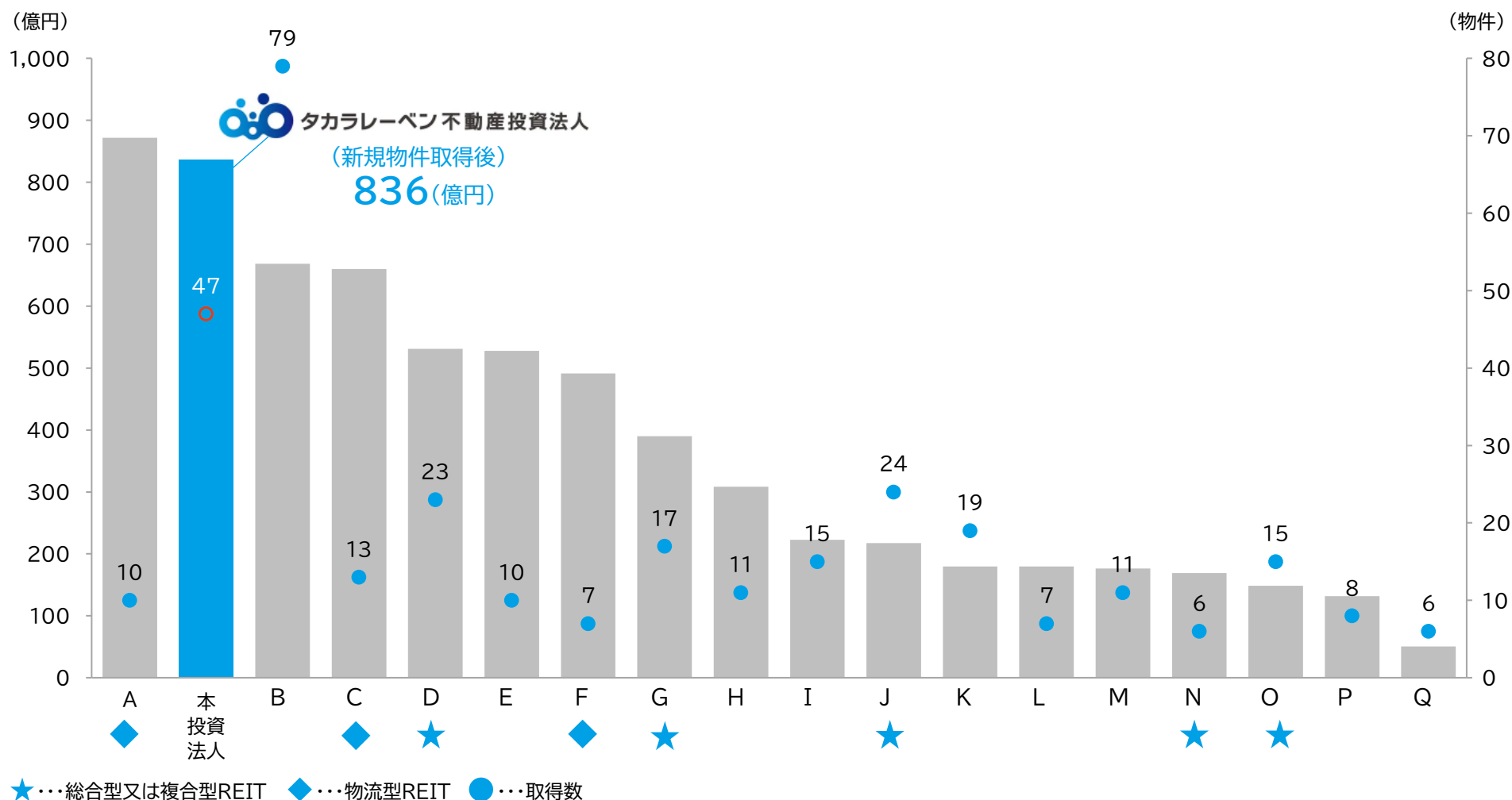
更なる資産規模拡大を推進する2つのポイント

- 「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
- 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。

