

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年8月13日
【発行者名】	タカラレーベン不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 石原 雅行
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目14番15号
【事務連絡者氏名】	タカラPAG不動産投資顧問株式会社 取締役財務企画部長 春日 哲
【電話番号】	03-6435-5264
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名称】	タカラレーベン不動産投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 13,070,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 650,000,000円
安定操作に関する事項	<p>(注1) 発行価額の総額は、2021年7月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。</p> <p>(注2) 売出価額の総額は、2021年7月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

1【募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)】

(1)【投資法人の名称】

タカラレーベン不動産投資法人

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

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集(以下「一般募集」又は「本募集」といいます。)又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

(3)【発行数】

112,500口

(注) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、PAG JREIT Co-Invest Limitedから5,400口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

13,070,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2021年7月20日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】**未定**

- (注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から2021年8月期（第7期）に係る1口当たりの予想分配金3,100円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。
- 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://takara-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- (注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2021年8月23日（月）から2021年8月26日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。
- (注3) 後記「（１３）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2021年8月24日（火）

- (注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2021年8月19日（木）から、最短で2021年8月23日（月）まで、最長では2021年8月26日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2021年8月23日（月）から2021年8月26日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。
- したがって、
- 発行価格等決定日が2021年8月23日（月）の場合、申込期間は「2021年8月24日（火）」
 - 発行価格等決定日が2021年8月24日（火）の場合、申込期間は「2021年8月25日（水）」
 - 発行価格等決定日が2021年8月25日（水）の場合、申込期間は「2021年8月26日（木）」
 - 発行価格等決定日が2021年8月26日（木）の場合、申込期間は「2021年8月27日（金）」
- となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

2021年9月1日（水）

（ 1 2 ） 【 払込取扱場所 】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

（ 1 3 ） 【 引受け等の概要 】

以下に記載する引受人は、2021年8月23日（月）から2021年8月26日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
合 計		112,500口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているタカラPAG不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、S M B C 日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

（ 1 4 ） 【 振替機関に関する事項 】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（ 1 5 ） 【 手取金の使途 】

一般募集における手取金（13,070,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2021年7月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(1 6) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(1 0) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

申込証拠金の入金期間は、申込期間から申込期間の翌営業日までです。

したがって、申込証拠金の入金期間は、

- (ア) 発行価格等決定日が2021年8月23日(月)の場合、
「2021年8月24日(火)から2021年8月25日(水)まで」
- (イ) 発行価格等決定日が2021年8月24日(火)の場合、
「2021年8月25日(水)から2021年8月26日(木)まで」
- (ウ) 発行価格等決定日が2021年8月25日(水)の場合、
「2021年8月26日(木)から2021年8月27日(金)まで」
- (エ) 発行価格等決定日が2021年8月26日(木)の場合、
「2021年8月27日(金)から2021年8月30日(月)まで」

となりますので、ご注意ください。

申込証拠金には利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(1 1) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2021年9月2日(木)です。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

（3）【売出数】

5,400口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がPAG JREIT Co-Invest Limitedから5,400口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://takara-reit.co.jp/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（4）【売出価額の総額】

650,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2021年7月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

該当事項はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

2021年8月24日（火）

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（9）【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

S M B C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

（11）【受渡期日】

2021年9月2日（木）

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(1 0) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 上記申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1 6) その他」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(1 1) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がPAG JREIT Co-Invest Limitedから5,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,400口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社は、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、追加的に一般募集の発行価額と同一の価格で本投資口を買取る権利(以下「グリーンシューオプション」といいます。)を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年9月22日(水)までの間を行使期間として、PAG JREIT Co-Invest Limitedから付与されます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年9月22日(水)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注))、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本投資口をPAG JREIT Co-Invest Limitedから取得する予定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C日興証券株式会社によるPAG JREIT Co-Invest Limitedからの本投資口の借入れ、PAG JREIT Co-Invest LimitedからS M B C日興証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与及び東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2021年8月23日(月)の場合、「2021年8月25日(水)から2021年9月22日(水)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月24日(火)の場合、「2021年8月26日(木)から2021年9月22日(水)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月25日(水)の場合、「2021年8月27日(金)から2021年9月22日(水)までの間」

発行価格等決定日が2021年8月26日(木)の場合、「2021年8月28日(土)から2021年9月22日(水)までの間」

となりますので、ご注意ください。

2 売却・追加発行の制限

- (1) PAG JREIT Co-Invest Limitedは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うSMB C日興証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシュエオプションの行使によるSMB C日興証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

- (2) 株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」といいます。)、株式会社レーベンコミュニティ及び株式会社ヤマダホールディングス(以下「ヤマダホールディングス」といいます。)は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している本投資口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行(ただし、一般募集及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日) 2021年5月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年5月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である2021年8月13日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

1 インベストメント・ハイライト - 運用戦略に基づいた取組み

(1) 運用戦略

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

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

着実な資産規模の拡大

- ・ タカラレーベンによる強力なスポンサー（注1）・サポート
- ・ AM（アセット・マネジメント）体制の強化を通じた外部取得

ポートフォリオの質及び安定性の向上

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

堅実な内部成長の実現

- ・ 稼働率、賃料単価の適切なマネジメント
- ・ 生活密着型商業施設（注2）へのシフトやオペレーターの変更を通じた新型コロナウイルスへの対応

財務戦略・その他施策の実施

- ・ 借入年限の分散によるリファイナンスリスクの低減
- ・ 格付の取得
- ・ ESG（注3）への積極的な取組み

（注1）「スポンサー」とは、タカラレーベン、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）、株式会社共立メンテナンス（以下「共立メンテナンス」といいます。）及びヤマダホールディングスを個別に又は総称している、またこれら複数のスポンサーを総称して「マルチスポンサー」ということがあります。以下同じです。

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

（注3）「ESG」とは、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の略称です。以下同じです。

(2) 本取組みにおけるハイライト

本投資法人は、上記の運用戦略に基づき、マルチスポンサーの力を活用し、着実に以下の施策を実施して投資主価値の向上を図ります。本取組み（注）におけるハイライトは以下のとおりです。また、本取組みにおけるハイライトの詳細については、後記「2 物件取得の強化による資産規模の拡大」、「3 総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用」、「4 コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営」及び「5 中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得」をご参照ください。

物件取得の強化による資産規模の拡大

総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用

コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営

中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得

（注）本投資法人は、2020年8月期（第5期）末日後、本書の日付現在までに、本投資法人の保有資産であった盛岡駅前通ビルを2020年11月30日に、EME郡山ビルを2020年11月30日に、宇都宮セントラルビルを2020年12月23日に、Almost Blueを2021年2月26日及び2021年3月19日に、アルファスペース都立大を2021年7月15日に譲渡する（以下、2020年8月期（第5期）末日後に譲渡したこれらの物件を総称して「譲渡資産」ということがあります。）とともに、イオンスタイル尾道（底地）を2021年3月1日に、DCMダイキ尾道店（底地）を2021年4月1日に、ラグゼナ門真を2021年4月13日に、代々木一丁目ビルを2021年4月30日に、ビッグモーター札幌清田店（底地）を2021年5月19日に、カインズ大宮店を2021年7月1日にそれぞれ取得しています（以下、2021年2月期（第6期）末日後に取得したこれらの物件を

「第7期中取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「新規取得資産」と総称することがあります。)。また、以下、譲渡資産の譲渡及び新規取得資産の取得を総称して「本取組み」ということがあります。

運用戦略	本取組みにおけるハイライト
<p>1 着実な資産規模の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> タカラレーベンによる強力なスポンサー・サポート AM体制の強化を通じた外部取得 	<p>1 物件取得の強化による資産規模の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産規模1,000億円を超え、今後も豊富なパイプラインによる外部成長を目指す 不動産総合ディベロッパーであるメインスポンサー、タカラレーベンからの安定供給 代表取締役幸田の豊富なネットワークを活用した外部取得の実現
<p>2 ポートフォリオの質及び安定性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産入替によるポートフォリオの質の向上 分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上 	<p>2 総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用</p> <ul style="list-style-type: none"> アセットタイプや、個別不動産の特性や市場状況を鑑みた最適なポートフォリオの構築が可能 ポートフォリオの質が向上し、分散化が図られ安定的なキャッシュフローを創出
<p>3 堅実な内部成長の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 稼働率、賃料単価の適切なマネジメント 生活密着型商業施設へのシフトやオペレーターの変更を通じた新型コロナウイルスへの対応 	<p>3 コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営</p> <ul style="list-style-type: none"> アセット毎の適切なマネジメントによる内部成長 安定的で収益性の高いポートフォリオ運営を実施
<p>4 財務戦略・その他施策の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 借入年限の分散によるファイナンスリスクの低減 格付の取得 ESGへの積極的な取組み 	<p>4 中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得</p> <ul style="list-style-type: none"> JCR^(注1)より長期発行体格付A-(ポジティブ)を、R&I^(注1)より発行体格付A-(安定的)を取得 2020年GRESB^(注2)リアルエステイト評価において「2スター」を獲得しており、継続的な評価獲得を目指す

(注1) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターを、それぞれいいます。なお、これらの格付は、JCR及びR&Iによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(注2) 「GRESB」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関する年次のベンチマーク評価及びその運営組織です。以下同じです。

(3) 本投資法人のスポンサーについて

本投資法人は、タカラレーベン、PAG、共立メンテナンス及びヤマダホールディングスから成る、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件に関する豊富な実績に裏打ちされた専門性とノウハウを有する各企業をスポンサーとする総合型J-REITです。本投資法人のスポンサー各社又はスポンサーグループ(スポンサー各社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。)の概要は、以下のとおりです。スポンサー各社又はスポンサーグループの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサー・サポートによる成長戦略」をご参照ください。

<タカラレーベングループ(注)>

タカラレーベングループは、豊富な開発実績を有する分譲マンションを核とする不動産総合ディベロッパーです。

(注) 「タカラレーベングループ」とは、タカラレーベンとその子会社及び関連会社をいいます。

<PAG>

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

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

< 共立メンテナンス >

共立メンテナンスは、豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーターです。

< ヤマダホールディングス >

ヤマダホールディングスは、国内最大手の家電流通業者です。



(注1) 「累計販売戸数」及び「累計販売棟数」は、タカラレーベングループ外の第三者との共同事業による販売戸数及び販売棟数を、それぞれ含んでいます。ただし、タカラレーベンの関連会社である株式会社サンウッドの販売戸数及び販売棟数は含まれていません。

(注2) 「首都圏」とは東京都・埼玉県・千葉県及び神奈川県、「関東甲信越圏」とは栃木県・群馬県・茨城県・山梨県・長野県及び新潟県、「北海道圏」とは北海道、「東北圏」とは青森県・秋田県・山形県・岩手県・宮城県及び福島県、「北陸圏」とは富山県・石川県及び福井県、「中部圏」とは岐阜県・静岡県・愛知県及び三重県、「近畿圏」とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県及び和歌山県、「中国圏」とは岡山県・広島県・山口県・鳥取県及び島根県、「四国圏」とは香川県・愛媛県・徳島県及び高知県、「九州圏」とは福岡県・熊本県・鹿児島県・宮崎県・長崎県・佐賀県・大分県及び沖縄県をいいます。

(注3) 「ドミール」とは、学生から社会人までの幅広い層を対象とした賃貸マンションのブランド名をいいます。

(注4) 「ドミューイン」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、ビジネスホテルを中心としたブランド名をいいます。

(注5) 「リゾートホテル」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、リゾートホテル事業として展開している事業所をいいます。

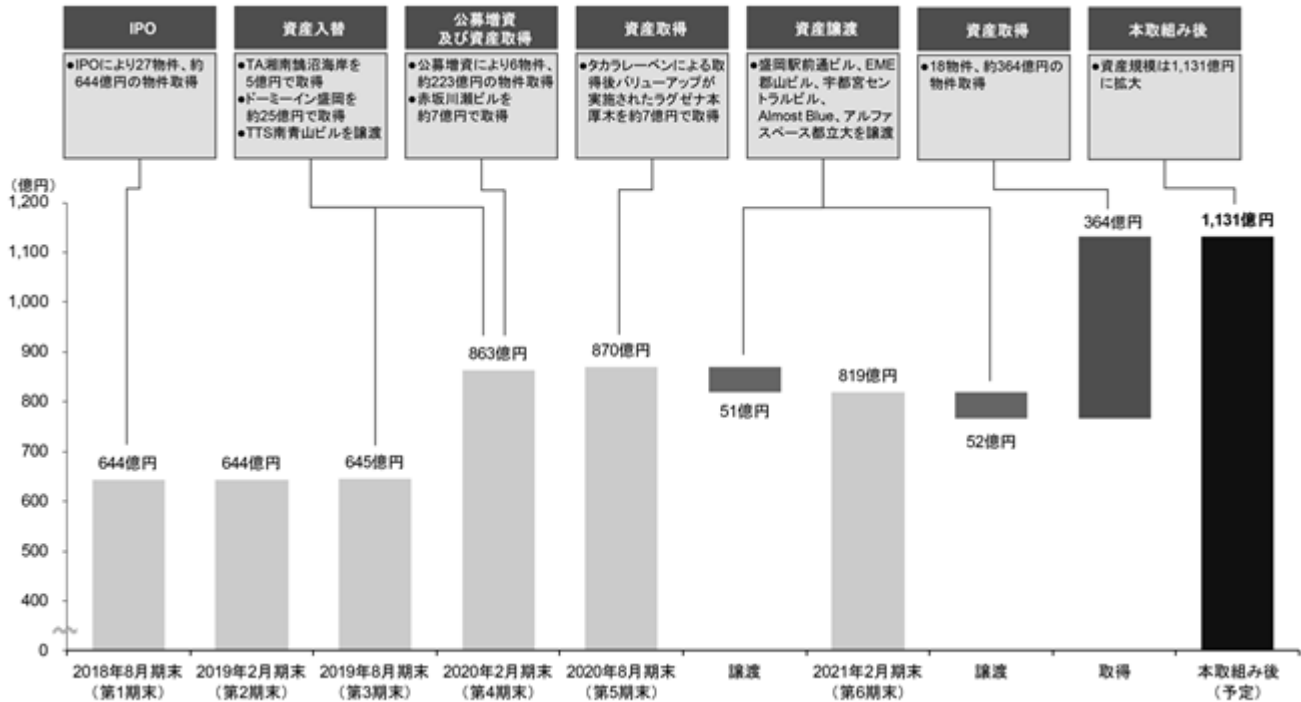
2 物件取得の強化による資産規模の拡大

(1) 上場以降の取組み

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

上場以降、上記の基本方針に基づき、本投資法人は物件の取得と譲渡を実施しており、本取組み後には、資産規模は1,000億円超へ成長する見込みです。

<資産規模推移（取得（予定）価格ベース）>



(注1) 取得済資産（本投資法人が本書の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。）、取得予定資産及び譲渡資産の「取得（予定）価格」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) Almost Blueは、2021年2月期（第6期）に準共有持分30%を、2021年8月期（第7期）に準共有持分70%を譲渡しており、上記資産規模推移においては、Almost Blueの取得価格を当該譲渡持分で按分して算出しています。

(2) 新規取得資産一覧

本投資法人は、本取組みの一環として、18物件(取得(予定)価格合計364億円・第7期中取得済資産を含む)の資産を取得する予定です。新規取得資産は、メインスポンサーであるタカラレーベンが開発した築浅の物件を中心に、投資主価値を向上させる物件であると本投資法人は考えています。

新規取得資産一覧		
取得予定資産		
オフィス 川越ウエストビル	オフィス 博多冷泉町ビル	住宅 ラグゼナ戸田公園
住宅 ラグゼナ戸田公園Ⅱ	住宅 ラグゼナ秋葉原	住宅 フィオレ・レジデンス 出島海岸通
住宅 ラグゼナ武蔵新城	住宅 ラグゼナ渡山 おおたかの森	住宅 PRIME SQUARE
住宅 ウインベルコース 聖蹟桜ヶ丘	商業施設 アピタ名古屋南店	商業施設 (仮称)ビッグモーター 鴻巣店(底地)
第7期中取得済資産		
商業施設 代々木一丁目ビル	住宅 ラグゼナ門真	商業施設 イオンスタイル尾道(底地)
商業施設 ビッグモーター 札幌清田店(底地)	商業施設 DCMダイキ尾道店(底地)	商業施設 カインズ大宮店

取得(予定)価格合計	タカラレーベンからの取得物件 (IS3号 ^(注1) からの取得も含む)	平均築年数 ^(注2)
364億円	11物件(18物件中)	12.4年
鑑定評価額合計 ^(注3)	平均償却後鑑定NOI利回り ^(注4)	平均賃貸借契約期間 ^(注5)
386億円	4.1%	14.5年

