

【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】	2022年8月15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 宰田 哲男
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目14番15号
【事務連絡者氏名】	タカラPAG不動産投資顧問株式会社 取締役財務企画部長 伊藤 真也
【電話番号】	03-6435-5264
【届出の対象とした募集（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 6,729,000,000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 493,000,000円 （注1）発行価額の総額は、2022年8月1日（月）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。 （注2）売出価額の総額は、2022年8月1日（月）現在の株式会社東京証券取引所における 本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	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】

63,600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S M B C日興証券株式会社が、PAG JREIT Co-Invest Limitedから4,500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】

6,729,000,000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、2022年8月1日(月)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2022年8月期(第9期)に係る1口当たりの予想分配金2,930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、2022年8月23日(火)から2022年8月25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】

2022年8月24日(水)

(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、2022年8月18日(木)から、最短で2022年8月23日(火)まで、最長では2022年8月25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、2022年8月23日(火)から2022年8月25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2022年8月23日(火)の場合、申込期間は「2022年8月24日(水)」

発行価格等決定日が2022年8月24日(水)の場合、申込期間は「2022年8月25日(木)」

発行価格等決定日が2022年8月25日(木)の場合、申込期間は「2022年8月26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】

2022年9月1日(木)

(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、2022年8月23日（火）から2022年8月25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		63,600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兜町7番1号

(1 5) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（6,729,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 7 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（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、2022年8月1日（月）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2022年8月23日(火)の場合、
「2022年8月24日(水)から2022年8月25日(木)まで」
- (イ) 発行価格等決定日が2022年8月24日(水)の場合、
「2022年8月25日(木)から2022年8月26日(金)まで」
- (ウ) 発行価格等決定日が2022年8月25日(木)の場合、
「2022年8月26日(金)から2022年8月29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、2022年9月2日(金)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】

4,500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4,500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】

493,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2022年8月1日（月）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】

2022年8月24日（水）

(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】

2022年9月2日（金）

(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兜町7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4,500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、4,500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2022年9月22日(木)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2022年9月22日(木)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2022年8月23日(火)の場合、「2022年8月25日(木)から2022年9月22日(木)までの間」

発行価格等決定日が2022年8月24日(水)の場合、「2022年8月26日(金)から2022年9月22日(木)までの間」

発行価格等決定日が2022年8月25日(木)の場合、「2022年8月27日(土)から2022年9月22日(木)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S M B 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ーオプションの行使によるS M B 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。

3 目論見書の電子交付

引受人は、本募集における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。目論見書の提供を電子交付で行う意義については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6 盤石な財務運営とESGへの取組み (2) ESGへの取組み 目論見書の電子交付」をご参照ください。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼び、その結果紙媒体での目論見書の交付を伴わない本募集を「ペーパーレス化(した)オフリング」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては、引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日) 2022年5月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年5月30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2022年8月15日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満（小数点を記載した場合は記載した位未満）の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 インベストメント・ハイライト - 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への方向性、その他施策の方向性について、投資家の要望に応えながら、本投資法人が自律的に成長するために策定したものです。

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

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い、またこれら複数のスポンサーを総称して「マルチスポンサー」ということがあります。以下同じです。

（注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 スポンサーの開発力を活用した着実な外部成長」、「3 物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元」、「4 内部成長の見込める住宅とホテルの収益向上期待」、「5 堅実な運営を継続するオフィス及び商業施設」及び「6 盤石な財務運営とESGへの取組み」をご参照ください。

スポンサーの開発力を活用した着実な外部成長

物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元

内部成長の見込める住宅とホテルの収益向上期待

堅実な運営を継続するオフィス及び商業施設

盤石な財務運営とESGへの取組み

- (注) 本投資法人は、2021年8月期(第7期)に公表した公募増資(以下「前回公募増資」又は「第2回公募増資」といいます。)により資産を取得した後、本書の日付現在までに、本投資法人の保有資産であった長野セントラルビルを2021年10月20日に、サムティ新大阪センタービルを2021年11月19日に、中央博労町ビルを2022年2月1日及び2022年3月1日に、心斎橋ビルを2022年2月17日に、山形駅前通ビルを2022年2月25日に譲渡する(以下、2021年8月期(第7期)末日後に譲渡したこれらの物件を総称して「本譲渡資産」ということがあります。)とともに、マーレ磯子ビルを2021年11月25日に取得し、更に、B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH(現名称:TLRレジデンス川崎大師)を2022年4月11日に、パークハナ本町WEST(現名称:TLRレジデンス本町WEST)及びメルディアキューブ大阪東(現名称:TLRレジデンス高井田)を2022年6月1日にそれぞれ取得しています(以下、2022年2月期(第8期)末日後に取得したこれらの物件を「第9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、マーレ磯子ビルと新規取得資産を併せて「本取得資産」と総称することがあります。)。また、以下、本譲渡資産の譲渡及び本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。

1	<p>スポンサーの開発力を活用した着実な外部成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ● スポンサーからの住宅や、生活密着型商業施設の取得により、安定性の高いポートフォリオを実現 ● スポンサー開発の住宅を中心とするハイブラインを多数保有し、今後も着実な外部成長を目指す
2	<p>物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元</p> <ul style="list-style-type: none"> ● テナント需要や築年数等のクオリティを勘案し、一部の物件を売却することでダウンサイドリスクを低減 ● 物件入替によりポートフォリオの質を改善しつつ、生じた売却益を投資主へ還元
3	<p>内部成長の見込める住宅とホテルの収益向上期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ● コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット ● ホテルアセットにおける歩合賃料の獲得
4	<p>堅実な運営を継続するオフィス及び商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 機動的な物件入替により高い稼働率を維持するオフィスアセット ● 足元において課題を有するオフィスアセットに対する取組み ● キャッシュフローの安定性の高い商業施設アセット
5	<p>盤石な財務運営とESGへの取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ● JCR^(注)より長期発行体格付A(安定的)を、R&I^(注)より発行体格付A-(安定的)を取得 ● 借入の長期分散化と金利の固定化、適切なLTVコントロールを実施することで財務リスクを低減 ● 環境に配慮した目録見書の完全電子交付等ESGへの積極的な取組みを実施

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

(3) 本投資法人のスポンサーについて

本投資法人は、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。なお、タカラレーベンは、2022年10月1日付で同社の100%子会社である株式会社タカラレーベン西日本(同日付で商号を株式会社タカラレーベンに変更する予定です。)との吸収分割により持株会社体制へ移行することに伴い、同日付で商号をMIRARTHホールディングス株式会社に変更する予定です。この新しい商号は、Mirai(未来)とEarth(地球)を組み合わせたものであり、「グループ企業が培ってきたスキルを融合し、不動産、再生可能エネルギー、金融の3つの領域へ更なる挑戦をしながら、地域全般への貢献を通じ、未来の地球を幸せにする企業へ進化したい」という思いが込められています。

< 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。以下同じです。

< 共立メンテナンス >

共立メンテナンスは、豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーターです。

< ヤマダホールディングス >

ヤマダホールディングスは、国内最大手の家電流通業者です。

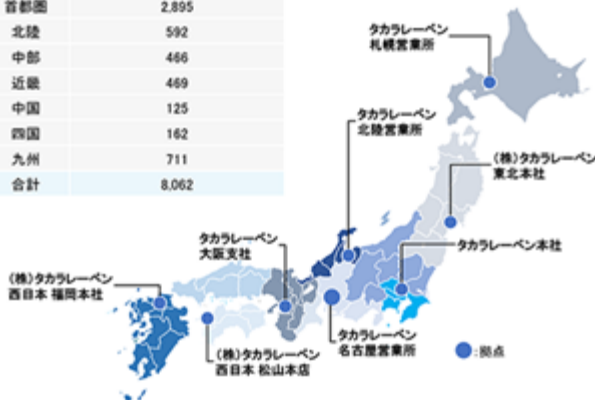
タカラレーベングループ



- 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
- 全国的な情報ネットワークを通して開発用のエリア別マンション用地を保有

エリア別マンション用地(注1) (2022年3月末時点)

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



PAG



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



共立メンテナンス



- 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター(2022年3月末時点)

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

ヤマダホールディングス



- 2025年の中期経営計画

1 売場面積拡大(エリア別店舗の開発)	<ul style="list-style-type: none"> ■ エリア別店舗開発の推進・ヤマダデンキ店舗形態ネットワーク ■ ヤマダデンキの新コンセプト店「Life Select」 ■ 売場面積拡大(1.16倍)
2 リアル&Eコマース事業拡大	
3 各セグメント・事業会社の売上・利益最大化	

（注1）「エリア別マンション用地」における「北海道」とは北海道、「東北」とは青森県・秋田県・山形県・岩手県・宮城県及び福島県、「関東甲信越」とは栃木県・群馬県・茨城県・山梨県・長野県及び新潟県、「首都圏」とは東京都・埼玉県・千葉県及び神奈川県、「北陸」とは富山県・石川県及び福井県、「中部」とは岐阜県・静岡県・愛知県及び三重県、「近畿」とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県及び和歌山県、「中国」とは岡山県・広島県・山口県・鳥取県及び島根県、「四国」とは香川県・愛媛県・徳島県及び高知県、「九州」とは福岡県・熊本県・鹿児島県・宮崎県・長崎県・佐賀県・大分県及び沖縄県をいいます。

（注2）「ドーミーイン」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、ビジネスホテルを中心としたブランド名をいいます。

（注3）「シニアライフ事業」とは、共立メンテナンスの高齢者向け住宅の管理運営事業をいいます。

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

2 スポンサーの開発力を活用した着実な外部成長

(1) スポンサー・サポートを活用した戦略的資産入替

本投資法人は、本取組みの一環として、本取得資産13物件（取得（予定）価格合計188億円、マーレ磯子ビル及び第9期中取得済資産を含みます。）の資産を取得する予定です。また、今後の稼働の安定性や収益の成長性、投資主価値の最大化を勘案し、本譲渡資産5物件を譲渡しました。

本投資法人は、本取組みを通じて、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としたポートフォリオの構築を更に進めることでポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値の向上を目指します。

< 本取得資産及び本譲渡資産の概要 >



(注1) 本取得資産の「取得（予定）価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本取得資産の「平均稼働率」は、2022年6月30日時点の本取得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、本譲渡資産の「平均稼働率」は、長野セントラルビルについては2021年10月20日時点、山形駅前通ビルについては2022年2月25日時点、中央博労町ビルについては2022年3月1日時点、心齋橋ビルについては2022年2月17日時点、サムティ新大阪センタービルについては2021年11月19日時点の本譲渡資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

（２） 物件取得及び入替を通じた安定性の高いポートフォリオの構築

本投資法人は、安定性の高い住宅及び生活密着型商業施設の割合を増加させるなど、資産入替戦略による継続的なポートフォリオの安定性の向上を図っています。

また、継続的なスポンサー・サポートにより、メインスポンサーであるタカラレーベンからの物件取得割合は増加しています。更に、後記「（６）パイプラインの状況」に記載のとおり、タカラレーベン住宅を中心に豊富なパイプラインを有していることから、今後も継続的な外部成長を実現することができると、本投資法人は考えています。

	上場時(2018年8月期末)	本取組み前	本取組み後	特徴
アセットタイプ別比率 (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 ■ 上場時に比較して住宅アセット比率は+21.3pt(30.7%)に上昇します
地域別比率 (取得(予定)価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ 上場以降、一貫してコアエリア^(注5)の比率を8割程度で維持しています ■ 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60%を占めています
物件取得ルート (取得(予定)価格ベース) (件数ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的なスポンサー・サポートによりタカラレーベンからの取得比率は増加しています ■ 本取組み後のタカラレーベンからの取得比率は件数ベースで61.4%(取得価格ベースで36.9%)と、引き続き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	967	1,412	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平均稼働率はコロナ禍でありながら依然として高稼働を維持しています ■ テナント分散に加え、平均築年数の低下を継続的に図り、ポートフォリオの安定性の向上を目指します
平均稼働率(%) ^(注3)	96.3	97.7	98.7	
平均築年数(年) ^(注4)	25.4	19.9	18.3	

(注1) 本投資法人では、取得済資産（本投資法人が本書の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。）、本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湘南鶴沼海岸、YAMADA web.com松山間屋町店、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、アピタ名古屋南店及び家電住まいの館×YAMADA web.com奈良本店を「生活密着型商業施設」、プリオ大名、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当該時点において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を、本取組み前の「テナント数」は、2021年9月2日時点の保有資産につき2022年6月30日現在において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を、本取組み後の「テナント数」は、各取得済資産及び各取得予定資産につき2022年6月30日現在において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。

(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当該時点における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を、本取組み前の「平均稼働率」は、2021年9月2日時点の保有資産の2022年6月30日現在における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、取得済資産及び取得予定資産の2022年6月30日現在における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。

(注4) 「平均築年数」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の竣工日から当該時点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おり上場時（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当該時点における平均築年数を、本取組み前の「平均築年数」は、2021年9月2日時点の保有資産に係る2022年6月30日現在における平均築年数を、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に係る2022年6月30日時点における平均築年数を記載しています。以下同じです。