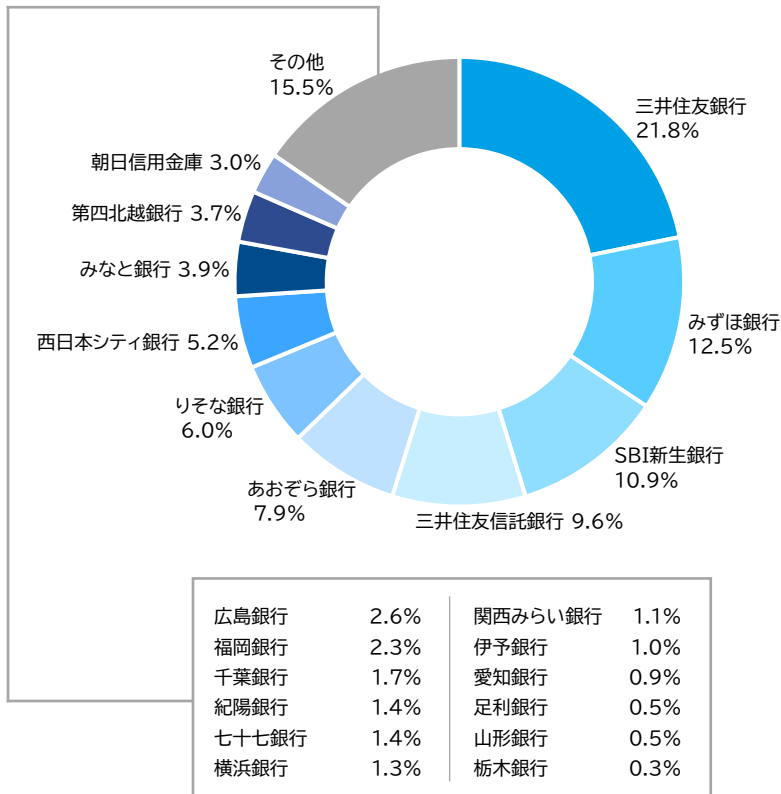
本投資法人はスポンサーグループが開発した物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現

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

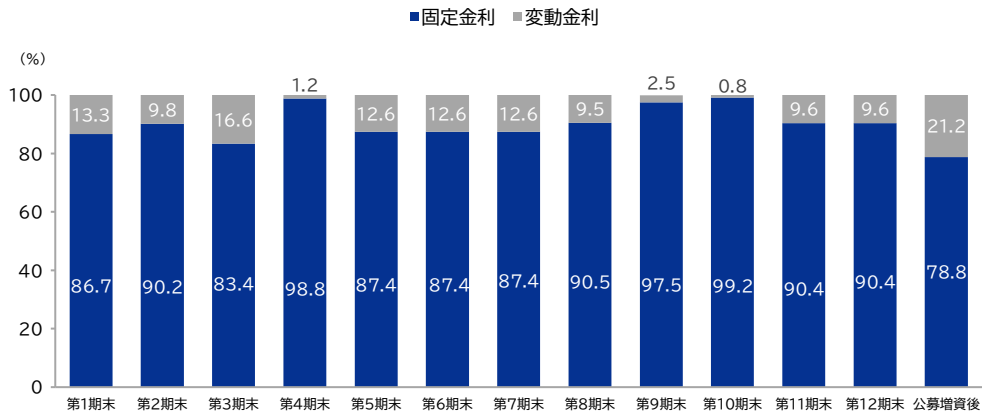
- ◆ 現状、借入先金融機関は22行
- ◆ 取引行の拡充により調達基盤の安定化を図る



