



# 2024年8月期(第13期) 決算説明資料



タカラレーベン不動産投資法人の概要と特徴	3	IV. 業績予想	
Executive Summary	4	第14期・第15期の業績予想	28
<b>I. 2024年8月期(第13期)の決算概要</b>		<b>V. 今後の成長戦略</b>	
決算ハイライト	6	外部成長戦略	30
バランスシートの推移	7	中期分配金目標の進捗状況	33
当期の取得資産	8		
稼働率・資産規模・平均築年数の推移	9	<b>VI. Appendix</b>	
<b>II. 2024年8月期(第13期)の運用状況</b>		ESGへの取組み	35
住宅の運用状況	11	個別物件の稼働率	38
オフィスの運用状況	13	不動産鑑定評価の概要	41
商業施設の運用状況	15	個別物件収支状況	44
ホテルの運用状況	16	各種指標	56
<b>III. 第6回公募増資の概要と実施後の効果</b>		投資主構成	57
第6回(第14期首)公募増資ハイライト	18	上場以降投資口価格推移	58
取得資産の効果	21	資産運用会社の概要	59
投資口の流動性とマーケットウェイトの拡大	24		
財務の状況	25		

概要

名称	タカラレーベン不動産投資法人	
証券コード	3492	
上場日	2018年7月27日	
決算月	2月、8月	
資産規模 (2024年9月末現在)	173,486百万円(取得価格ベース)	
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	用途	住宅 35%以上かつ最上位比率 オフィス・商業施設 ・ホテル・その他 65%以下、但し、各用途の 投資比率は住宅を超えない ものとする
	エリア	コアエリア 70%以上 サブエリア 30%以下
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 ※	
資産運用会社の スポンサー	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)	

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

特徴

1 住宅を中心とした総合型リートへ

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

●運用ガイドラインの一部変更

「用途」に関する基準

変更後	住宅	35%以上かつ最上位比率
	オフィス・商業施設 ・ホテル・その他	65%以下、但し、各用途の投資 比率は住宅を超えないものとする
変更前	住宅・オフィス	70%以上
	ホテル・商業施設・その他	30%以下

2 MIRARTH HDの更なるコミットメント強化

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

	業績予想	当期実績
分配金	1口当たり 2,700 円	1口当たり 2,700 円 (対予想 ±0 円) ※当期純利益の一部を将来の分配金安定化のために内部留保しています。

### 外部成長

- 2024年3月の公募増資により7物件(172億円)を取得し、上場当初の資産規模目標1,500億円を概ね達成。
- 2024年9月の公募増資により10物件(240億)を取得し、資産規模は1,734億円に拡大。今後は資産規模3,000億円を目指す。

### 内部成長

- 全体稼働率は期中を通じ98%台で高位安定的に推移。
- 住宅物件は、新規契約時、更新時ともに賃料増額を積極的に推進。
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya は、旧オペレーター時の固定賃料と比較し+32.8%の賃料収入を計上。固定賃料のホテル2物件も過去最高クラスの実績を更新。

### 財務

- 2024年3月の公募増資によるエクイティ調達(76億円)+OA分第三者割当増資(3.7億円)、併せて銀行借入(98億円)。
- 2024年9月の公募増資によるエクイティ調達(104億円)+OA分第三者割当増資(5億円)、併せて銀行借入(142億円)。

### ESG

- 継続的にテナントへの環境負荷低減と室内環境の向上のための啓蒙活動を推進。
- LED化済みの物件取得により照明LED化率は77%に上昇。
- 本資産運用会社は、埼玉県企業版ふるさと納税により、「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に寄附。

## I. 2024年8月期(第13期)の決算概要

	第12期 実績 A	第13期 予想 B	第13期 実績 C
営業収益	3,891	4,316	4,400
営業利益	2,263	2,578	2,584
経常利益	1,886	2,134	2,143
当期純利益	1,861	2,108	2,117
発行済み投資口数	691,335口	780,820口	780,820口
EPU(1口当たり利益)	2,691円	2,700円	2,711円
DPU(1口当たり分配金)	2,672円	2,700円	2,700円
分配金総額	1,847	2,108	2,108
内部留保残高	310	310	319

(単位:百万円)

	前期比 C-A	予想比 C-B
営業収益	+508	+83
営業利益	+320	+6
経常利益	+256	+8
当期純利益	+256	+8
発行済み投資口数	+89,485口	—
EPU(1口当たり利益)	+20円	+11円
DPU(1口当たり分配金)	+28円	±0円
分配金総額	+260	±0
内部留保残高	+9	+9

(単位:百万円)

前期比 主な要因 (C-A)	
<b>当期純利益</b>	<b>+256</b>
<b>+508</b>	賃貸事業収入増 (新規取得7物件+457、NTビル+28、ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya+13)
<b>▲170</b>	賃貸事業費用増 (新規取得7物件▲114、LM費用増▲19、公租公課増▲21)
<b>▲17</b>	その他営業費用増 (運用報酬増▲18)
<b>▲65</b>	営業外費用増 (支払利息増▲40、融資関連費増▲20)

予想比 主な要因 (C-B)	
<b>当期純利益</b>	<b>+8</b>
<b>+83</b>	賃貸事業収入増 (ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya+18、礼金・更新料収入+21、原状回復収入+22、水道光熱費収入+7)
<b>▲83</b>	賃貸事業費用増 (LM費用増▲40、原状回復費用増▲21、水道光熱費増▲4、減価償却費増▲4)
<b>+5</b>	その他営業費用減

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

(単位:百万円)

(単位:百万円)

	第12期	第13期	増減		第12期	第13期	増減	前期比 主な要因
<b>流動資産</b>	7,495	8,083	587	<b>流動負債</b>	17,817	18,241	424	<b>固定資産</b> ・7物件取得 17,819百万円  <b>負債</b> ・新規借入 9,870百万円  <b>純資産</b> ・公募増資/第三者割当 8,026百万円
現金預金	7,154	7,499	344	1年内返済予定 長期借入金	16,900	17,400	500	
その他流動 資産	340	583	242	その他流動 負債	917	841	▲75	
<b>固定資産</b>	135,163	153,128	17,964	<b>固定負債</b>	54,426	64,268	9,842	
有形固定資産	134,883	152,687	17,803	長期借入金	50,250	59,620	9,370	
無形固定資産	0	1	0	その他固定 負債	4,176	4,648	472	
投資その他の 資産	279	440	160	<b>負債合計</b>	72,244	82,510	10,266	
<b>繰延資産</b>	34	44	10	<b>純資産</b>	70,449	78,746	8,296	
<b>資産合計</b>	142,693	161,256	18,563	<b>負債・純資産合計</b>	142,693	161,256	18,563	

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

第5回公募増資による7物件の取得

(取得日:2024年3月4日)

取得価格合計

17,281百万円

鑑定評価額合計

18,580百万円

取得時鑑定NOI平均利回り/償却後

4.3% / 3.7%

- 住宅
- オフィス
- 商業施設

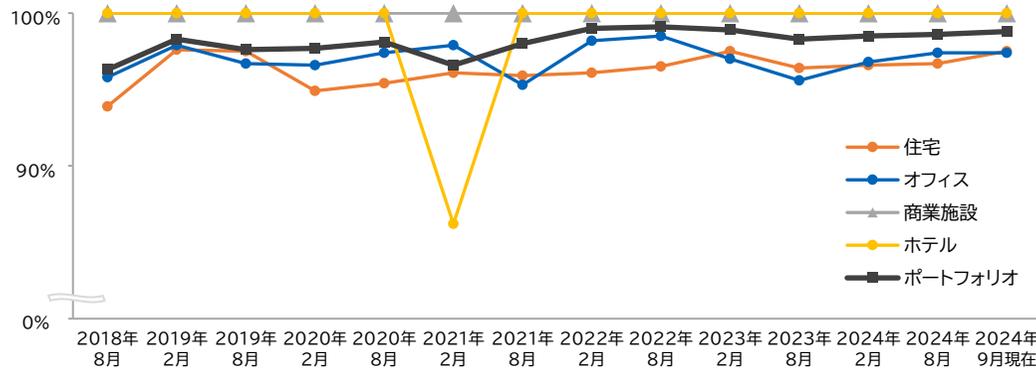
	R-40	R-41	R-42	R-43	O-22	O-23	C-14
	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ 難波元町	TLRレジデンス 町田	アークステージ I・II	TLR柏ビル	ソララガーデン オフィス (2~4階部分、区分所有)	テックランド 八王子高尾店
							
取得価格	4,143百万円	1,130百万円	2,199百万円	1,064百万円	2,905百万円	1,130百万円	4,710百万円
鑑定評価額	4,950百万円	1,220百万円	2,300百万円	1,070百万円	2,950百万円	1,210百万円	4,880百万円
鑑定NOI利回り /償却後	3.9% / 3.3%	4.2% / 3.3%	3.8% / 2.9%	4.9% / 4.3%	4.6% / 4.0%	4.9% / 4.2%	4.5% / 4.1%
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市	東京都町田市	愛知県名古屋	千葉県柏市	宮城県仙台市	東京都八王子市
アクセス	東京メトロ半蔵門線・ 都営地下鉄新宿線 「住吉」駅 徒歩14分	Osaka Metro 御堂筋線・四つ橋線 「大国町」駅 徒歩8分	小田急電鉄小田原線他 「町田」駅 徒歩8分	名古屋臨海高速鉄道 あおなみ線 「中島」駅 徒歩9分	JR常磐線・東武アーバン パークライン他 「柏」駅 徒歩3分	仙台市地下鉄南北線・ 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩4分	JR中央線・京王電鉄高尾線 「高尾」駅 徒歩14分 首都圏中央連絡自動車道 高尾山ICから約7分
竣工	2022年5月	2021年7月	2022年2月	(I)1999年7月 (II)2003年2月	1994年1月	2010年1月	2017年4月
売主	合同会社 アイランドシップ4号			合同会社 アイランドシップ5号	非開示		
稼働率 ※	93.5%	100.0%	100.0%	98.7%	95.2%	100.0%	100.0%
延床面積	5,006.71㎡	1,834.71㎡	2,666.43㎡	(I)1,729.14㎡ (II)2,909.78㎡	3,901.81㎡	20,593.03㎡	6,299.09㎡
戸数/ 基準階専有面積	98戸	65戸	住居75戸 事務所1区画	(I)30戸 (II)38戸	482.02㎡	542.63㎡	-