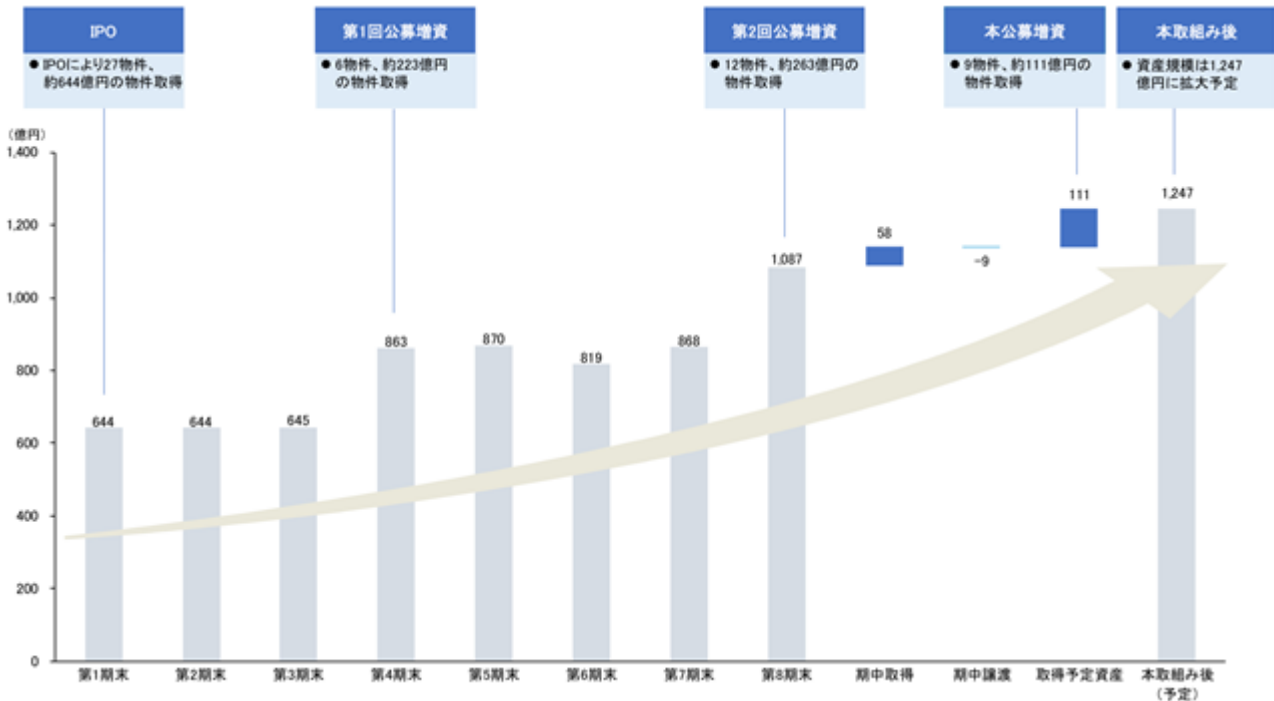
(注5) 「コアエリア」とは、「四大経済圏」をいいます。なお、「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特例市制度の廃止（2015年4月1日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。以下同じです。

（3） スポンサー開発の住宅を中心とした着実な外部成長

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

上場以降、上記の基本方針に基づき、本投資法人は積極的な物件の取得と譲渡及び公募増資を実施しており、本取組み後の資産規模はIPO直後と比較して、約4年で約2倍となる資産規模まで成長を実現する見込みです。

< 資産規模推移（取得（予定）価格ベース）（注1、2） >



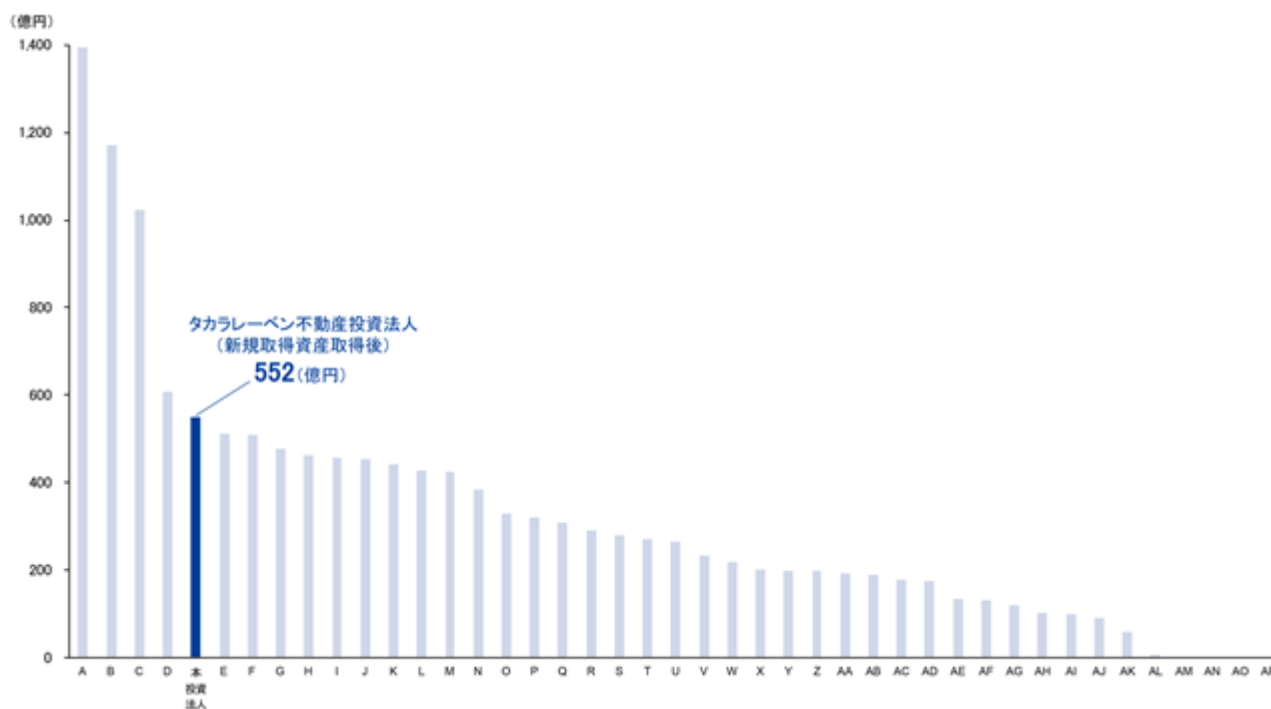
（注1） 取得済資産、取得予定資産及び譲渡資産の「取得（予定）価格」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。

（注2） 中央博労町ビルは、2022年2月期（第8期）に準共有持分37%を、2022年8月期（第9期）に準共有持分63%を譲渡しており、上記資産規模推移においては、中央博労町ビルの取得価格を当該譲渡持分で按分して算出しています。

(4) コロナ禍においてもスポンサーからの安定的な物件供給

2020年4月以降、新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても、本投資法人はスポンサー物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件を取得することにより、安定した外部成長を実現しています。2020年4月以降、新規取得資産取得後の2022年9月2日時点までに、本投資法人は取得(予定)価格合計552億円の物件を取得する予定です。これは、時価総額3,000億円未満のJ-REITにおける2020年4月以降(コロナショック以降)の物件取得累計額において5番目にあたる水準です。

<時価総額3,000億円未満のJ-REITにおける2020年4月以降(コロナショック以降)の物件取得累計額(注1、2)>



(注1) 2022年6月30日時点において時価総額3,000億円未満の各J-REITについて、本投資法人以外については同日時点、本投資法人については本書の日付現在の開示資料に基づき、各J-REITが2020年4月以降に取得し又は取得を予定している旨を公表している物件の取得(予定)価格に基づいています。

(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。

(5) スポンサー・サポート及び本資産運用会社独自のソーシングによる外部成長の加速

本投資法人は、タカラレーベングループからのスポンサー・サポート及び本資産運用会社独自のソーシング力を両立させることで、力強い外部成長を実現しています。

2021年2月以降の本投資法人の取得物件のうち、タカラレーベンからの取得物件及び本資産運用会社独自のソーシングを利用した取得物件並びにスポンサーの開発投資額は以下のとおりです。

< スポンサー・サポートと本資産運用会社独自のソーシングの双方を活用 >



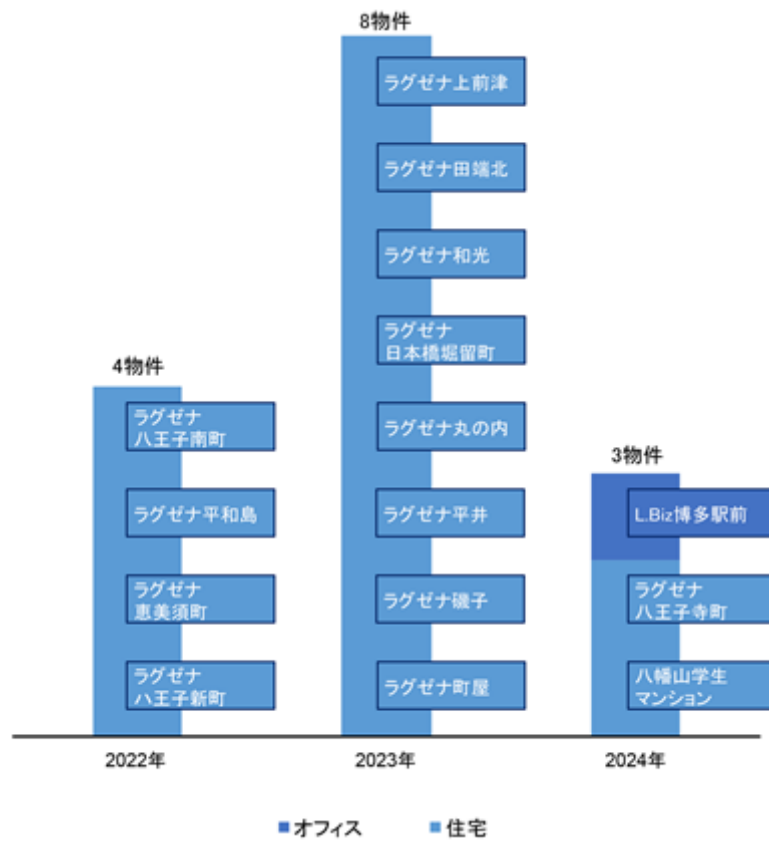
(6) スポンサーパイプラインの状況

本投資法人は、メインスポンサーである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方針です。

<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)(注)>

用途	物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
オフィス	L.Biz八丁堀	東京都中央区	竣工済	8
	L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
	L.Biz日本橋Ⅱ	東京都中央区	竣工済	9
	L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年6月	10
住宅	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	竣工済	98
	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	2022年11月	44
	ラグゼナ平和島	東京都大田区	2022年11月	41
	ラグゼナ恵美須町	大阪市浪速区	2022年12月	153
	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	2022年12月	37
	ラグゼナ上前津	名古屋市中区	2023年3月	112
	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	2023年3月	42
	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	2023年3月	30
	ラグゼナ日本橋堀留町	東京都中央区	2023年6月	27
	ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	2023年7月	65
	ラグゼナ平井	東京都江戸川区	2023年9月	27
	ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2023年10月	58
	ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2023年11月	25
	八幡山学生マンション	東京都杉並区	2024年	131
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2024年8月	71	
ホテル	ホテルウィングインターナショナル高松	香川県高松市	竣工済	132
	上野アーバンホテルアネックス	東京都台東区	竣工済	65

< 竣工予定年別パイプライン一覧（注） >



（注） 本書の日付現在、本投資法人は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。また、竣工予定及び戸・室・区画数はタカラレーベンから提供を受けた情報に基づき記載しています。

(7) 物件入替を通じたダウンサイドリスクの低減

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

本投資法人は、機動的な物件入替などによりダウンサイドリスクを低減するとともに、本取組みを通じて更なるポートフォリオの改善を目指します。

<用途別のアップサイドポテンシャル及びダウンサイドリスク>

用途	アップサイドポテンシャル	ダウンサイドリスク
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 低稼働物件の売却 低稼働物件の埋め戻し 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模オフィスでの大型テナントの退去
住宅	<ul style="list-style-type: none"> 継続的な賃料増額 高稼働率の維持 	-
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率・ADR^(注)の回復 	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染再拡大に伴う移動の制限
商業施設 ・その他	<p style="text-align: center;">-</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期固定賃料の物件が多く、アップサイドポテンシャル及びダウンサイドリスクは限定的 	

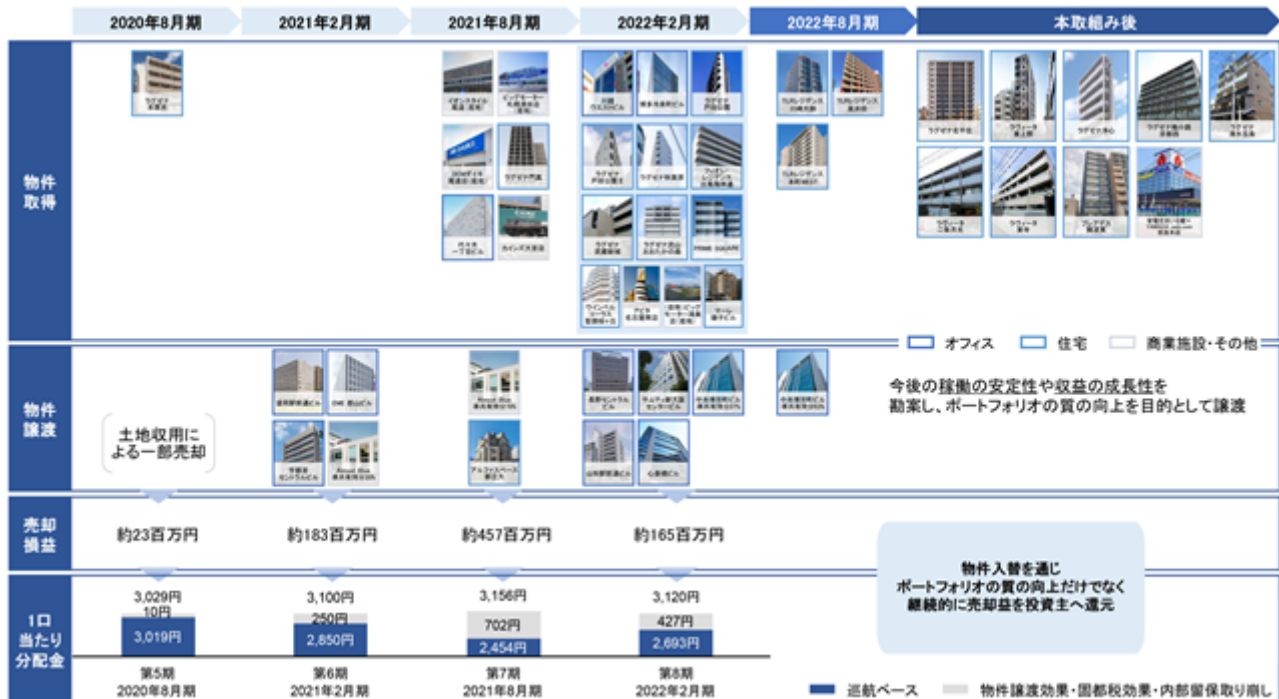
(注) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

3 物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元

(1) 物件入替、外部成長による継続的な投資主への還元

本投資法人は、市場環境を見ながら機動的な物件入替を実施し、ポートフォリオの改善を実現しており、また、物件譲渡による売却益の創出により、コロナ禍でありながらも安定的な分配を実現しています。