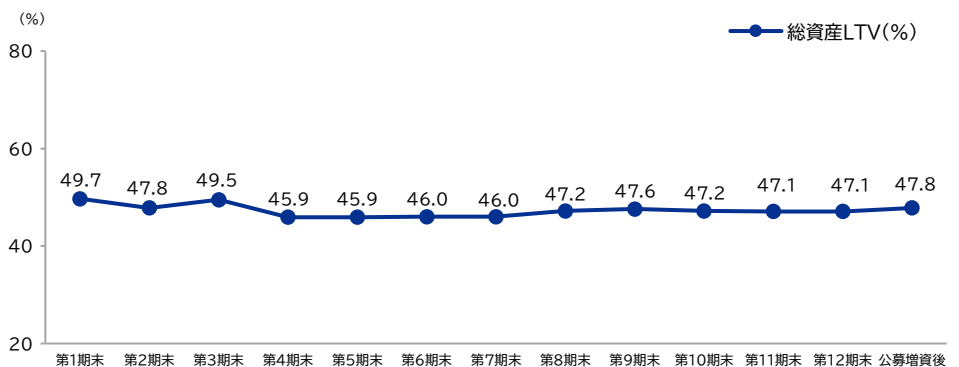
固定金利比率、LTV運営

- ◆ 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



LTV運営



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

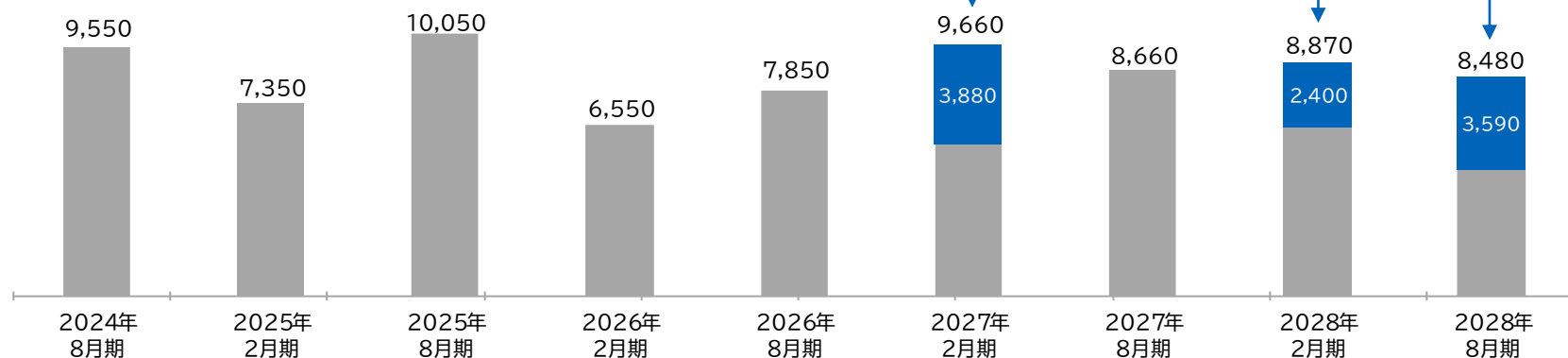
R&I

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

(百万円)



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 |

(単位:百万円)

| 差異 B-A | 差異 C-B |
|-----------|-----------|
| 424 | 33 |
| 314 | ▲4 |
| 247 | ▲11 |
| 247 | ▲10 |
| 89,485口 | — |
| +9円 | ▲13円 |
| +28円 | ±0円 |
| +260 | — |
| 0 | ▲10 |

(単位:百万円)

主要要因 (B-A)

当期純利益 +247

+453 賃貸事業収入増

(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))

▲115 賃貸事業費用増

(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))

▲23 その他営業費用増

(運用報酬増▲16)

▲65 営業外費用増

(支払利息増▲39、融資関連費用増▲21)

主要要因 (C-B)

当期純利益 ▲10

+33 賃貸事業収入増

(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)

▲24 賃貸事業費用増

(LM費用増▲6、水道光熱費増▲9、減価償却費▲11増)

▲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)

(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

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

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



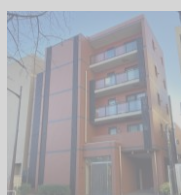
TLRレジデンス亀有



セレニテ難波西



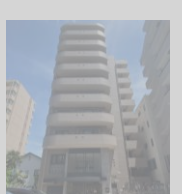
コリーヌアンソレイエ



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

第11期に
手元現金で取得

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



ラグゼナ八王子南町



ラグゼナ錦糸町



ラグゼナ平和島



ラグゼナ八王子新町



ラグゼナ上前津



ラグゼナ田端北



ラグゼナ和光

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



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

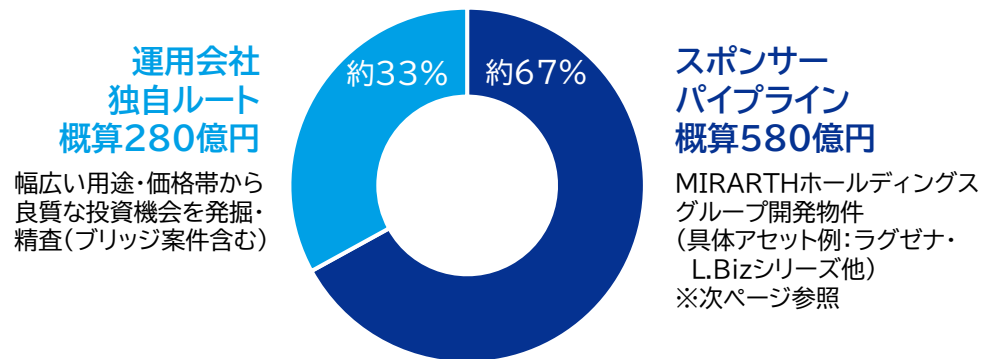
運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

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

アキュ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 | 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 |