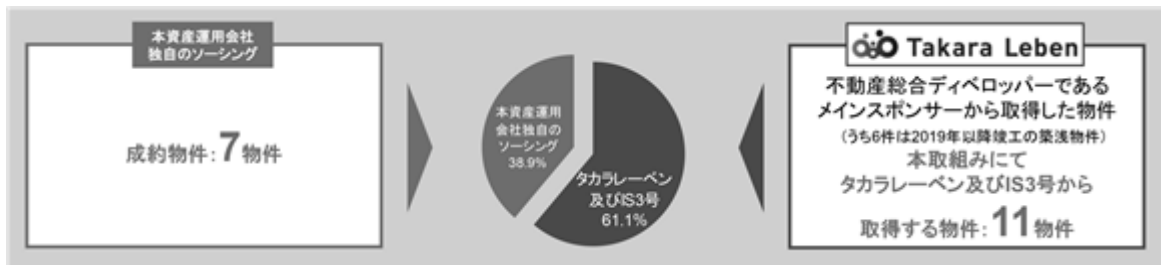
物件No.	物件名	取得(予定)価格	アセットタイプ	鑑定NOI利回り ^(注4) / 償却後鑑定NOI利回り ^(注7)
O-20	川越ウエストビル	2,600百万円	オフィス	5.0% / 4.4%
O-21	博多冷泉町ビル	2,700百万円	オフィス	4.2% / 3.4%
R-11	ラグゼナ戸田公園	910百万円	住宅	4.6% / 3.4%
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200百万円	住宅	4.5% / 3.4%
R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300百万円	住宅	3.8% / 3.2%
R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	560百万円	住宅	5.4% / 4.2%
R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900百万円	住宅	4.5% / 3.6%
R-16	ラグゼナ渡山 おおたかの森	2,840百万円	住宅	4.8% / 3.7%
R-17	PRIME SQUARE	620百万円	住宅	5.3% / 4.3%
R-18	ウインベルコース 聖蹟桜ヶ丘	730百万円	住宅	5.7% / 4.8%
C-11	アピタ名古屋南店	7,800百万円	商業施設	5.2% / 4.6%
C-12	(仮称)ビッグモーター 鴻巣店(底地)	2,150百万円	商業施設	4.5% / 4.5%
O-19	代々木一丁目ビル	1,850百万円	オフィス	4.0% / 3.7%
R-10	ラグゼナ門真	2,000百万円	住宅	4.8% / 3.4%
C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900百万円	商業施設	5.3% / 5.3%
C-08	ビッグモーター 札幌清田店(底地)	1,610百万円	商業施設	4.6% / 4.6%
C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170百万円	商業施設	5.5% / 5.5%
C-10	カインズ大宮店	2,520百万円	商業施設	5.0% / 4.2%

- (注1) 「IS3号」とは、合同会社アイランドシップ3号をいいます。IS3号は、タカラレーベンが組成したブリッジファンド(将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有する私募ファンド)であるため、IS3号からの取得物件はタカラレーベンからの取得物件に含めています。以下、同様のスキームにより取得した物件についても同様にタカラレーベンからの取得物件に含めています。
- (注2) 「平均築年数」は、各新規取得資産に係る建物の竣工日から、2021年6月30日現在までの築年数を当該各資産の取得(予定)価格で加重平均した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注3) 「鑑定評価額合計」は、イオンスタイル尾道(底地)及び代々木一丁目ビルについては2021年1月31日、DCMダイキ尾道店(底地)については2021年2月28日、ラグゼナ門真については2021年3月1日、ビッグモーター札幌清田店(底地)については2020年12月31日、カインズ大宮店については2021年4月1日、取得予定資産については2021年6月30日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書(各新規取得資産の不動産鑑定評価書について以下同じです。)に記載された評価額に基づいて算出しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各取得済資産及び各取得予定資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。以下同じです。
- (注4) 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、当該各資産の鑑定NOI(不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益(ただし、ビッグモーター札幌清田店(底地)及び(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)はDCF法に基づく運営純収益)をいいます。以下同じです。)から減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注5) 「平均賃貸借契約期間」は、2021年5月末日時点における各新規取得資産の各テナントの契約開始から終了までの期間を各テナントの契約面積で加重平均した平均値を記載しています。ただし、「平均賃貸借契約期間」の計算において、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約を含めており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該契約を含めており、また、ラグゼナ戸田公園については2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため、いずれも含めていません。
- (注6) 第7期中取得済資産及び取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定NOIを取得(予定)価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注7) 第7期中取得済資産及び取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額を取得(予定)価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

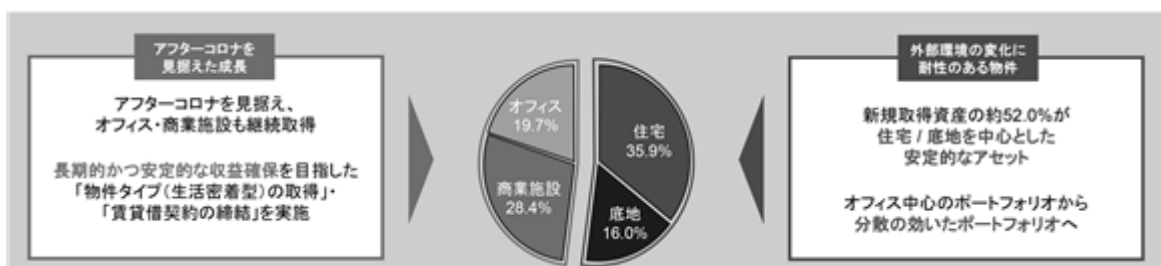
(3) 新規取得資産の特徴

本投資法人は、タカラレーベン開発物件を中心に新規取得資産18物件（取得（予定）価格合計364億円）を取得する予定です。コロナ禍でも底堅い需要のある住宅、生活密着型商業施設に加え、信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を取得し、キャッシュフローの安定性向上を目指します。

<新規取得資産の取得先割合（物件数ベース）>



<新規取得資産のアセットタイプ割合（取得（予定）価格ベース）>



(4) 物件取得力の強化

34年以上に亘り、不動産ビジネスに携わってきた宰田哲男が2020年7月1日に本資産運用会社の代表取締役社長に就任しました。住宅アセットに強みを持つタカラレーベンのサポートと、宰田が有する多種多様なアセットへのネットワークを活用し外部取得を実現することで、投資主価値の向上を目指します。



タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長 宰田 哲男

主要略歴	
1987年 4月	丸紅株式会社 入社 開発建設部
1993年 4月	株式会社レヴァン(現株式会社ティップネス) 出向
1996年 4月	丸紅株式会社 開発建設第一部、都市開発部
2003年 10月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー (2003年12月 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場)
2011年 11月	丸紅株式会社 アセットマネジメント室長
2013年 10月	丸紅アセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 (2014年9月 丸紅プライベートリート投資法人 運用開始)
2020年 4月	株式会社タカラレーベン 入社
2020年 4月	タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社 出向
2020年 7月	タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長(現任)

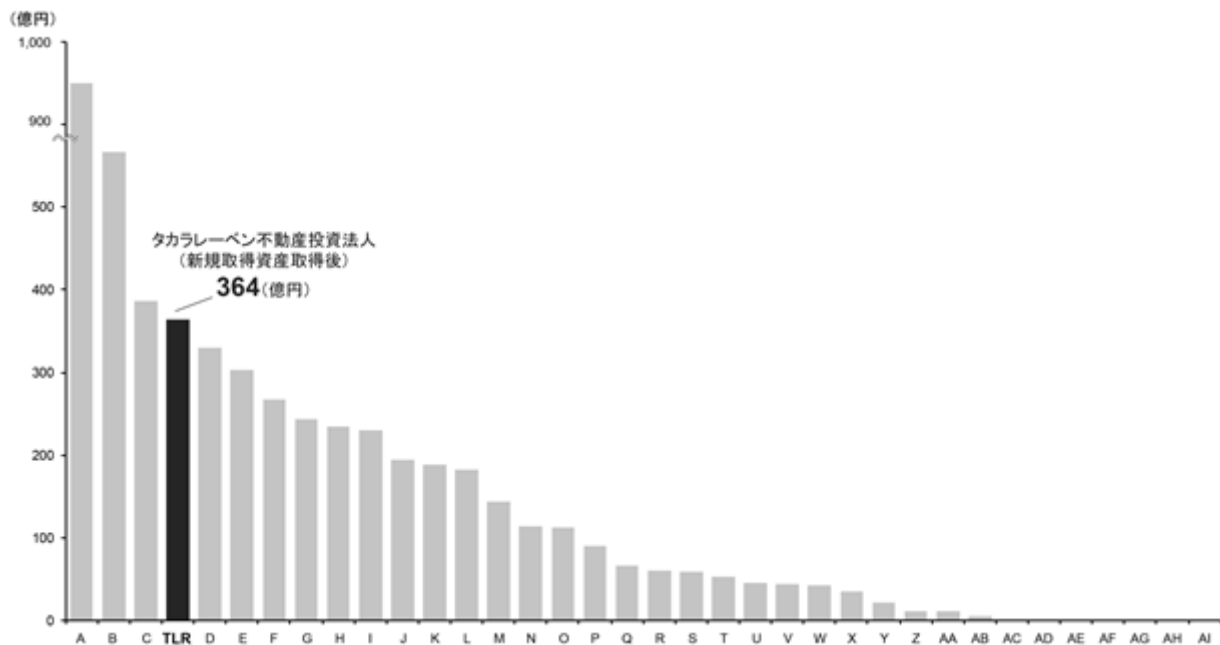
< 宰田の就任以降における物件取得 >

取得情報	2021年2月 2物件取得公表	2021年3月 2物件取得公表	2021年4月 1物件取得公表	2021年7月 1物件取得公表	2021年8月 取得予定 資産 12物件 取得公表
Takara Leben タカラレーベン からの取得物件 取得(予定)価格合計: 151億円 / 11物件	 イオンスタイル尾道 (産地)	 DCMダイキ尾道店 (産地)	 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 ウィンベルコース聖蹟桜ヶ丘 ファイオレレジデンス出島海岸通 ラグゼナ武蔵新城 PRIME SQUARE ラグゼナ長山おたかの森
2020年7月 代表取締役社長 就任					
本資産運用会社 独自のソーシング 取得(予定)価格合計: 212億円 / 7物件	 代々木一丁目ビル	 ビッグモーター 札幌清田店(産地)	 カインズ大宮店	 川越ウエストビル	 ビッグモーター 高島店(産地)
		 アピタ名古屋南店		 博多港東町ビル	

(5) 物件取得の実績

2020年4月以降、コロナ禍の厳しい環境にも関わらず、着実な物件取得を通じた外部成長及びポートフォリオの質の向上を図っています。2020年4月以降、取得予定資産を取得する予定の2021年9月2日時点までに、本投資法人は取得(予定)価格合計364億円の物件を取得する予定です。これは、資産規模3,000億円以下のJ-REITにおける2020年4月以降における物件取得累計額において4番目に当たる水準です。

< 資産規模3,000億円以下のJ-REITにおける2020年4月以降の物件取得累計額 >



(注1) 2021年6月末日時点において資産規模3,000億円以下の各J-REITについて、本投資法人以外については同日時点、本投資法人については本書の日付現在の開示資料に基づき、各J-REITが2020年4月以降に取得し又は取得を予定している旨を公表している物件の取得(予定)価格に基づいています。

(注2) 物件譲渡による資産規模の減少については考慮していません。

(6) 本取組み前後の指標

本投資法人の資産規模は、本取組みにより、本取組み前(2020年8月期末)の870億円から、1,000億円を突破する予定です。また、本取組みを通じて、平均築年数を改善させることでポートフォリオの質を向上させ、投資主価値の向上を目指します。

	本取組み前 (2020年8月期末)	本取組み			本取組み後 (予定)
		譲渡資産	第7期中取得済資産	取得予定資産	
物件数(物件)	36	5	6	12	49
取得(予定)価格合計 (億円)	870	103	101	263	1,131
鑑定評価額合計(億円) ^(注1)	939	116	108	278	1,208
含み益(億円) ^(注2)	69	-	7	15	77
平均償却後 鑑定NOI利回り(%) ^(注3)	4.3	4.1	4.3	4.1	4.3
平均稼働率(%) ^(注4)	98.1	96.1	99.9	97.1	97.7
平均築年数(年) ^(注5)	21.9	22.6	12.3	12.4	19.7
鑑定LTV(%) ^(注6)	46.2				47.4
1口当たりNAV(円) ^(注7)	111,103				114,379
1口当たり純資産(円) ^(注8)	100,656				104,070

(注1) 本取組み前(2020年8月期末)の「鑑定評価額合計」は、2020年8月期末時点の保有資産の2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を記載しています。本取組み後の「鑑定評価額合計」は、取得済資産(第7期中取得済資産を除きます。)の2021年2月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額及び各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を記載しています。また、譲渡資産の「鑑定評価額合計」は、2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を記載しています。

(注2) 本取組み前(2020年8月期末)の「含み益」は、2020年8月期末時点の保有資産の2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と取得価格の合計の差額を記載しています。第7期中取得済資産の「含み益」は、各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と当該各資産の取得価格の合計の差額を記載しています。取得予定資産の「含み益」は、各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と当該各資産の取得予定価格の合計の差額を記載しています。本取組み後の「含み益」は、本投資法人の取得済資産(第7期中取得済資産を除きます。)の2021年2月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額及び各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と2021年2月期末時点の各保有資産の取得価格及び各新規取得資産の取得(予定)価格の合計の差額を記載しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注3) 本取組み前(2020年8月期末)の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、2020年8月期末時点における本投資法人の各保有資産に係る平均償却後鑑定NOI利回りを、第7期中取得済資産及び取得予定資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、当該各資産の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産に係る平均償却後鑑定NOI利回りを、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、譲渡資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、2020年8月期末時点における不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIから当該決算期における減価償却費の実績を控除した金額の合計を、当該各資産の取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本取組み前(2020年8月期末)及び譲渡資産の「平均稼働率」は、2020年8月期末時点の保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、第7期中取得済資産の「平均稼働率」は、2021年5月31日現在における第7期中取得済資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、取得予定資産の「平均稼働率」は、2021年5月31日現在における取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本取組み後の「平均稼働率」は、2021年5月31日現在における取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「平均稼働率」の算出において、ラグゼナ戸田公園 については2021年5月31日時点でテナント入居前のため賃貸面積を0㎡としており、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため賃貸可能面積及び賃貸面積を0㎡としており、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため賃貸面積を当該サブリース後の面積としており、また、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため、賃貸面積を当該事業用定期借地権設定後の面積として算出しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。以下同じです。

(注5) 本取組み前(2020年8月期末)の「平均築年数」は、2020年8月期末時点の保有資産に係る平均築年数を、譲渡資産の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の譲渡資産に係る平均築年数を、第7期中取得済資産の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の第7期中取得済資産の平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の取得予定資産の平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の取得済資産及び取得予定資産に係る平均築年数を記載しています。以下同じです。

(注6) 本取組み前(2020年8月期末)及び本取組み後の「鑑定LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。以下同じです。

(本取組み前(2020年8月期末)の鑑定LTV)

$$2020年8月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 \div 2020年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計$$

(本取組み後の鑑定LTV)

$$\text{本取組み後の有利子負債の総額} \div (\text{2021年2月期末時点の本投資法人の保有資産(譲渡資産を除きます。)} \text{に係る2021年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額} + \text{各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額})$$

本取組み後の有利子負債の総額

$$2021年2月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 + \text{取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)} \text{の総額}$$

なお、本借入れの総額は13,900百万円を想定していますが、同金額は本書の日付現在の借入予定金額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、借入実行時点までに変更される可能性があります。

(注7) 本取組み前(2020年8月期末)及び本取組み後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。以下同じです。

(本取組み前(2020年8月期末)の1口当たりNAV)

$$\frac{(2020年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2020年8月期分配金支払総額 + 2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額)}{2020年8月期末時点の発行済投資口の総口数}$$

(本取組み後の1口当たりNAV)

$$\frac{(2021年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額 - 2021年8月期末時点の剰余金の見込額 + 本投資法人の取得済資産(第7期中取得済資産を除きます。))の2021年2月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額及び各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と2021年8月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各新規取得資産の取得(予定)価格の合計の差額 + 本募集における発行価額の総見込額)}{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2021年7月20日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり116,184円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。

(注8) 本取組み前(2020年8月期末)及び本取組み後の「1口当たり純資産」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。

(本取組み前(2020年8月期末)の1口当たり純資産)

$$\frac{2020年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額}{2020年8月期末時点の発行済投資口の総口数}$$

(本取組み後の1口当たり純資産)

$$\frac{(2021年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額 + 本募集における発行価額の総見込額)}{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2021年7月20日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり116,184円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも減少する可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも増加する可能性があります。

(7) パイプラインの状況

本投資法人は、メインスポンサーであるタカラレーベンの開発力を活用した豊富なパイプラインを保有しており、今後も継続的な外部成長を図る予定です。

<タカラレーベンが開発するパイプライン一覧(本書の日付現在)>

用途	物件名	所在地	竣工予定	戸・室・区画数
オフィス	(仮称)L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	2021年12月	6
	(仮称)L.Biz日本橋Ⅱ	東京都中央区	2022年7月	9
	(仮称)L.Biz日本橋	東京都中央区	2023年2月	11
住宅	(仮称)ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	2022年2月	34
	(仮称)ラグゼナ北千住	東京都足立区	2022年2月	52
	(仮称)ラグゼナ東陽町	東京都江東区	2022年5月	98
	(仮称)ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	2022年11月	44
	(仮称)ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	2022年12月	37
	(仮称)ラグゼナ恵美須町	大阪府大阪市	2022年12月	153
ホテル	高松ホテルPJ	香川県高松市	2021年9月	132
商業施設 ・その他 ^(注)	野田物流PJ	千葉県野田市	2022年2月	1