※ 2024年9月末時点の稼働率です。

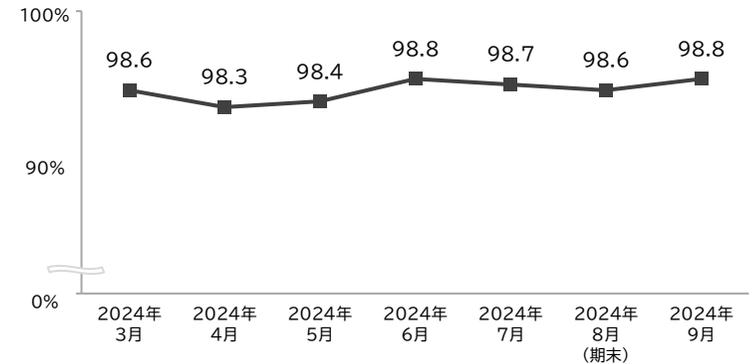
## 稼働率の推移

- ポートフォリオ全体の期末稼働率は上場以降98%台を維持、当期の期中平均稼働率は**98.6%**

### ■ 上場以降 稼働率推移

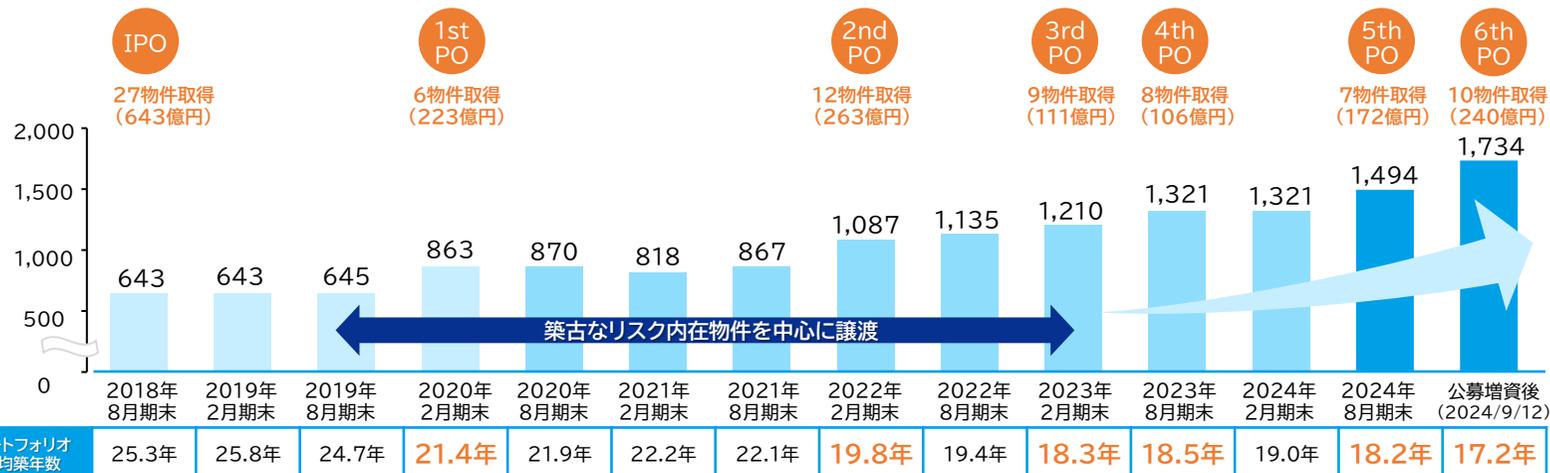


### ■ ポートフォリオ稼働率(月次)推移



## 資産規模の推移と平均築年数

- 築古なリスク内在物件を中心に譲渡を行い、機を見定めた公募増資の実施により**平均築年数の若返り**を実現。
- スポンサーコミットメントの強化を推進力に、**住宅中心の総合型ポートフォリオ**を形成しながら資産規模を着実に拡大。



**合計取得額**  
1,987 億円

**平均築年数**  
17.2 年

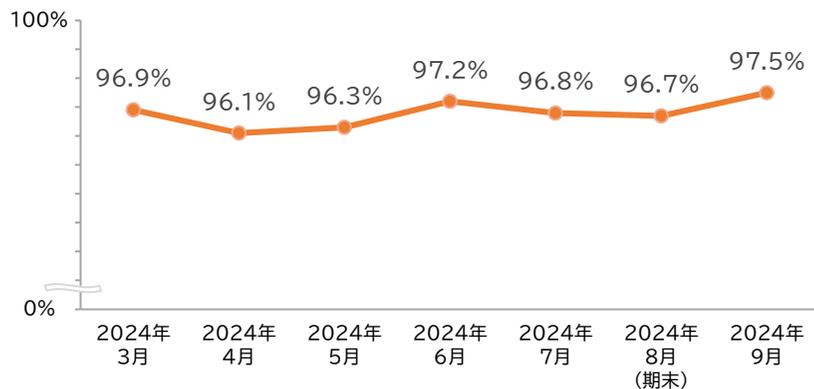
IPO時と比較して  
約8年の若返り

**合計譲渡額**  
(取得価格ベース)  
253 億円

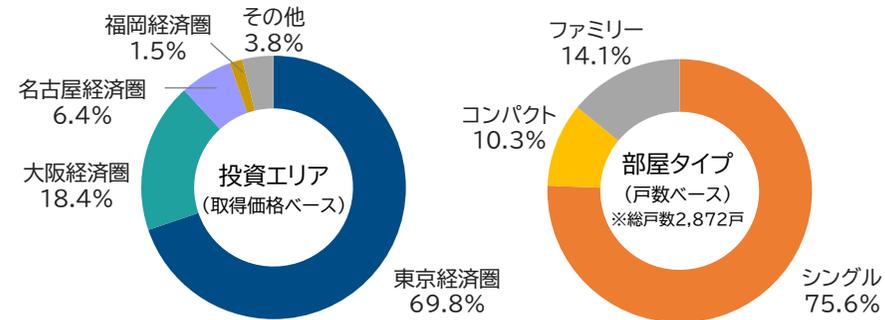
## Ⅱ. 2024年8月期(第13期)の運用状況

### 稼働率

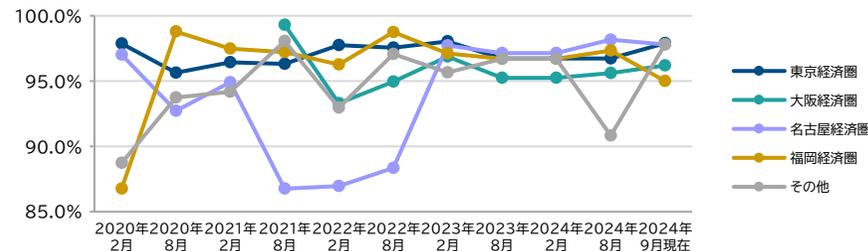
- ・ 期中を通して96%以上を維持



### 投資エリア・部屋タイプ(2024年9月末時点)

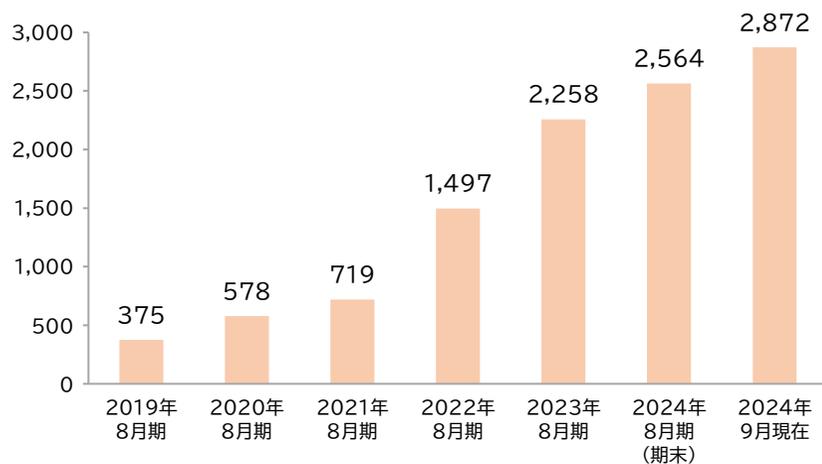


### 投資エリア別稼働率推移

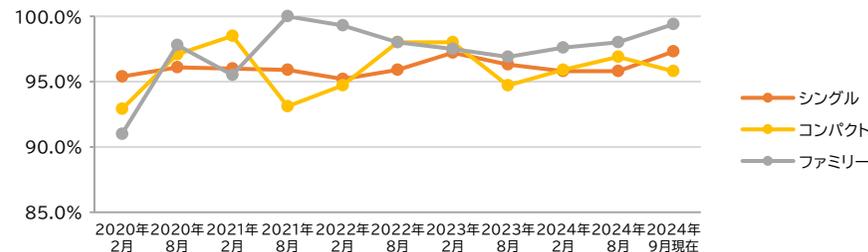


### 保有戸数

- ・ 直近約5年間で保有戸数は約7.7倍に上昇



### 部屋タイプ別稼働率推移

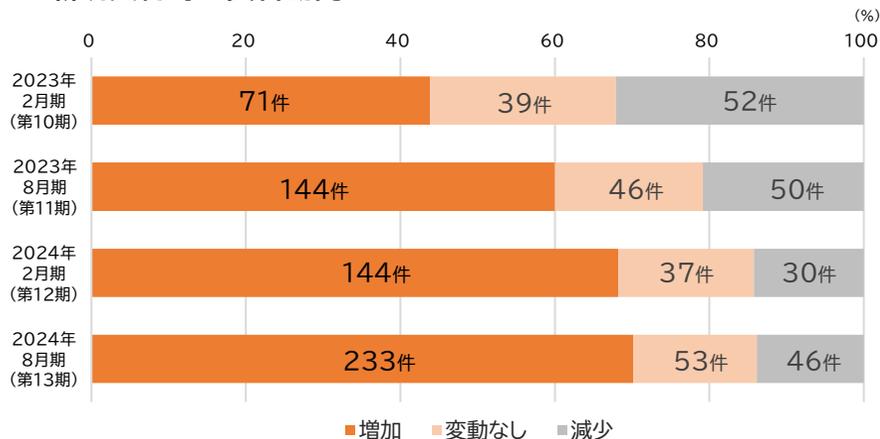


※部屋タイプの定義(1戸当たりの専有面積)  
 シングル:40㎡未満 コンパクト:40㎡以上50㎡未満 ファミリー:50㎡以上

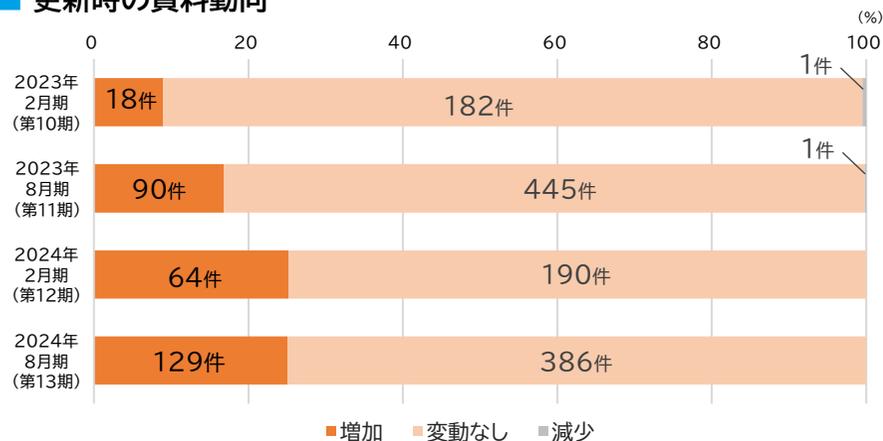
### 住宅の賃料改定状況

- 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- 賃料変動率は新規契約時+2.3%、更新時+0.6%