ドーミー清水五条



あるびす・ビル貳番館



ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ



ラグゼナ平塚



ラグゼナ松戸



L.Biz東比恵



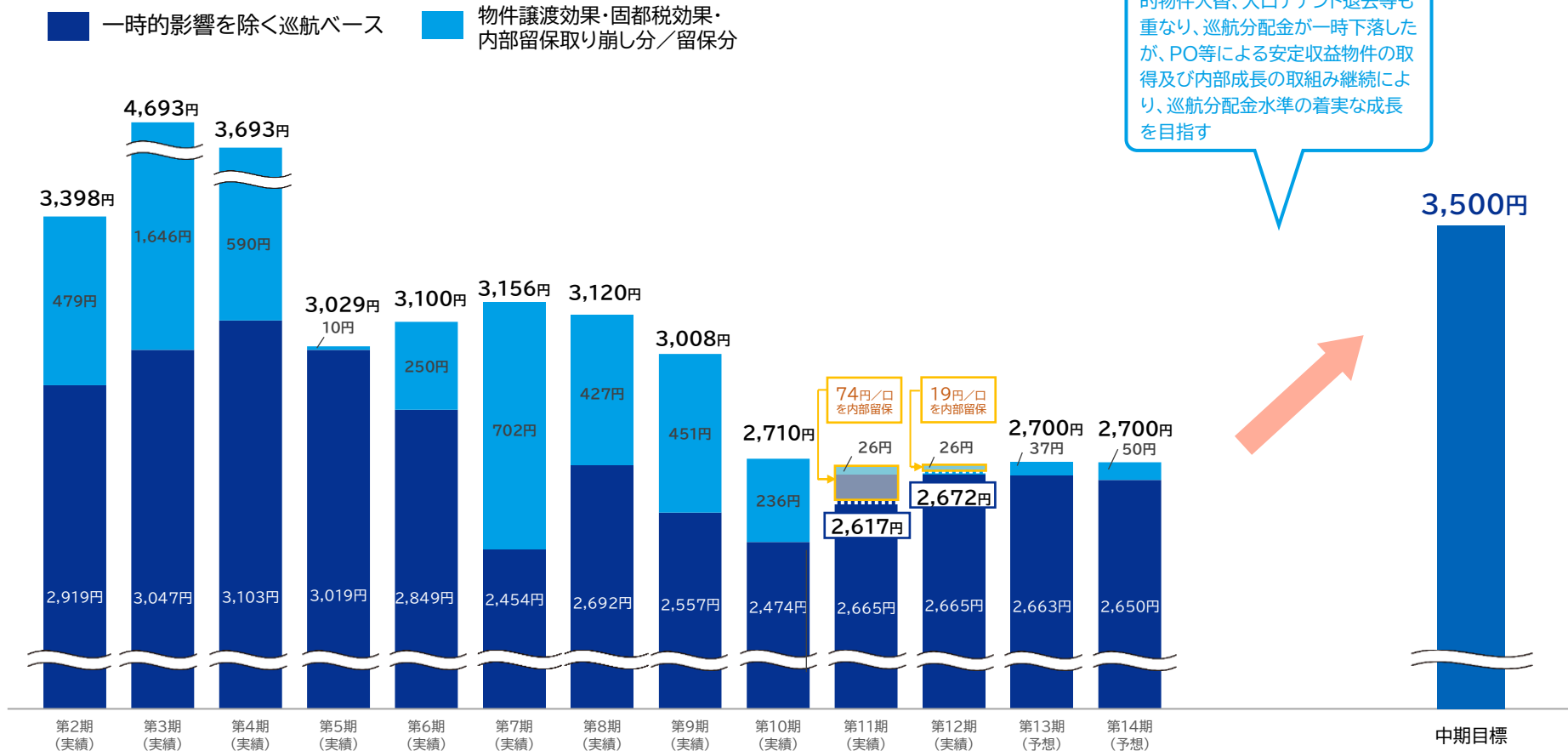
L.Biz呉服町



上野アーバン
ホテルアネックス

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)



内部成長 + 外部成長

コロナ禍の影響による賃料下落、リスク内在物件の譲渡等による戦略的物件入替、大口テナント退去等も重なり、巡航分配金が一時下落したが、PO等による安定収益物件の取得及び内部成長の取組み継続により、巡航分配金水準の着実な成長を目指す

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パ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。