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

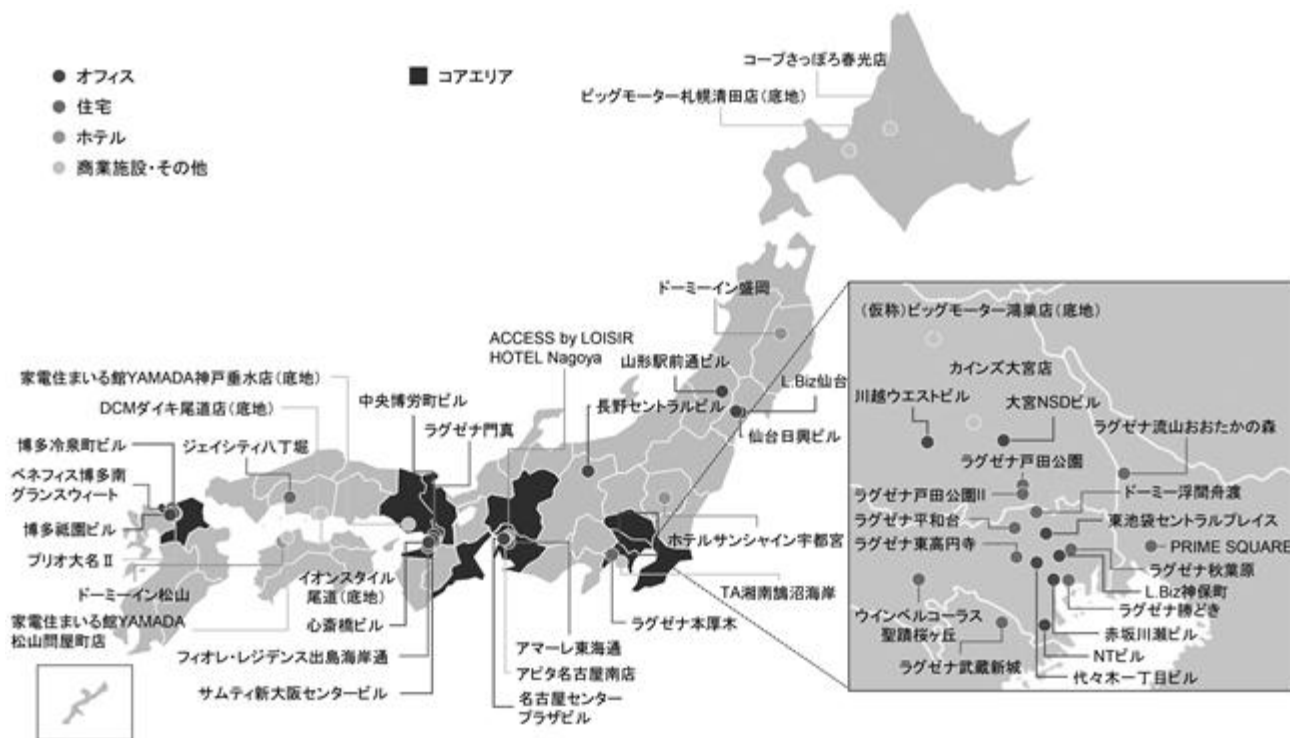
< 竣工予定年別パイプライン一覧 >



(注) 本書の日付現在、本投資法人はタカラレーベンとの間で上記の各パイプラインを取得するための交渉は行っておらず、本投資法人が当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、上記の各パイプラインの竣工予定時期については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

(8) ポートフォリオマップ(新規取得資産取得後)及びポートフォリオ構築方針

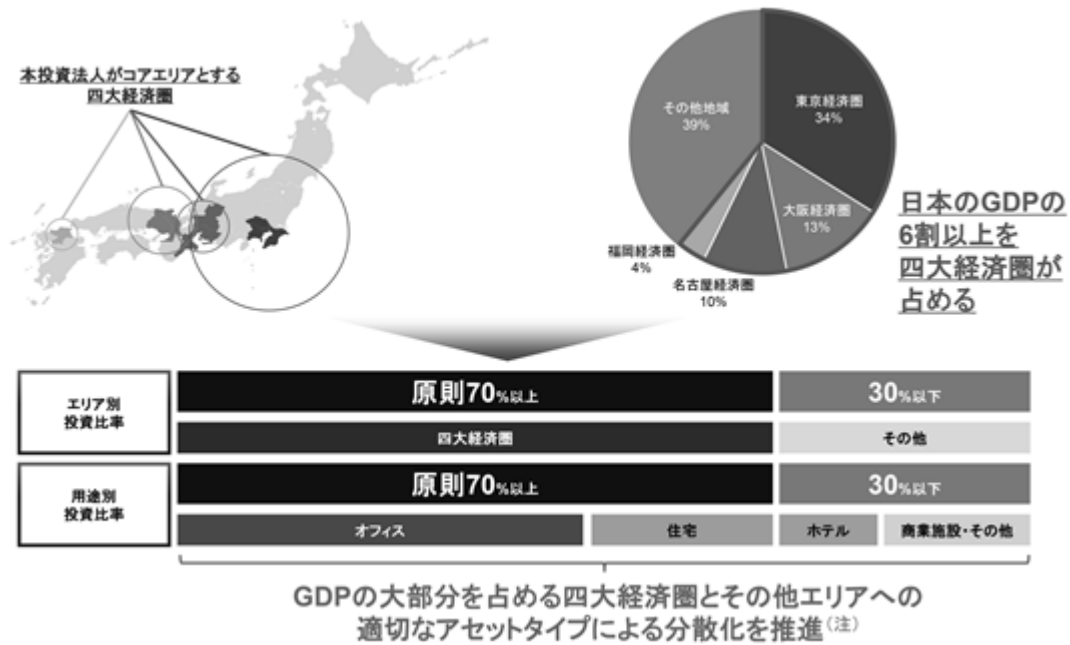
本投資法人は、競争力のあるポートフォリオを構築するために、投資エリア、用途等について、一定の投資基準を設定しています。本投資法人のエリア別及び用途別の投資基準の概要並びに本取組み後のポートフォリオマップは、以下のとおりです。また、本投資法人は日本のGDPの6割以上を占める四大経済圏をコアエリア(注)とする運用方針を採用しています。本投資法人のエリア別及び用途別の投資基準の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 「安定」と「成長」を追求するポートフォリオ運営方針」をご参照ください。



(注) 「コアエリア」とは、「四大経済圏」を、「サブエリア」とは、「地方中核都市を中心とする四大経済圏以外のエリア」をそれぞれいいます。以下同じです。

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

<日本の地域経済圏におけるGDPに基づく本投資法人のエリア・用途別投資比率>



(出所) 日本のGDPについて、内閣府「県民経済計算(平成30年度)」

(注) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

3 総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用

(1) ポートフォリオの質の向上

本投資法人は、資産入替戦略による継続的なポートフォリオの安定性向上を図っています。また、資産規模1,500億円へ向け、「安定性」を重視したポートフォリオ構築を軸に資産規模を着実に拡大していく予定です。

	上場時(2018年8月期末)	本取組み前(2020年8月期末)	本取組み後	特徴
アセットタイプ別分散 ^(注1) (取得(予定)価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> 住宅や生活密着型商業施設の比率向上を通じて、安定的なキャッシュフローの創出を企図しています
地域別分散 (取得(予定)価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人がコアエリアと定める四大経済圏は、日本のGDPの約61%を占めています 引き続き安定的な経済状況が予想される四大経済圏を中心に地域別分散を図ります
タカラレーベンからの取得件数 (物件数ベース)				<ul style="list-style-type: none"> タカラレーベン(IS3号を含む)からの物件取得を強化しています 本取組み後のタカラレーベンからの取得物件比率は55.1%と、ポートフォリオの過半数を占めています
テナント数(テナント) ^(注2)	497	697	967	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の安定的なポートフォリオにより、平均稼働率への新型コロナウイルス感染症による影響は限定的でした テナント数の増加、平均築年数の若返りを継続的に図り、安定性の向上を目指します
平均稼働率(%) ^(注3)	96.3	98.1	97.7	
平均築年数(年) ^(注4)	25.3	21.9	19.7	

(注1) 本投資法人では、取得済資産、譲渡資産又は取得予定資産における商業施設のうち、コープさっぽろ春光店、TA湘南鵜沼海岸、家電住まいの館YAMADA松山問屋町店、家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)、イオンスタイル尾道(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)、カインズ大宮店及びアピタ名古屋南店を「生活密着型商業施設」、プリオ大名、Almost Blue、ビッグモーター札幌清田店(底地)及び(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)を「非日常型・コト消費型商業施設」(非日常的又はその他の体験を対象とする消費者向けの施設等を主として提供するテナントが主たるテナントとなっている施設をいいます。以下同じです。)と分類しています。以下同じです。

(注2) 上場時(2018年8月期末)の「テナント数」は、2018年8月期末時点の保有資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を、本取組み前(2020年8月期末)の「テナント数」は、2020年8月期末時点の保有資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を、本取組み後の「テナント数」は、2021年5月31日現在において各取得済資産及び各取得予定資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。ただし、「テナント数」の計算において、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約締結後のテナント数を記載しており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該事業用定期借地権設定契約締結後のテナント数を記載しており、また、ラグゼナ戸田公園については2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるためいずれも含めていません。

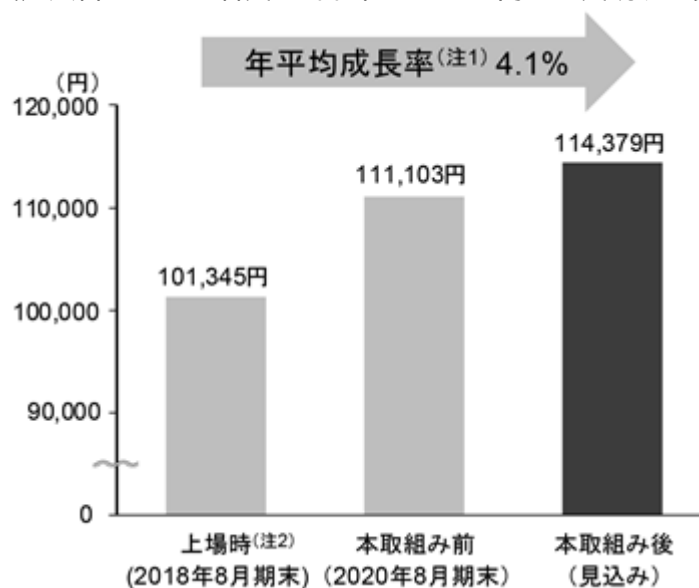
(注3) 上場時(2018年8月期末)の「平均稼働率」は、2018年8月期末時点の保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 上場時(2018年8月期末)の「平均築年数」は、2018年8月期末時点の保有資産に係る平均築年数を記載しています。以下同じです。

本取組みにより、以下のそれぞれの指標でポートフォリオの質の向上を実現できる見込みです。

1口当たりNAV

機動的な資産入替によって着実な1口当たりNAVの向上を実現する見込みです。



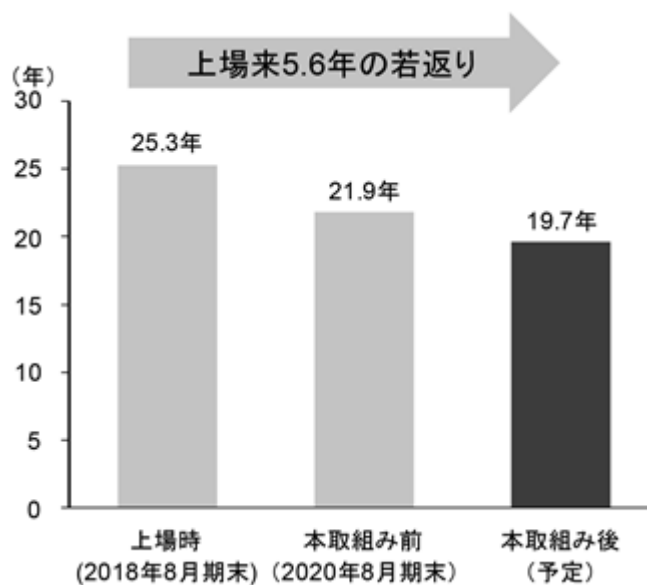
(注1) 年平均成長率は、上場時(2018年8月期末)から本取組み後にわたる1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率(幾何平均)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上場時(2018年8月期末)の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出されます。

(2018年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2018年8月期分配金支払総額 + 2018年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額) ÷ 2018年8月期末時点の発行済投資口の総口数

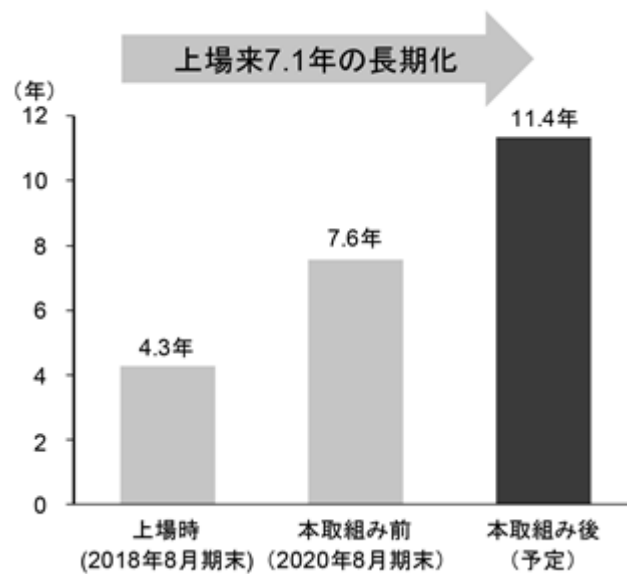
平均築年数

盛岡駅前通ビル・EME郡山ビル・宇都宮セントラルビルの築古物件を売却し、メインスポンサーであるタカラレーベンが開発した新築物件等を取得することで築年数が改善する見込みです。



平均賃貸借契約期間

長期の契約期間が残存するテナントが入居している底地の組入れなど賃貸借契約の長期化により、厳しいコロナ禍においても収益の安定性の向上を実現する見込みです。



(注) 上場時(2018年8月期末)の「平均賃貸借契約期間」は、2018年8月末時点における保有資産の各テナントの、本取組み前(2020年8月期末)の「平均賃貸借契約期間」は、2020年8月末時点における保有資産の各テナントの、本取組み後の「平均賃貸借契約期間」は、2021年5月末時点における保有資産及び新規取得資産の各テナントの、契約開始から終了までの期間を各テナントの契約面積で加重平均した平均値を、それぞれ記載しています。ただし、本取組み後の「平均賃貸借契約期間」の計算において、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約を含めており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該契約を含めており、また、ラグゼナ戸田公園については2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるためいずれも含めていません。

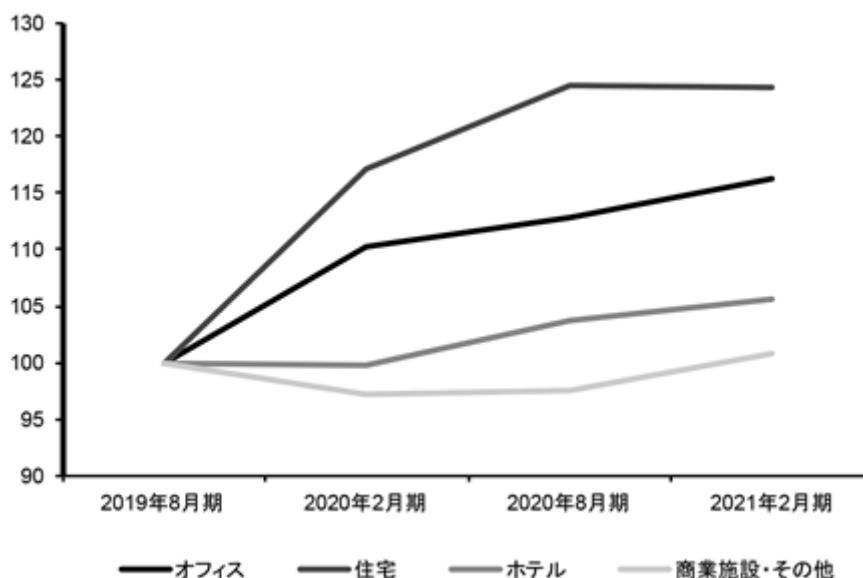
4 コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営

(1) 着実な内部成長の歩み

本投資法人は、オフィス・住宅を中心としてコロナ禍でも内部成長を実現しています。具体的には、直近4期間継続保有するアセットのうち、主にオフィス・住宅において、レントギャップ（注）解消、稼働率向上、コスト削減に注力した結果、コロナ禍においてもNOIは堅調な成長を実現しました。引き続き、四大経済圏を中心にレントギャップ解消の余地はあると考えており、テナント毎の新型コロナウイルス感染症の影響を考慮しながら解消を進める方針です。

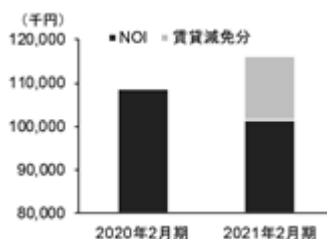
（注）「レントギャップ」とは、鑑定賃料単価と実際の賃料単価の差額をいいます。以下同じです。

< NOI推移（各アセットクラスの2019年8月期NOIを100とした場合） >



商業施設においては、レントギャップ解消等の内部成長を実現のうえ、新型コロナウイルス感染症の影響を受けやすい非日常型・コト消費型商業施設の戦略的な譲渡を実施しています。具体的には、本投資法人は2019年にAlmost Blueを取得後、レントギャップの解消等の内部成長を実現してきましたが、鑑定評価額を下回らない水準で取得申し出があり、マクロ環境と今後の内部成長余力を考慮し、売却を決定しました。

< Almost BlueのNOI推移 >



< Almost Blueの含み益の顕在化 >

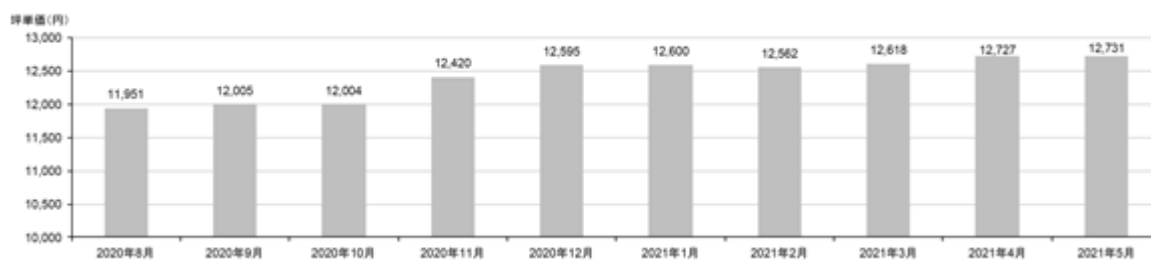
名称	Almost Blue
所在地	東京都港区
用途	商業施設・その他
譲渡価格(A)	7,210百万円
帳簿価額(B) (2020年8月期末時点)	6,599百万円
(A) - (B) (注)	610百万円
譲渡日	①準共有持分30% 2021年2月26日 ②準共有持分70% 2021年3月19日