#### ■ 新規契約時の賃料動向



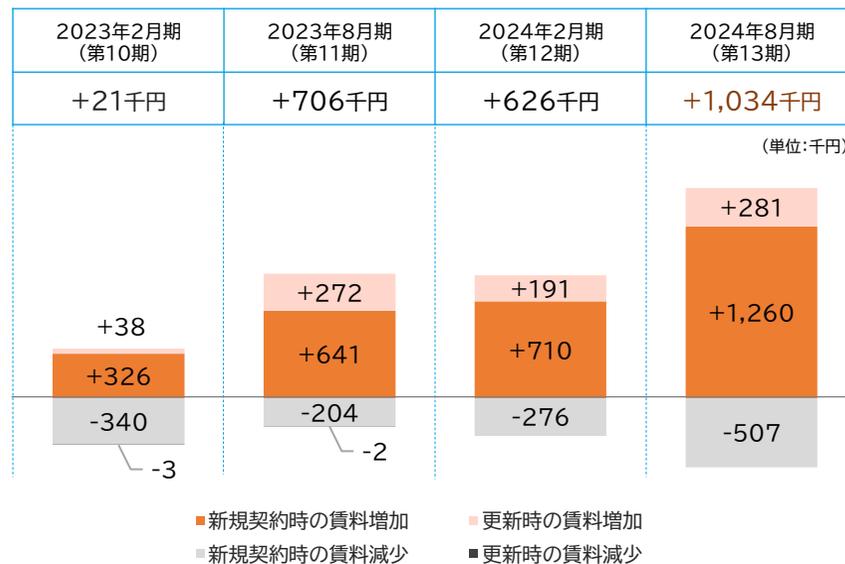
#### ■ 更新時の賃料動向



#### ■ 賃料増減(月額)

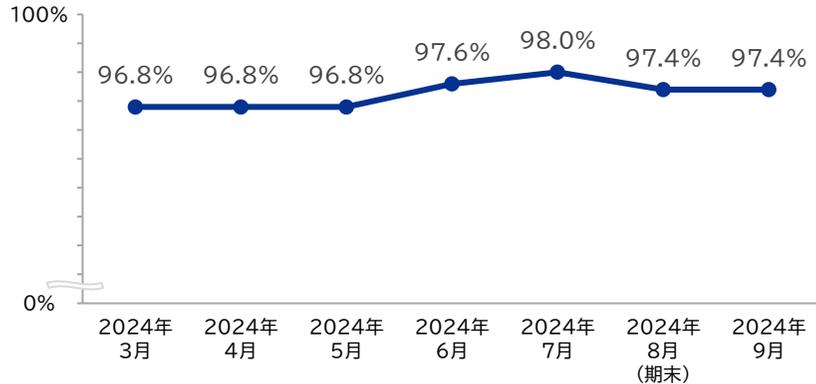
		新共込賃料 (単位:千円)	旧共込賃料 (単位:千円)	賃料増減額	賃料増減率
増額	新規契約	24,320	23,059	+1,260	+5.5%
	更新	16,247	15,966	+281	+1.8%
据置	新規契約	4,780	4,780	±0	±0.0%
	更新	34,144	34,144	±0	±0.0%
減額	新規契約	3,868	4,376	▲507	▲11.6%
	更新	0	0	±0	±0.0%
合計	新規契約	32,969	32,216	+753	+2.3%
	更新	50,472	50,191	+281	+0.6%

#### ■ ネット増額(月額)の推移



稼働率

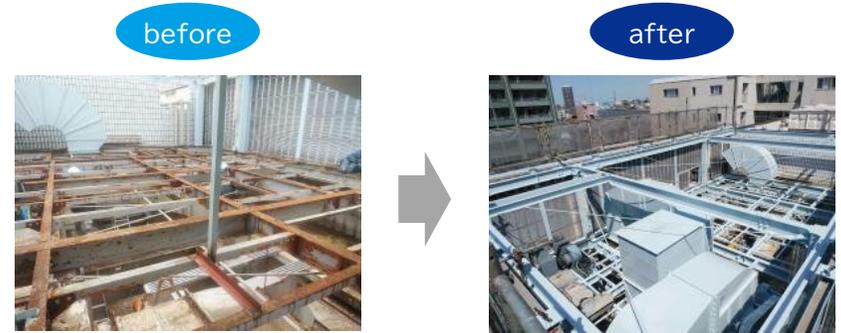
- ・ 期中を通して、96%以上を維持



資産価値の維持・向上への取り組み

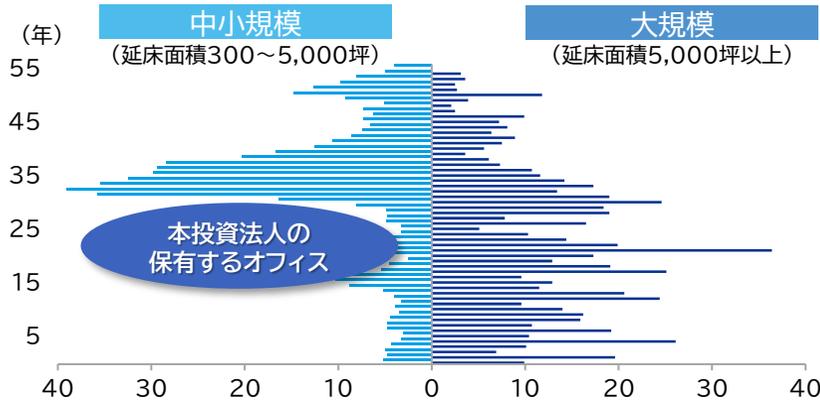
- ・ 築年の浅い物件を取得し、ポートフォリオの若返りを進める一方、既存物件の経年による設備劣化・陳腐化防止のため、適時適切な修繕等を実施

東池袋セントラルプレイス 屋上鉄部塗装(事例)



東京23区におけるオフィスのストック状況 (2023年12月調査時点)

本投資法人の保有する立地が厳選された中小規模オフィスは、オフィスの大量供給の影響を受けることなく高い競争力を有する



■ オフィスビルの大量供給が懸念されるエリアにおいて、本投資法人への影響は限定的

**東池袋セントラルプレイス**

取得価格 9,780百万円

所在地 東京都豊島区

**L.Biz神保町**

取得価格 1,006百万円

所在地 東京都千代田区

**代々木一丁目ビル**

取得価格 1,850百万円

所在地 東京都渋谷区

**NTビル**

取得価格 12,350百万円

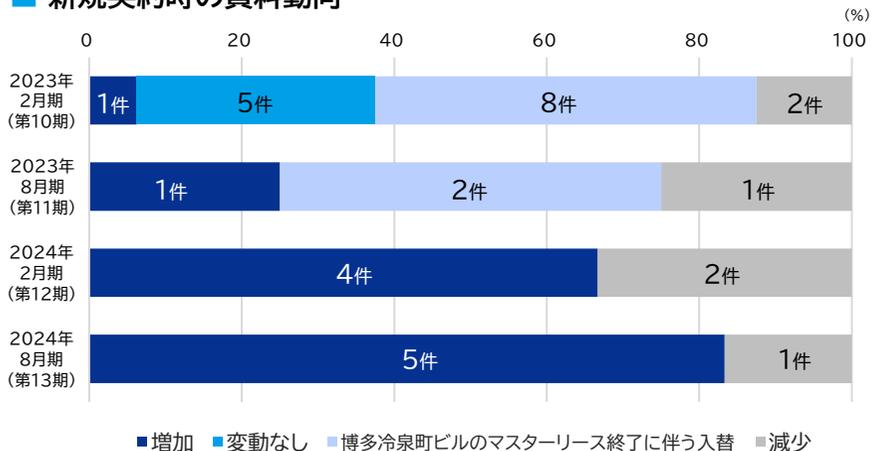
所在地 東京都品川区

■ 大量供給懸念エリア  
 ・2024年以降、オフィスビルの供給量が多い地域  
 ・稼働率/賃料の低下が懸念される

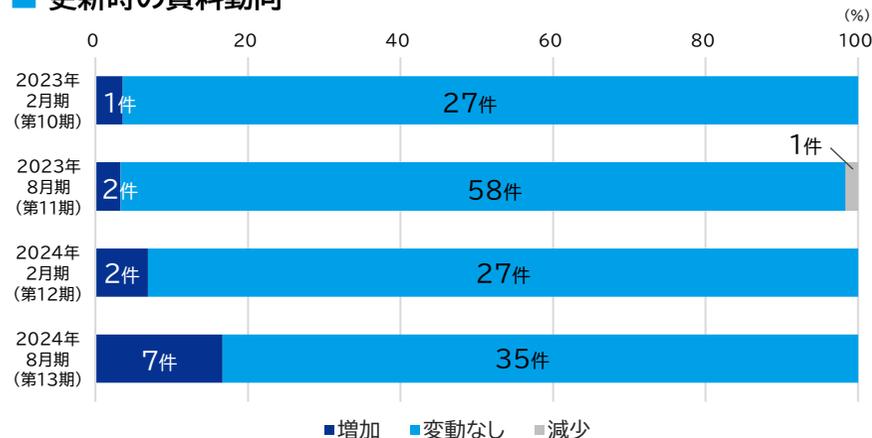
### オフィスの賃料改定状況

- 新規契約時、契約更新時ともに、賃料は増加傾向

#### 新規契約時の賃料動向



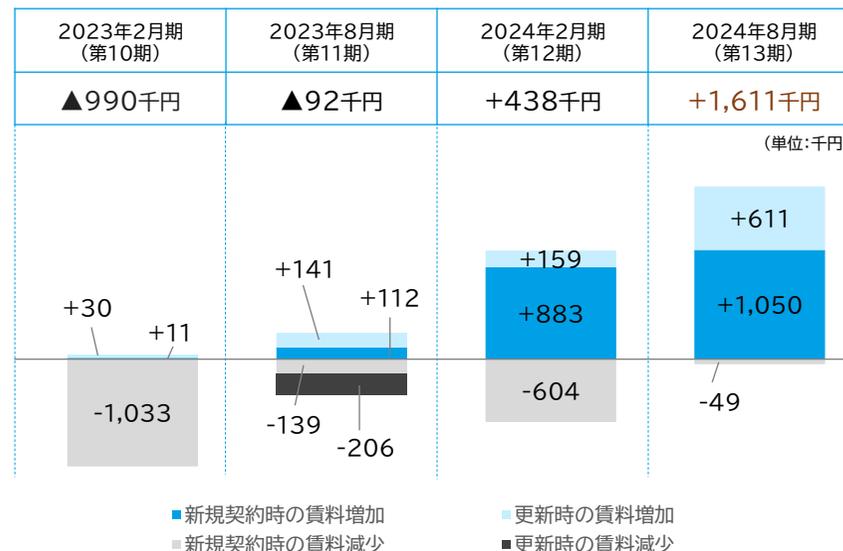
#### 更新時の賃料動向



#### 賃料増減(月額)

		新共込賃料 (単位:千円)	旧共込賃料 (単位:千円)	賃料増減額	賃料増減率
増額	新規契約	7,260	6,209	+1,050	+16.9%
	更新	6,311	5,700	+611	+10.7%
据置	新規契約	0	0	±0	±0.0%
	更新	40,161	40,161	±0	±0.0%
減額	新規契約	798	848	▲49	▲5.9%
	更新	0	0	±0	±0.0%
合計	新規契約	8,058	7,058	+1,000	+14.2%
	更新	46,472	45,861	+611	+1.3%