不動産事業

コア事業

地域貢献と事業拡大の両立
海外への展開
グループ成長の安定的土台

エネルギー事業

成長事業

Non-FITビジネスモデルの確立
グループ成長の新原動力
ストック収益の拡大

アセットマネジメント事業

安定収益事業

受託資産規模の積極的な拡大
グループ内シナジーの強化





その他事業（建築 ホテル等）

ノウハウを活かし、新領域への挑戦、
新たな価値を創造
次期独立セグメントとしての確立を目指す

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

MIRARTHホールディングスグループにおける取り組み事例

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="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>不動産 事業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>エネルギー 事業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>アセット マネジメント 事業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>その他 事業</p> </div> </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 | 具体的取組み | 関連するSDGs |
|---------|---------------------------------|--|
| E | 1. 気候変動対策の推進 | ① GHG削減 ② 水資源の有効活用 ③ 廃棄物管理 |
| | 2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上 | ① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小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 |
| | 3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化 | ① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実 |
| | 4. 従業員・テナントの健康と快適性向上 | ① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続 ② 柔軟な働き方の推進 ③ テナント満足度調査の継続的な実施 |
| | 5. 人権の尊重、多様性と人材開発 | ① 人権に関連する啓蒙啓発の推進 ② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励 |
| | 6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント | ① 政治献金禁止・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 |
| | | |
| | | |
| | | |

GRESB評価

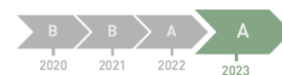
- ◆ GRESBリアルエステイト評価スコアは継続的に上昇しており、**5年連続で「Green Star」を取得**
- ◆ ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価において、**最上位の「Aレベル」を取得**



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2023



G R E S B
Public Disclosure 2023



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)



優れた
「環境・社会への配慮」が
なされた建物



NTビル



優れた
「環境・社会への配慮」が
なされた建物



大宮NSDビル



優れた
「環境・社会への配慮」が
なされた建物



東池袋
セントラルプレイス

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



ラグゼナ
平和台



ラグゼナ
流山おおたかの森



ラグゼナ
秋葉原



ラグゼナ
武蔵新城



ラグゼナ
戸田公園Ⅱ



ラグゼナ
東陽町

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)



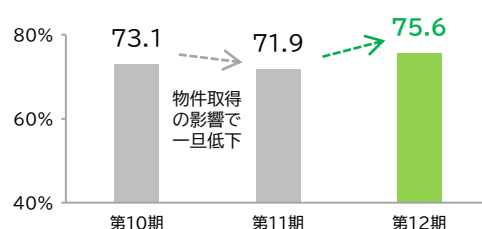
代々木一丁目ビル(貸室内)

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 | 合計 75.6% | 90.3% |
| | | うち専有部分 67.2% |

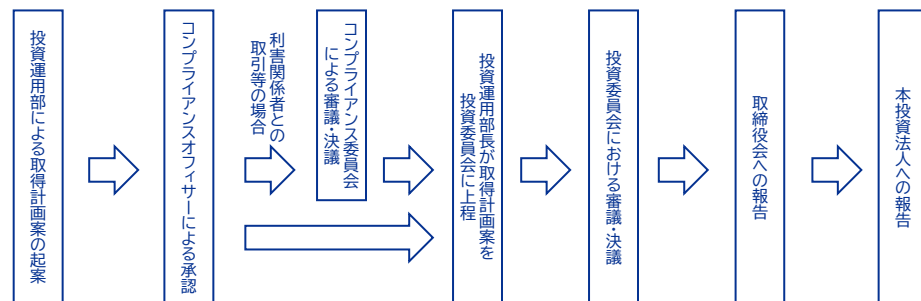
(推移) ※比率は面積ベース



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)

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



- 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を設置

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ウィート | 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 | ジェシシティ八丁堀 | 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 | ウインバ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レジデンス大島居 | 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 | ブリオ大名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 | 家電住まいる館×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 | | | 鑑定評価額 －帳簿価額 (第12期末) (百万円) |
|----|------|------------------|---------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|------------------------------------|
| | | | | | 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 | ウインバ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 | | | 鑑定評価額 ー帳簿価額 (第12期末) (百万円) |
|------|--------|--------------|---------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|------------------------------------|
| | | | | | 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 | ラヴィータ谷塚駅南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 | | | 鑑定評価額 －帳簿価額 (第12期末) (百万円) |
|----------|----------|--------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|------------------------------------|
| | | | | | 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 | 家電住まいる館× 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。

(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 스위트 | 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 |

(単位:千円)

| 物件名称 | R-14 フィオレ・レジデンス 出島海岸通 | R-15 ラグゼナ武蔵新城 | R-16 ラグゼナ流山 おおたかの森 | R-17 PRIME SQUARE | R-18 ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘 | R-19 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 ラヴィータ谷塚駅前Ⅱ | R-39 ラヴィータ新御徒町 | O-01 NTビル | O-02 東池袋 セントラルプレイス | O-03 名古屋 センタープラザビル | O-05 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 |