（注）「(A)-(B)」に記載の差額は、2020年8月期（第5期）末日時点の帳簿価額を用いて算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

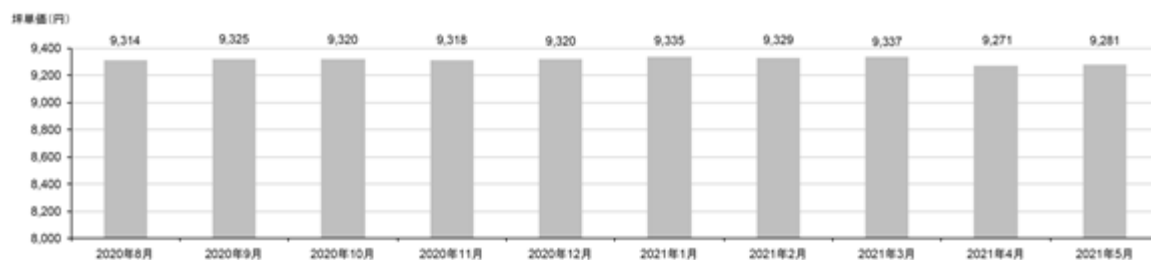
(2) 賃料単価の推移

本投資法人は、コロナ禍においても資産入替や質の高い物件における賃料増額を通じた、賃料単価の上昇を実現しています。オフィスのポートフォリオ平均の賃料坪単価は、単価の低い盛岡・郡山・宇都宮に所在する3物件を2020年11月及び12月に売却したこともあり、11,951円(2020年8月末)から12,731円(2021年5月末)に上昇しています。また、住宅の賃料単価については、2020年8月末から2021年5月末におけるポートフォリオ平均の賃料坪単価も9,200円台後半から9,300円台前半で底堅く推移しています。本投資法人は、継続的な築浅物件の取得によるポートフォリオの成長のみならず、資産入替や質の高い物件における賃料増額等を通じた着実な内部成長により、ポートフォリオ平均賃料単価の増額を実現しています。

< オフィスの賃料単価 >



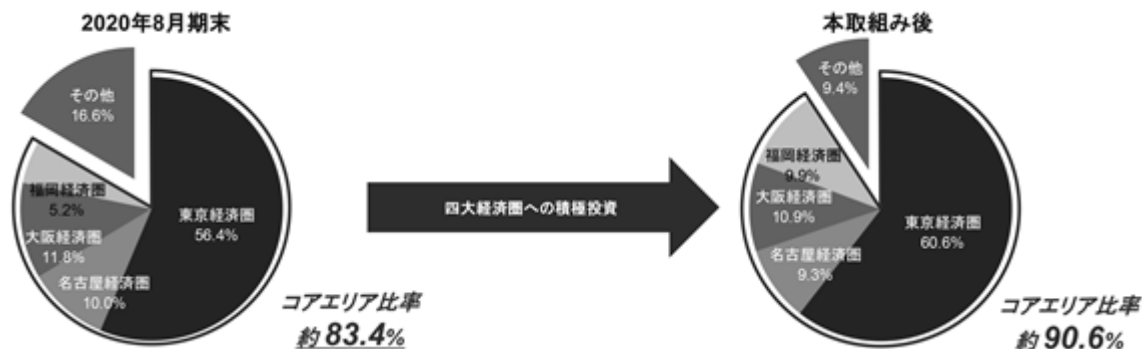
< 住宅の賃料単価 >



（3） オフィスアセットにおけるコアエリアへの積極投資

景気に敏感なオフィスは、安定的な需要が見込まれるコアエリアへの投資比率を高めることで安定稼働を実現しています。2021年2月期中の売却物件である盛岡駅前通ビル、EME郡山ビル及び宇都宮セントラルビルは地方主要都市の駅前に位置する高稼働オフィスでしたが、需要の予測が難しく人口減少が懸念されるエリアの比率を縮小し、キャッシュフローの安定性を向上することを目的に、これらの物件を売却しました。他方で、本取組みにおける新規取得資産である代々木一丁目ビル、川越ウエストビル及び博多冷泉町ビルは本投資法人がコアエリアとする四大経済圏の中でも、主要オフィスエリアに所在する良質な物件です。本投資法人はこのような厳選投資を実施し、景気耐性の優れたポートフォリオへの強化を進める方針です。

< オフィスアセットにおけるコアエリアへの積極投資（取得（予定）価格ベース） >



（注） 2020年8月期末の円グラフは、2020年8月期（第5期）末時点の保有資産のうちオフィスアセットに係る分散状況を、本取組み後の円グラフは、取得済資産及び取得予定資産のうちオフィスアセットに係る分散状況を、それぞれ表示しています。

< 2021年2月期中の売却物件 >

売却物件数	3物件
売却総額 (帳簿価額)	3,144百万円
その他エリア比率	100%



< 本取組みにおける新規取得資産 >

取得物件数	3物件
取得総額 (取得(予定)価格)	7,150百万円
コアエリア比率	100%



（４）住宅アセットにおける平均築年数低下及び内部成長の可能性

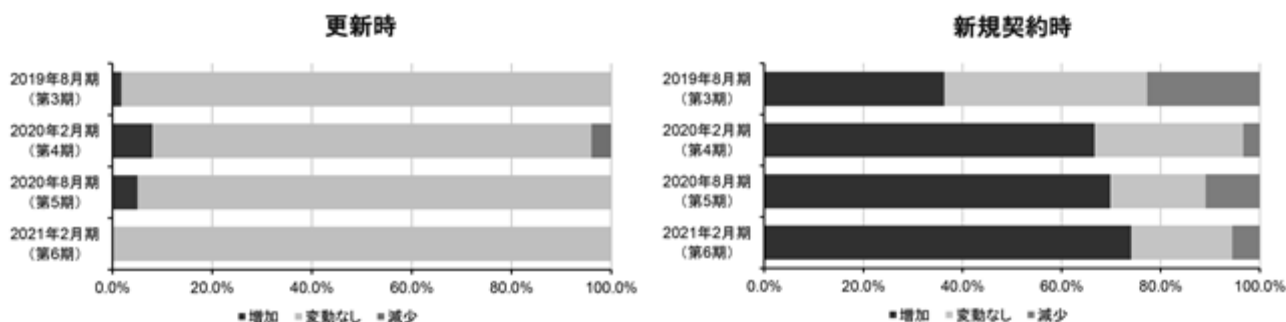
本投資法人は、築浅の物件取得を通じて、平均築年数の若返りを実現する見込みです。また、本投資法人は、住宅アセットのポートフォリオ全体で、更新時については2019年8月期以降2020年8月期まで3期連続で、新規契約時については2019年8月期以降2021年2月期まで4期連続で賃料増額改定を実現しています。今後も平均築年数の若返りや賃料増額改定を通じて収益力の強化を目指します。

<住宅アセットにおける平均築年数の若返り（取得（予定）価格ベース）>



（注） 2020年8月期末の円グラフは、2020年8月期末時点の保有資産のうち住宅アセットに係る同時点の築年数の分散状況を、本取組み後の円グラフは、取得済資産及び取得予定資産のうち住宅アセットに係る2021年6月30日時点の築年数の分散状況を、それぞれ表示しています。また、2020年8月期末時点の平均築年数は、2020年8月期末時点の保有資産のうち住宅アセットに係る同時点の平均築年数を、本取組み後の平均築年数は、取得済資産及び取得予定資産のうち住宅アセットに係る2021年6月30日時点の平均築年数を記載しています。

<賃料改定の実績（契約件数ベース）>



(5) 商業施設アセットにおける生活密着型へのシフト

2020年8月期において、本投資法人が保有する商業施設の期中平均稼働率は100%を維持しています。Almost Blueは内部成長を実現後、売却して含み益を顕在化させ、コロナ禍の分配金安定化に寄与する見込みです。本取組みにおいては、生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地の組入れにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保する方針です。

< 商業施設アセットにおける生活密着型へのシフト（取得（予定）価格ベース） >



(注) 2020年8月期末の円グラフは、2020年8月期（第5期）末時点の保有資産のうち商業施設に係る分散状況を、本取組み後の円グラフは、取得済資産及び取得予定資産のうち商業施設に係る分散状況を表示しています。

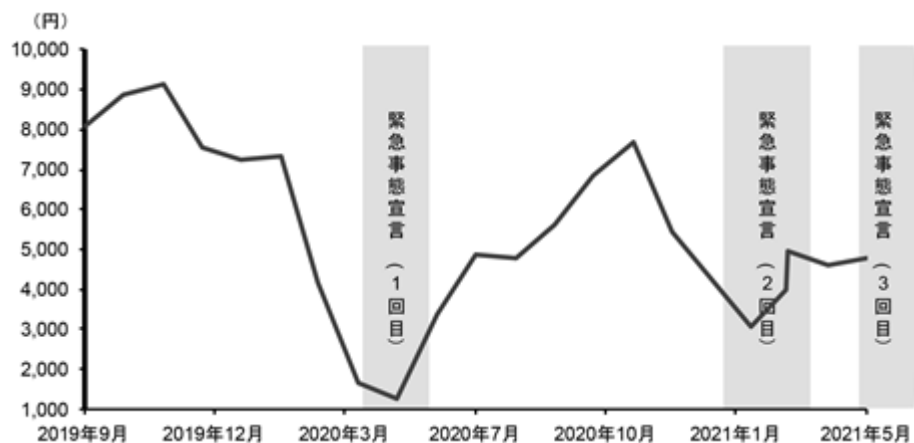
(6) ホテルアセットでのアクティブな運営

本書の日付現在、厳しいコロナ禍においても、オペレーターの運営能力によりRevPAR(注)は回復傾向が見られます。

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

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

< ホテルセクター全体のRevPAR >



(注) 2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテルの月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。

2020年5月の緊急事態宣言解除後、
オペレーターの運営能力により
RevPARは順調に回復

RevPARは順調に回復していたが、
2020年12月のGoToキャンペーン停止

その後の2回目の緊急事態宣言により再度下落

その後2021年5月にかけて改善傾向

本投資法人は、固定賃料による賃料減免の抑制や新規オペレーターとの賃貸借契約締結による賃料収受の再開を通じて安定的なキャッシュフローを構築しています。

< 固定賃料を軸とした安定的なキャッシュフローを構築 >



ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社は、ホテルの特徴を考慮し、14を超えるブランドから最適なブランドを採用することで収益を極大化しています。ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社が展開するブランドの一例は以下のとおりです。

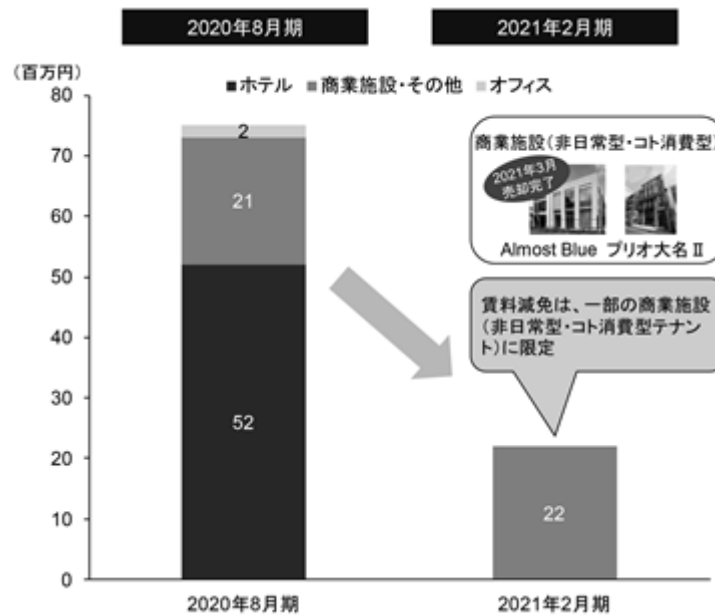
< 多面的なホテル運営を特徴とするオペレーター >



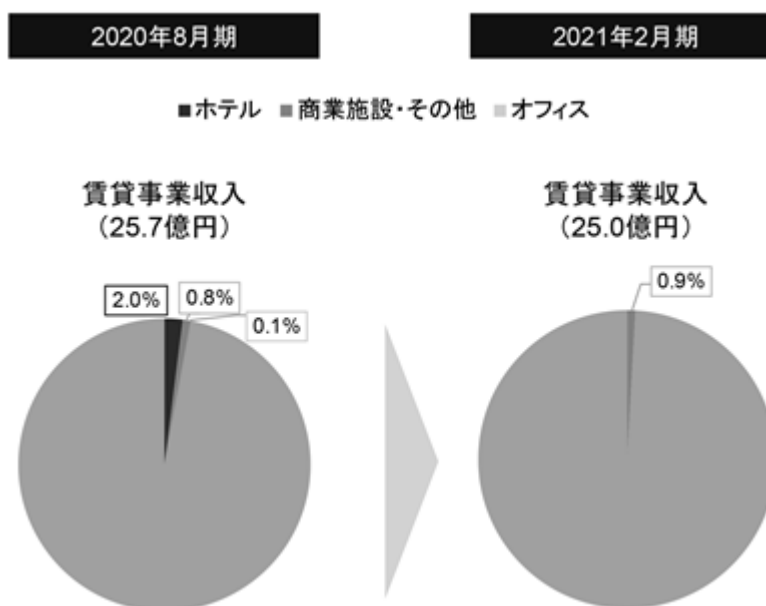
（7） 賃料減免の減少

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナントへの賃料減免を財務的に軽微な範囲で実施しています。減免総額は2020年8月期（第5期）の76百万円から2021年2月期（第6期）には22百万円まで減少しています。また、2021年3月には賃料減免を実施していた「非日常型・コト消費型商業施設」であるAlmost Blueの売却を完了しています。

< 賃料減免総額 >



< 賃料事業収入に対する賃料減免の割合 >



5 中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得

(1) 盤石な財務運営とESGへの取組み

本投資法人は、適切な財務運営のもと、LTVコントロールによる今後の持続的な成長余力を獲得しています。また、強固なレンダーフォーメーションに支えられた財務基盤を有していることも評価され、株式会社日本格付研究所より「A-（ポジティブ）」、株式会社格付投資情報センターより「A-（安定的）」の評価を取得しています。

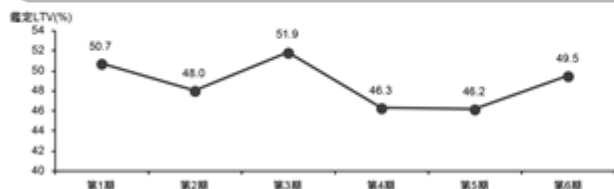
< 持続的成長の実現に向けた健全な財務戦略の構築 >

安定性の向上に資する財務指標の推移

発行体格付	格付会社		(長期)発行体格付		方向性	
	株式会社日本格付研究所(JCR)		A-		ポジティブ	
	株式会社格付投資情報センター(R&I)		A-		安定的	
	2018年8月 (第1期)	2019年2月 (第2期)	2019年8月 (第3期)	2020年2月 (第4期)	2020年8月 (第5期)	2021年2月 (第6期)
有利子負債残高 ^(注1)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400
総資産LTV ^(注2)	49.7%	47.8%	49.5%	45.9%	45.9%	46.0%
鑑定LTV ^(注3)	50.7%	48.0%	51.9%	46.3%	46.2%	49.5%
平均金利 ^(注4)	0.48%	0.49%	0.47%	0.57%	0.63%	0.63%
平均借入期間 ^(注5)	2.4年	2.5年	2.2年	3.2年	3.9年	3.9年

継続的な外部成長余力の創出

- LTVは60%を上限としつつ、外部成長機会の積極的な取り込みを図るべく適切なキャッシュマネジメントを実施
- 本取組み後の鑑定LTV水準は47.4%となる見込み

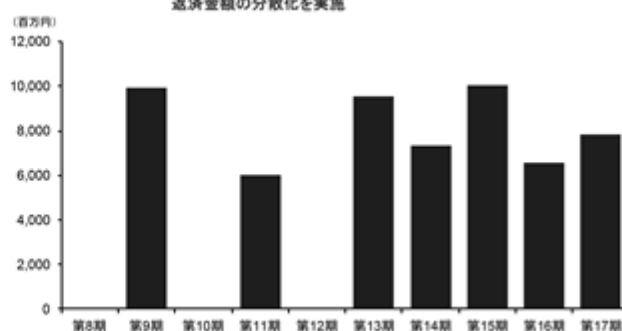


本借入れの概要

区分	借入先	借入予定金額 ^(注7)	借入予定日	返済期日 ^(注8)
長期借入金 ^(注6)	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協賛融資団	7,350百万円	2021年9月2日	2025年2月28日
		6,550百万円		2026年2月27日

返済期限の分散によるリファイナンスリスクの回避

本借入れ後の借入金57,300百万円は2026年8月期(第17期)まで返済金額の分散化を実施



(注1) 各期末の「有利子負債残高」は、期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。

(注2) 各期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。

各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 各期末時点の貸借対照表上の総資産額

(注3) 各期末時点の「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出されます。

各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 各期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計

(注4) 各期末時点の「平均金利」は、各期末時点における各借入れに適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各期末における借入額で加重平均した平均値を記載しています。

(注5) 「平均借入期間」とは、各期末時点における各有利子負債の借入期間を各期末時点の有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。

(注6) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注7) 本書の日付現在の借入予定金額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。

(注8) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。以下同じです。

なお、本借入れの詳細は以下のとおりです。

< 本借入れの内容 >

区分	借入先	借入 予定金額 (百万円)	利率 (注1)	借入 予定日	返済期日	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調 融資団	7,350	基準金利(注2)に 0.45%を加えた利率 (固定金利)	2021年 9月2日	2025年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		6,550	基準金利(注2)に 0.55%を加えた利率 (固定金利)		2026年 2月27日		
合計		13,900	-	-	-	-	-