本投資法人は、2022年2月期末までに、本投資法人が積極的に売却を企図していた物件譲渡を終了しましたが、今後も機動的な物件入替を通じて継続的なポートフォリオの改善を図ります。



（２） コロナ禍でも安定的な成長を遂げる住宅及びオフィスポートフォリオ

本投資法人は、コロナ禍においても第2回公募増資により複数の賃貸住宅を取得するとともに、本譲渡資産の譲渡により賃料単価の高い首都圏のオフィス比率を向上させるなど、積極的なポートフォリオ運営による質の高い物件の組み入れによって、足元のポートフォリオ全体の賃料水準は全般的に向上しています。

<住宅の賃料単価>



<オフィスの賃料単価>

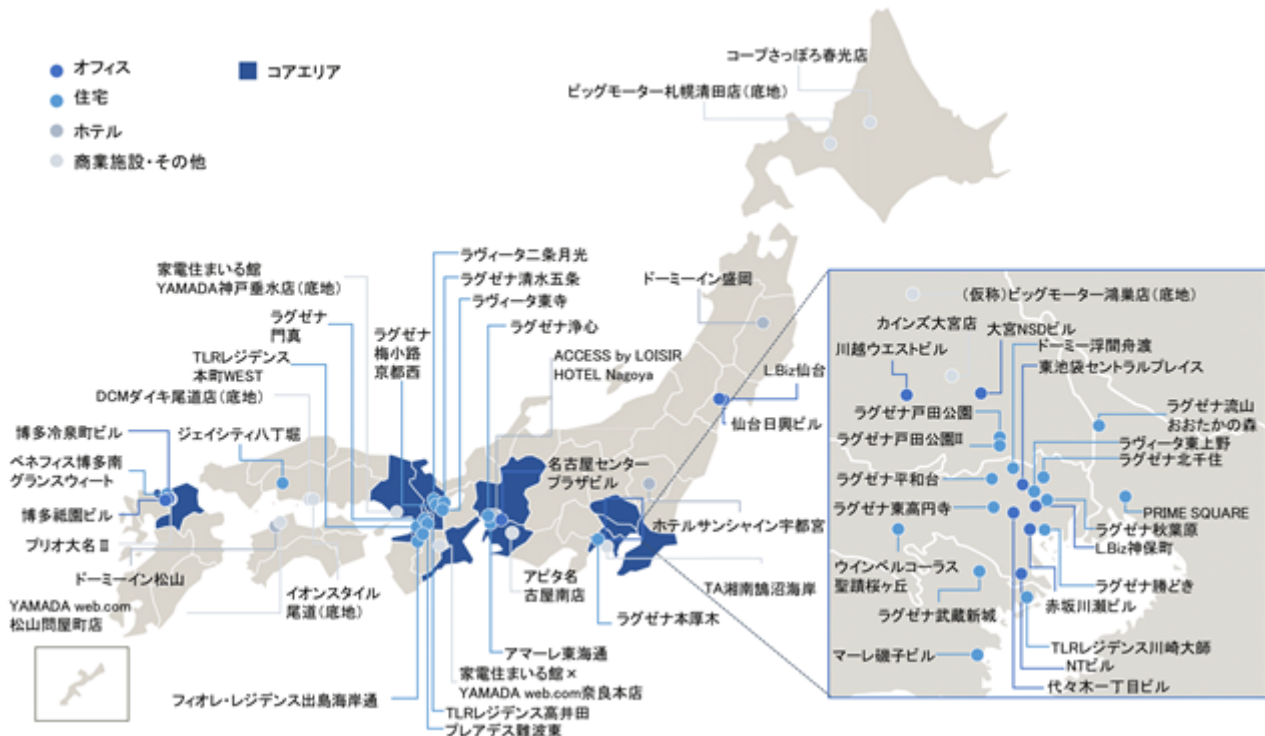


(注) 中央博労町ビルは、2022年2月期(第8期)に準共有持分37%を、2022年8月期(第9期)に準共有持分63%を譲渡しておりますが、オフィスの賃料単価の計算においては全持分を譲渡した2022年3月より反映しています。

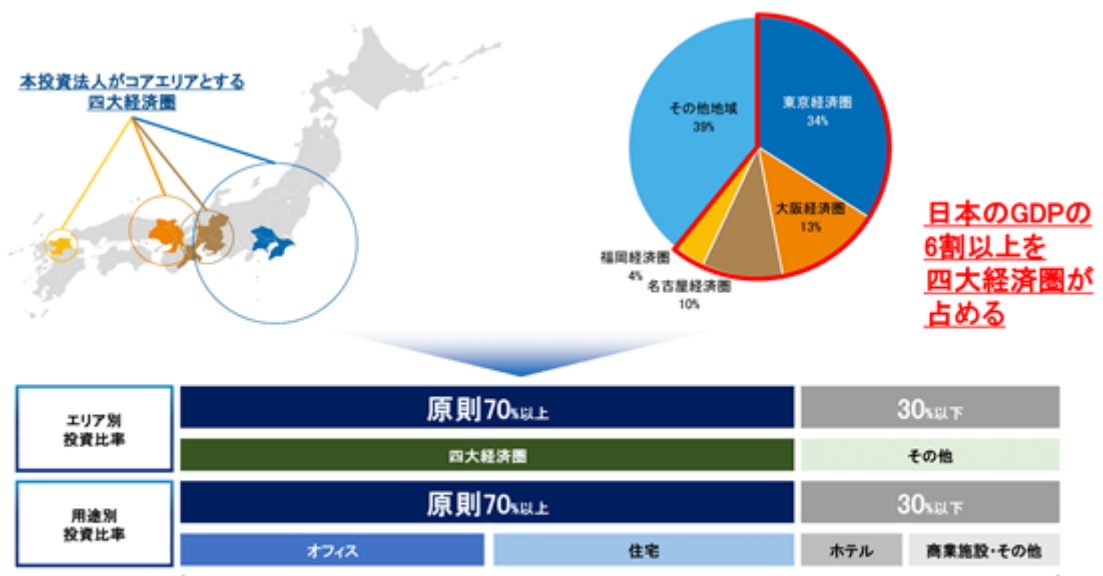
(3) ポートフォリオマップ(新規取得資産取得後)及びポートフォリオ構築方針

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。

<ポートフォリオマップ(新規取得資産取得後)>



<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>



GDPの大部分を占める四大経済圏とその他エリアへの適切なアセットタイプによる分散化を推進(注)

(出所) 日本のGDPについて、内閣府「県民経済計算(令和元年度)」

(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。

4 内部成長の見込める住宅とホテルの収益向上期待

（1） コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット

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

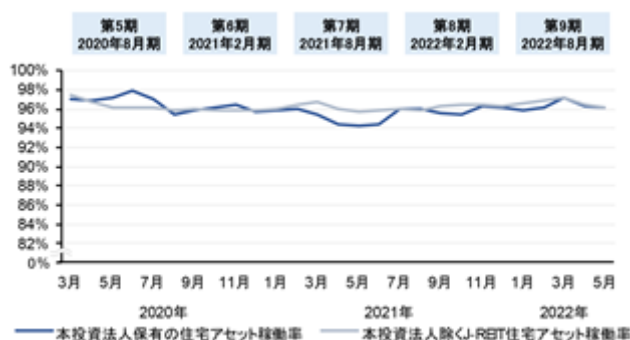
また、本投資法人は、他の住宅系REIT（注）と比べても、築浅の住宅アセットを保有することにより競争力のあるポートフォリオを構築することができており、本投資法人の住宅アセットの2022年6月末日時点の平均築年数は7.6年と、本投資法人を除く住宅系REITの同時点の平均築年数14.8年を大幅に下回っています。

更に、新規契約時の賃料については、コロナ禍でありながら2020年8月期（第5期）以降2022年2月期まで4期連続で増額改定率が60%を超えており、高い増額改定率を維持しています。

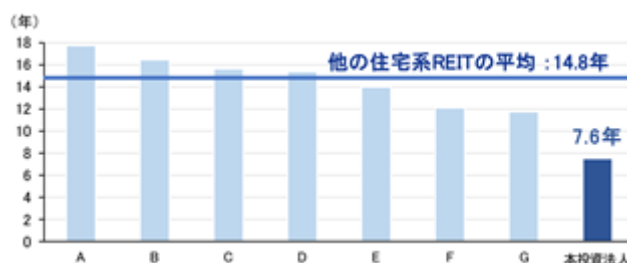
このように、本投資法人は安定した稼働率の維持や平均築年数の若返り、賃料増額改定を通じて、今後も住宅アセットにおける収益力の強化を目指します。

（注） 「住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スタートプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人及び日本アコモデーションファンド投資法人をいいます。なお、大和証券リビング投資法人については、ヘルスケア施設を含む住宅アセットの数値を用いています。以下同じです。

< 本投資法人保有の住宅アセットの稼働率推移（注1） >



< 他の住宅系REITとの平均築年数比較（注2） >

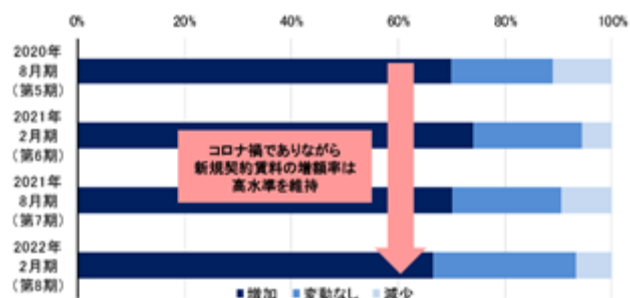


（注1） 「本投資法人保有の住宅アセット稼働率」については、各時点における保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REIT住宅アセット稼働率」については、2022年5月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載のJ-REIT全体が保有する住宅アセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有する住宅アセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。

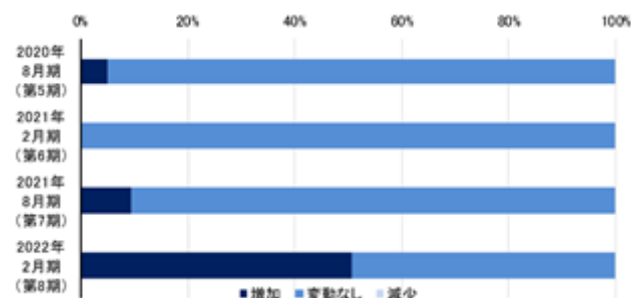
（注2） 2022年6月末日時点の平均築年数を記載しており、他の住宅系REITの数値については2022年6月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づき、各住宅系REITの直近期末時点における保有資産につき、当該期末時点における築年数を物件毎の取得価格で加重平均し算出しています。

< 賃料改定状況（契約件数ベース） >

新規契約時



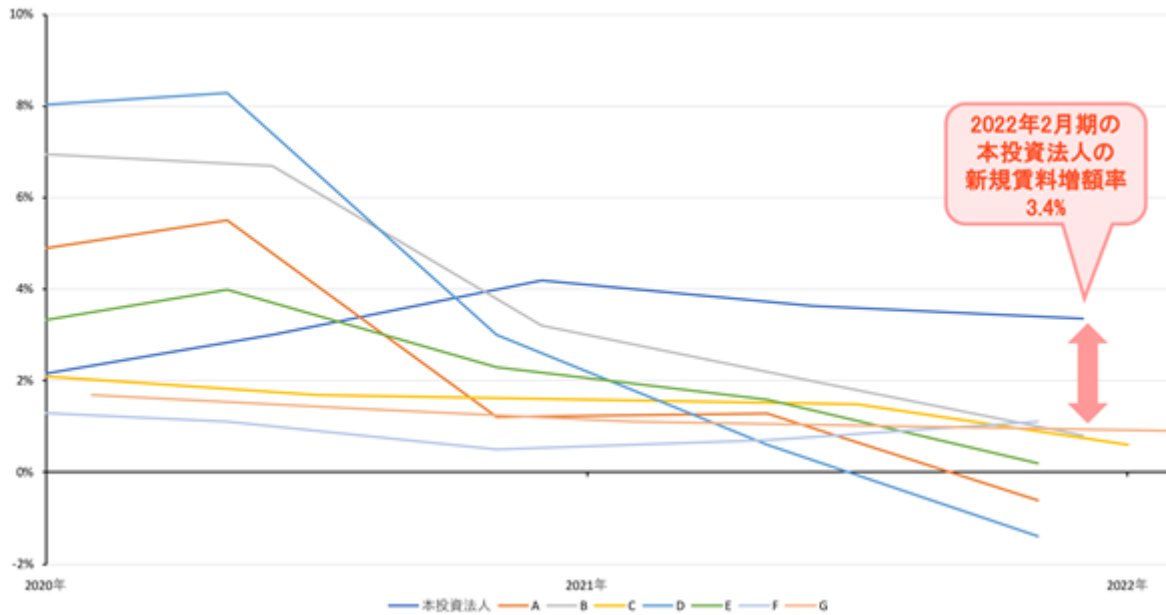
更新時



(2) コロナ禍でも高い賃料増額率を実現する住宅アセット

本投資法人の住宅アセットは、コロナ禍においても、他の住宅系REITと比較して高い賃料増額率を実現しており、2022年2月期の本投資法人の新規賃料増額率は3.4%に達しています。

<コロナ禍における新規賃料増額率の推移(注)>

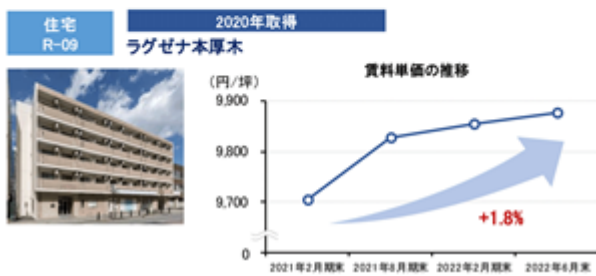
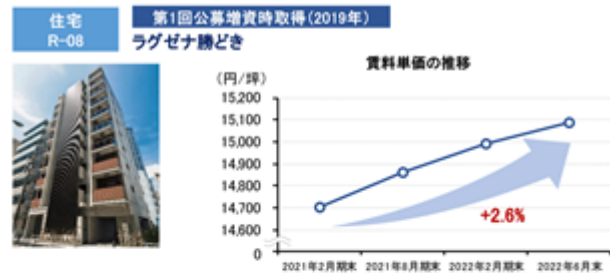