(単位:千円)

| 物件名称 | O-07 博多祇園ビル | O-09 L.Biz神保町 | O-11 L.Biz仙台 | O-12 仙台日興ビル | O-19 代々木一丁目ビル | O-20 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 博多冷泉町ビル | C-01 プリオ大名Ⅱ | C-03 TA湘南鵠沼海岸 | C-05 YAMADA web.com 松山間屋町店 | C-06 Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地) | C-07 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 家電住まいる館× 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 |
|------------------|---|---|---|
| | ドーマーイン松山 | ドーマーイン盛岡 | 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

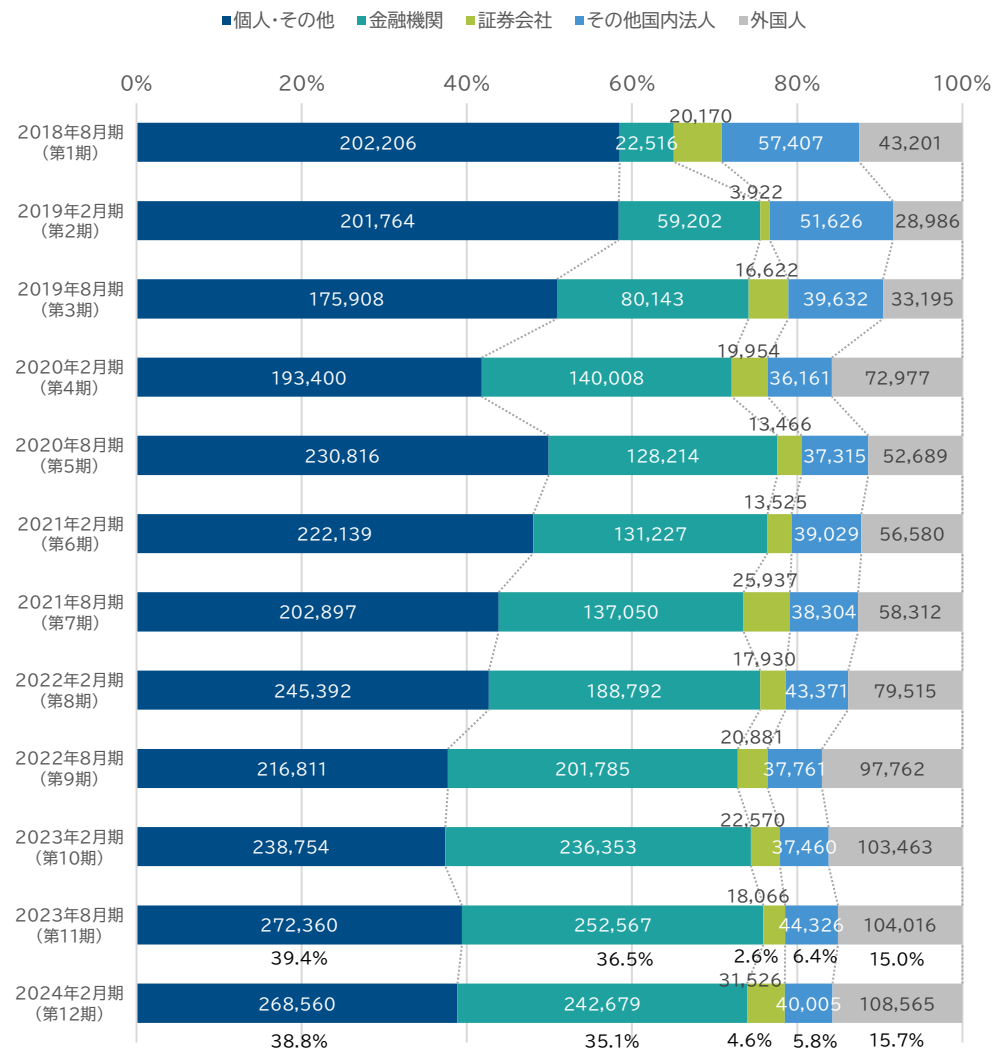
期末総資産有利子負債比率(LTV)＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100