(注1) 利払期日は、2021年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注2) 基準金利は、REUTERSスクリーン9154頁に表示される、各借入期間に対応したスワップレート(オファード・レート)に、当該頁に同期間に対応したT/Lスプレッドとして表示されるレート(オファード・レート)に365を乗じて360で除した数値を加算した利率(小数第6位以下を切り上げる)となります。ただし、対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、各借入れの利率は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(2) 安定運用を支える積極的なESG活動

本投資法人では、運用事業の安定継続を目的に基本方針に則ったESGへの取組みを実施しています。ESG推進体制や物件取得について、外部評価機関からの高い評価を取得しています。

< 本投資法人のESG推進体制 >

< 運用事業の安定継続に向けた取組み >

サステナビリティ方針

- 地球温暖化防止への取組み
省エネに寄与する運用改善や省エネ設備の導入等を通じて二酸化炭素の排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献します。
- 環境負荷の低減
資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R活動や節水等を通じて環境負荷の軽減された資源循環型社会の実現を目指します。
- 法令遵守と社内体制整備
ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、定期的に従業員の教育を実施します。
- ステークホルダーとのコミュニケーション
テナント及びプロパティ・マネジメント会社等のサプライヤー等と協働し、CS(お客様満足度)向上に努めるとともに、地域市民との地域共生活動を通じて社外のステークホルダーとの信頼関係を構築し、地域社会の持続的な発展にも貢献します。
- 積極的な情報開示
投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努める。

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、全役職員に対しテレワーク・時差出勤等の環境を整備・推進
- 全役職員への定期的な抗体検査・PCR検査を実施
- 従業員満足度調査を2021年3月に実施。問題点の所在を経営陣により把握、改善に着手
- サイバーセキュリティ問題、気候変動問題を経営リスクとして取組み実施
- BCP(事業継続計画)及び危機管理マニュアルを刷新、運用開始
- 災害備蓄や訓練など事業継続に向けた積極的な取組みを継続

< 外部評価機関からの評価 >

GRESB評価「Green Star」



2020年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」を獲得

ESG推進のための方針や組織体制などを、評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得た事を示す「Green Star」の評価を2年連続で獲得

ポートフォリオ物件への環境評価



(注1) 「DBJ Green Building認証」とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度です。

(注2) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。

6 取得済資産及び取得予定資産の概要

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、第6期末日(2021年2月28日)以降、本書の日付現在までに第7期中取得済資産を取得しており、また、本投資法人は、本書の日付以降に以下に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

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

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	売主	取得(予定) 年月日 (注4)
第7期中取得済資産							
オフィス	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	2,040	株式会社 サンケイビル	2021年4月30日
	小計		-	1,850	2,040	-	-
住宅	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2,110	株式会社 タカラレーベン	2021年4月13日
	小計		-	2,000	2,110	-	-
商業施設・その他	C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	広島県尾道市	900	1,020	株式会社 タカラレーベン	2021年3月1日
	C-08	ビッグモーター 札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1,790	非開示(注5)	2021年5月19日
	C-09	DCMダイキ 尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	1,220	株式会社 タカラレーベン	2021年4月1日
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	2,580	非開示(注5)	2021年7月1日
	小計		-	6,200	6,610	-	-
第7期中取得済資産合計			-	10,050	10,760	-	-
取得予定資産							
オフィス	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2,740	非開示(注6)	2021年9月2日
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2,810	非開示(注6)	2021年9月2日
	小計		-	5,300	5,550	-	-
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	978	株式会社 タカラレーベン	2021年9月2日
	R-12	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	1,200	1,240	株式会社 タカラレーベン	2021年9月2日
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2,440	株式会社 タカラレーベン	2021年9月2日
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	591	株式会社 タカラレーベン	2021年9月2日
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1,970	株式会社 タカラレーベン	2021年9月2日
	R-16	ラグゼナ流山 おたかの森	千葉県流山市	2,840	3,000	合同会社アイランド ドシップ3号	2021年9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	718	合同会社アイランド ドシップ3号	2021年9月2日
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	828	合同会社アイランド ドシップ3号	2021年9月2日
	小計		-	11,060	11,765	-	-
商業施設・その他	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800	8,240	非開示(注6)	2021年9月2日
	C-12	(仮称)ビッグモーター 鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2,260	日本商業開発 株式会社	2021年9月2日
	小計		-	9,950	10,500	-	-
取得予定資産合計			-	26,310	27,815	-	-
合計			-	36,360	38,575	-	-

(注1) 「物件番号」は、オフィスについては0、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各新規取得資産につき締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各新規取得資産の取得(予定)価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、代々木一丁目ビル及びイオンスタイル尾道(底地)については2021年1月31日、ラグゼナ門真については2021年3月1日、ビッグモーター札幌清田店(底地)については2020年12月31日、DCMダイキ尾道店(底地)については2021年2月28日、カインズ大宮店については2021年4月1日、取得予定資産については2021年6月30日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

- (注4) 「取得(予定)年月日」は、各第7期中取得済資産については取得年月日を、各取得予定資産については各取得予定資産に係る不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を、それぞれ記載しています。
- (注5) ビッグモーター札幌清田店(底地)及びカインズ大宮店の取得先は、国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。
- (注6) 川越ウエストビル、博多冷泉町ビル及びアピタ名古屋南店の取得先は、国内の株式会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(2) 新規取得資産の個別物件の概要

新規取得資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2021年5月31日現在の情報に基づいて記載し、「鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2021年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

「特定資産の概要」欄の記載について

- ア．「取得（予定）年月日」は、各新規取得資産の取得（予定）年月日を記載しています。
- イ．「取得（予定）価格」は、各新規取得資産につき、本書の日付現在締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ウ．「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- エ．「不動産鑑定評価の概要」は、各物件についての不動産鑑定評価の概要を記載しています。
- オ．「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- カ．土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- キ．土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ク．土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ケ．土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。

- コ．土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者又は本投資法人が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- サ．建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- シ．建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ス．「担保設定の有無」は、本投資法人が各新規取得資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- セ．「PM会社」は、各物件において本書の日付現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブPM会社」は、各物件について本書の日付現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、本書の日付現在、「サブPM会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社レーベントラストがプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブPM会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
- ソ．「PML値」は、資産の取得に際して作成された東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（2021年7月1日付で東京海上ディーアール株式会社に商号変更しています。以下同じです。）による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2021年7月付「44物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づく新規取得資産取得後における本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は1.5%です。
- タ．「特記事項」は、本書の日付現在において各不動産及び各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「賃貸借の概要」欄の記載について

- ア．「賃貸可能面積」は、各新規取得資産につき本投資法人が所有する、又は、所有する予定である部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- イ．「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ウ．「主要テナント」は、各物件における主要なテナント（各物件の賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。

エ. 「テナント数」は、新規取得資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。なお、本書の日付現在、全ての新規取得資産において、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等に該当する株式会社レーベントラストとパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、又は締結を予定しています。

「物件概要」欄の記載について

「物件概要」は、本投資法人の物件取得の着眼点を示したものであり、原則として、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャルメモ」、シービーアールイー株式会社作成の「指定不動産に関するオフィスマーケットレポート」及びリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社作成の「リーシングに関するエリアマーケティングレポート」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各新規取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

「鑑定評価書の概要」欄の記載について

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

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

割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 第7期中取得済資産 >

物件番号		代々木一丁目ビル			
0-19					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	
取得年月日	2021年4月30日		調査年月日	2020年12月22日	
取得価格	1,850,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2020年3月23日	短期修繕費	-
	信託受託者		株式会社S M B C 信託銀 行	長期修繕費 (年平均額)	4,697千円
土地	信託期間 満了日	2031年4月30日	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建
	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区代々木1- 27-6		建築時期	2010年7月
	敷地面積	221.28㎡		延床面積	823.75㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	事務所
	建ぺい率/ 容積率	80% / 400%		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	3.8%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	810.45㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示	テナント数	1		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> 一棟での利用に最適なコンパクトなオフィスビル 「代々木」駅徒歩3分と都心部へのアクセスに恵まれた利便性の高い立地 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する代々木エリアは、国内で最多の乗降客数を有するJR「新宿」駅へのアクセスに優れ、中高層オフィ スビル、店舗ビル及び共同住宅等が建ち並んでいます。本物件の周辺は、物販店、飲食店及び銀行店舗等が数多く立 地しており、オフィスワーカーにとって利便性の高い環境です。	
交通アクセス JR山手線・中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩3分	
物件の特徴 本物件は、地上5階建ての中規模オフィスビルです。1棟での利用やフロア毎に支店、営業所としての利用等、様々な 需要に対応可能であり、また、地域特性である交通利便性の高さから、様々な業種業態の需要を取り込むことが可能 と考えられます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	代々木一丁目ビル	
鑑定評価額	2,040,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年1月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,040,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	2,120,000	
(1)運営収益	(注)	
可能総収益	-	
空室等損失等	-	
(2)運営費用	10,690	
a.維持管理費	2,042	現行契約及び収支実績に基づき査定
b.水道光熱費	0	現行の収支実績に基づき査定
c.修繕費	1,480	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d.PMフィー	426	現行契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	0	年間0%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f.公租公課	5,276	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	185	実績に基づき、計上
h.その他費用	1,279	過去の収支実績に基づき、計上
(3)運営純収益	(注)	
(4)一時金の運用益	509	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	3,145	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	(注)	
還元利回り	3.4%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	2,010,000	
割引率	3.3%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
	3.5%	
最終還元利回り	3.6%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,040,000	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(注) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号		ラグゼナ門真			
R-10		特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日	2021年4月13日		調査年月日	2021年3月8日	
取得価格	2,000,000,000円		緊急修繕費	-	
不動産鑑 定評価の 概要	価格時点		2021年3月1日	短期修繕費	-
	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	長期修繕費 (年平均額)	3,192千円	
	鑑定評価額	2,110,000,000円			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府門真市元町6-2	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根15階建
	敷地面積	1,024.62㎡		建築時期	2020年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,482.16㎡
	建ぺい率/ 容積率	80% / 400%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社アズ・スタット	
PML値	8.5%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,034.10㎡	稼働率	99.3%		
主要テナント	個人	テナント数	127		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・2020年11月新築の、タカラレーベンが開発したシングル向け賃貸住宅 ・「門真市」駅至近で、利便性の高い立地 	
エリア特性・周辺環境 本物件は、京阪本線及び大阪モノレール「門真市」駅より徒歩3分に位置し、周辺エリアには企業の拠点や商業施設が立地し、長期的に安定した賃貸需要が見込めます。	
交通アクセス 京阪本線、大阪モノレール「門真市」駅徒歩3分	
物件の特徴 本物件はスポンサーであるタカラレーベンにより開発されたシングル向けの賃貸住宅であり、周辺エリアは単身向け高グレードの新築物件は供給が少なく、将来にわたって高い競争力を有することが見込まれます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ門真	
鑑定評価額	2,110,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年3月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,110,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	2,120,000	
(1)運営収益	128,833	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
可能総収益	136,144	
空室等損失等	7,311	
(2)運営費用	33,089	
a.維持管理費	2,468	現行契約及び収支実績に基づき査定
b.水道光熱費	1,936	現行の収支実績に基づき査定
c.修繕費	4,260	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d.PMフィー	3,374	現行契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	3,707	年間25%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f.公租公課	11,608	公租公課関係資料に基づき計上
g.損害保険料	321	実績に基づき、計上
h.その他費用	5,410	過去の収支実績に基づき、計上
(3)運営純収益	95,744	
(4)一時金の運用益	-	
(5)資本的支出	2,420	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	93,324	
還元利回り	4.4%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	2,110,000	
割引率	4.5%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.6%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,020,000	
土地比率	28.0%	
建物比率	72.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		イオンスタイル尾道(底地)			
C-07		特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産(注1)	建物状況 評価の概 要	調査業者	-	
取得年月日	2021年3月1日		調査年月日	-	
取得価格	900,000,000円		緊急修繕費	-	
不動産鑑 定評価の 概要	価格時点		2021年1月31日	短期修繕費	-
	鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産 研究所	長期修繕費 (年平均額)	-
土地	鑑定評価額	1,020,000,000円	建物	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建
	所在地 (住居表示)	広島県尾道市天満町17- 50		建築時期	2020年9月
	敷地面積	11,883.74m ²		延床面積	4,739.58m ² (注2)
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	建ぺい率/容 積率	60%/200%		所有形態	所有権(土地賃借人所 有)
所有形態	所有権				
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	-				
特記事項： 本物件の土地の一部(583.11m ²)について、本物件のテナントであるイオンリテール株式会社と尾道市が行政帰属 について協議し、当該協議が整った場合、本投資法人は、協議の結果に従い当該土地の一部を尾道市に無償譲渡又は 寄附することとされています。なお、当該無償譲渡又は寄附が行われた場合であっても、本物件の鑑定評価額に影響 はありません。 テナントとの間の本物件の賃貸借契約において、本物件を第三者に譲渡等処分を行おうとする場合には、テナント に一定期間、本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨が規定されています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	11,883.74m ²	稼働率	100.0%		
主要テナント	イオンリテール株式会 社	テナント数	1		

(注1) 当該新規取得資産は底地のみであり、当該底地上に存在する建物・設備等は当該新規取得資産に含まれません。

(注2) 店舗のほか休憩所22.88m²を含みます。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・イオン尾道店の跡地をタカラレーベンが取得し再開発した商業店舗用地 ・地域住民の生活必需品の需要に支えられた、尾道エリアにおける競争力が高い商業施設の底地 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR山陽本線「尾道」駅周辺エリアは、ターミナル駅であるJR「尾道」駅を拠点とした生活圏をはじめ、山間に住宅地が集積した坂の街としての生活圏の一部を構成しています。加えて、山陽自動車道を結ぶ国道184号沿いのエリアが住宅密集地となっており、戸建住宅を中心とした、閑静な住宅街が形成されているエリアです。	
交通アクセス JR山陽本線「尾道」駅徒歩7分	
物件の特徴 本物件は地上1階建ての生活密着型商業施設の底地です。地域住民の食料品、日用品などの生活必需品の需要に支えられ、隣地敷地を含め220台の駐車場を備えた利便性が高く、尾道エリアにおける競争力が高い商業施設の底地として今後も安定した運用が期待できます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	イオンスタイル尾道（底地）	
鑑定評価額	1,020,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年1月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,020,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,030,000	
(1)運営収益	(注)	
可能総収益	-	
空室等損失等	-	
(2)運営費用	9,084	
a.維持管理費	0	維持管理費の負担はないため計上しない
b.水道光熱費	0	水道光熱費の負担はないため計上しない
c.修繕費	0	修繕費の負担はないため計上しない
d.PMフィー	286	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e.テナント募集費用等	0	テナントの入れ替わりは想定せず、テナント募集費用等は計上しない
f.公租公課	8,798	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g.損害保険料	0	損害保険料の負担はないため計上しない
h.その他費用	0	特になし
(3)運営純収益	(注)	
(4)一時金の運用益	143	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	0	資本的支出の負担はないため計上しない
純収益	(注)	
還元利回り	4.7%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	1,010,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.8%	
割合法による価格	1,050,000	
土地比率	-	
建物比率	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(注) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号		ビッグモーター札幌清田店（底地）			
C-08		特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産（注1）		建物状況 評価の概 要	調査業者	-
取得年月日	2021年5月19日			調査年月日	-
取得価格	1,610,000,000円			緊急修繕費	-
不動産鑑 定評価の 概要	価格時点	2020年12月31日		短期修繕費	-
	鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社		長期修繕費 (年平均額)	-
	鑑定評価額	1,790,000,000円			
土地	所在地 (住居表示)	北海道札幌市清田区真栄 62-1		構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
	敷地面積	15,026.00m ²		建築時期	2020年12月
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	3,199.58m ² (注2)
	建ぺい率/容 積率	60%/200%		種類	店舗・工場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所 有）
担保設定 の有無	無し		PM会社	株式会社レーベントラス ト	
PML値	-				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	15,026.00m ²		稼働率	100.0%	
主要テナント	株式会社ビッグモ ーター		テナント数	1	

（注1）当該新規取得資産は底地のみであり、当該底地上に存在する建物・設備等は当該新規取得資産に含まれません。

（注2）店舗のほか車庫248.22m²、工場・倉庫1,221.48m²を含みます。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> 札幌市内における主要幹線道路のひとつである羊ヶ丘通に間口約210mに渡って面している視認性が高い商業施設の底地 本物件の所在する札幌市清田区は住宅集積エリアであり、家具、家電、日用品等の店舗が集積するエリア 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する札幌市は、人口約200万人と横浜市、大阪市、名古屋市に次ぐ人口を有する政令指定都市であり、北日本における経済・産業・文化の中心都市となっています。本物件の所在する札幌市清田区は住宅集積エリアであり、かつ、家具、家電、食料品、日用品等の店舗が集積する繁華性の高いエリアです。	
交通アクセス JR函館本線・千歳線・札沼線「札幌」駅より南東約11km	
物件の特徴 本物件は地上1階建ての商業施設の底地です。札幌市内における主要幹線道路のひとつである羊ヶ丘通に間口約210mに渡って面していることから視認性が高く、また、その敷地規模を活かして中古車・新車の販売を行う際の販売店舗としての役割のみならず、メンテナンス等の各種サービスを提供する機能も有しており、今後も安定した運用が期待できます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ビッグモーター札幌清田店（底地）	
鑑定評価額	1,790,000,000円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2020年12月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,790,000	
直接還元法による収益価格	-	DCF法のみ適用
(1) 運営収益	-	
可能総収益	-	
空室等損失等	-	
(2) 運営費用	-	
a. 維持管理費	-	
b. 水道光熱費	-	
c. 修繕費	-	
d. PMフィー	-	
e. テナント募集費用等	-	
f. 公租公課	-	
g. 損害保険料	-	
h. その他費用	-	
(3) 運営純収益	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
純収益	-	
還元利回り	-	
DCF法による収益価格	1,790,000	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.3%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
割合法による価格	1,640,000	
土地比率	-	
建物比率	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		DCMダイキ尾道店（底地）			
C-09		特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産（注）	建物状況 評価の概 要	調査業者	-	
取得年月日	2021年4月1日		調査年月日	-	
取得価格	1,170,000,000円		緊急修繕費	-	
不動産鑑 定評価の 概要	価格時点		2021年2月28日	短期修繕費	-
	鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産 研究所	長期修繕費 (年平均額)	-
土地	鑑定評価額	1,220,000,000円	建物	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建
	所在地 (住居表示)	広島県尾道市天満町17- 21		建築時期	2020年9月
	敷地面積	7,955.81m ²		延床面積	4,299.61m ²
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	建ぺい率 / 容 積率	60% / 200%		所有形態	所有権（土地賃借人所 有）
所有形態	所有権				
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	-				
特記事項： テナントとの間の本物件の賃貸借契約において、本物件を第三者に譲渡等処分を行おうとする場合には、テナントに一定期間、本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨が規定されています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	7,955.81m ²	稼働率	100.0%		
主要テナント	DCM株式会社	テナント数	1		