(注) 本投資法人の新規賃料増額率については、各計算期間中に賃料を改定した際の、従前の賃貸借契約に基づく賃料から新規の賃貸借契約に基づく賃料への賃料増額率を記載しており、他の住宅系REITの数値については2022年6月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づきます。

(3) スポンサーからの取得物件における賃料アップサイド

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

< スポンサー物件の賃料増額事例 >



（４） ホテルアセットにおける回復状況

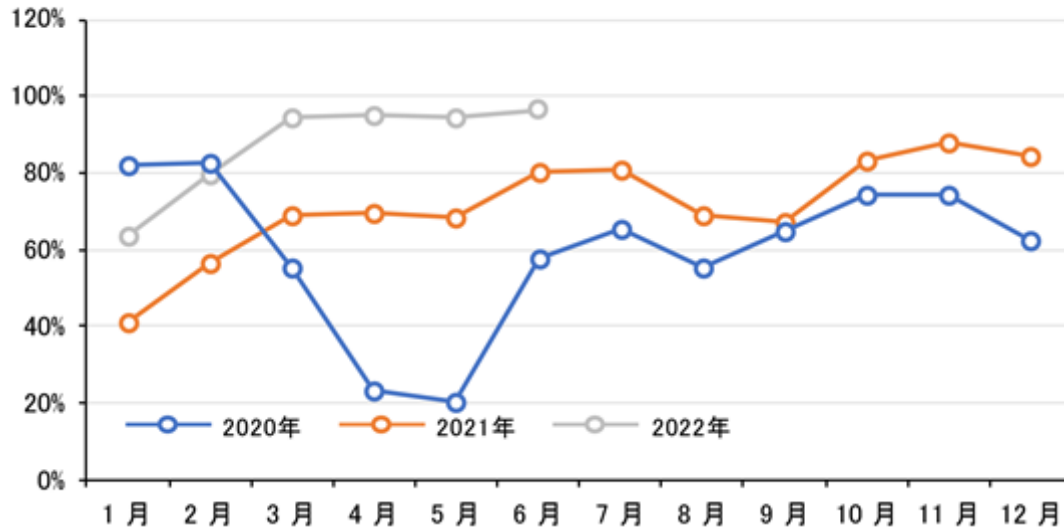
本書の日付現在、コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPAR（注）は良好に推移しています。

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

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

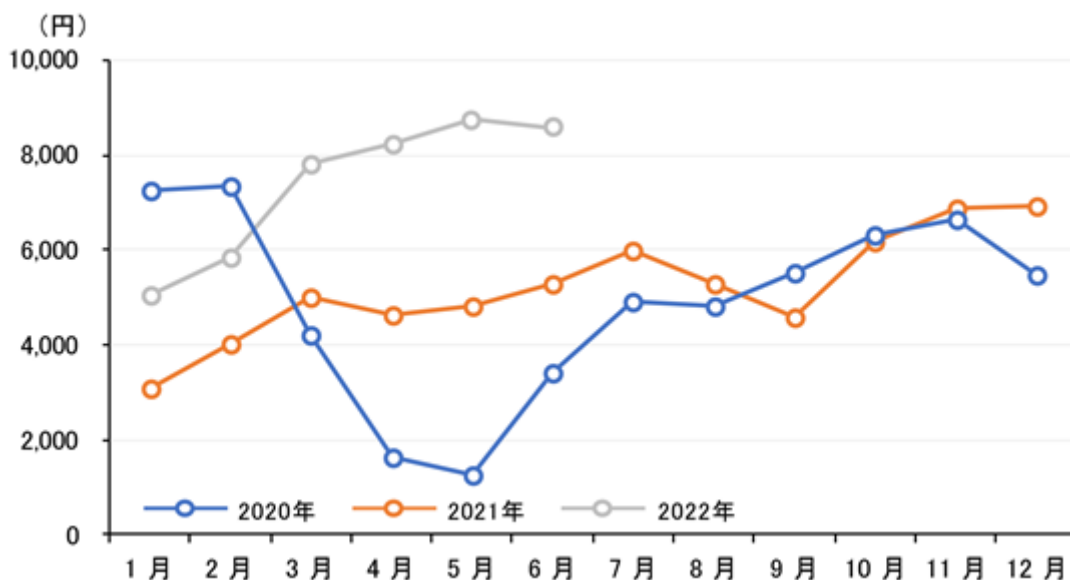
< ホテル3物件施設稼働率の推移（注） >

■ コロナの回復と共にホテルの稼働率はコロナ前の水準へ



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

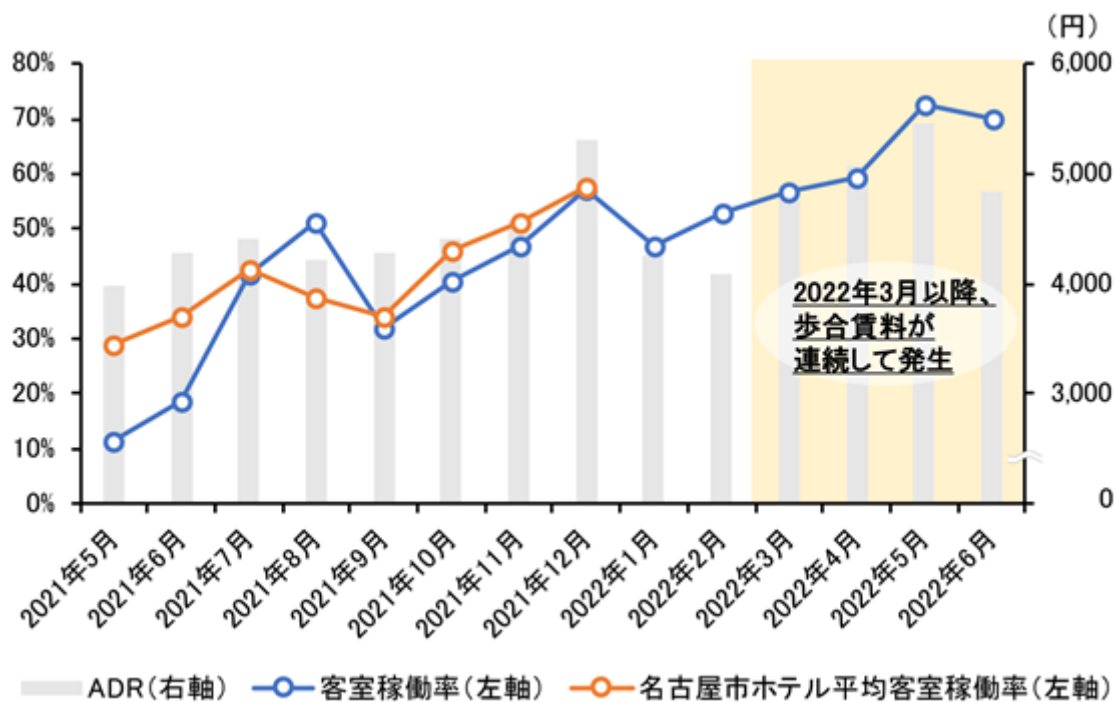
< ホテル3物件RevPARの推移（注） >



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

本投資法人は、2021年2月にソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社と賃貸借契約を締結し、本投資法人の保有するACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営を委託しています。同物件は2021年5月にオープン以降、順調に運営を開始し、2022年3月から7月まで歩合賃料が連続して発生しており、袖看板の設置等による視認性の向上や運営効率向上に資する施策などを通じて、今後の更なる賃料のアップサイドを追求しています。

< ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況 >



(出所) 名古屋市ホテル客室平均稼働率について、名古屋市HP

5 堅実な運営を継続するオフィス及び商業施設

（1）機動的な物件入替により、高い稼働率を維持するオフィスアセット

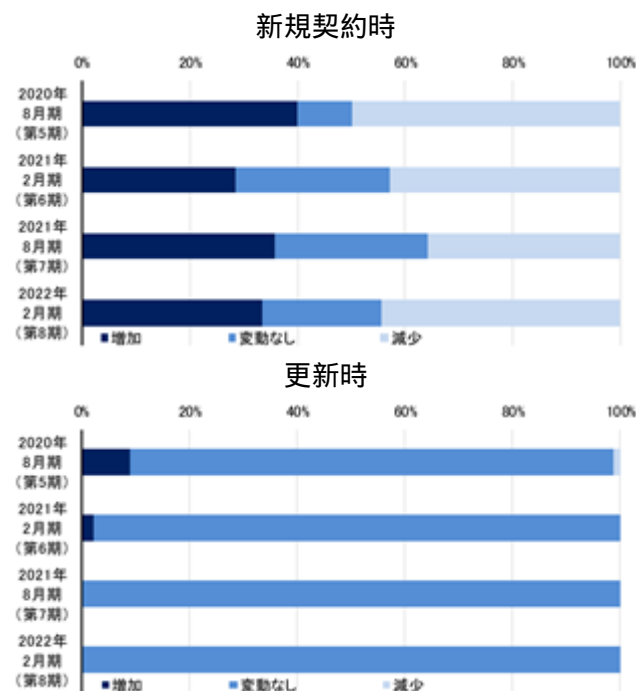
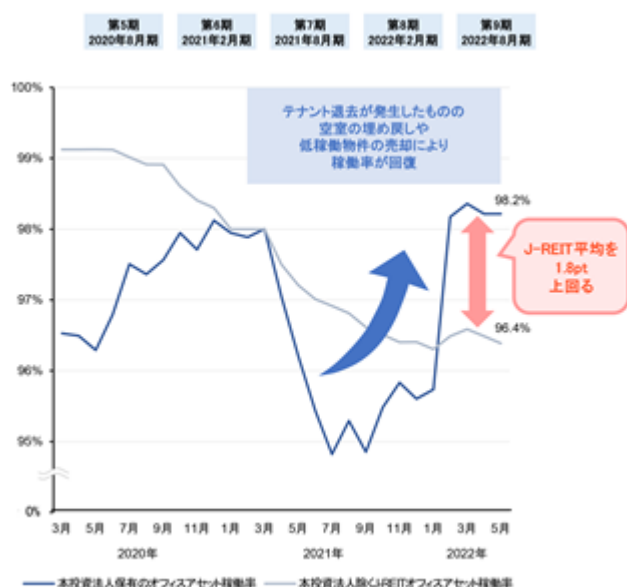
本投資法人のオフィスアセットについては、2021年3月以降テナントの退去が発生し、稼働率が一時的に低下しましたが、その後の物件入替等により、2022年5月末日時点ではJ-REIT平均を1.8pt上回る高い稼働率を実現しています。

また、更新時の賃料改定状況についても、2020年8月期末時点では新規契約時に賃料が減少するケースが約半数を占めていたものの、2022年2月期末時点では新規契約時に過半数のケースにおいて賃料の増額又は維持を実現しています。

このように、本投資法人はコロナ禍においても堅調なオフィスポートフォリオの運営を継続しています。

< 本投資法人保有のオフィスアセット稼働率の推移（注） >

< 賃料改定状況（契約件数ベース） >

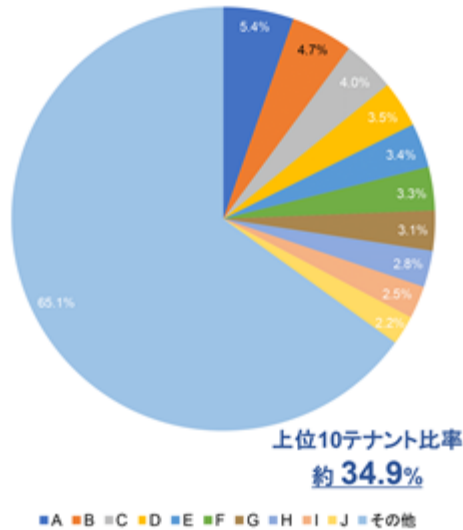


（注） 「本投資法人保有のオフィスアセット稼働率」については、各時点における保有資産（オフィス）の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REITオフィスアセット稼働率」については、2022年5月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載の各時点においてJ-REIT全体が保有するオフィスアセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有するオフィスアセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。

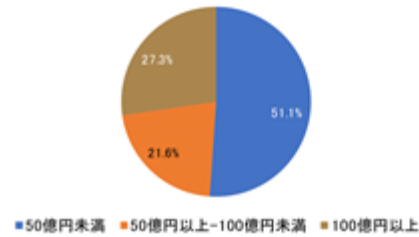
（2）リスク分散の進むオフィスポートフォリオ

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

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

テナント分散の状況(本取組み後)^(注)(賃料ベース)

オフィス規模比率(本取組み後)(取得価格ベース)



エリア比率(本取組み後)(取得価格ベース)

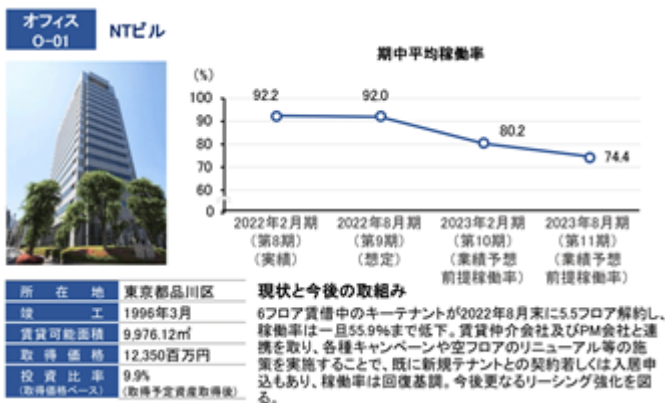


(注) 「テナント分散の状況」については、各取得済資産及び各取得予定資産につき2022年6月末日現在において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントに基づき記載していますが、同日現在で解約予告を受領し、2022年9月2日時点で退去することが確定しているテナントについては除いて算出しています。

(3) 大規模オフィスのリーシング状況

本投資法人が保有する大規模オフィスのうち、主要リーシング案件であるNTビル及び博多冷泉町ビル(いずれも2022年9月より大口テナント解約等による空室が発生予定)の状況は以下のとおりです。

< NTビル >



大井町駅前の再開発

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

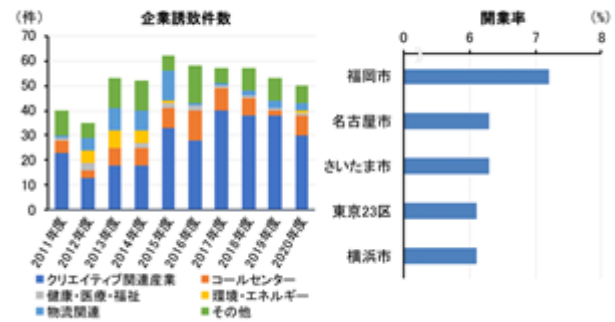
広町地区開発計画(仮称)