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

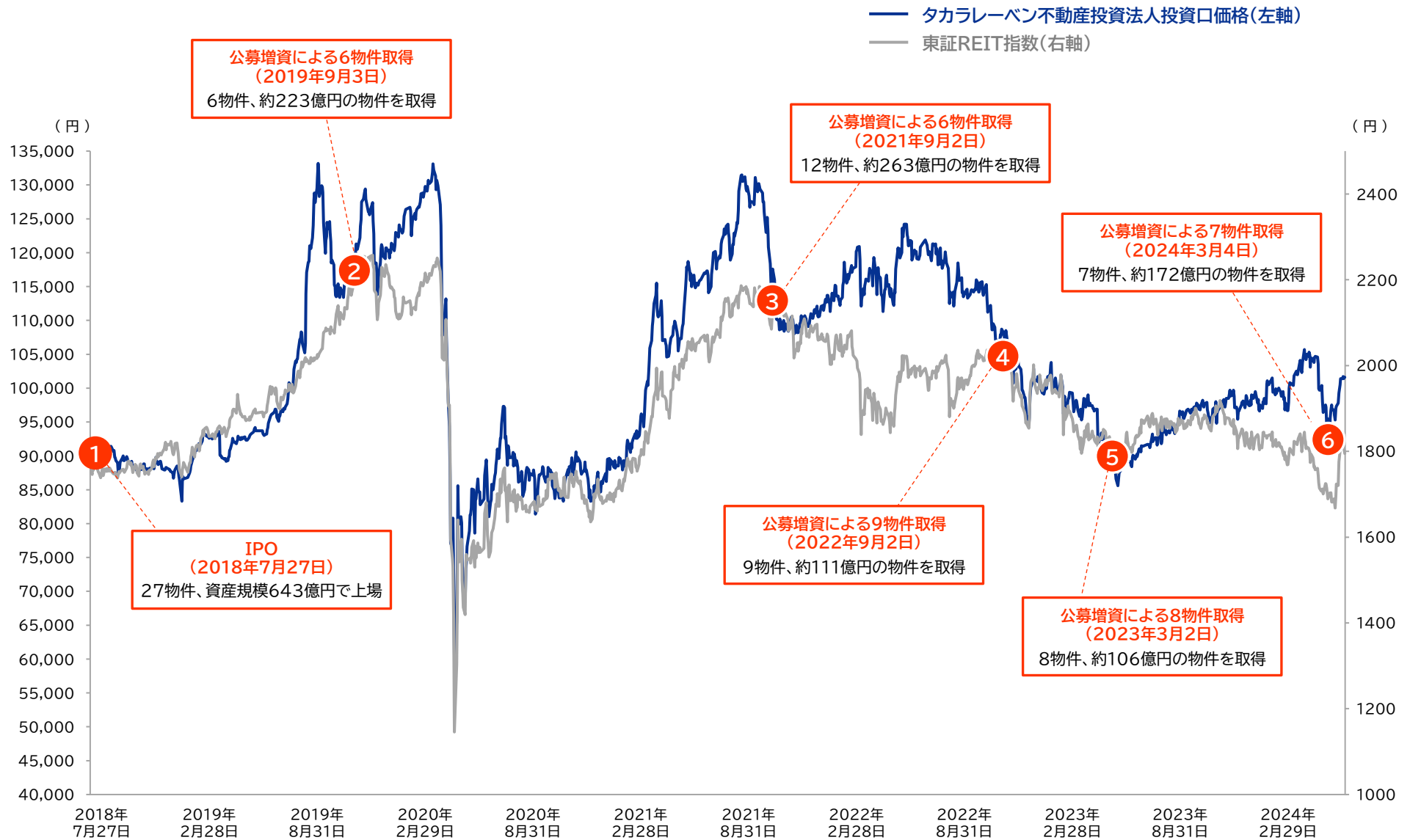
所有者別投資口数

(単位:口)



主要投資主一覧(上位10位)

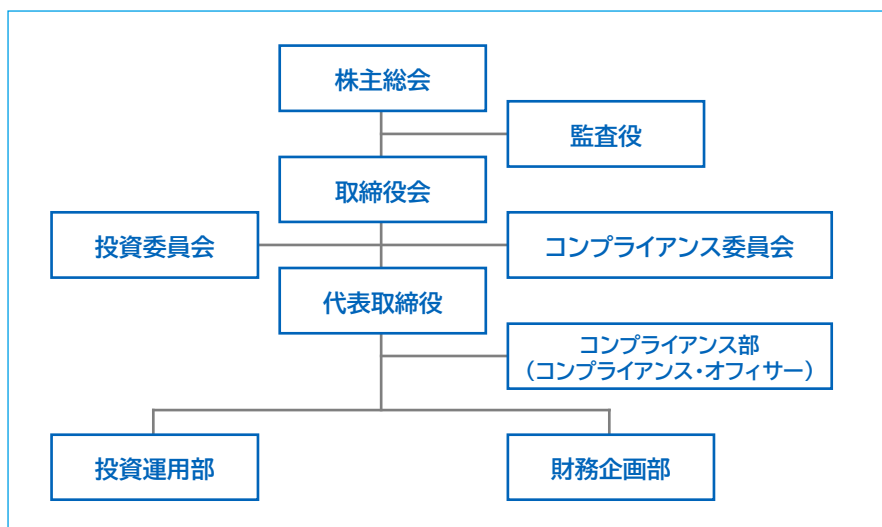
| 名称 | 所有投資口数(口) | 保有比率(%) |
|---|-----------|---------|
| 1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 97,639 | 14.1 |
| 2 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 69,431 | 10.0 |
| 3 野村信託銀行株式会社(投信口) | 28,942 | 4.2 |
| 4 MIRARTHホールディングス株式会社 | 14,385 | 2.1 |
| 5 JP MORGAN CHASE BANK 385771 | 14,326 | 2.1 |
| 6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - 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