（注）当該新規取得資産は底地のみであり、当該底地上に存在する建物・設備等は当該新規取得資産に含まれません。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・イオン尾道店の跡地をタカラレーベンが取得し再開発した商業店舗用地 ・製造業、建設業関連の企業が多く集積した尾道市において建築資材などの法人需要及び日用品などの個人需要に支えられた商業施設の底地 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR山陽本線「尾道」駅周辺エリアは、ターミナル駅であるJR「尾道」駅を拠点とした生活圏をはじめ、山間に住宅地が集積した坂の街としての生活圏の一部を構成しています。加えて、山陽自動車道を結ぶ国道184号沿いのエリアが住宅密集地となっており、戸建住宅を中心とした、閑静な住宅街が形成されているエリアです。	
交通アクセス JR山陽本線「尾道」駅徒歩5分	
物件の特徴 本物件は地上1階建ての生活密着型商業施設の底地です。製造業、建設業関連の企業が多く集積した尾道市において金物、工具、塗料、建築資材などの法人需要及び日用品などの個人需要に支えられ、隣地敷地を含め220台の駐車場を備えた利便性が高く、尾道エリアにおける競争力が高い商業施設の底地として今後も安定した運用が期待できます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	DCMダイキ尾道店（底地）	
鑑定評価額	1,220,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年2月28日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,220,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,230,000	
(1) 運営収益	(注)	現行賃貸借契約に基づく賃料収入を計上
可能総収益	-	
空室等損失等	-	テナントの入れ替わりは想定せず、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	6,550	
a. 維持管理費	-	維持管理費の負担はないため計上しない
b. 水道光熱費	-	水道光熱費の負担はないため計上しない
c. 修繕費	-	修繕費の負担はないため計上しない
d. PMフィー	356	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	-	テナントの入れ替わりは想定せず、テナント募集費用等は計上しない
f. 公租公課	6,194	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	-	損害保険料の負担はないため計上しない
h. その他費用	-	特になし
(3) 運営純収益	(注)	
(4) 一時金の運用益	356	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	-	資本的支出の負担はないため計上しない
純収益	(注)	
還元利回り	5.3%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	1,210,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.8%	
割合法による価格	777,000	
土地比率	-	
建物比率	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(注) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号		カインズ大宮店				
C-10						
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社		
取得年月日	2021年7月1日		調査年月日	2021年4月14日		
取得価格	2,520,000,000円		緊急修繕費	-		
信託受益権の概要	信託設定日	2014年6月25日	建物状況評価の概要	短期修繕費	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	17,589千円	
	信託期間満了日	2031年7月1日				
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県さいたま市西区大 字高木1480-2		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
	敷地面積	8,992.44㎡			建築時期	1998年12月
	用途地域	市街化調整区域			延床面積	11,497.86㎡
	建ぺい率/容積率	60%/200%			種類	店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社レーベントラスト		
PML値	3.0%					
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	11,497.86㎡		稼働率	100%		
主要テナント	株式会社カインズ		テナント数	1		

物件概要			
<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま市西区に立地する、ホームセンター大手のカインズ大宮店 ・周辺は戸建住宅や事業所も多く、ホームセンターにマッチした商圈特性を有する 			
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するさいたま市は、人口約132万人と、日本の市で9番目の人口を有する政令指定都市です。本物件の周辺は住居、商業店舗及び農地が混在しており、商業店舗に必要な商圈人口が確保されたエリアです。			
交通アクセス JR川越線「西大宮」駅から約1.9km			
物件の特徴 本物件は地上4階建ての生活密着型商業施設です。県道216号上野さいたま線を挟んだ向かい側に立地するガーデンセンターとともに運営され、DIY用品、生活必需品をはじめとした様々なニーズに対応した商品及びサービスで構成された店舗であり、今後も安定した運用が期待できます。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	カインズ大宮店	
鑑定評価額	2,580,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年4月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,580,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,600,000	
(1)運営収益	(注)	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
可能総収益	(注)	
空室等損失等	0	
(2)運営費用	16,689	
a.維持管理費	0	現行契約及び収支実績に基づき非計上
b.水道光熱費	0	現行契約及び収支実績に基づき非計上
c.修繕費	5,328	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、テナントの原状回復義務を考慮の上計上しない
d.PMフィー	711	予定契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	0	テナント入替を想定しないため、非計上
f.公租公課	9,711	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	440	見積額に基づき、計上
h.その他費用	500	過去の収支実績に基づき、査定
(3)運営純収益	(注)	
(4)一時金の運用益	(注)	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	12,261	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上
純収益	(注)	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	2,570,000	
割引率	4.2%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,890,000	
土地比率	70.1%	
建物比率	29.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

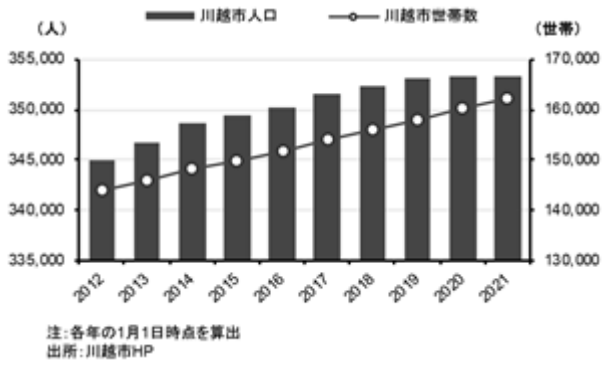
(注)賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

< 取得予定資産 >

物件番号		川越ウエストビル				
0-20						
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社		
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年5月11日		
取得予定価格	2,600,000,000円		緊急修繕費	-		
信託受益権の概要	信託設定日	2018年11月30日	建物状況 評価の概要	短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	6,659千円	
	信託期間満了日	2031年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県川越市脇田本町1-5	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建	
	敷地面積	469.93㎡		建築時期	1996年9月	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,898.01㎡	
	建ぺい率/容積率	80%/600%		種類	事務所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
担保設定の有無	無し		サブPM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
PML値	5.8%					
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	2,375.04㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示		テナント数	8		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR川越線、東武東上線「川越」駅徒歩1分に所在するオフィスビル ・ クリニック、薬局、美容、学習塾等の顧客誘引性を重視する様々な業種業態のテナントの需要に対応可能 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「川越」駅エリアは、埼玉県内における主要ターミナル駅のひとつであり、中高層オフィスビル、店舗ビル及び共同住宅等が建ち並んでいます。本物件の周辺は、事務所、飲食店及び銀行店舗等が集積しており、オフィスワーカーにとって利便性の高い環境です。	
交通アクセス JR川越線、東武東上線「川越」駅徒歩1分に所在し、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です。	
物件の特徴 本物件は、地上9階建ての中規模オフィスビルです。大手、中小企業の支店、営業所としての利用、クリニック、薬局、美容、学習塾等の顧客誘引性を重視するテナントの需要に対応可能であり、また、地域特性である交通利便性の高さから、様々な業種業態の需要を取り込むことが可能と考えられます。	

<川越市の人口は世帯数と共に増加傾向>



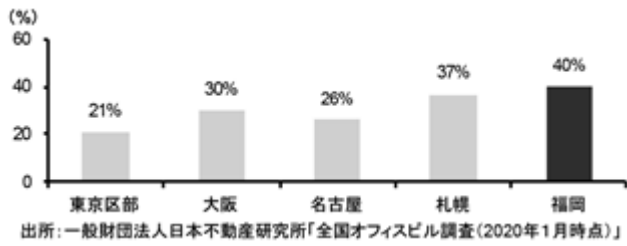
鑑定評価書の概要		
物件名称	川越ウエストビル	
鑑定評価額	2,740,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,740,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,770,000	
(1)運営収益	165,311	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
可能総収益	173,165	
空室等損失等	7,853	
(2)運営費用	34,438	
a.維持管理費	7,716	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上
b.水道光熱費	9,622	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c.修繕費	2,265	類似不動産の修繕費の水準による検証からER記載の年平均額を妥当と判断し計上。また、テナント入替費用は、テナント負担のため、非計上
d.PMフィー	3,454	予定契約に基づき査定
e.テナント募集費用等	1,722	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した
f.公租公課	8,434	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	224	見積額に基づき、計上
h.その他費用	1,000	類似不動産の水準に基づき査定
(3)運営純収益	130,874	
(4)一時金の運用益	1,239	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	4,593	類似不動産の更新費の水準による検証からER記載の年平均額を妥当と判断し計上
純収益	127,520	
還元利回り	4.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	2,720,000	
割引率	4.4%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,220,000	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		博多冷泉町ビル			
0-21					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年6月3日	
取得予定価格	2,700,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2021年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社	長期修繕費 (年平均額)	2,768千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区冷泉 町10-23	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
	敷地面積	451.54㎡		建築時期	2020年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,838.13㎡
	建ぺい率 / 容 積率	80% / 600%		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社オー・エイチ・ アイ	
PML値	2.4%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要（注）					
賃貸可能面積	2,081.25㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示	テナント数	2		

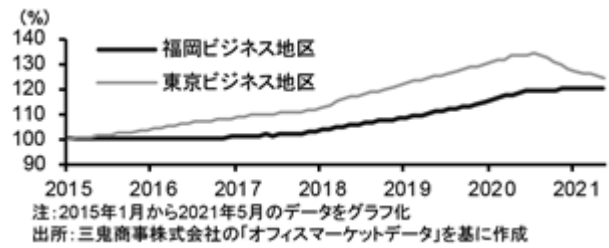
（注） 本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため、当該サブリース契約が締結されていることを前提として記載しています。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・福岡県有数のビジネスエリアに立地する新築オフィスビル ・交通利便性の高さに加え、柔軟な区画分割が可能であるため、幅広いテナントニーズに対応可能 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する祇園・呉服町エリアは、福岡県有数のビジネスエリアです。本物件は博多駅前エリアにおける主要幹線である「大博通り」に面し、周辺はオフィスビルが連坦して立地している他、「キャナルシティ」に代表される大型商業施設やホテル等も多く存在する、商業繁華性の高い環境です。	
交通アクセス 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩3分、同箱崎線「呉服町」駅から徒歩4分の距離に位置し、博多や天神等の福岡中心部へのアクセスが容易な立地です。	
物件の特徴 本物件は地上10階建て、基準階面積約70坪の中規模オフィスビルであり、2020年12月に竣工しました。交通利便性の高さに加え、新築ビルならではの省エネ性能や停電時のBCP（事業継続計画）対応機能を備え、各階が20坪前後での3分割まで対応可能なフレキシビリティも有していることから、大手企業から中小規模の企業まで幅広いテナント需要に対応できる物件です。	

<新耐震基準以前に竣工したオフィスビルストックの比率>



<福岡ビジネス地区の平均賃料の推移>



鑑定評価書の概要		
物件名称	博多冷泉町ビル	
鑑定評価額	2,810,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,810,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を反映したDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,910,000	
(1)運営収益	149,631	貸室、駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的な競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料、駐車場使用料を計上。水道光熱費収入については、類似不動産の水準を参考に査定し、計上
可能総収益	157,507	
空室等損失等	7,875	
(2)運営費用	36,827	
a.維持管理費	7,176	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上で、予定契約額を妥当と判断し、計上
b.水道光熱費	8,511	類似不動産の水準を参考に査定し、計上
c.修繕費	2,649	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、テナントの原状回復義務を考慮の上、非計上
d.PMフィー	2,138	類似不動産の料率等に基づき査定し、計上
e.テナント募集費用等	1,188	貸室、駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ査定し、計上
f.公租公課	14,047	実績額に基づき査定し、計上
g.損害保険料	222	見積額に基づき、計上
h.その他費用	896	類似不動産の水準を参考に査定し、計上
(3)運営純収益	112,804	
(4)一時金の運用益	1,183	運用利回りを1.0%と査定し、これを一時金残高に乗じて計上
(5)資本的支出	337	エンジニアリング・レポートの年平均更新費を参考に、類似不動産の更新費の水準に基づき査定し、計上(CMフィー相当額を考慮)
純収益	113,650	
還元利回り	3.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	2,760,000	
割引率	3.7%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定
積算価格	2,610,000	
土地比率	68.4%	
建物比率	31.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラグゼナ戸田公園			
R-11		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年5月31日	
取得予定価格	910,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2021年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	963千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県戸田市上戸田2-8-7	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	敷地面積	320.61㎡		建築時期	2021年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,276.05㎡
	建ぺい率/容積率	80%/400%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラスト		
PML値	5.9%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,130.50㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	個人	テナント数	9		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・タカラレーベンにより開発された、2021年3月竣工の共同住宅 ・高いデザイン性と充実した設備による快適性と住環境の良さにより単身世帯のニーズに応えられる物件 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR埼京線「戸田公園」駅エリアは、都心の主要ターミナル駅である「池袋」駅、「新宿」駅及び「渋谷」駅へ直通でのアクセスが可能な利便性の高いエリアです。 本物件の周辺はスーパーマーケットやドラッグストアをはじめとした物販店舗が充実していることで生活利便性が高く、また医療機関、公園及び教育機関へのアクセスにもすぐれていることから快適性も兼ね備えたエリアです。	
交通アクセス JR埼京線「戸田公園」駅徒歩9分に所在し、快速電車も停車するため都心の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です。	
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上11階建、住戸50戸の共同住宅であり、2021年3月に竣工しました。本物件の住戸は、23㎡のコンパクトタイプのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性と住環境の良さにより単身世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ戸田公園	
鑑定評価額	978,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	978,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,000,000	
(1)運営収益	51,333	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
可能総収益	54,092	
空室等損失等	2,758	
(2)運営費用	9,379	
a.維持管理費	1,968	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上
b.水道光熱費	410	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c.修繕費	795	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
d.PMフィー	1,446	予定契約に基づき査定
e.テナント募集費用等	1,411	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した
f.公租公課	2,579	土地については公租公課関係資料に基づき、計上。建物については建物再調達価格より査定
g.損害保険料	101	見積額に基づき、計上
h.その他費用	670	現行契約額等に基づき、査定
(3)運営純収益	41,954	
(4)一時金の運用益	38	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	946	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上
純収益	41,046	
還元利回り	4.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	968,000	
割引率	3.9%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	746,000	
土地比率	48.0%	
建物比率	52.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラグゼナ戸田公園			
R-12		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年4月12日	
取得予定価格	1,200,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2021年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,427千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県戸田市本町1-10- 14	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	465.28㎡		建築時期	2021年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,088.42㎡
	建ぺい率/容 積率	80%/400%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	6.7%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,790.85㎡	稼働率	-		
主要テナント	-	テナント数	-		