< 博多冷泉町ビル >



福岡市における企業誘致件数及び開業率

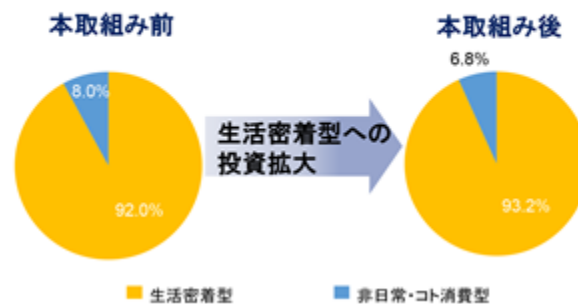


(出所)「福岡市における企業誘致数及び開業率」について、それぞれ「福岡市経済観光文化局調べ」、「福岡市経済の概況(2022年3月)」

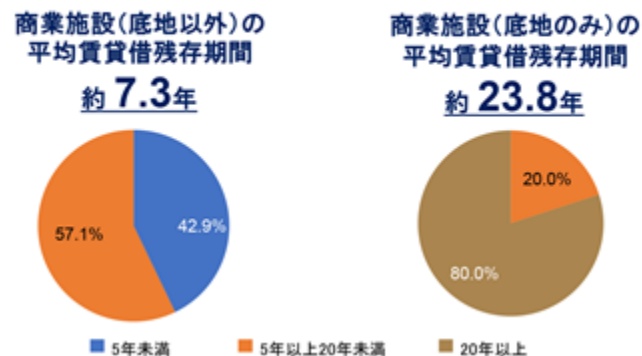
(4) キャッシュフローの安定性の高い商業施設アセット

2022年2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。また、本取組み後には生活密着型商業施設の割合は商業施設の90%超となる高い水準に達する見込みであり、生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を保有することにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保しています。

施設タイプの比率(取得(予定)価格ベース)

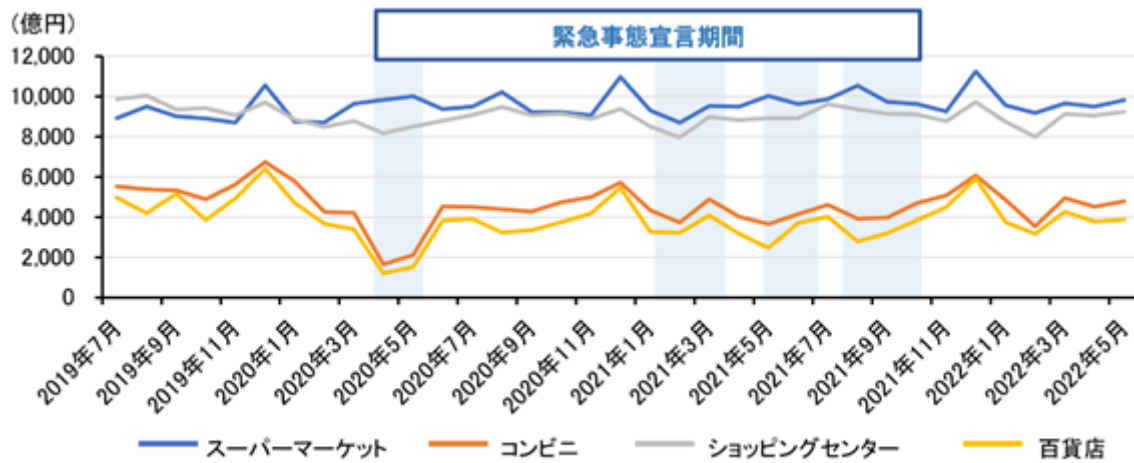


平均賃貸借残存期間の構成比率(注)



(注) 商業施設(底地以外)の「平均賃貸借残存期間」及び商業施設(底地のみの)の「平均賃貸借残存期間」は2022年6月末日現在をそれぞれ基準として、賃貸借契約に規定された期間満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。

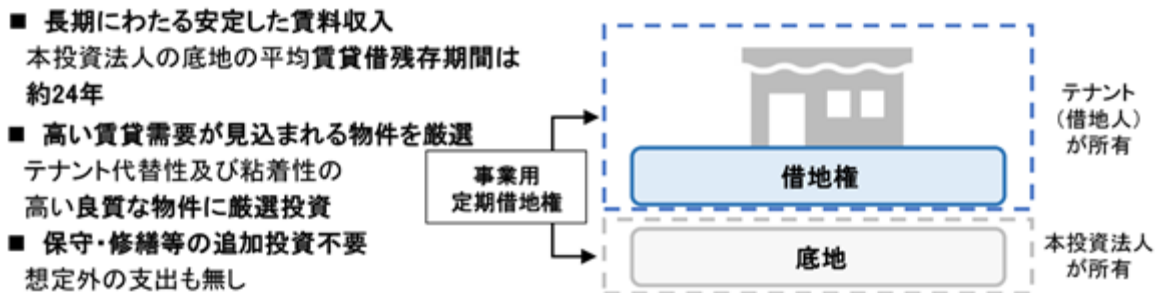
< 全国小売業態別売上高 >



⇒生活必需品を扱う業種はコロナ禍も売上の大きな落ち込みが無く安定推移

（出所）日本スーパーマーケット協会、日本フランチャイズチェーン協会、日本ショッピングセンター協会、日本百貨店協会

< 底地への投資 >



⇒長期的に安定したキャッシュフローによるポートフォリオ収益力の下支え

6 盤石な財務運営とESGへの取組み

(1) 財務の状況

本投資法人は、LTVコントロールを始め、借入金の返済期限の分散を図るなど、適切な財務運営を実施しています。また、直近期末時点において合計21行の借入先金融機関からなる強固なレンダーフォーメーションに支えられた財務基盤を有していることも評価され、R&Iより2021年3月22日付で「A-（安定的）」の評価を取得しており、また、JCRより取得している評価は2022年6月6日付で「A-（ポジティブ）」から「A（安定的）」に上昇しました。

< 財務の状況 >

財務指標推移

	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	本取組み後 (予定)
有利子負債 残高 ^(注1)	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円	62,780百万円
総資産LTV ^(注2)	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.0%
時価LTV ^(注3)	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	44.8%
平均金利 ^(注4)	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	-
平均借入期間 ^(注5)	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年

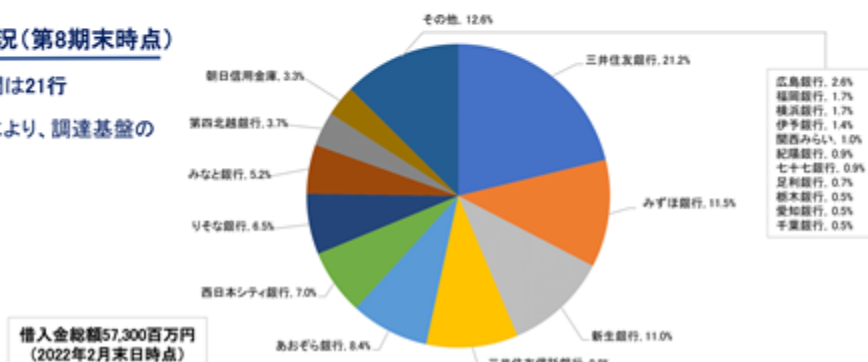
発行体格付



借入先の分散状況(第8期末時点)

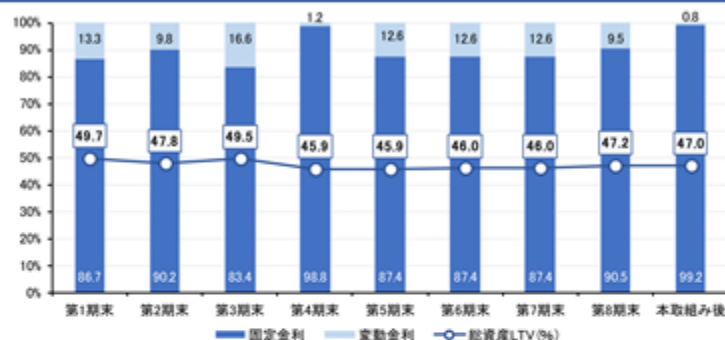
■ 借入先金融機関は21行

■ 取引行の拡充により、調達基盤の安定化を図る

固定金利比率^(注6)、LTV運営

■ 固定金利比率を高めた一方で、LTVは概ね横ばい

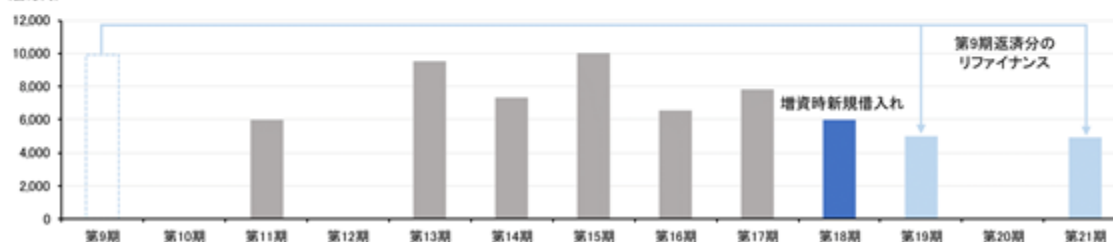
■ 高い固定金利比率の維持と適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを排除し、健全な財務体質を構築する方針



返済期限の分散状況

■ 第9期返済の借入金のリファイナンスでは、上場来最長となる借入期間6年の調達を含め、全額固定金利で調達

(百万円)



(注1) 各期末の「有利子負債残高」は、期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。なお、本取組み後の財務指標については、本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。以下同じです。

(注2) 各期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。

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

本取組み後の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。

本取組み後の想定有利子負債総額 ÷ 本取組み後の想定総資産額（*）

（*）「本取組み後の想定有利子負債」は、本書の日付現在の有利子負債総額に、本借入れ予定額を加えて算出した試算値であり、「本取組み後の想定総資産額」は、第8期末時点における貸借対照表上の総資産額に、本募集における発行価額総額の見込額及び本借入れ予定額を加えて算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。このほか、本借入れの借入額及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。以下同じです。

（注3）各期末時点の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。

各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷（期末総資産額 + 不動産鑑定評価額総額 - 不動産等期末帳簿価額総額）

本取組み後の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。

本取組み後の想定有利子負債総額 ÷（本取組み後の想定総資産額 + 本取組み後の不動産鑑定評価額総額（*） - 本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額（**））

（*）「本取組み後の不動産鑑定評価額総額」は、第8期末時点における取得済資産については第8期末時点、TLRレジデンス川崎大師については2022年3月1日、TLRレジデンス本町WESTについては2022年5月1日、TLRレジデンス高井田については2022年4月30日、取得予定資産については2022年7月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計値を用いて算出しています。

（**）「本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額」は、取得済資産の2022年6月30日時点の不動産等期末帳簿価額と取得予定資産の取得予定価格の合計値を用いて算出しています。

（注4）各期末時点の「平均金利」は、各期末時点における各借入れに適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、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。なお、本書の日付現在、本借入れに係る利率は未定のため、本取組み後の平均金利は「-」としています。

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

本取組み後の「平均借入期間」は本取組み後時点で予定している各有利子負債の借入期間を本取組み後の想定有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。

（注6）「固定金利比率」とは、貸借対照表上の有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の総額の割合をいいます。

なお、2022年2月期（第8期）末以降、2022年5月30日付個別貸付契約に基づく借入れ及び2022年7月27日付個別貸付契約に基づく借入れを実施しており、その詳細は以下のとおりです。

< 借入れの内容 >

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	借入日	返済期日	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	975	基準金利（注2）に0.35%を加えた利率（変動金利）	2022年6月1日	2023年5月31日	期限一括返済	無担保無保証
	合計	975	-	-	-	-	-

（注1）利払期日は、2022年8月末日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

（注2）基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に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。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入日	返済期日	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,060	0.92375%	2022年7月29日	2027年7月30日	期限一括返済	無担保無保証
		4,890	1.06250%		2028年7月31日		
	合計	9,950	-	-	-	-	-

（注）利払期日は、2022年10月末日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

また、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。）の詳細は以下のとおりです。ただし、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、本借入れに係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

< 本借入れの内容 >

区分	借入先	借入予定額 (百万円) (注1)	利率 (注2)	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	6,080	基準金利(注3)に 0.55%を加えた利率 (固定金利)	2022年 9月2日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証

(注1) 借入予定額は、本募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日までに変更されることがあります。

(注2) 利払期日は、2022年11月末日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注3) 基準金利は、利率決定日の午前11時(東京時間、以下同じ。)又は午前11時に可及的に近い午前11時以降の時点においてRefinitivスクリーンTKFX9154頁(又は同サービスの後継若しくは代替頁)に表示される貸出期間に対応したスワップレート(オファード・レート)にRefinitivが公表するJPY6ZT0BS=TKFX画面(又は同サービスの後継若しくは代替画面)にユーロ円TIBOR/TONAスプレッドとして表示される同期間に対応したレート(オファード・レート)を加算した利率(小数点第6位以下を切り上げる。)となります。ただし、貸出期間に対応するレートが存在しない場合、当該期間より長く当該期間に最も近い掲載レートと当該期間より長く当該期間に最も近い掲載レートを線形按分した利率(小数点第6位以下を切り上げる。)とします。また、対応したレートが何らかの理由で公表されない場合には、個別エージェントが合理的に決定する年利率としますが、当該利率はゼロを下回らないものとなります。なお、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) ESGへの取組み

タカラレーベングループ及び本投資法人における取組み

タカラレーベングループ及び本投資法人では、KPIの設定やサステビリティ基本方針を通して、ESGへの積極的な取組みを進めています。タカラレーベングループの企業理念及びESG取組み項目並びに本投資法人のサステビリティ基本方針及びESGへの取組みの概要は以下のとおりです。

< タカラレーベングループの新中期経営計画のESG対応 >

- タカラレーベングループのESGへの更なるコミットメントを新中期経営計画(2022年3月期～2025年3月期)にて発表。全取組み項目(計43)にKPIを設定



< 本投資法人におけるESGへの取組み >

- 本投資法人は下記サステナビリティ基本方針を通して、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を実現