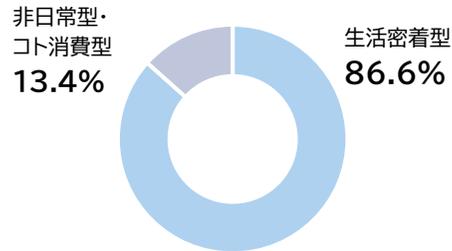
#### ネット増額(月額)の推移



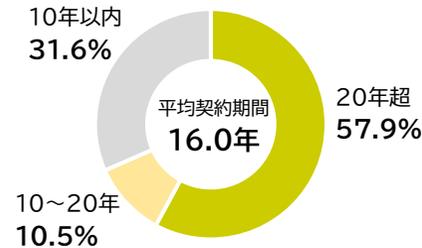
- 第5回公募増資によりテックランド八王子高尾店を取得し、生活密着型商業施設の割合が前期より増加
- 固定賃料比率が100%で、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- 今後はテナント入替も可能な商業施設の取得も検討

## 施設タイプ別の保有状況

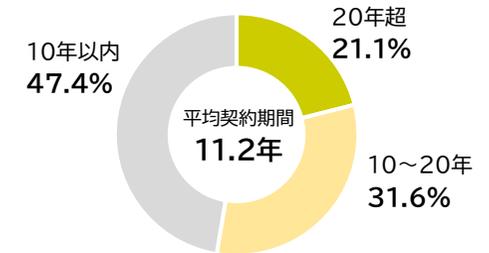
■ 物件タイプ(取得価格ベース)



■ 契約期間(契約件数ベース)



■ 残存契約期間(契約件数ベース)



### 生活密着型 (約87%)



アピタ名古屋南店



YAMADA web.com  
奈良本店



Tecc LIFE SELLECT  
神戸垂水店(底地)



YAMADA web.com  
松山問屋町店



テックランド  
八王子高尾店



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



TA湘南鵜沼海岸



イオンスタイル尾道(底地)

### 非日常型・コト消費型 (約13%)



WECARS札幌清田店(底地)



プリオ大名II



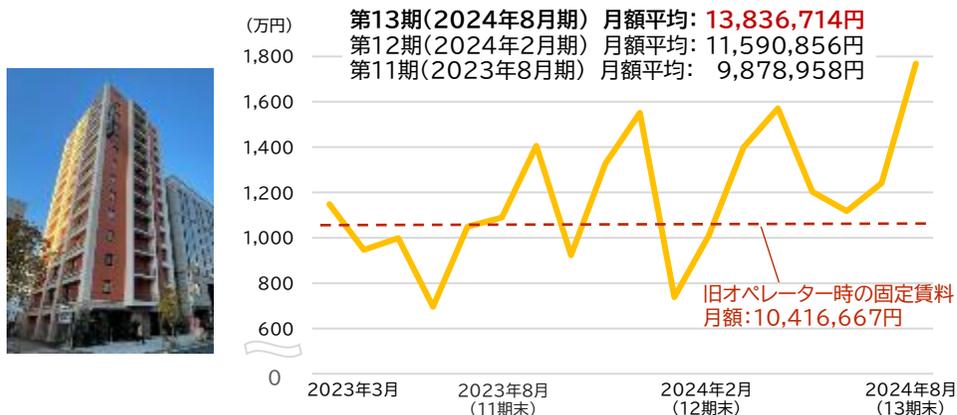
WECARS鴻巣店(底地)

ホテルの稼働率、ADR、RevPARは過去最高水準に。ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、歩合賃料が引き続き増加傾向

## ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

- 2024年8月の賃料とADRはリブランドオープン以降、過去最高額を達成
- 第13期は旧オペレーター時の固定賃料対比、**+32.8%**の賃料を受受

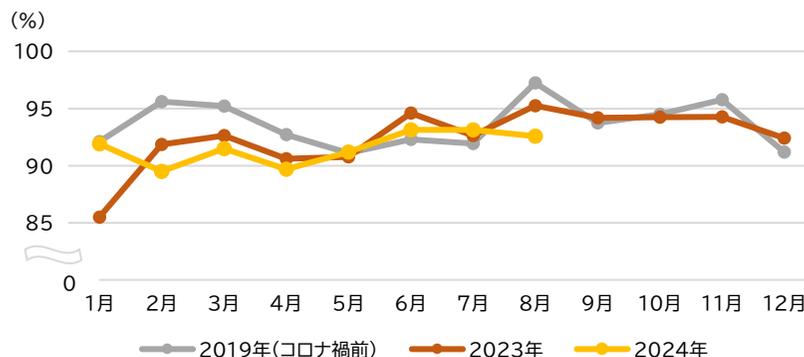
### 変動賃料の推移



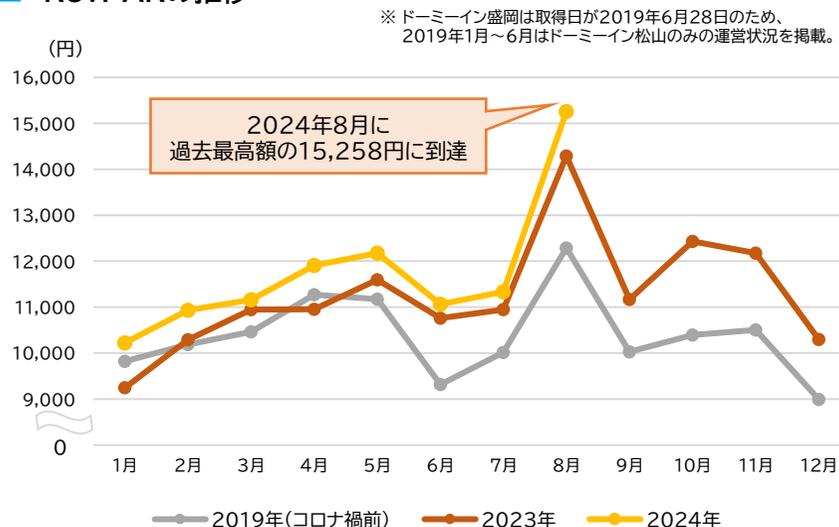
## ドリーミン松山・ドリーミン盛岡の運営状況

- 稼働率より客室単価の引上げを優先することでRevPARはコロナ前の水準を上回って推移

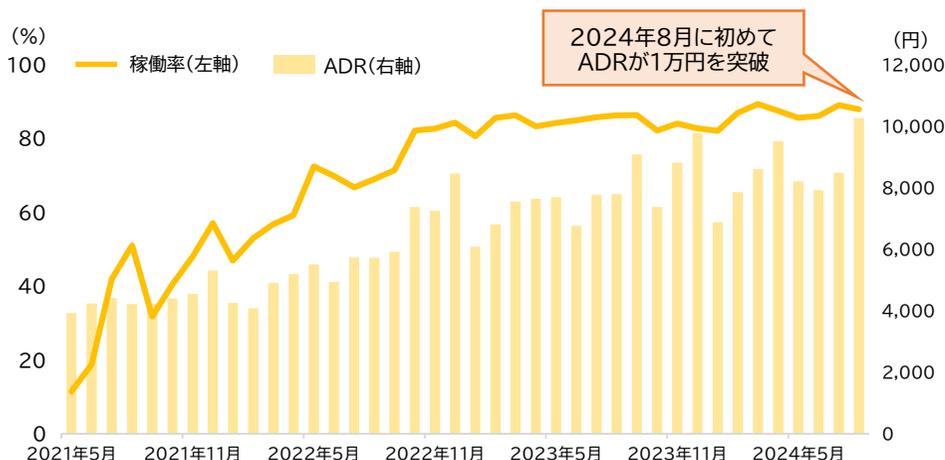
### 施設稼働率の推移



### RevPARの推移



### リブランド以降 施設稼働率・ADRの推移



### Ⅲ. 第6回公募増資の概要と実施後の効果

公募増資の概要

オファリング形態	国内募集	
発行価格	1口当たり	87,067円
発行価額	1口当たり	84,075円
発行投資口数	一般募集 : 123,810口 第三者割当 : 6,190口 (OA)	
発行価額総額	一般募集 : 10,409百万円 第三者割当 : 520百万円 (OA)	
資金使途	物件取得資金等に充当	

オファリングによる物件取得の効果

■ ポートフォリオの分散化



■ ポートフォリオの平均築年数の若返り



調達資金の使途

スポンサー開発物件を含む**住宅7物件(87.8億円)**と、インフレによる外部環境の変化に強く、インバウンドの増加により収益拡大が見込めるホテルを含む**ホテル3物件(152.5億円)**、計**240億円**の物件取得により、住宅中心の総合型ポートフォリオ構築を推進