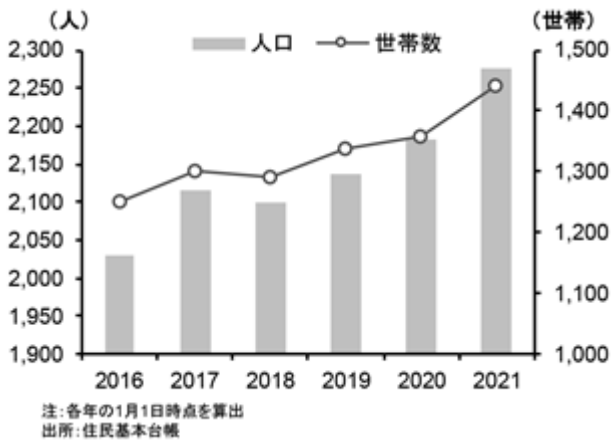
物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・2021年3月竣工の地上10階建、住戸35戸の共同住宅 ・高いデザイン性と充実した設備による快適性と住環境の良さにより多様なテナントニーズに応えられる物件 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR埼京線「戸田公園」駅エリアは、都心の主要ターミナル駅である「池袋」駅、「新宿」駅及び「渋谷」駅へ直通でのアクセスが可能な利便性の高いエリアです。 本物件の周辺はスーパーマーケットやドラッグストアをはじめとした物販店舗が充実していることで生活利便性が高く、また医療機関、公園及び教育機関へのアクセスにもすぐれていることから快適性も兼ね備えたエリアです。	
交通アクセス JR埼京線「戸田公園」駅徒歩9分に所在し、快速電車も停車するため都心の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です。	
物件の特徴 本物件は、地上10階建、住戸35戸の共同住宅であり、2021年3月に竣工しました。本物件の住戸は、53㎡～57㎡のタイプを有するファミリー向けのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性と住環境の良さにより多様なテナントニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ戸田公園	
鑑定評価額	1,240,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,240,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,280,000	
(1)運営収益	66,772	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
可能総収益	70,585	
空室等損失等	3,813	
(2)運営費用	12,740	
a.維持管理費	2,244	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上
b.水道光熱費	650	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c.修繕費	1,065	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
d.PMフィー	1,915	予定契約に基づき査定
e.テナント募集費用等	1,638	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した
f.公租公課	4,393	土地については公租公課関係資料に基づき、計上。建物については建物再調達価格より査定
g.損害保険料	157	見積額に基づき、計上
h.その他費用	678	現行契約額等に基づき、査定
(3)運営純収益	54,032	
(4)一時金の運用益	52	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	1,478	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上
純収益	52,606	
還元利回り	4.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,220,000	
割引率	3.9%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,150,000	
土地比率	47.0%	
建物比率	53.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラグゼナ秋葉原			
R-13		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年6月1日	
取得予定価格	2,300,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2021年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,243千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区台東2-13-10	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	敷地面積	519.77㎡		建築時期	2021年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,118.68㎡
	建ぺい率/容積率	80%/500%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラスト		
PML値	3.9%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,896.30㎡	稼働率	89.3%		
主要テナント	個人	テナント数	49		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・タカラレーベンにより開発された、2021年3月竣工の共同住宅 ・高いデザイン性と充実した設備による快適性により、多様なテナントニーズに応えられる物件 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR山手線「秋葉原」駅周辺のエリアは、世界有数の電気街及びサブカルチャーの中心地として高い繁华性を有するとともに、オフィスビル、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並び利便性の高いエリアです。本物件の周辺は「ライフ神田和泉町店」、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅至近の「佐竹商店街」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実していることで利便性が高く、また医療機関や公園へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです。	
交通アクセス 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩8分、JR山手線「秋葉原」駅徒歩11分に所在し、複数路線が利用可能なことによる東京都内各所への優れたアクセスを有するのみならず、充実した周辺環境により、生活利便性も兼ね備えた立地です。	
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上12階建、住戸57戸の共同住宅であり、2021年3月に竣工しました。本物件の住戸は25.28㎡～49.21㎡までの複数のプランを有するコンパクトタイプのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性により、多様なテナントニーズに応えられる物件です。	

< 増加し続ける周辺人口(台東2丁目) >



鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ秋葉原	
鑑定評価額	2,440,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,440,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	2,530,000	
(1)運営収益	107,629	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
可能総収益	113,561	
空室等損失等	5,931	
(2)運営費用	20,481	
a.維持管理費	4,437	現行契約及び収支実績に基づき査定
b.水道光熱費	682	現行の収支実績に基づき査定
c.修繕費	1,994	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d.PMフィー	2,962	現行契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	3,092	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f.公租公課	5,207	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	166	実績に基づき、計上
h.その他費用	1,937	過去の収支実績に基づき、計上
(3)運営純収益	87,148	
(4)一時金の運用益	79	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	1,120	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	86,108	
還元利回り	3.4%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	2,400,000	
割引率	3.5%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.6%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,360,000	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		フィオレ・レジデンス出島海岸通			
R-14		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年5月27日	
取得予定価格	560,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2021年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	4,370千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府堺市堺区出島海岸 通1-4-9	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	522.33㎡		建築時期	2007年10月
	用途地域	近隣商業地域 第2種住居地域	種類	延床面積	1,686.12㎡
	建ぺい率/容 積率	80%/300%(近隣商業 地域) 60%/200%(第2種住居 地域)			
	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社アズ・スタット	
PML値	10.6%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,359.00㎡	稼働率	96.3%		
主要テナント	個人	テナント数	35		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・25㎡を中心としたシングルタイプの共同住宅 ・本物件が接する幹線道路の西側には大手企業の工場や物流施設が集積しているため単身世帯のニーズが見込める物件 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する南海本線「湊」駅周辺のエリアは、大阪府を代表するターミナル駅のひとつである「なんば」駅への良好なアクセスを有するエリアであり、本物件が接する幹線道路沿いには共同住宅やロードサイド店舗が立ち並びほか、本物件の南西には大手企業の研究所や工場等が立地し、幹線道路の後背地においては低層店舗や戸建住宅等が見受けられます。	
交通アクセス 南海本線「湊」駅徒歩4分に所在し、大阪の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です。	
物件の特徴 本物件は、地上10階建、住戸54戸の共同住宅であり、2007年10月に竣工しました。本物件の住戸は25㎡を中心とするシングルタイプの共同住宅です。また本物件が接する幹線道路の西側には大手企業の工場や物流施設が集積していることから、単身世帯のニーズが見込める物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	フィオレ・レジデンス出島海岸通	
鑑定評価額	591,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	591,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	597,000	
(1)運営収益	41,675	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
可能総収益	44,132	
空室等損失等	2,457	
(2)運営費用	11,384	
a.維持管理費	1,621	現行契約及び収支実績に基づき非計上
b.水道光熱費	1,693	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c.修繕費	2,463	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d.PMフィー	967	類似不動産の料率等に基づき、計上
e.テナント募集費用等	1,327	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f.公租公課	2,747	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	129	見積額に基づき、計上
h.その他費用	435	過去の収支実績に基づき、査定
(3)運営純収益	30,291	
(4)一時金の運用益	0	一時金の授受がないため非計上
(5)資本的支出	2,826	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上
純収益	27,465	
還元利回り	4.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	589,000	
割引率	4.4%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	474,000	
土地比率	45.1%	
建物比率	54.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

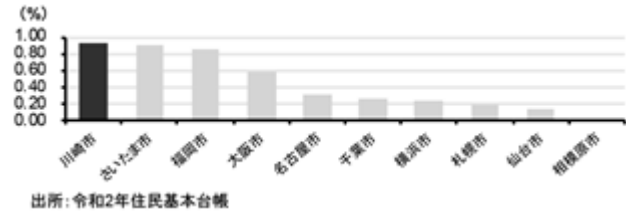
物件番号		ラグゼナ武蔵新城			
R-15		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年6月24日	
取得予定価格	1,900,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日	2021年9月2日	短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,676千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市高津区末 長4-19-25	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	敷地面積	1,209.00㎡		建築時期	2021年6月
	用途地域	第1種中高層住居専用 地域		延床面積	2,509.30㎡
	建ぺい率 / 容 積率	60% / 200%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		東急住宅リース株式会社	
PML値	6.6%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	-	稼働率	-		
主要テナント	-	テナント数	-		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・タカラレーベンが開発し、2021年6月に竣工した共同住宅 ・高いデザイン性と充実した設備による快適性により、生活利便性を求める単身世帯のニーズに応えられる物件 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR南武線「武蔵新城」駅周辺のエリアは、「西友武蔵新城店」や「生鮮&業務スーパー武蔵新城店」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実していることから、利便性の高いエリアであり、神奈川県を代表するターミナル駅のひとつである「武蔵小杉」駅への良好なアクセスを有することから都心へのアクセスが容易なエリアです。	
交通アクセス JR南武線「武蔵新城」駅徒歩9分に所在し、「武蔵小杉」駅をはじめとしたターミナル駅へのアクセスも優れていることから、周辺エリアの生活利便性のみならず、都心への通勤利便性も兼ね備えた立地です。	
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上5階建、住戸88戸の共同住宅であり、2021年6月に竣工しました。本物件の住戸は25.83㎡～29.91㎡までの複数のプランを有するシングルタイプのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性により、生活利便性を求める単身世帯のニーズに応えられる物件です。	

< 都心へのアクセスに優れたJR南武線 >



< 政令指定都市における人口増加率上位10市比較 >

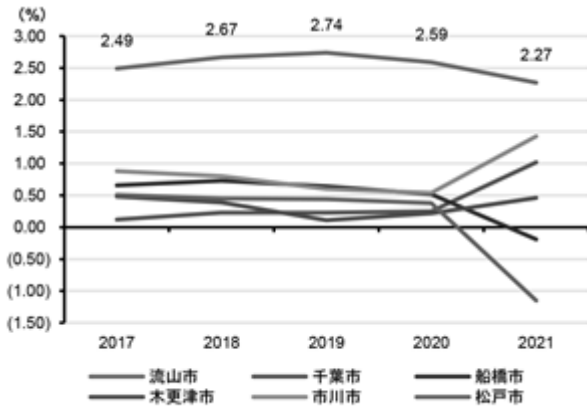


鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ武蔵新城	
鑑定評価額	1,970,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,970,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	2,080,000	
(1)運営収益	107,466	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
可能総収益	110,117	
空室等損失等	2,650	
(2)運営費用	21,045	
a.維持管理費	4,716	現行契約及び収支実績に基づき査定
b.水道光熱費	1,248	現行の収支実績に基づき査定
c.修繕費	1,009	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d.PMフィー	2,425	現行契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	1,421	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f.公租公課	7,877	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	196	実績に基づき、計上
h.その他費用	2,149	過去の収支実績に基づき、計上
(3)運営純収益	86,421	
(4)一時金の運用益	80	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	1,320	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	85,181	
還元利回り	4.1%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,920,000	
割引率	4.2%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.3%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,890,000	
土地比率	58.8%	
建物比率	41.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラグゼナ流山おおたかの森			
R-16		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年6月4日	
取得予定価格	2,840,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2020年3月13日	短期修繕費	-
	信託受託者		株式会社S M B C 信託銀 行	長期修繕費 (年平均額)	3,067千円
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	千葉県流山市おおたかの 森西1-3-2	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	1,156.53㎡		建築時期	2019年8月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,466.29㎡
	建ぺい率 / 容 積率	80% / 400%		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	3.8%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,516.34㎡	稼働率	99.3%		
主要テナント	個人	テナント数	75		

物件概要			
<ul style="list-style-type: none"> ・タカラレーベンが開発し、2019年8月に竣工した賃貸住宅 ・新規開発が盛んな「流山おおたかの森」駅前に所在し、高い利便性を有する 			
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するつくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅周辺のエリアは、JR山手線「秋葉原」駅をはじめとした都心の主要ターミナル駅への良好なアクセスを有することから注目を集め、大型商業施設及び共同住宅の新規開発が盛んに行われているエリアです。本物件の周辺は「NAGAREYAMAおおたかの森S・C」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実し、また医療機関や公園へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです。			
交通アクセス つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅徒歩3分に所在し、良好な住環境のみならず、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です。			
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上10階建、住戸80戸、店舗2区画の共同住宅であり、2019年8月に竣工しました。本物件の住戸は32.34㎡～67.01㎡までの複数のプランを有しており、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、単身世帯からファミリーまでの多様なテナントニーズに応えられる物件です。			

<千葉県主要市と流山市の人口増加率推移>



注:各年の1月1日時点を算出
出所:住民基本台帳

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ流山おおたかの森	
鑑定評価額	3,000,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,000,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	3,130,000	
(1)運営収益	172,453	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
可能総収益	181,865	
空室等損失等	9,412	
(2)運営費用	35,501	
a.維持管理費	4,064	現行契約及び収支実績に基づき査定
b.水道光熱費	2,980	現行の収支実績に基づき査定
c.修繕費	4,399	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d.PMフィー	4,877	現行契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	8,307	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f.公租公課	9,258	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	405	実績に基づき、計上
h.その他費用	1,207	過去の収支実績に基づき、計上
(3)運営純収益	136,952	
(4)一時金の運用益	454	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	2,720	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	134,687	
還元利回り	4.3%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	2,940,000	
割引率	4.4%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.5%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,040,000	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号	PRIME SQUARE				
R-17					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年6月3日	
取得予定価格	620,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2020年3月13日	短期修繕費	-
	信託受託者	株式会社S M B C 信託銀 行	長期修繕費 (年平均額)	2,383千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	千葉県船橋市本町5-15- 23	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	360.36㎡		建築時期	2008年12月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,125.49㎡
	建ぺい率/容 積率	80%/300%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	4.1%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,125.49㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社オールエイジ	テナント数	1		

物件概要			
<ul style="list-style-type: none"> 千葉県屈指のターミナル駅である「船橋」駅至近に所在する、シングル向け賃貸住宅 良好な交通アクセスと高い生活利便性により、単身世帯のニーズに応えられる物件 			
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するJR総武線「船橋」駅周辺のエリアは、「東京」駅、「品川」駅といった都心の主要ターミナル駅への良好なアクセスを有するとともに、オフィスビル、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の高いエリアです。本物件の周辺は「東武百貨店船橋店」や「イトーヨーカドー船橋店」をはじめとした大規模小売店や飲食店が充実し、また医療機関や公園へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです。			
交通アクセス JR総武線「船橋」駅徒歩5分、京成電鉄本線「船橋」駅徒歩7分に所在し、東京都心及び首都圏各所へのアクセスが容易な立地です。			
物件の特徴 本物件は、地上10階建、住戸42戸の共同住宅であり、2008年12月に竣工しました。本物件の住戸は21.02㎡～37.72㎡までの複数のプランを有するシングルタイプのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性により、生活利便性を求める単身世帯のニーズに応えられる物件です。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	PRIME SQUARE	
鑑定評価額	718,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	718,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて査定
直接還元法による収益価格	728,000	
(1)運営収益	37,831	一括賃貸のため100%稼働想定。エンドテナント賃料、賃借人負担の諸経費相当額を勘案、現行賃料を妥当な水準と判断し計上
可能総収益	37,831	
空室等損失等	0	
(2)運営費用	4,702	一括賃貸を想定しているため、計上しない
a.維持管理費	100	植栽剪定費として、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
b.水道光熱費	0	テナント負担であるため計上しない
c.修繕費	1,269	今後発生が見込まれる小規模修繕費を年単位で平準化して計上するものとし、各年度にエンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額を計上
d.PMフィー	378	締結予定のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
e.テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定していないため、計上しない
f.公租公課	2,853	直近の実額を採用
g.損害保険料	102	見積額を採用
h.その他費用	0	なし
(3)運営純収益	33,129	
(4)一時金の運用益	32	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,114	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、各年度にエンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	32,047	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による収益価格	714,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	506,000	
土地比率	60.3%	
建物比率	39.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘			
R-18		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年5月25日	
取得予定価格	730,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2020年3月13日	短期修繕費	-
	信託受託者		株式会社S M B C 信託銀行	長期修繕費 (年平均額)	6,792千円
	信託期間満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都多摩市一ノ宮1-26-8	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	敷地面積	562.94㎡		建築時期	1997年5月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,006.37㎡
	建ぺい率/容積率	80%/400%		種類	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラスト		
PML値	3.9%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,931.86㎡	稼働率	98.4%		
主要テナント	個人	テナント数	50		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・都心部へのアクセスに優れ、良好な住環境を有する「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩圏の賃貸住宅 ・タカラレーベンによる取得後に大規模修繕工事を実施しており、今後の競争力維持が見込める 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅周辺のエリアは、国内で最大の乗降客数を有するJR「新宿」駅へのアクセスに優れるとともに、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の高いエリアです。 京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅周辺は「京王聖蹟桜ヶ丘ショッピングセンター」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実し利便性が高く、また医療機関や公園へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです。	
交通アクセス 京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩10分に所在し、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です。	
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンにて取得後、大規模修繕等のバリューアップ工事が実施されており、今後も物件競争力の維持が見込め、充実した周辺環境による快適性により単身世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ウインベルコース聖蹟桜ヶ丘	
鑑定評価額	828,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	828,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	838,000	
(1)運営収益	55,851	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費収入及び自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
可能総収益	59,397	
空室等損失等	3,546	
(2)運営費用	14,136	
a.維持管理費	2,300	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b.水道光熱費	1,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c.修繕費	2,881	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d.PMフィー	1,569	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e.テナント募集費用等	2,414	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f.公租公課	3,558	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g.損害保険料	169	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h.その他費用	45	自治会費、水路敷占用料をその他費用として計上
(3)運営純収益	41,715	
(4)一時金の運用益	49	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	4,897	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	36,867	
還元利回り	4.4%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	817,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定

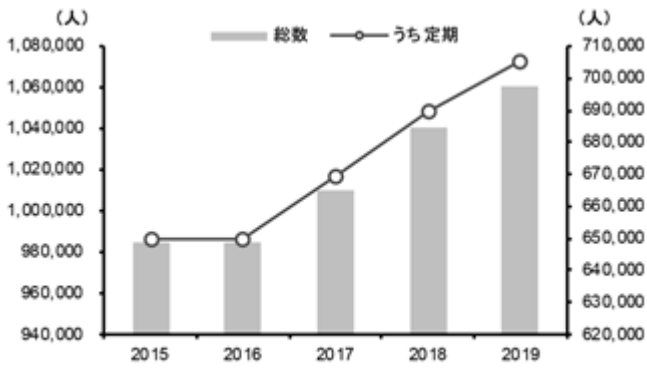
積算価格	693,000	
土地比率	68.4%	
建物比率	31.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		アピタ名古屋南店			
C-11		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	2021年1月13日	
取得予定価格	7,800,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2017年6月30日	短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式 会社	長期修繕費 (年平均額)	42,763千円	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市南区豊田 4-9-47	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
	敷地面積	33,186.55㎡		建築時期	1996年7月
	用途地域	第2種住居地域		延床面積	37,651.26㎡(注)
	建ぺい率/容 積率	60%/200%		種類	店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		東京キャピタルマネジメ ント株式会社	
PML値	4.2%				
特記事項： 本物件の建築確認申請後の都市計画法の改正により床面積10,000㎡を超える店舗等の建築が制限されたことから、本物件は、本書の日付現在において、いわゆる既存不適格となっています。このため、現況と同様の建物を再建築することはできません。 テナントとの間の本物件の賃貸借契約において、本物件の所有権を第三者に移転しようとする場合には、テナントに一定期間、本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨が規定されています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	40,935.42㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	ユニー株式会社	テナント数	1		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市南部の住宅集積エリアに位置する生活密着型商業施設 ・大型の道路に近接し、十分な駐車場を有することから、自動車でのアクセスにも優れる 	
エリア特性・周辺環境 本物件は「名古屋」駅から南に8km圏内、名古屋市南部の住宅集積エリアに位置しております。南北に走る基幹道路である国道247号（知多街道）を始めとした主要生活道路に近接しており、交通アクセスに恵まれた立地となります。本物件の周辺には戸建住宅や集合住宅が集積する他、ロードサイド型の店舗、大型ホームセンター等の商業施設が見受けられます。	
交通アクセス 名古屋鉄道常滑線「道徳」駅より徒歩6分程度の距離に位置する他、基幹道路である国道247号（知多街道）に近接し、十分な駐車場を有することから、自動車でのアクセスにも優れています。	
物件の特徴 本物件は、アピタに生活密着型の専門店を複合した地上4階建ての生活密着型商業施設です。開業以来、地域住民から高い支持を受けている食品と暮らしのフロアをはじめとして、ファッションと憩いのフロア、住まいと子供のフロアの3層構成で様々な商品とサービスを提供しており、今後も安定した運用が期待できます。	