- ① 気候変動対策の推進(E)
- ② 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上(E)
- ③ 環境負荷の軽減とレジリエンス強化(E)
- ④ 従業員、テナントの健康と快適性向上(S)
- ⑤ 人権の尊重、多様性と人材開発(S)
- ⑥ 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント(G)

環境(Environment)

- 保有物件のうち36物件においてLED化(一部実施も含む)を推進

(事例)



NTビル(エントランス)



NTビル(車路)



博多紙園ビル

社会(Social)

- 一部の物件でグリーンリースを導入し、環境負荷の低減や執務環境の改善を推進
- アフターコロナを見据えた柔軟な働き方に向けて全役職員にテレワーク環境の設備を整え、時差出勤やフレックスタイムの活用で多様な働き方をサポート
- 一年に複数回の社長面談を通して従業員満足度調査を実施

ガバナンス(Governance)

- 本資産運用会社の運用報酬体系を2021年11月に見直し、これまで以上に投資主利益との連動性を高めた

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

外部評価機関からの評価

本投資法人は、運用事業の安定継続を目的に、サステビリティ基本方針に則ったESGへの取り組みを実施しています。本投資法人の保有資産や様々な取組みに対する外部評価機関からの評価は以下のとおりです。

< ポートフォリオ物件への環境評価 >



< GRESB（注3）リアルエステイト評価・開示評価 >

- 2021年GRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティング「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ことを示す「Green Star」の評価を3年連続で獲得

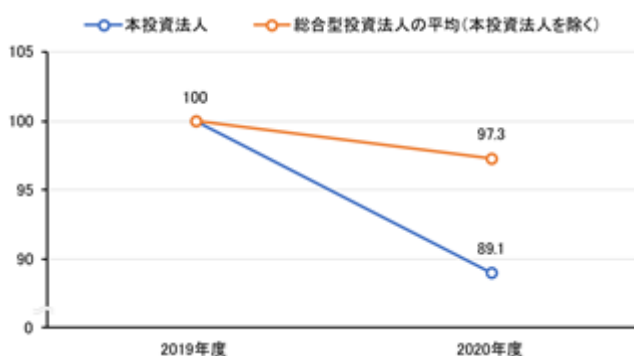


- (注1) 「DBJ Green Building認証」とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度です。
- (注2) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。
- (注3) 「GRESB」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオ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。

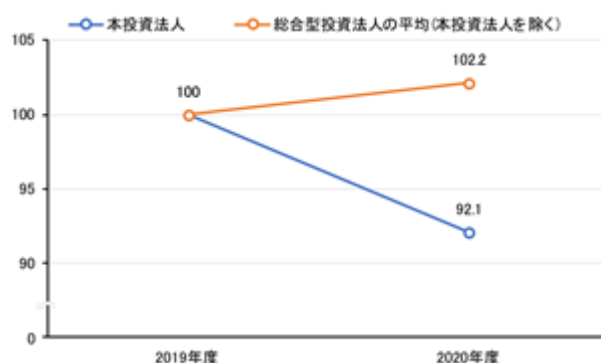
エネルギー消費量及び電力消費量の削減

本投資法人では、エネルギー消費量及び電気消費量の削減にも努めており、2019年度から2020年度にかけて総合型投資法人（注）の平均よりも大幅な削減を実現しています。

< 総合型投資法人のエネルギー消費量（注） >



< 総合型投資法人の電力消費量（注） >



- (注) 「総合型投資法人」とは、オリックス不動産投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、森トラスト総合リート投資法人、平和不動産リート投資法人、阪急阪神リート投資法人、大和ハウスリート投資法人、アクティブア・プロパティーズ投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、投資法人みらい、日本都市ファンド投資法人及びトーセイ・リート投資法人をいい、表中の数値は、「総合型投資法人」の中で、2022年6月末日時点において関連データを公表している各総合型投資法人の開示資料に基づき算出しています。なお、表中の数値の算出にあたっては、関連データが公表されていない場合は、平均値の算出対象とはせず、関連データが公表されている「総合型投資法人」の単純平均により、エネルギー消費量及び電力消費量の平均値を算出しています。

TCFD提言への賛同を表明

本資産運用会社は、2022年2月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明すると共に、翌3月に「TCFDコンソーシアム」へ加入しました。TCFD及びTCFDコンソーシアムの概要は以下のとおりです。

< TCFDの概要 >

- TCFDとは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関するタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置した国際イニシアチブの略称。企業に対し、気候変動関連リスク及び機会への「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表している。

< TCFDコンソーシアムの概要 >

- TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同企業や金融機関が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織。



ESG情報開示の充実

本投資法人は投資家をはじめとするステークホルダーに対しESGへの取組み情報を広く開示しており、2022年3月にはESGに特化したサイトを新たに開設するとともに、積極的な情報開示を実施するとともに、ESGに対する考え方と取組み全般について報告するESGレポートを発行しました。

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

ESGサイト

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

ESGレポート

⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2022年3月発行)



目論見書の電子交付

本投資法人は、環境負荷低減を目的として、目論見書の電子交付によるペーパーレスでのオファリングを実施します。本募集における目論見書を書面ではなく電子交付にて対応することにより、本募集で書面による目論見書を作成する場合に使用されると考えられるA4用紙70万枚の削減が可能（注）と考えられます。

コロナ禍の拡大に伴い、テレワークやWeb会議等が普及したことにより、ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付が時流に沿った取組みであると、本投資法人は考えています。

（注） 「A4用紙70万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙52枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を13,500部（前回公募増資における目論見書の印刷部数18,555部を本計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。


< 目論見書の電子交付 >

< ペーパーレス化の進展 >

目論見書の電子交付

ペーパーレスでのオファリングの実施

- 本募集においては紙媒体での目論見書を交付せず、**ペーパーレスでのオファリングを実施**
- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 本募集において一般的に想定される**紙の使用枚数A4用紙70万枚の削減が可能**
- 目論見書の電子交付により**本文のカラーページ化を実施**
- 投資家の見やすさ向上を企図

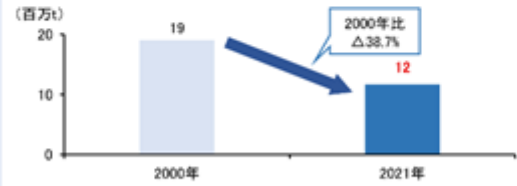


ペーパーレス化の進展

ペーパーレス化の浸透

- 日本政府としてのペーパーレス推進
 - ✓ 電子署名法の制定
 - ✓ e-文書法の制定
 - ✓ 電子帳簿保存法の改正
 - ✓ 省庁内における押印廃止・脱FAXの推進等
 - ✓ デジタル庁の新設
- 新型コロナウイルス感染拡大によるテレワーク、Web会議等の普及

国内の紙の生産量
(新聞用紙、印刷・情報用紙、包装用紙、衛生用紙、雑種紙)



年	生産量 (百万t)
2000年	19
2021年	12

2000年比 $\Delta 38.7\%$

(出所) 経済産業省「生産動態統計調査」

ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付は時流に沿った取組みであると思料

7 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8期末日(2022年2月28日)以降、本書の日付現在までに第9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9期中取得済資産							
住宅	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	1,400	非開示(注5)	2022年4月11日
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	3,490	非開示(注6)	2022年6月1日
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	1,010	株式会社 メルディアDC	2022年6月1日
第9期中取得済資産合計			-	5,767	5,900	-	-
取得予定資産							
住宅	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	1,570	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	1,300	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	633	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	742	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	562	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	520	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	466	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	R-30	ブレアデス難波東	大阪府大阪市	675	693	株式会社 タカラレーベン	2022年9月2日
	小計			-	6,335	6,486	-
・商 業 施 他 設	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	5,170	非開示(注6)	2022年9月2日
	小計			-	4,850	5,170	-
取得予定資産合計			-	11,185	11,656	-	-
合計			-	16,952	17,556	-	-

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

(注2) 「取得(予定)価格」は、各新規取得資産につき締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、TLRレジデンス川崎大師については2022年3月1日、TLRレジデンス本町WESTについては2022年5月1日、TLRレジデンス高井田については2022年4月30日、取得予定資産については2022年7月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「取得(予定)年月日」は、各第9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) TLRレジデンス川崎大師の取得先は、国内の事業会社ですが、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) TLRレジデンス本町WEST及び家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店の取得先は、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。

(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、2022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．「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- オ．土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- カ．土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- キ．土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ク．土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。

- ケ．土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者又は本投資法人が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- コ．建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- サ．建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- シ．「担保設定の有無」は、本投資法人が各新規取得資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ス．「PM会社」は、各物件において本書の日付現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブPM会社」は、各物件について本書の日付現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、本書の日付現在、「サブPM会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社レーベントラストがプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブPM会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
- セ．「PML値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、東京海上ディーアール株式会社による2022年8月付「地震リスク評価報告書 - ポートフォリオ評価版 - 52物件」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1.6%です。
- ソ．「特記事項」は、本書の日付現在において各不動産及び各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「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、株式会社ティーマックス作成の「マーケットレポート」、株式会社リーシング・マネージメント・コンサルティング作成の「リーシングに関するエリアマーケティングレポート」及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャルメモ」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、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に各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9期中取得済資産 >

物件番号		TLRレジデンス川崎大師				
R-20						
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日	2022年4月11日			調査年月日	2022年3月2日	
取得価格	1,346百万円			緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年4月11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)	2,810千円	
	信託期間満了 日	2032年4月30日				
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市川崎区大 師駅前1-1-3		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	356.16㎡(注)			建築時期	2016年2月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,862.95㎡
	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	8.6%					
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	1,409.04㎡		稼働率	87.5%		
主要テナント	非開示		テナント数	17		

(注)「敷地面積」には、本物件に隣接しており、本投資法人が3分の1の割合の共有持分を有する私道部分106.06㎡を含めていません。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・最寄り駅徒歩3分に所在する築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトかつスタイリッシュな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する京急大師線「川崎大師」駅周辺エリアは、神奈川県で「横浜」駅に次ぐターミナル駅である「川崎」駅までのアクセスに優れていることに加え、「京急川崎」駅を経由することで羽田空港までのアクセスにも優れています。また、多摩川スカイブリッジの開通による交通アクセス性の向上、川崎市主導による都市再開発プロジェクトである「殿町国際戦略拠点キングスカイフロント」による近隣人口の集積等、賃貸住宅として、ポテンシャルが高い立地特性を有しています。	
交通アクセス 京急大師線「川崎大師」駅徒歩3分	
物件の特徴 本物件は、2016年2月に竣工した、地上10階建、住戸72戸からなる築浅の賃貸住宅です。京急大師線は、沿線には多くの事業所が、多摩川の対岸には羽田空港が立地します。本物件は、周辺事業所や都心部へ通勤するシングル世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLRレジデンス川崎大師	
鑑定評価額	1,400百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,400,000	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	1,430,000	
(1)運営収益	70,303	
可能総収益	73,187	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。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。
空室等損失等	2,885	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	13,132	
a.維持管理費	2,153	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	767	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c.修繕費	2,025	ER記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d.PMフィー	2,019	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。
e.テナント募集費用等	1,688	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。
f.公租公課	3,638	公租公課関係資料に基づき、計上。
g.損害保険料	142	類似不動産の水準を参考に建物再調達価格に対する料率を査定し、計上。
h.その他費用	700	類似不動産の水準を参考に査定。
(3)運営純収益	57,170	
(4)一時金の運用益	54	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	1,296	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	55,928	
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	1,380,000	
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うえ査定。

積算価格	1,060,000	
土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		TLRレジデンス本町WEST			
R-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	東京海上ディーアール株 式会社	
取得年月日	2022年6月1日		調査年月日	2022年4月11日	
取得価格	3,479百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2019年11月29日	短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会 社	長期修繕費 (年平均額)	4,772千円	
	信託期間満了 日	2032年6月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市西区立売堀 4-4-5	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根14階建
	敷地面積	638.18m ²		建築時期	2017年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,170.28m ²
	建ぺい率/ 容積率	90%/600%		種類	共同住宅・駐輪場・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社TAKUTO	
PML値	8.2%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,796.16m ²	稼働率	93.7%		
主要テナント	非開示	テナント数	115		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市中心部に所在する大型の築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）中央線・千日前線「阿波座」駅周辺エリアは、大阪市のほぼ中央に位置する西区に所在しています。近隣には大規模都市公園である靱公園の豊かな自然環境を有するほか、鉄道路線が縦横に通じていることから府内の主要駅へのアクセスにも優れ、商業施設・高層マンション等の再開発が進むポテンシャルが高い立地特性を有しています。	
交通アクセス 大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）中央線・千日前線「阿波座」駅徒歩3分	
物件の特徴 本物件は、2017年12月に竣工した、地上14階建、住戸152戸からなる築浅の賃貸住宅です。住戸は25m ² 前後のシングルタイプで構成されており、高いデザイン性と充実した設備による快適性、府内主要駅にアクセス可能な交通利便性から、シングル世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLRレジデンス本町WEST	
鑑定評価額	3,490百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,490,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	3,510,000	
(1)運営収益	153,355	
可能総収益	161,426	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。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。
空室等損失等	8,071	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	27,173	
a.維持管理費	2,784	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	1,102	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c.修繕費	3,085	ER記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d.PMフィー	3,340	予定契約に基づき査定。
e.テナント募集費用等	4,775	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。
f.公租公課	10,280	公租公課関係資料に基づき、計上。
g.損害保険料	314	類似不動産の水準を参考に建物再調達価格に対する料率を査定し、計上。
h.その他費用	1,491	類似不動産の水準を参考に査定。
(3)運営純収益	126,181	
(4)一時金の運用益	0	
(5)資本的支出	3,340	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	122,841	
還元利回り	3.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	3,460,000	
割引率	3.2%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。