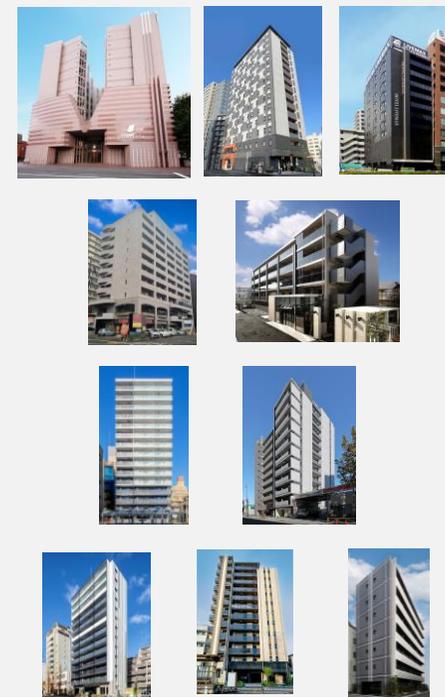
< 資金調達 >

公募増資による  
調達資金  
(第三者割当分含む)  
109.2億円

借入金  
142.0億円

< 資金使途 >

**10 物件**の取得  
総額 **240.3 億円**



**第6回公募増資による10物件の取得**  
(取得日:2024年9月12日)

取得価格合計	鑑定評価額合計	取得時鑑定NOI平均利回り/償却後
24,037百万円	25,870百万円	4.5% / 3.8%

■ 住宅  
■ ホテル

	R-44	R-45	R-46	R-47	R-48	R-49	R-50	H-05	H-06	H-07
	ラグゼナ 八王子南町	ラグゼナ 錦糸町	ラグゼナ 平和島	ラグゼナ 八王子新町	ラグゼナ 田端北	ラグゼナ和光	TLRレジデンス 仙台東	クインテッサ ホテル札幌	アバホテル 蒲田駅東	ホテル リブマックス 新宿歌舞伎町 明治通
										
取得価格	1,520百万円	987百万円	1,190百万円	1,280百万円	1,390百万円	1,070百万円	1,350百万円	5,350百万円	6,500百万円	3,400百万円
鑑定評価額	1,550百万円	1,010百万円	1,260百万円	1,290百万円	1,450百万円	1,130百万円	1,380百万円	5,730百万円	6,910百万円	4,160百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.1% / 3.0%	3.4% / 2.6%	3.7% / 2.6%	3.9% / 2.7%	3.6% / 2.6%	4.0% / 3.1%	4.6% / 4.4%	5.7% / 5.1%	4.2% / 3.8%	4.4% / 4.0%
所在地	東京都八王子市	東京都江東区	東京都大田区	東京都八王子市	東京都荒川区	埼玉県和光市	宮城県仙台市	北海道札幌市	東京都大田区	東京都新宿区
アクセス	JR中央線他 「八王子」駅 徒歩10分  京王線 「京王八王子」駅 徒歩13分	東京メトロ 半蔵門線・ 都営地下鉄新宿線 「住吉」駅 徒歩4分  JR総武線 「錦糸町」駅 徒歩7分	京急本線 「平和島」駅 徒歩4分	京王線 「京王八王子」駅 徒歩3分  JR中央線他 「八王子」駅 徒歩7分	都電荒川線 「宮ノ前」駅 徒歩1分  日暮里・ 舎人ライナー 「熊野前」駅 徒歩5分	東京メトロ 有楽町線・副都心線 「地下鉄成増」駅 徒歩13分  東武東上線 「成増」駅 徒歩16分	JR東北本線 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩3分  地下鉄南北線 「仙台」駅 徒歩5分  地下鉄東西線 「宮城野通」駅 徒歩3分	地下鉄南北線 「中島公園」駅 徒歩4分	JR京浜東北線 「蒲田」駅 徒歩5分  京急本線 「京急蒲田」駅 徒歩5分	東京メトロ 副都心線他 「東新宿」駅 徒歩2分  東京メトロ 丸の内線 「新宿三丁目」駅 徒歩5分
竣工	2022年10月	2022年10月	2022年11月	2022年11月	2023年2月	2023年3月	2001年2月	1993年4月	2016年10月	2019年10月
売主	合同会社アイランドシップ5号						タカラレーベン	第三者		
稼働率 ※	97.6%	100.0%	95.3%	97.3%	100%	100%	100%	100.0%	100.0%	100.0%
延床面積	2,392.78m <sup>2</sup>	919.86m <sup>2</sup>	1,204.68m <sup>2</sup>	1,880.33m <sup>2</sup>	1,740.00m <sup>2</sup>	1,444.49m <sup>2</sup>	3,622.67m <sup>2</sup>	10,584.74m <sup>2</sup>	3,070.74m <sup>2</sup>	1,998.31m <sup>2</sup>
戸数 / 室数	44戸	30戸	41戸	住居36戸 店舗1区画	42戸	30戸	住居1戸 寄宿舍84戸 店舗4区画	164室	220室	113室

※ 2024年9月末時点の稼働率です。

クインテッサホテル札幌の運営状況

固定賃料+変動賃料

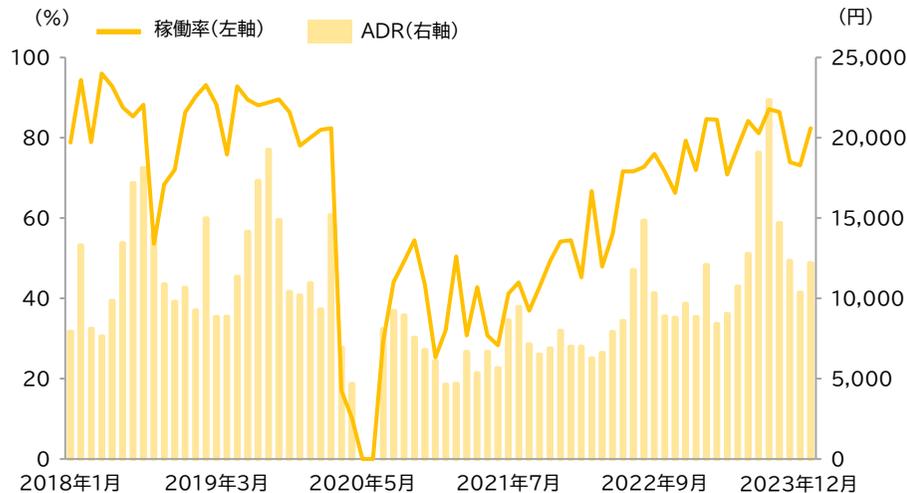
- 変動賃料を含む賃貸借契約であり、今後の更なるアップサイドも期待
- 2020年後半から稼働率及びADRは回復しつつあり、インバウンド需要の増加に伴い、2023年12月時点ではコロナ前の水準に達して堅調に推移



■クインテッサホテル札幌の魅力

- ✓ 緑豊かな中島公園にほど近く、地下鉄駅や、すすきのへも徒歩圏内、観光やビジネスの拠点としても好立地なホテル
- ✓ 全室ツイン以上の広々とした客室を有しており、グループやファミリー等幅広いニーズに対応可能
- ✓ 2019年に全客室リニューアルが実施され、今後も高いパフォーマンスが見込める

■ 2018年以降 施設稼働率・ADRの推移



アパホテル蒲田駅東の運営状況

固定賃料

■ 施設稼働率の推移



■ RevPARの推移



ホテルリブマックス歌舞伎町明治通の運営状況

固定賃料

■ 施設稼働率の推移



■ RevPARの推移



上場以降、ポートフォリオの状況に応じた機動的な物件取得により、キャッシュフローの安定性の高い住宅を基盤とした物件取得を実現  
本公募増資ではアップサイドが期待できるホテルと併せて戦略的に取得

	上場時(2018年8月期末)	2024年9月12日時点	特徴
<b>アセットタイプ別比率</b> (取得価格ベース)	<p>3.1% 6.9% 9.4% 80.6%</p> <p>住宅 オフィス 商業施設 ホテル</p>	<p>13.1% 20.4% 28.0% 38.5%</p> <p>商業施設 ホテル</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スポンサー開発物件を中心とした住宅取得により、住宅比率は上場時より+29.1%上昇</li> <li>✓ 住宅の平均築年数は9.3年</li> <li>✓ 変動賃料のホテル1物件の組入れにより、インフレ耐性を強化</li> </ul>
<b>地域別比率</b> (取得価格ベース)	<p>22.9% 52.0% 7.0% 9.3% 8.9%</p> <p>東京経済圏 大阪経済圏 名古屋経済圏 福岡経済圏 その他地域</p>	<p>17.3% 4.2% 11.2% 57.8% 9.5%</p> <p>東京経済圏 大阪経済圏 名古屋経済圏 福岡経済圏 その他地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 四大経済圏の住宅を基盤とした物件取得と、四大経済圏以外のリスク内在物件の譲渡を推進</li> <li>✓ コアエリアと定める四大経済圏の比率は上場時より+5.6%上昇</li> </ul>
<b>物件取得ルート</b> (取得価格ベース)	<p>79.2% 20.8%</p> <p>MIRARTHホールディングスからの取得 本資産運用会社独自ソーシング</p>	<p>63.5% 36.5%</p> <p>MIRARTHホールディングスからの取得 本資産運用会社独自ソーシング</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ MIRARTHホールディングスにおけるアセットマネジメント事業の拡大に伴い、スポンサーからの物件取得割合も拡大</li> <li>✓ 本資産運用会社独自ソーシングにも注力することで、良質な物件を獲得し、安定的なポートフォリオを構築</li> </ul>
<b>運用ガイドラインの一部変更</b> (2024年2月14日公表済)	<p>変更前</p> <p>&lt;用途&gt;</p> <p>住宅・オフィス 70%以上</p> <p>ホテル・商業施設・その他 30%以下</p>	<p>変更後</p> <p>&lt;用途&gt;</p> <p>住宅 35%以上かつ最上位比率</p> <p>オフィス・商業施設・ホテル・その他 65%以下、但し、各用途の投資比率は住宅を超えないものとする</p>	

本投資法人は多様なアセットタイプに分散しつつも高い稼働率を維持。さらに、インフレやインバウンド需要による賃料アップサイドのポテンシャル及び、固定賃料形態による長期的な安定性を両立するポートフォリオを構築

狙い

アセットタイプ毎の特徴

投資比率  
(第6回公募増資後)

**成長性**

インフレやインバウンド増等の外部環境変化に着目し、キャッシュフローのアップサイドポテンシャルを有するアセットタイプ

■ ホテル(変動)

- ・ ビジネスと観光の双方で、今後、更なる需要回復とRevPAR向上が期待される、変動賃料物件の取得によるアップサイドを期待

4.5 %

■ 住宅

- ・ エリア・タイプ・棟数の分散により、需要を安定的に確保
- ・ スポンサーサポートを活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅なポートフォリオを構築

38.5 %

■ オフィス

- ・ テナント分散を図ることで、稼働率低下のリスクを限定的にした運用を実現
- ・ リスク資産を中心に戦略的な物件譲渡を進めることで、収益安定性を向上

28.0 %

■ ホテル(固定)

- ・ 優良オペレーターが運営する高い需要が見込まれるホテルへの厳選投資により、長期安定的な固定賃料を受受

8.6%

■ 商業施設

- ・ 固定賃料100%で、安定的な収益を確保
- ・ 安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に投資することで、ポートフォリオの収益基盤を構築