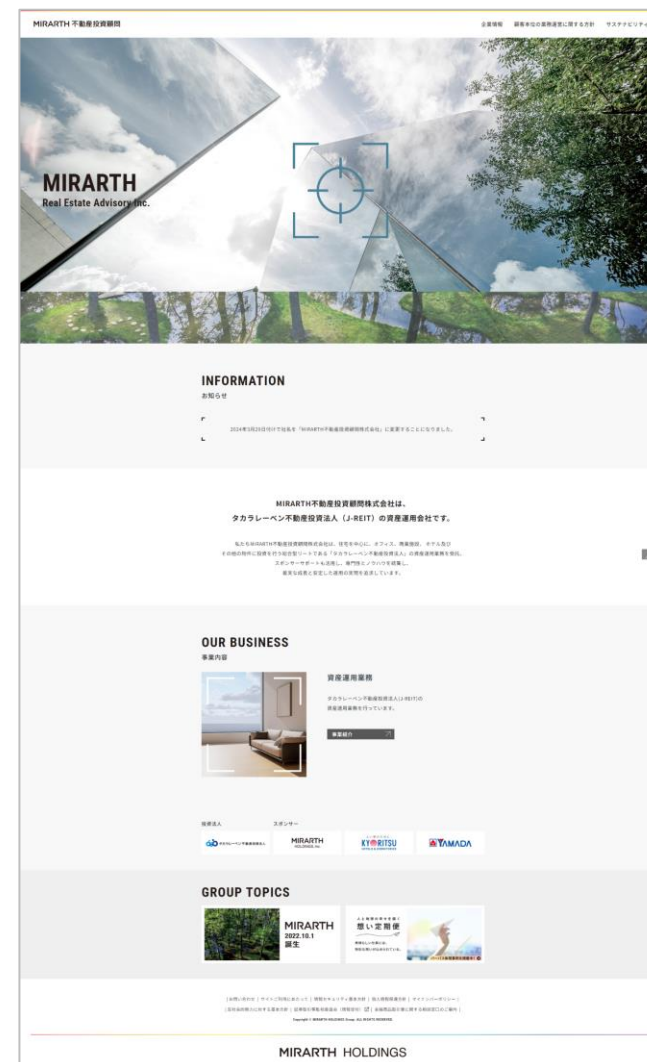
| | |
|---------|---|
| 商 号 | MIRARTH不動産投資顧問株式会社 |
| 所 在 地 | 東京都港区赤坂1-14-15 |
| 代 表 者 | 代表取締役社長 宰田哲男 |
| 設立年月日 | 2016年1月15日 |
| 資 本 金 | 50百万円 |
| 株 主 構 成 | MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%) |

組織図



WEBサイトのご紹介

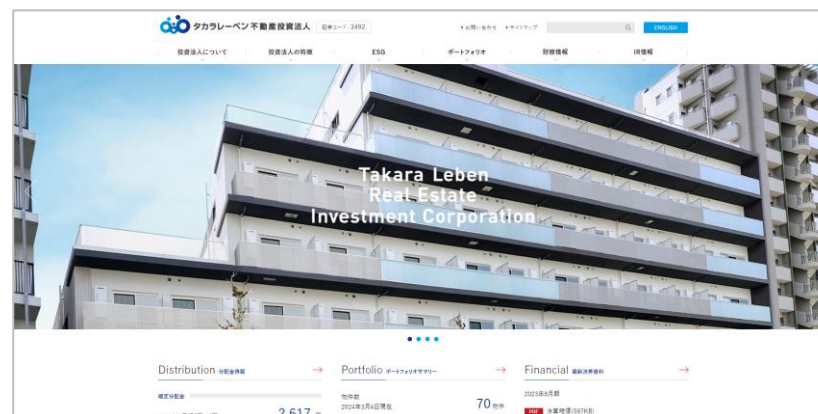
<https://www.mirarth-ra.co.jp/>



- 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、勧誘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/>



【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