積算価格	3,440,000	
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	
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		TLRレジデンス高井田			
R-22					
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	2022年6月1日		調査年月日	2022年4月20日	
取得価格	942百万円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年6月1日	短期修繕費	-	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	3,812千円	
	信託期間満了日	2032年6月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府東大阪市高井田本通7-5-30	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	429.70m ²		建築時期	2015年3月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,967.72m ²
	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	Apaman Property 株式会社	
PML値	10.1%				
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	1,619.82m ²	稼働率	83.6%		
主要テナント	個人	テナント数	60		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市内主要駅への優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）中央線「高井田」駅・JRおおさか東線「高井田中央」駅周辺エリアは、大阪府に隣接する東大阪市の西端に所在しています。「本町」、「心斎橋」、「京橋」等のビジネスエリアへのアクセスに優れているほか、大阪経済圏を代表するターミナル駅である「新大阪」駅への直通線によるアクセスが可能であり、利便性が高い立地特性を有しています。	
交通アクセス 大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）中央線「高井田」駅徒歩4分、JRおおさか東線「高井田中央」駅徒歩4分	
物件の特徴 本物件は、2015年3月に竣工した、地上10階建、住戸72戸からなる築浅の賃貸住宅です。住戸は20m ² 程度のコンパクトなプランを中心に構成され、リーズナブルな賃料水準を求め、シングル世帯のニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLRレジデンス高井田	
鑑定評価額	1,010百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年4月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,010,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF法で求めた収益価格に直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による収益価格	1,030,000	
(1)運営収益	56,923	
可能総収益	60,130	現行契約に基づく賃料に加え、新規部分は類似不動産の賃貸事例等を基に査定。
空室等損失等	3,207	現況の空室状況を基に、標準的な空室率及び需給バランスと対象不動産の個別性を勘案し査定。
(2)運営費用	12,156	
a.維持管理費	2,584	類似不動産の水準を参考に、現行費用を妥当と判断し計上。
b.水道光熱費	882	類似不動産の水準を参考に、現行費用を妥当と判断し計上。
c.修繕費	2,128	エンジニアリング・レポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の30%を計上、また原状回復費用は入替率を基に査定。
d.PMフィー	1,455	類似不動産の水準を参考に、現行契約を妥当と判断し計上。
e.テナント募集費用等	1,541	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して計上。
f.公租公課	3,091	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上。
g.損害保険料	161	見積額を妥当と判断し、計上。
h.その他費用	314	インターネット費用
(3)運営純収益	44,767	
(4)一時金の運用益	12	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮。
(5)資本的支出	2,669	エンジニアリング・レポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上。
純収益	42,110	
還元利回り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による収益価格	983,000	
割引率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加味し、査定。
積算価格	1,050,000	
土地比率	65.1%	
建物比率	34.9%	
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	

< 取得予定資産 >

物件番号	ラグゼナ北千住				
R-23					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月14日	
取得予定価格	1,540百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年9月2日	短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,242千円	
土地	信託期間 満了日	2032年9月30日	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根12階建
	所在地 (住居表示)	東京都足立区千住河原町 17-6		建築時期	2022年1月
	敷地面積	284.66㎡		延床面積	1,893.46㎡
	用途地域	商業地域 近隣商業地域		種類	共同住宅
	建ぺい率/ 容積率	80%/600% (商業地 域) 80%/400% (近隣商業 地域)		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	6.6%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,628.37㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示	テナント数	41		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・2022年1月新築の、タカラレーベンが開発した賃貸住宅 ・都心部への良好なアクセスを有する利便性の高い立地 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する北千住エリアは、かつてから交通の要衝で、現在もJR常磐線をはじめ、5路線が乗り入れる、城北地区を代表するターミナルです。中山道の宿場町を起源に持つ商店街が発展した駅周辺は、業種を問わず、一大商業集積地を形成し、周辺エリアからも高い集客力を持ちます。最近では東京電機大学や東京藝術大学がキャンパスを新設し、学生の街としての側面も持ち始めています。	
交通アクセス 京成本線「千住大橋」駅徒歩4分 JR常磐線、東武スカイツリーライン、東京メトロ千代田線・日比谷線、つくばエクスプレス「北千住」駅徒歩10分	
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンが開発し、2022年1月に竣工した、地上12階建て、総戸数52戸からなる新築の賃貸住宅です。高いデザイン性と充実した設備による快適性を有するとともに、25㎡程度のシングルタイプを中心に、コンパクトタイプ(45㎡)やファミリータイプ(57㎡)も備えることによって、多様なニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ北千住	
鑑定評価額	1,570,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,570,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,610,000	
(1)運営収益	72,494	
可能総収益	75,483	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
空室等損失等	2,988	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	13,313	
a.維持管理費	2,686	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	886	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c.修繕費	1,106	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d.PMフィー	2,085	予定契約に基づき査定。
e.テナント募集費用等	1,822	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f.公租公課	3,854	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に査定した築後11年目の想定税額を計上。
g.損害保険料	192	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
h.その他費用	678	現行契約額等に基づき、査定。
(3)運営純収益	59,181	
(4)一時金の運用益	52	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	1,408	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
純収益	57,825	
還元利回り	3.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	1,550,000	
割引率	3.4%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定

積算価格	1,310,000	
土地比率	57.7%	
建物比率	42.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラヴィータ東上野			
R-24		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上ディーアール株 式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月17日	
取得予定価格	1,280百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会 社	長期修繕費 (年平均額)	724千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区東上野1- 19-7	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根11階建
	敷地面積	184.47m ²		建築時期	2019年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,029.91m ²
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	3.1%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	909.59m ²	稼働率	94.9%		
主要テナント	非開示	テナント数	19		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・都心部へのアクセスが良好な築浅賃貸住宅 ・コンパクトを主体とした、周辺の賃貸需要に合致する住戸プラン 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する上野・御徒町エリアは職住商が混在するエリアです。山手線の「上野」駅や「御徒町」駅が徒歩圏内というアクセスの良さや、一帯が商業地域であることから、近年、分譲・賃貸マンションが増加しています。業種や職種を問わず、職住近接を望む幅広い層の居住に適したエリアです。	
交通アクセス 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩4分 都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩6分	
物件の特徴 本物件は、2019年2月に竣工した、地上11階建ての築浅の賃貸住宅です。 20戸のコンパクトタイプの賃貸住宅に1室の店舗区画をそなえています。シングル向けの賃貸住宅が多くみられるエリアで、本物件は全室コンパクトタイプで構成され、ゆとりある居住空間を提供することで差別化を図っています。	

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

物件番号		ラグゼナ浄心			
R-25		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月15日	
取得予定価格	620百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,008千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市西区城西 4-20-3	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根9階建
	敷地面積	306.93m ²		建築時期	2022年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,290.49m ²
	建ぺい率/ 容積率	80% / 400%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社ミニテック	
PML値	6.6%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,144.82m ²	稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示	テナント数	25		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・2022年2月新築の、タカラレーベンが開発した賃貸住宅 ・最寄り駅及び市内中心部への良好なアクセスを有する利便性の高い立地 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する浄心周辺は、西区役所が立地する、職住が混在する地域です。最寄り駅より名古屋市営地下鉄鶴舞線を利用することで、中心業務地区である「丸の内」や「伏見」へのアクセスに優れています。コンビニエンスストアや飲食店等の便利施設が充実しており、市内中心部へ通勤するシングル世帯に適した物件です。	
交通アクセス 名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅徒歩2分	
物件の特徴 本物件は、タカラレーベンが開発、2022年2月に竣工した、地上9階建て、総戸数34戸からなる新築の賃貸住宅です。高いデザイン性と充実した設備による快適性を有するとともに、28m ² 程度のシングルタイプと40m ² 前後のコンパクトタイプで構成され、多様なニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ浄心	
鑑定評価額	633,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	633,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	641,000	
(1)運営収益	36,943	
可能総収益	38,935	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
空室等損失等	1,991	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2)運営費用	9,157	
a.維持管理費	961	現行契約及び収支実績に基づき査定
b.水道光熱費	412	現行の収支実績に基づき査定
c.修繕費	1,124	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d.PMフィー	923	現行契約及び収支実績に基づき査定
e.テナント募集費用等	1,053	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f.公租公課	3,277	公租公課関係資料に基づき、計上
g.損害保険料	96	実績に基づき、計上
h.その他費用	1,308	過去の収支実績に基づき、計上
(3)運営純収益	27,785	
(4)一時金の運用益	27	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	887	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	26,926	
還元利回り	4.2%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	630,000	
割引率	4.3%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.4%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	712,000	
土地比率	40.1%	
建物比率	59.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラグゼナ梅小路京都西			
R-26		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日	
取得予定価格	725百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,177千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市下京区西七 条御領町67-2	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根7階建
	敷地面積	510.50m ²		建築時期	2019年7月
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,466.11m ²
	建ぺい率/ 容積率	60% / 300%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社中川工務店	
PML値	9.7%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,303.12m ²	稼働率	98.1%		
主要テナント	非開示	テナント数	41		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・京都市内主要エリアへの優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・主として単身者のニーズに適したコンパクトかつスタイリッシュな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「丹波口」駅及び「梅小路京都西」駅周辺エリアは京都市中央卸売市場や、18棟のビルからなるビジネス拠点「京都リサーチパーク」など、大規模な事業所が複数存在します。近年、梅小路操車場跡に「京都鉄道博物館」が開業しました。本物件の最寄駅「梅小路京都西」駅は同館の開業（2019年）後新設された新駅です。	
交通アクセス JR山陰本線（嵯峨野線）「梅小路京都西」駅徒歩8分	
物件の特徴 本物件は、2019年7月に竣工した、地上7階建て、総戸数50戸からなる築浅の賃貸住宅です。約25m ² のシングルタイプを中心にファミリータイプも有し、かつ、デザイン性の高い共用部を備えることで多様なニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ梅小路京都西	
鑑定評価額	742,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	742,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	763,000	
(1)運営収益	42,392	
可能総収益	44,619	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
空室等損失等	2,226	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	10,756	
a.維持管理費	1,986	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	567	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c.修繕費	902	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d.PMフィー	975	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e.テナント募集費用等	1,451	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f.公租公課	3,067	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g.損害保険料	150	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
h.その他費用	1,655	現行契約額等に基づき、査定。
(3)運営純収益	31,636	
(4)一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5)資本的支出	1,102	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
純収益	30,534	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	733,000	
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定

積算価格	771,000	
土地比率	50.3%	
建物比率	49.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラグゼナ清水五条			
R-27					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	2022年9月2日			調査年月日	2022年6月22日
取得予定価格	515百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	2,044千円
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市東山区大和 大路通五条上る山崎町 360		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	敷地面積	523.94m ²		建築時期	2015年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,068.10m ²
	建ぺい率/ 容積率	80% / 400%		種類	居宅・管理人室
	所有形態	所有権		所有形態	所有権〔区分所有〕(注)
担保設定 の有無	無し		サブPM会社		株式会社中川工務店
PML値	18.1%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	897.26m ²		稼働率	100.0%	
主要テナント	非開示		テナント数	32	

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・京都市内主要エリアへの優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者及びファミリー双方のニーズに適したスタイリッシュな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在するエリアは、低層住宅や飲食店、小規模な宿泊施設、寺社などが点在する京都らしい街並みを形成しています。北には花見小路（祇園町）、鴨川の対岸には飲食店が軒を連ねる木屋町通りなどがあります。	
交通アクセス 京阪本線「清水五条」駅徒歩6分 阪急京都線「京都河原町」駅徒歩14分	
物件の特徴 本物件は、2015年3月に竣工した、地上5階建て、総戸数32戸からなる築浅の賃貸住宅です。約22m ² 程度のシングルタイプを中心に構成され、かつ、特徴的な外観とデザイン性の高い共用部を備えることで、多様なニーズに応えられる物件です。	

(注) 1棟全体に係る区分所有権を取得予定です。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ清水五条	
鑑定評価額	562,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	562,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	572,000	
(1)運営収益	31,968	
可能総収益	33,642	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
空室等損失等	1,674	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	8,830	
a.維持管理費	1,670	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	553	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c.修繕費	1,591	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d.PMフィー	735	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e.テナント募集費用等	1,008	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f.公租公課	2,419	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g.損害保険料	154	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、地震保険の実額を加算し、計上。
h.その他費用	697	現行契約額等に基づき、査定。
(3)運営純収益	23,137	
(4)一時金の運用益	24	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5)資本的支出	868	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上。(別途CMフィー相当額を計上)
純収益	22,293	
還元利回り	3.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	558,000	
割引率	3.7%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
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	578,000	
土地比率	55.8%	
建物比率	44.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラヴィータ二条月光			
R-28		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日	
取得予定価格	515百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	1,047千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市中京区西ノ 京東月光町33-5	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	敷地面積	481.28㎡		建築時期	2017年7月
	用途地域	準工業地域		延床面積	930.56㎡
	建ぺい率/ 容積率	60% / 200%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社中川工務店	
PML値	12.3%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	859.32㎡	稼働率	87.1%		
主要テナント	個人	テナント数	27		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・京都市内主要エリアへの優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件が所在する「二条」駅周辺は、近年再開発され商業利便性の高いエリアです。京都市営地下鉄東西線により、京都市中心部へのアクセスに優れることに加えて、京阪京津線との相互乗り入れにより、広範な地域にアクセスできます。	
交通アクセス JR山陰本線（嵯峨野線）、京都市営地下鉄東西線「二条」駅徒歩5分	
物件の特徴 本物件は、2017年7月に竣工した、地上4階建て、総戸数30戸からなる築浅の賃貸住宅です。約27㎡のシングルタイプを中心に構成され、かつ、デザイン性の高い共用部を備えることで多様なニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ二条月光	
鑑定評価額	520,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	520,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	535,000	
(1)運営収益	29,153	
可能総収益	30,687	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
空室等損失等	1,533	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	7,566	
a.維持管理費	1,378	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	468	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c.修繕費	1,186	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d.PMフィー	661	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e.テナント募集費用等	1,065	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f.公租公課	2,110	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g.損害保険料	96	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
h.その他費用	599	現行契約額等に基づき、査定。
(3)運営純収益	21,587	
(4)一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5)資本的支出	184	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上。（別途CMフィー相当額を計上）
純収益	21,402	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	513,000	
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定