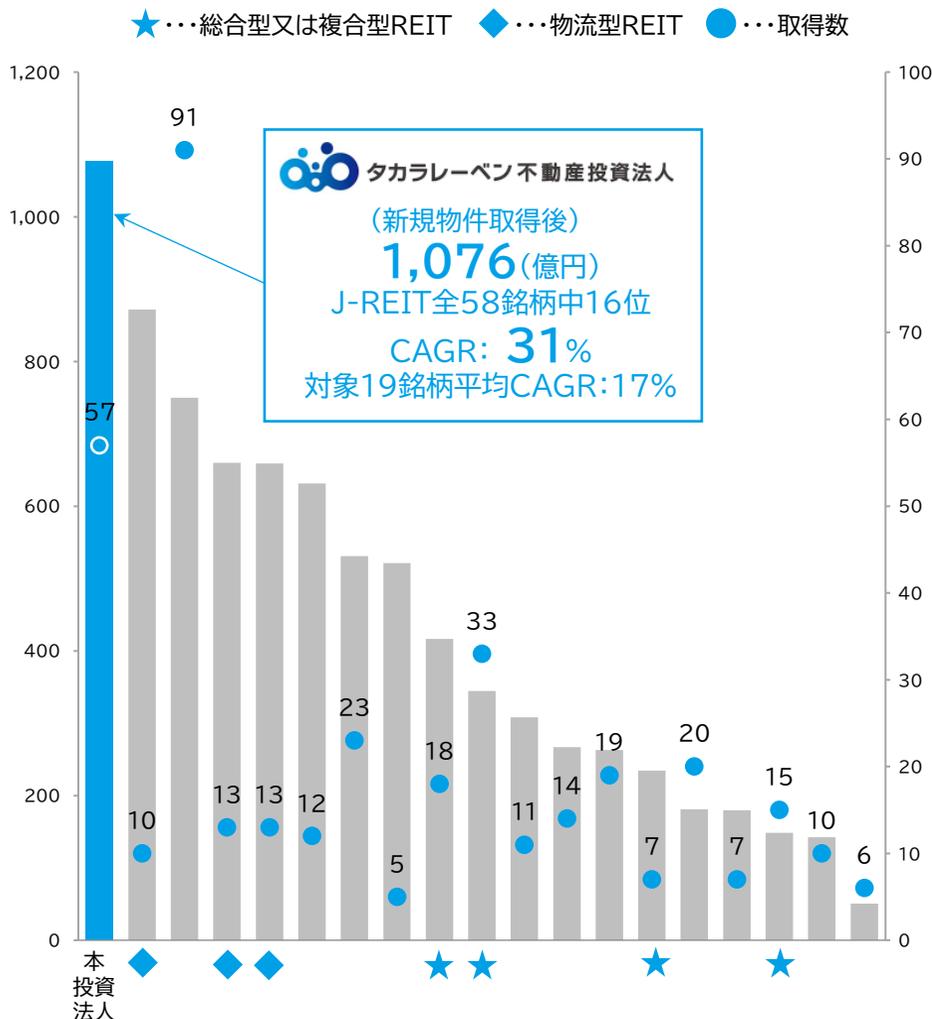
20.4%

固定賃料により、キャッシュフローに安定性をもたらすアセットタイプ

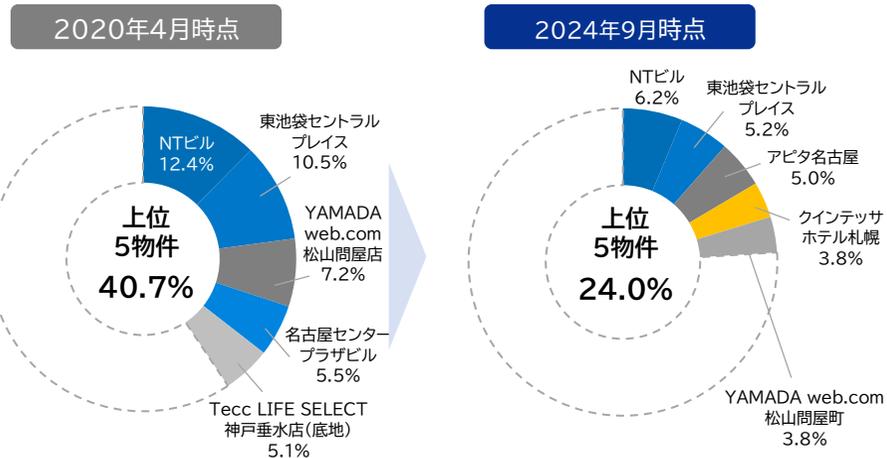
**安定性**

本投資法人はスポンサーグループ開発物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現  
ポートフォリオのリスクマネジメントを実行し、安定性を強化

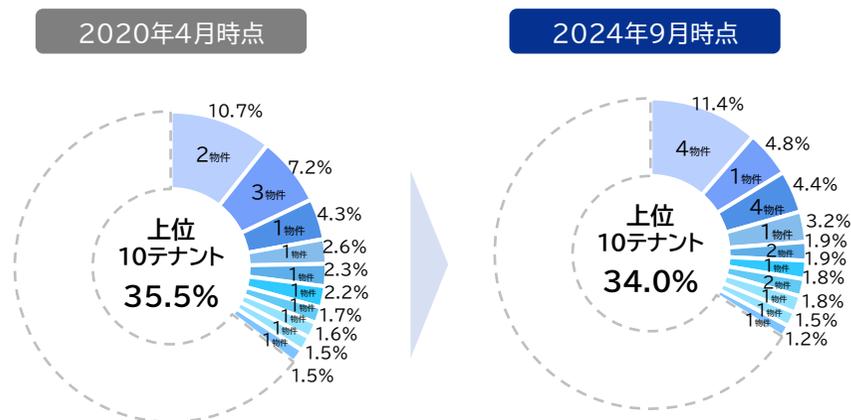
時価総額1,000億円未満のJ-REIT19銘柄における2020年4月以降の  
物件取得累計額及び取得数（2024年9月末時点）



## 物件別 分散状況 (NOIベース)



## テナント別 分散状況 (賃料ベース)

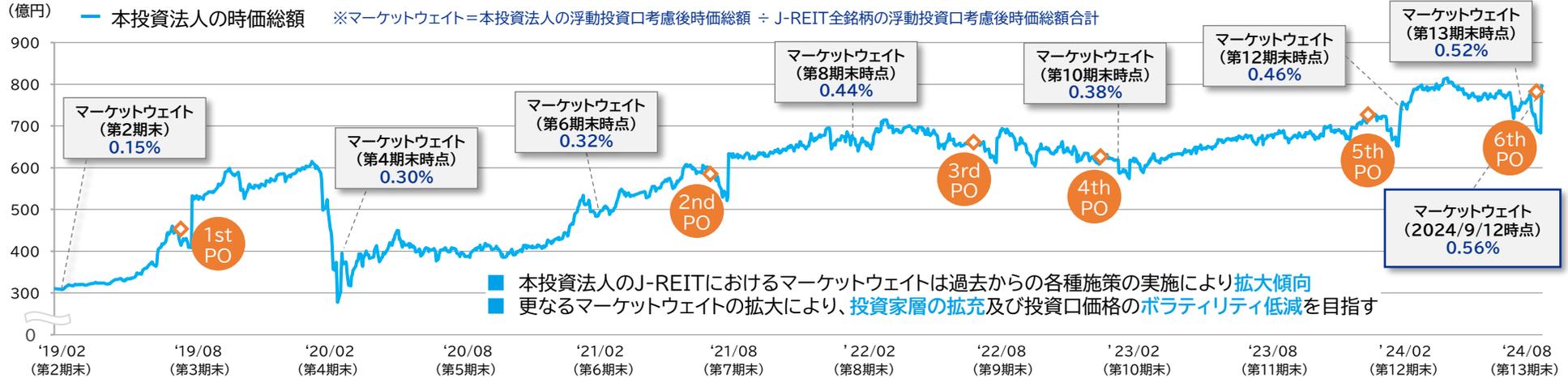


## 上場以降、6回の公募増資を実施

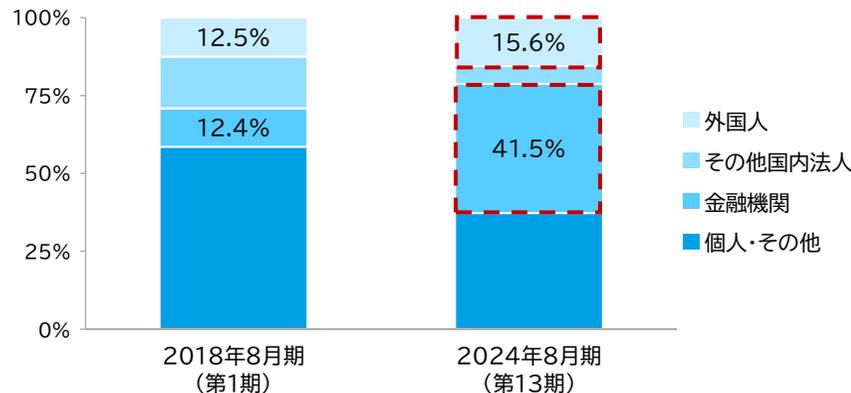
継続的な公募増資やリスク内在物件の譲渡を通じて本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイト(\*)の拡大を実現

<b>機関投資家保有比率</b>	<b>57.1%</b> (+32.2%) (2024年8月期末) (2019年2月期末対比)	<b>時価総額</b>	<b>796億円</b> (+485億円) (第6回公募増資後) (2019年2月期末対比)	<b>マーケットウェイト</b>	<b>0.56%</b> (+40.7bp) (第6回公募増資後) (2019年2月期末対比)	<b>格付(R&amp;I)</b>	<b>A-(ポジティブ)</b> (2024年6月7日変更)	<b>格付(UCR)</b>	<b>A(ポジティブ)</b> (2024年7月19日変更)
------------------	--	-------------	---	------------------	--	--------------------	-----------------------------------	----------------	-----------------------------------

安定的な住宅を中心として、良質なポートフォリオが構築されていることを背景に格付も向上



## 機関投資家による保有比率



## 機関投資家投資主数

	2018年8月期 (第1期)	2024年8月期 (第13期)	増減
金融機関	53 名	72 名	+19 名
外国人	36 名	319 名	+283 名
合計	89 名	391 名	+302 名