(注) 附属建物（倉庫4棟）256.62㎡を含めて記載しています。

< 「道徳」 駅における乗車人数と定期利用者数 >



出所:名古屋鉄道株式会社

鑑定評価書の概要		
物件名称	アピタ名古屋南店	
鑑定評価額	8,240,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	8,240,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	8,280,000	
(1)運営収益	(注)	現行契約賃料を妥当と判断し、計上
可能総収益	(注)	その他収入については契約額に基づき計上。
空室等損失等	0	長期的なテナントの入居を想定していることから、空室等損失は計上しない
(2)運営費用	76,513	
a.維持管理費	0	現行契約及び収支実績に基づき非計
b.水道光熱費	0	現行契約及び収支実績に基づき非計上
c.修繕費	19,535	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、長期的なテナントの入居を想定していることから計上しない
d.PMフィー	2,400	類似不動産の水準を参考に査定
e.テナント募集費用等	0	テナント入替を想定しないため、非計上
f.公租公課	51,786	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	1,292	見積額を妥当と判断し、計上
h.その他費用	1,500	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	(注)	
(4)一時金の運用益	(注)	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ、運用利回りを1.0%と査定
(5)資本的支出	24,511	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ、計上
純収益	(注)	
還元利回り	4.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	8,220,000	
割引率	4.4%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,010,000	
土地比率	80.3%	
建物比率	19.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(注) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号		(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)			
C-12		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	-	
取得予定年月日	2021年9月2日		調査年月日	-	
取得予定価格	2,150,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2021年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式 会社	長期修繕費 (年平均額)	-	
	信託期間 満了日	2031年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県鴻巣市箕田3440	建物 (注1)	構造・階数	-
	敷地面積	14,252.81㎡		建築時期	-
	用途地域	工業地域		延床面積	-
	建ぺい率/容 積率	60%/200%		種類	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト		
PML値	-				
特記事項： 本物件の土地の一部について、第三者所有の土地を要役地とし、送電線路の設置及びその保全のための土地立入等 を目的とする地役権が設定されています。					
賃貸借の概要(注2)					
賃貸可能面積	14,252.81㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社ビッグモ ーター	テナント数	1		

(注1) 本書の日付現在、本物件の土地に建物は存在しておらず、2022年1月に新規建物が竣工予定です。

(注2) 2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため、当該事業用定期借地権設定契約が締結されていることを前提とし
て記載しています。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・鴻巣市内における主要幹線道路のひとつである国道17号に間口約160m程度に渡って面した視認性が高い商業店舗 用地 ・隣接市である熊谷市、北本市等からの広範囲による顧客誘引も可能な立地
エリア特性・周辺環境 本物件は首都圏50km圏内という地理的条件に恵まれ、東京のベッドタウンとして住宅開発が進んだエリアに位置して います。 また、本物件は国道17号に面しており交通アクセスに恵まれた立地条件を有しています。本物件の周辺にはロードサ イド型の店舗、商業施設が見受けられます。
交通アクセス JR高崎線「鴻巣」駅より、車で約11分程度の場所に立地し、幹線道路である国道17号に面しており隣接市である熊谷 市、北本市等からの広範囲による顧客誘引も可能な立地です。
物件の特徴 本物件は地上1階建ての商業施設の底地です。鴻巣市内における主要幹線道路のひとつである国道17号に間口約160m 程度に渡って面していることから視認性が高く、また、その敷地規模を活かして中古車・新車の販売を行う際の販売 店舗としての役割のみならず、メンテナンス等の各種サービスを提供する機能も有しており、今後も安定した運用が 期待できます。

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	
鑑定評価額	2,260,000,000円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,260,000	DCF法のみ適用
直接還元法による収益価格	-	
(1)運営収益	-	
可能総収益	-	
空室等損失等	-	
(2)運営費用	-	
a.維持管理費	-	
b.水道光熱費	-	
c.修繕費	-	
d.PMフィー	-	
e.テナント募集費用等	-	
f.公租公課	-	
g.損害保険料	-	
h.その他費用	-	
(3)運営純収益	-	
(4)一時金の運用益	-	
(5)資本的支出	-	
純収益	-	
還元利回り	-	
DCF法による収益価格	2,260,000	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.3%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
割合法による価格	1,890,000	
土地比率	-	
建物比率	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(3) 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	14	575	9,493.24 (注7)	10,104.12 (注7)	10.9	94.0	
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	東京経済圏	7	469	7,657.69	7,793.60	8.6	98.3	
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	34	321	9,560.86	9,560.86	4.3	100.0	
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	11	225	4,006.68	4,006.68	3.1	100.0	
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	7	184	4,747.79	5,022.79	3.1	94.5	
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	15	159	3,653.70	3,653.70	2.2	100.0	
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	17	107	3,739.56	3,739.57	1.3	100.0	
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1	53	859.82	859.82	0.9	100.0	
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	6	41	1,214.43	1,408.52	0.7	86.2	
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	29	115	3,368.98	3,368.98	1.5	100.0	
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	6	115	2,540.11	2,540.11	1.5	100.0	
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	中核市	20	78	2,320.49 (注7)	2,619.93 (注7)	0.8	88.6	
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	中核市	7	50	1,802.17	2,505.92	0.5	71.9	
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	東京経済圏	8	35	511.61	511.61	0.6	100.0	
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	東京経済圏	1	(注8)	810.45	810.45	1.6	100.0	
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	東京経済圏	8	144	2,375.04	2,375.04	2.3	100.0	
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2	138	2,081.25	2,081.25	2.4	100.0	
		小計/平均	-	-	193	2,895	60,743.87	62,962.95	46.4	96.5	
	住宅	R-01	アマール東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	77	64	2,517.48	2,935.38	1.0	85.8
		R-02	ドミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	2	63	2,462.60	2,462.60	1.0	100.0
		R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	福岡経済圏	59	63	2,565.94	2,782.51	0.9	92.2
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	31	56	1,270.25	1,405.29	0.9	90.4	
R-06		ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	62	81	2,546.00	2,623.39	1.1	97.1	
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	93	200	4,959.06	5,354.76	3.5	92.6	
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	22	51	957.35	1,121.26	1.0	85.4	
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	60	49	1,386.04	1,403.94	0.6	98.7	
R-10		ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	127	129	4,004.07	4,034.10	1.8	99.3	
R-11		ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	9	51	1,130.50	1,130.50	0.8	100.0	
R-12		ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	-	-	-	1,790.85	1.1	-	
R-13		ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	東京経済圏	49	94	1,692.86	1,896.30	2.0	89.3	
R-14		フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	大阪経済圏	35	38	1,308.96	1,359.00	0.5	96.3	
R-15		ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	東京経済圏	-	-	-	-	1.7	-	
R-16		ラグゼナ流山 おたかの森	千葉県流山市	東京経済圏	75	160	4,484.00	4,516.34	2.5	99.3	
R-17		PRIME SQUARE	千葉県船橋市	東京経済圏	1	38	1,125.49	1,125.49	0.5	100.0	
R-18		ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	東京経済圏	50	55	1,901.67	1,931.86	0.6	98.4	
		小計/平均	-	-	752	1,193	34,312.27	37,873.57	21.5	90.6	

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	中核市	1	153	5,119.15	5,119.15	2.1	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	中核市	1	125	5,267.16	5,267.16	1.8	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	中核市	1	150	5,046.83	5,046.83	2.2	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1	-	2,478.23	2,478.23	2.2	100.0
		小計/平均	-	-	4	428	17,911.37	17,911.37	8.4	100.0
商業施設	C-01	プリオ大名	福岡県福岡市	福岡経済圏	6	53	761.01	761.01	0.9	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	中核市	1	84	7,214.92	7,214.92	0.9	100.0
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	3	32	626.92	626.92	0.4	100.0
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	中核市	1	(注8)	9,052.32	9,052.32	3.6	100.0
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	大阪経済圏	1	(注8)	17,780.00	17,780.00	3.7	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	その他	1	(注8)	11,883.74	11,883.74	0.8	100.0
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	政令指定都市	1	(注8)	15,026.00	15,026.00	1.4	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	その他	1	(注8)	7,955.81	7,955.81	1.0	100.0
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	東京経済圏	1	(注8)	11,497.86	11,497.86	2.2	100.0
	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1	(注8)	40,935.42	40,935.42	6.9	100.0
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	東京経済圏	1	(注8)	14,252.81	14,252.81	1.9	100.0
		小計/平均	-	-	18	1,561	136,986.81	136,986.81	23.8	100.0
		合計/平均	-	-	967	6,077	249,954.32	255,734.70	100.0	97.7

(注1) 「テナント数」は、2021年5月31日現在において各取得済資産及び各取得予定資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。以下同じです。なお、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約締結後のテナント数を記載しており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該契約締結後のテナント数を記載しており、また、ラグゼナ戸田公園については2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるためいずれも「-」と表示しています。

(注2) 「年間賃料」は、2021年5月31日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料(貸室部分の賃料及び共益費(もしあれば)を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。)に記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー(契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。)は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。なお、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約に基づく年間賃料を記載しており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されており、当該事業用定期借地権設定契約においては建物が未竣工であるため賃料は本来の賃料の半額とされていますが、遅くとも2022年2月1日以降は本来の賃料となるため当該本来の賃料による金額を記載しており、また、ラグゼナ戸田公園については2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるためいずれも「-」と表示しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は2021年5月31日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。なお、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース後の賃貸面積を記載しており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため、当該事業用定期借地権設定後の賃貸面積を記載しており、また、ラグゼナ戸田公園については2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるためいずれも「-」と表示しています。以下同じです。

(注4) 「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため「-」と表示しています。以下同じです。

(注5) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各取得済資産及び各取得予定資産の取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各取得済資産及び各取得予定資産の投資比率の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注6) 「稼働率」は、2021年5月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注7) 「NTビル」及び「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は保有資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

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

(4) 主要な不動産の概要

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、2021年5月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

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

テナント名	業種	物件番号	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率 (%) (注2)	契約 満了日 (注1)	契約更改の 方法	契約形態 (注1)
ユニー株式会社	小売業	C-11	アピタ名古屋南店	40,935.42	16.4	(注3)	(注3)	普通借家 契約
株式会社 ビッグモーター	自動車 小売・ 整備業	C-08	ビッグモーター札幌清 田店(底地)	29,278.81	11.7	(注3)	(注3)	(事業用) 定期借地 契約
		C-12	(仮称)ビッグモ ーター鴻巣店(底地)			(注3)	(注3)	(事業用) 定期借地 契約
株式会社 ヤマダホー ルディング ス	家電 流通業	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	26,832.32	10.7	2029年 11月5日	契約満了に より終了	定期借家 契約
		C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)			2030年 1月21日	契約満了に より終了	(事業用) 定期借地 契約

(注1) 「総賃貸面積」、「契約満了日」及び「契約形態」は、2021年5月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された総賃貸面積、契約満了日及び契約形態を、それぞれ記載しています。なお、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため、賃貸面積を当該事業用定期借地権設定後の面積として算出しています。また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

(6) ポートフォリオ分散の状況

ア．用途別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （％） （注1）	平均鑑定 NOI利回り （％） （注2）
オフィス	17	52,465	46.4	4.9
住宅	17	24,267	21.5	4.8
ホテル	4	9,447	8.4	5.2
商業施設・その他	11	26,923	23.8	5.4
合計／平均	49	113,102	100.0	5.0

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

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

イ．エリア別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （％） （注1）	（平均）鑑定 NOI利回り （％） （注2）	
四大経済圏	東京経済圏	22	55,314	48.9	4.6
	名古屋経済圏	4	16,270	14.4	5.1
	大阪経済圏	6	12,494	11.0	5.1
	福岡経済圏	4	7,212	6.4	4.7
	小計／平均	36	91,291	80.7	4.8
地方中核都市	政令指定都市	4	6,230	5.5	5.2
	中核市	7	13,511	11.9	6.3
	施行時特例市	-	-	-	-
	県庁所在地	-	-	-	-
	小計／平均	11	19,741	17.5	6.0
その他	2	2,070	1.8	5.4	
合計／平均	49	113,102	100.0	5.0	

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

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

ウ．規模別

分類	物件数	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	(平均)鑑定 NOI利回り (%) (注2)
100億円超	1	12,350	10.9	4.5
50億円超～100億円未満	2	17,580	15.5	4.7
50億円未満	46	83,172	73.5	5.1
合計/平均	49	113,102	100.0	5.0

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

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

7 投資リスク

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

(1) リスク要因

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

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

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

一般的なリスク

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

投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

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

不動産に係るリスク

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

不動産信託受益権に係るリスク

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

税制に係るリスク

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

その他

- A．投資主優待制度に関するリスク
- B．取得予定資産の取得が実行できないリスク

(中略)

その他

(中略)

B. 取得予定資産の取得が実行できないリスク

本投資法人は、本募集における払込みが完了した後、前記「6 取得済資産及び取得予定資産の概要 (1) 新規取得資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産の保有者との間で、売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、取得予定資産の取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があり、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定ですが、本書の日付時点で、借入れに関する個別契約は締結されておらず、本投資法人が希望する額の借入れの全部又は一部が受けられなかった場合、取得予定資産を取得できない可能性があります。これらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

本投資法人の体制

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

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

本資産運用会社の体制

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

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

タカラレーベン不動産投資法人 本店
(東京都港区赤坂一丁目14番15号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

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

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

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

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

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

2. 投資主に対する特典

本投資法人は、投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象として、ヤマダホールディングスの「お買い物優待券」を提供する投資主優待制度を導入しています。

本投資法人は、機関投資家のみならず、多くの個人投資家により本投資法人の投資口が保有されていることが、本投資法人の投資口の流動性の確保の観点から重要であると考えています。スポンサーであるヤマダホールディングスグループは全国に幅広い店舗ネットワークを有する国内最大手の家電流通事業者であり、個人投資家への知名度も高いことから、同社店舗における「お買い物優待券」を提供する当該投資主優待制度の導入は、本投資法人が好ましいと考える投資主構成の実現に寄与するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人が本書の日付現在実施している投資主優待制度の概要（注1）は、以下のとおりです。ヤマダホールディングスグループは全国に店舗を有しており、投資主に提供される「お買い物優待券」（注2）は、全国に所在する対象店舗（注3）において使用可能であるため、投資家の所在地に大きく制約されずに幅広い投資家がその利益を享受可能な制度であると、本投資法人は考えています。なお、以下の投資主優待制度に関して、本投資法人が費用を負担することは予定されていません。

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資口を10口以上保有する投資主
基準日	各決算期末日
優待内容	ヤマダホールディングスの「お買い物優待券」合計2,500円相当（500円相当×5枚）を送付（注2）
対象店舗	全国のヤマダホールディングスグループの対象店舗（注3）
利用可能期間	基準日2月末日の投資主：当年7月1日から当年12月末日まで 基準日8月末日の投資主：翌年1月1日から翌年6月末日まで
発送時期	基準日2月末日の投資主：当年5月中旬 基準日8月末日の投資主：当年11月中旬

（注1）上記の投資主優待制度は、今後廃止される可能性や、制度の内容が変更される可能性があります。

（注2）1回の購入金額（1枚の伝票又はレシートに記載の金額）が、税込み合計金額1,000円以上となる場合につき、購入金額1,000円ごとに1枚(500円)の優待券が利用可能です。1回のお買物での利用枚数は、最大5枚となります。

（注3）株式会社ヤマダデンキ国内の各店舗で使用可能です。ただし、一部のフランチャイズ店舗では使用できません。また、使用可能店舗が変更になる場合があります。ご利用の際は店頭にてご確認ください。

（注4）通信販売（ヤマダウェブコム、ヤマダモール、電話注文等）、修理代金、工事代金、部品代金、レストラン、テナント店舗、商品券等の金券、リサイクル料金、POSAカード（プリペイドカード）、デジタルプリント、ガチャガチャ・自動販売機などの機械会計の商品、たばこ、その他、ヤマダホールディングスグループが指定した商品には優待券を利用できません。

（注5）ヤマダポイント還元商品は、優待券利用後の差額分に対してポイントが付与されます。ヤマダポイントの使用は、優待券利用後の残金に対して使用できます。

（注6）優待券を利用して購入した商品の返品時における優待券の返却はされません。他の商品に交換する場合、元のお買物で利用した優待券は利用できますが、元の商品に対して交換商品が安い場合、その分の優待券の返却はされません。

（注7）ヤマダホールディングスグループが発行する優待券を除き、他の優待券や割引券（THE安心会員割引券、DM割引券等）との併用はできません。「お買い物優待券」の盗難、紛失等に関して、本投資法人及びヤマダホールディングスグループはその責任を負いません。また、投資主本人のみ有効とし、他人に譲渡、売買はできず、現金との引換えもできません。

（注8）利用可能期間前及び利用可能期間を過ぎたものは利用できません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙に本投資法人の名称を記載します。
2. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
3. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。
「募集又は売出しの公表後における空売りについて
(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
4. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://takara-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」