積算価格	567,000	
土地比率	60.3%	
建物比率	39.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		ラヴィータ東寺			
R-29		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日	
取得予定価格	465百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	910千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市南区西九条 関ヶ町84	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	敷地面積	450.01m ²		建築時期	2018年9月
	用途地域	第2種住居地域		延床面積	874.80m ²
	建ぺい率/ 容積率	60% / 200%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社中川工務店	
PML値	18.1%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	808.86m ²	稼働率	96.7%		
主要テナント	非開示	テナント数	28		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・京都市内主要エリアへの優れたアクセス環境を有する築浅賃貸住宅 ・単身者のニーズに適したコンパクトかつスタイリッシュな居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件は、五重塔で知られる東寺の近くに所在し、辺りには低層の戸建て住宅が密に立ち並び旧来からの京都市内の住宅地エリアです。最寄駅は近鉄京都線の「東寺」駅に加えて、「京都」駅も徒歩圏にあり、多様なテナントニーズに応えることができます。	
交通アクセス 近鉄京都線「東寺」駅徒歩3分	
物件の特徴 本物件は、2018年9月に竣工した、地上4階建て、総戸数30戸からなる築浅の賃貸住宅です。約27m ² のシングルタイプで構成され、かつ、デザイン性の高い共用部を備えることで多様なニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ東寺	
鑑定評価額	466,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	466,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	479,000	
(1)運営収益	26,651	
可能総収益	28,054	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
空室等損失等	1,402	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2)運営費用	6,829	
a.維持管理費	1,492	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b.水道光熱費	352	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c.修繕費	553	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
d.PMフィー	612	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e.テナント募集費用等	915	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f.公租公課	2,204	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g.損害保険料	111	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、地震保険の実額を加算し、計上。
h.その他費用	586	現行契約額等に基づき、査定。
(3)運営純収益	19,822	
(4)一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5)資本的支出	667	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
純収益	19,154	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	461,000	
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定

積算価格	441,000	
土地比率	49.2%	
建物比率	50.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		プレアデス難波東			
R-30					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概 要	調査業者	東京海上ディーアール株 式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月15日	
取得予定価格	675百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年9月2日	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	2,705千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区日本 橋1-22-7	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	敷地面積	305.35m ²		建築時期	2013年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,271.00m ²
	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	7.9%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,084.68m ²	稼働率	94.4%		
主要テナント	個人	テナント数	34		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市内の商業の中心エリアのひとつである「ミナミ」エリアに近接 ・単身者のニーズに適したゆとりのある居住空間 	
エリア特性・周辺環境 本物件は日本橋・黒門市場エリアに所在し、大阪ミナミの雰囲気を強く感じられるエリアです。高い繁華性に加えて、「日本橋」駅は大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）堺筋線・千日前線、近鉄線（「近鉄日本橋」駅）が利用可能であり、交通利便性にも優れています。	
交通アクセス 大阪市高速電気軌道（Osaka Metro）堺筋線・千日前線「日本橋」駅徒歩3分 近鉄難波線「近鉄日本橋」駅徒歩3分	
物件の特徴 本物件は、2013年12月に竣工した、地上10階建て、総戸数36戸からなる賃貸住宅です。約30m ² 前後のゆとりのあるシングルタイプで構成され、利便性の高い立地条件も併せ持つことで、多様なニーズに応えられる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	プレアデス難波東	
鑑定評価額	693,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	693,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	699,000	
(1)運営収益	38,224	
可能総収益	40,658	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費収入及びその他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
空室等損失等	2,434	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
(2)運営費用	9,058	
a.維持管理費	1,800	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b.水道光熱費	600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c.修繕費	1,304	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d.PMフィー	1,023	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e.テナント募集費用等	1,783	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f.公租公課	2,450	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g.損害保険料	98	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h.その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3)運営純収益	29,166	
(4)一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	1,920	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	27,246	
還元利回り	3.9%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定

	DCF法による収益価格	687,000	
	割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	669,000	
	土地比率	60.2%	
	建物比率	39.8%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

物件番号		家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店			
C-13					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年9月2日		調査年月日	2022年6月21日	
取得予定価格	4,850百万円		緊急修繕費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2015年12月4日	短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式 会社	長期修繕費 (年平均額)	4,860千円	
	信託期間 満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	奈良県奈良市柏木町463- 4	建物	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き2階建
	敷地面積	18,296.55㎡		建築時期	2008年11月
	用途地域	近隣商業地域 第2種住居地域		延床面積	9,827.47㎡（注）
	建ぺい率/ 容積率	80% / 200%（近隣商業 地域） 60% / 200%（第2種住居 地域）		種類	店舗・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	サブPM会社	野村不動産コマース 株式会社		
PML値	10.4%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	9,827.47㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社ヤマダホール ディングス	テナント数	1		

（注）附属建物（倉庫）50.00㎡を含めて記載しています。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・国道24号線沿いの、商業繁華性の高い立地 ・奈良県内におけるヤマダデンキの旗艦店舗としての位置付けを有する 	
エリア特性・周辺環境 本物件は、近鉄奈良線「新大宮」駅やJR関西本線「奈良」駅の南西、約2km（直線距離）の、国道24号（奈良バイパス）沿いに位置しています。国道24号は、奈良市の主要幹線道路に位置付けられ、当該地周辺にはロードサイド型の商業店舗が集積し、本物件もその一角を担っています。	
交通アクセス 近鉄奈良線「新大宮」駅 南西約1,800m JR関西本線（大和路線）「奈良」駅 南西約2,000m	
物件の特徴 本物件は、2008年に竣工した、地上2階建の地域密着型商業施設です。ヤマダデンキが奈良県内の旗艦店舗として「家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店」の業態で営業しており、家電製品のみならず、生活雑貨、家具/インテリア、新築注文住宅/リフォーム、不動産賃貸/売買等の様々な商品とサービスを提供しております。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	
鑑定評価額	5,170,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	5,170,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	5,240,000	
(1)運営収益	(注)	
可能総収益	(注)	現行の賃貸借契約に基づく貸室賃料収入等を計上。その他収入については過年度実績額や現行の使用料に基づき計上
空室等損失等	0	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない
(2)運営費用	26,099	
a.維持管理費	50	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっている。なお、振込手数料をその他管理費として計上
b.水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない
c.修繕費	1,458	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d.PMフィー	2,760	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e.テナント募集費用等	0	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、テナント募集費用等は計上しない
f.公租公課	21,252	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g.損害保険料	529	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h.その他費用	50	河川占用料をその他費用として計上
(3)運営純収益	(注)	
(4)一時金の運用益	1,992	現行賃貸条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	3,474	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	(注)	
還元利回り	5.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	5,100,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定

積算価格	5,090,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(注) 賃借人から同意が得られていないため、非開示としています。

(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	15	553	9,195.78 (注7)	9,980.19 (注7)	9.9	92.1
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	7	473	7,793.59	7,793.59	7.8	100.0
	0-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	33	340	9,571.13	9,571.13	3.9	100.0
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	11	225	4,006.68	4,006.68	2.8	100.0
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	15	158	3,653.70	3,653.70	2.0	100.0
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1	53	859.82	859.82	0.8	100.0
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	26	110	3,301.20	3,368.94	1.3	98.0
	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	1.4	100.0
	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	85	810.45	810.45	1.5	100.0
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	東京経済圏	8	143	2,375.04	2,375.04	2.1	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	3	137	2,081.25	2,081.25	2.2	100.0
		小計/平均		-	-	134	2,432	46,700.36	47,552.51	36.3
住宅	R-01	アマール東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	79	63	2,474.63	2,935.38	0.9	84.3
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1	57	2,292.05	2,462.60	0.9	93.1
	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	64	62	2,544.57	2,782.51	0.8	91.4
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	32	57	1,294.64	1,405.28	0.8	92.1
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	56	79	2,490.47	2,623.39	1.0	94.9
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	102	211	5,211.26	5,354.76	3.1	97.3
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	25	59	1,077.35	1,121.26	0.9	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	59	52	1,463.50	1,482.77	0.6	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	124	127	3,931.35	4,034.10	1.6	97.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	11	51	1,130.50	1,130.50	0.7	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	35	67	1,790.85	1,790.85	1.0	100.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	東京経済圏	53	101	1,820.26	1,896.30	1.8	96.0
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	大阪経済圏	36	37	1,332.42	1,380.56	0.4	96.5
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	東京経済圏	14	98	2,312.24	2,312.24	1.5	100.0
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	東京経済圏	71	160	4,344.79	4,516.34	2.3	96.2
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	東京経済圏	1	37	1,125.49	1,125.49	0.5	100.0
	R-18	ウインベルコーラス聖 蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	東京経済圏	50	55	1,890.24	1,931.86	0.6	97.8
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	東京経済圏	2	112	2,825.45	2,825.45	1.5	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大 師	神奈川県川崎市	東京経済圏	17	59	1,232.91	1,409.04	1.1	87.5

分類	物件 番号	物件名称	所在地	地域区分	テナン ト数 (注1)	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
	R-21	TLRレジデンス本町 WEST	大阪府 大阪市	大阪経済圏	116	138	3,556.35	3,796.16	2.8	93.7
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府 東大阪市	大阪経済圏	60	44	1,354.26	1,619.82	0.8	83.6
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都 足立区	東京経済圏	41	73	1,628.37	1,628.37	1.2	100.0
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都 台東区	東京経済圏	19	49	863.17	909.59	1.0	94.9
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	25	37	1,144.82	1,144.82	0.5	100.0
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府 京都市	大阪経済圏	41	42	1,278.06	1,303.12	0.6	98.1
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府 京都市	大阪経済圏	32	33	897.26	897.26	0.4	100.0
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府 京都市	大阪経済圏	27	25	748.44	859.32	0.4	87.1
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府 京都市	大阪経済圏	28	26	782.05	808.86	0.4	96.7
	R-30	ブレアデス難波東	大阪府 大阪市	大阪経済圏	34	36	1,024.42	1,084.68	0.5	94.4
	小計/平均		-	-	1,255	2,063	55,862.17	58,572.68	30.7	95.4

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
ホテル	H-01	ドリーミン 松山	愛媛県 松山市	中核市	1	153	5,119.15	5,119.15	1.9	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	128	5,267.16	5,267.16	1.6	100.0
	H-03	ドリーミン 盛岡	岩手県 盛岡市	中核市	1	149	5,046.83	5,046.83	2.0	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	2.0	100.0
	小計 / 平均		-	-	4	431	17,911.37	17,911.37	7.6	100.0
商業施設・その他	C-01	プリオ大名	福岡県 福岡市	福岡経済圏	6	55	761.01	761.01	0.8	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道 旭川市	中核市	1	83	7,214.92	7,214.92	0.8	100.0
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県 藤沢市	東京経済圏	3	31	626.92	626.92	0.4	100.0
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県 松山市	中核市	1	(注8)	13,616.15	13,616.15	3.2	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	3.4	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	広島県 尾道市	その他	1	(注8)	11,883.74	11,883.74	0.7	100.0
	C-08	ビッグモーター 札幌清田店(底地)	北海道 札幌市	政令指定都市	1	(注8)	15,026.00	15,026.00	1.3	100.0
	C-09	DCMダイキ 尾道店(底地)	広島県 尾道市	その他	1	(注8)	7,955.81	7,955.81	0.9	100.0
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県 さいたま市	東京経済圏	1	(注8)	11,497.86	11,497.86	2.0	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	6.3	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	1.7	100.0
	C-13	家電住まいる館 ×YAMADA web.com奈良 本店	奈良県 奈良市	中核市	1	(注8)	9,827.47	9,827.47	3.9	100.0
	小計 / 平均		-	-	19	1,902	151,378.11	151,378.11	25.5	100.0
	合計 / 平均		-	-	1,412	6,830	271,852.01	275,414.67	100.0	98.7

(注1) 「テナント数」は、2022年6月30日現在において各取得済資産及び各取得予定資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注2) 「年間賃料」は、2022年6月30日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料(貸室部分の賃料及び共益費(もしあれば)を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。)を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー(契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。)は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

(注3) 「賃貸面積」は2022年6月30日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

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

(注6) 「稼働率」は、2022年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

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

(4) 主要な不動産の概要

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、2022年6月30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)
株式会社 ヤマダホールディングス	家電流通業	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	41,223.62	15.2	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
		C-13	家電住まいる館 ×YAMADA web.com奈 良本店			2028年 12月4日	契約満了により 終了	定期借家 契約
ユニー 株式会社	総合 小売業	R-01	アマーレ東海通	40,964.47	15.1	(注3)	(注3)	(注3)
		C-11	アピタ名古屋南店			2022年 7月10日	期間満了6ヶ月 前までに契約終 了の意思表示が ない場合2年更 新	普通借家 契約
株式会社 ビッグモーター	中古車 販売業	R-01	アマーレ東海通	29,307.86	10.8	(注3)	(注3)	(注3)
		C-08	ビッグモーター札幌 清田店(底地)			2049年 9月30日	契約満了により 終了	(事業用) 定期借地 契約
		C-12	(仮称)ビッグモー ター鴻巣店(底地)			2051年 7月29日	契約満了により 終了	(事業用) 定期借地 契約

(注1) 「総賃貸面積」、「契約満了日」及び「契約形態」は、2022年6月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された総賃貸面積、契約満了日及び契約形態を、それぞれ記載しています。

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

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

(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	12	45,259	36.3	4.7
住宅	29	38,269	30.7	4.5
ホテル	4	9,447	7.6	5.1
商業施設・その他	12	31,773	25.5	5.5
合計／平均	57	124,749	100.0	4.9

（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	26	61,381	49.2	4.5
	名古屋経済圏	5	16,890	13.5	5.1
	大阪経済圏	10	14,103	11.3	4.5
	福岡経済圏	4	7,212	5.8	4.8
	小計／平均	45	99,586	79.8	4.6
地方中核都市	政令指定都市	4	6,230	5.0	5.1
	中核市	6	16,863	13.5	6.1
	施行時特例市	-	-	-	-
	県庁所在地	-	-	-	-
	小計／平均	10	23,093	18.5	5.8
その他	2	2,070	1.7	5.5	
合計／平均	57	124,749	100.0	4.9	

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

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

ウ．規模別

分類	物件数	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	(平均)鑑定 NOI利回り (%) (注2)
100億円以上	1	12,350	9.9	4.3
50億円以上～100億円未満	2	17,580	14.1	4.6
50億円未満	54	94,819	76.0	5.0
合計/平均	57	124,749	100.0	4.9

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

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

8 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、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. 借入れ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. 取得予定資産の取得が実行できないリスク

（中略）

その他

A．取得予定資産の取得が実行できないリスク

本投資法人は、本募集における払込みが完了した後、前記「7 取得済資産及び取得予定資産の概要（1）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全ての者(以下「役職員等」といいます。)によるインサイダー取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

タカラレーベン不動産投資法人 本店
(東京都港区赤坂一丁目14番15号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1．名義書換の手續、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

該当事項はありません。

3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

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の次頁に以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律(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目指した商品です。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の次頁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の次頁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。」