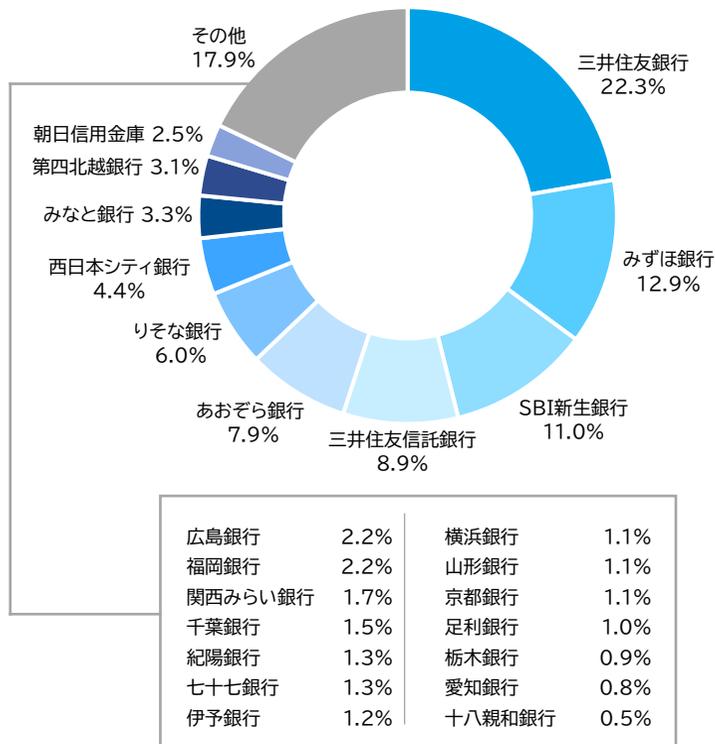
### 借入先金融機関の拡大

- 借入先金融機関は前期から2行増えて24行に増加
- 取引行の拡充により調達基盤の安定化を図る

### 借入金総額



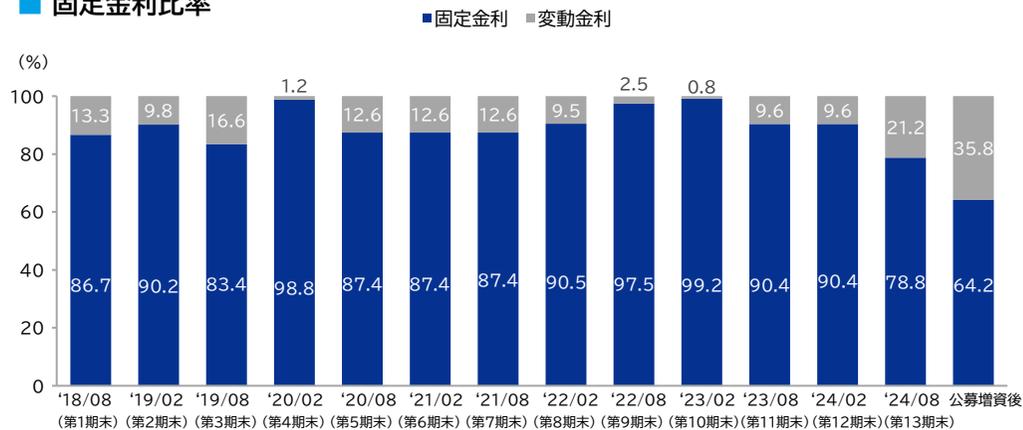
### 借入先金融機関のシェア



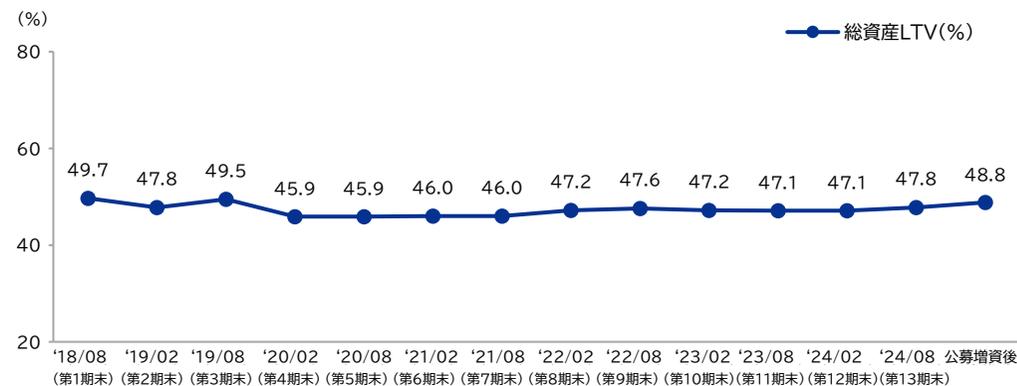
### 固定金利比率、LTV運営

- 足元の金融市場の動向、平均金利・年限等を鑑みて、第6回増資時借入においては変動金利でローンを調達
- 適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築する方針

### 固定金利比率



### LTV運営



財務指標推移

	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	2024年8月期 (第13期)	公募増資後
有利子負債残高	43,400 百万円	57,300 百万円	58,275 百万円	63,080 百万円	67,150 百万円	67,150 百万円	77,020 百万円	91,220 百万円
総資産LTV	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%	47.1%	47.1%	47.8%	48.8%
時価LTV	43.5%	44.8%	45.1%	45.0%	45.2%	45.0%	45.5%	46.4%
平均金利	0.63%	0.62%	0.70%	0.72%	0.73%	0.74%	0.85%	0.86%
平均借入期間	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年	4.7年	4.7年	4.5年	4.6年
平均借入残存期間	2.9年	2.7年	3.1年	2.7年	2.8年	2.3年	2.5年	2.8年

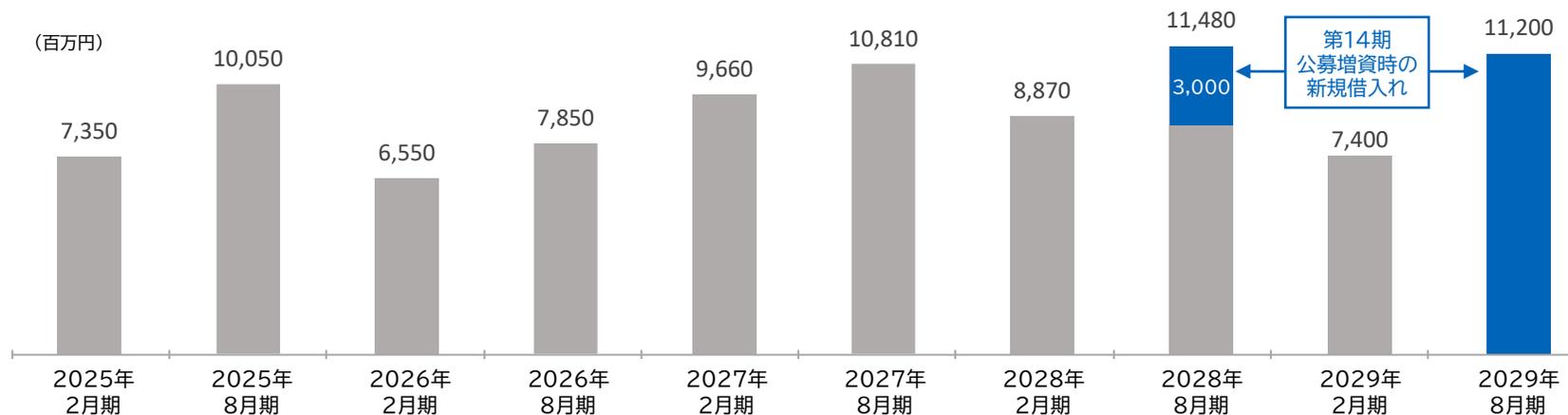
発行体格付

**JCR**  
**A**  
(ポジティブ)  
2024年7月19日変更

**R&I**  
**A-**  
(ポジティブ)  
2024年6月7日変更

返済期限の分散状況

- 第14期公募増資時の新規借入において返済期限を分散化
- リファイナンス時には借入期間の長期化を図るとともにマチュリティアダプターの平準化を進める



## IV. 第14期・第15期の業績予想

				(単位:百万円)			
	第13期 実績 A	第14期 予想 B	第15期 予想 C	差異 B-A	差異 C-B	主な要因 (B-A)	
営業収益	4,400	4,924	5,018	524	93	<b>当期純利益 +318</b> +524 賃貸事業収入増 (取得物件+574、既存物件▲50(賃料共益費収入+21、礼金更新料収入▲27、原状回復収入▲23水道光熱費収入▲10)) ▲36 賃貸事業費用増 (取得物件▲106、既存物件+69(LM費用+35、原状回復費+22、修繕費減+10、水道光熱費+6)) ▲48 その他営業費用増 (運用報酬▲25) ▲119 営業外費用増 (支払利息▲100、融資関連費用▲19)	
営業利益	2,584	3,024	3,036	439	11		
経常利益	2,143	2,460	2,441	317	▲19		
当期純利益	2,117	2,436	2,416	318	▲19		
発行済み投資口数	780,820口	910,820口	910,820口	130,000口	-	<b>主な要因 (C-B)</b> <b>当期純利益 ▲19</b> +93 賃貸事業収入増 (賃料共益費収入+84(14期取得物件通期寄与+36、東池袋セントラルプレイス+17、大宮NSDビル+22)) ▲66 賃貸事業費用増 (固都税効果剥落▲69) ▲15 その他営業費用増 (運用報酬▲11) ▲31 営業外費用増 (支払利息▲31)	
EPU(1口当たり利益)	2,711円	2,674円	2,653円	▲37円	▲21円		
DPU(1口当たり分配金)	2,700円	2,700円	2,700円	±0円	±0円		
分配金総額	2,108	2,459	2,459	351	-		
内部留保残高	319	296	253	▲23	▲42		

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

## V. 今後の成長戦略

前期に続き、優先交渉権の取得により将来の物件取得機会を確保

アイランドシップ5号からの優先交渉権付与

第6回公募増資のタイミングで取得



ラグゼナ八王子南町



ラグゼナ錦糸町



ラグゼナ平和島



ラグゼナ八王子新町



ラグゼナ和光



ラグゼナ田端北

第5回公募増資のタイミングで取得



アークステージ I・II

アイランドシップ6号からの優先交渉権付与



ルミナス八幡山



ルミナス勝山東



ラグゼナ平塚



ラグゼナ横浜鶴見 I



ラグゼナ上前津



ラグゼナ町屋

その他



東横INN  
春日部駅西口



L.Biz呉服町

第5回公募増資のタイミングで取得



TLR柏ビル



ソララガーデンオフィス



テックランド八王子高尾店

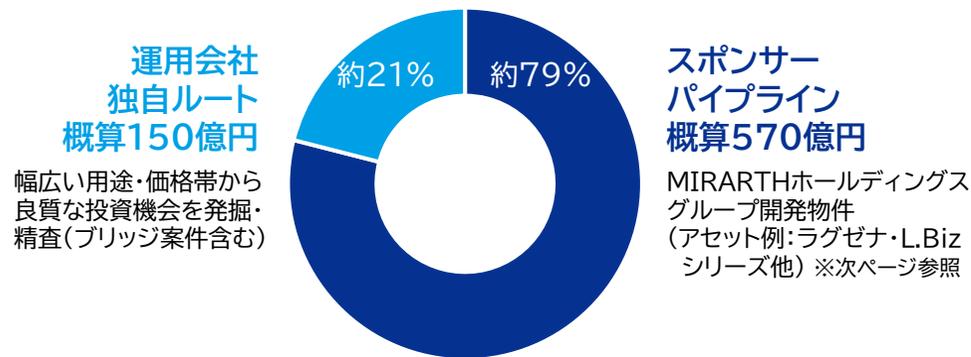
運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

新規案件入手状況(2024年10月18日時点)

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	350,096	41.0	186
オフィス	199,507	23.4	63
商業	66,749	7.8	27
底地	22,066	2.6	9
物流	13,012	1.5	7
ホテル	154,449	18.1	33
開発用地	1,060	0.1	2
その他	47,210	5.5	11
合計	854,150	100.0	338

⇒価格の妥当性及び投資基準等の適合性を踏まえ具体検討案件を選別

アキュジション検討案件の概算価格合計(2024年10月18日時点)



参考

引き続き、多数の新規案件を入手

2023年

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

2022年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	791,946	36.6	581
オフィス	693,953	32.1	241
商業	381,272	17.6	137
底地	47,970	2.2	32
物流	11,020	0.5	15
ホテル	189,070	8.7	50
開発用地	1,700	0.1	4
その他	44,880	2.1	31
合計	2,161,813	100.0	1,091

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

物件名(住宅)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
TA京都東山ビル	京都府京都市	竣工済	92室+2室+2区画
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	竣工済	54
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	竣工済	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	竣工済	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	竣工済	41
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	未定	31
ラグゼナ浦和	埼玉県さいたま市	2024年9月	29
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2025年2月	26
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	71
ラグゼナ平井サウス	東京都江戸川区	2025年8月	30
ラグゼナ平井ノース	東京都墨田区	2025年9月	53
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	2026年2月	42
ラグゼナ南行徳	千葉県市川市	2026年3月	85
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	2026年3月	47

物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
みよし倉庫	愛知県みよし市	2025年11月	1
柏沼南倉庫	千葉県柏市	2026年3月	1
大宮倉庫	埼玉県さいたま市	2026年4月	1

(注)本投資法人は上に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません  
 (注)竣工予想図を掲載している物件については竣工後の建物と異なる場合がございます  
 (注)上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります

物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
新富町ビル	東京都中央区	竣工済	11
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	竣工済	15
L.Biz大阪本町	大阪府大阪市	2025年4月	10
L.Biz丸の内	愛知県名古屋市	2025年6月	12
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	2025年12月	14

物件名(ホテル)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
チサンスタンドード京都堀川五条	京都府京都市	竣工済	118



TA京都東山ビル



ラグゼナ松戸



ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ



ラグゼナ浦和



ラグゼナ八千代台



L.Biz東比恵



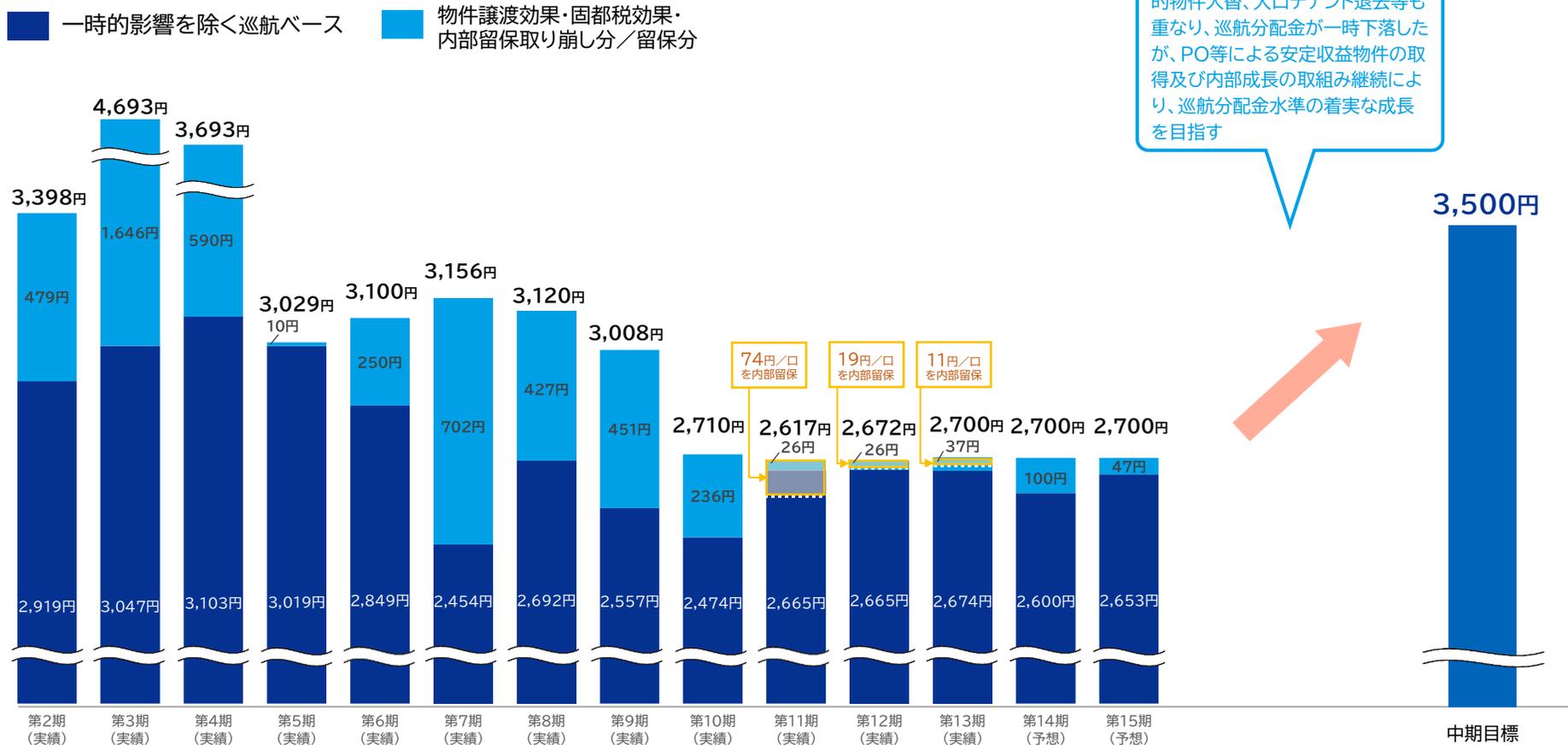
L.Biz大阪本町



L.Biz松山一番町

## 中期的な巡航分配金目標は3,500円

- ◆ 着実な内部成長及びPO等を伴った外部成長により、巡航分配金の向上を目指す
- ◆ 将来の分配金安定化のための内部留保残高 ⇒ 第13期分配後 約319百万円(351円/口)



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

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

## VI . Appendix

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

### サステナビリティ基本方針

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

マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs	
E	1. 気候変動対策の推進	① GHG削減 ② 水資源の有効活用 ③ 廃棄物管理	13 気候変動 7 再生可能エネルギー 13 気候変動
	2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小水力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	7 再生可能エネルギー 13 気候変動
	3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実	11 持続可能な都市とコミュニティ
S	4. 従業員・テナントの健康と快適性向上	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続 ② 柔軟な働き方の推進 ③ テナント満足度調査の継続的な実施	3 健全な働き方 11 持続可能な都市とコミュニティ
	5. 人権の尊重、多様性と人材開発	① 人権に関する啓蒙啓発の推進 ② 多様性・公平性・包摂性を意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	5 人権 8 持続可能な産業と雇用
	6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント	① 政治献金禁止・腐敗防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実	16 公正な裁判と法の支配 17 パートナーシップ

### GRESB評価

- 2024年のGRESBリアルエステイト評価スコアは採点方法の変更があり下落したが、**6年連続で「Green Star」を取得**
- ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価2023において、**最上位の「Aレベル」**を取得



### DBJ Green Building認証

DBJ Green Building  
2022

優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

NTビル

DBJ Green Building  
2021

優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

大宮NSDビル

DBJ Green Building  
2023

優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

東池袋  
セントラルプレイス

### CASBEE不動産評価認証

ラグゼナ  
平和台

ラグゼナ  
流山おおたかの森

ラグゼナ  
秋葉原

ラグゼナ  
武蔵新城

ラグゼナ  
戸田公園Ⅱ

ラグゼナ  
東陽町

環境への取り組み

■ 省エネLED化工事（事例）



NTビル(エントランス)



代々木一丁目ビル(貸室内)



東池袋セントラルプレイス (ELVホール)

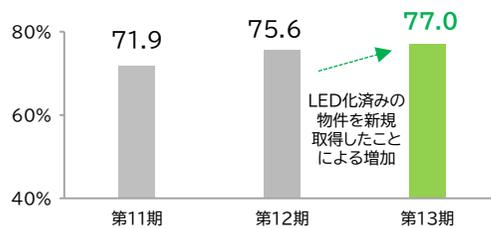


ジェイシティ八丁堀 (共用部)

LED化率

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
51物件	合計	77.0%
	うち共用部分	91.4%
	うち専有部分	67.9%

(推移) ※比率は面積ベース



■ 環境負荷低減と室内環境の向上のための取り組み

・オフィスビルの水消費量の削減を目的に、トイレ洗浄水の雨水利用やテナントへの啓発活動のほか、水道の水量を減らす「節水コマ」を取り付けるなど、水資源の保護に努めている。



・共用部やテナント専有部に啓発ポスターを掲示することで、節電や3Rの意識醸成を図り、温室効果ガス排出量・廃棄物の削減を推進。



社会への取り組み

■ テナントコミュニケーションの推進

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

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



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

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



ESG情報開示

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

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

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

## 企業版ふるさと納税(地方創生応援税制)

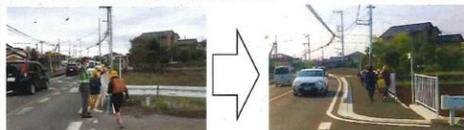
本資産運用会社は、埼玉県の企業版ふるさと納税を活用したプロジェクトのうち、「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に関する寄附を行いました。

### 1 幅の広い歩道の整備や段差の解消など道路のバリアフリー化の推進 3,265,000千円

- (1) 暮らしの安全安心を支える歩道整備の推進 2,935,000千円  
児童を中心とした歩行者の安全を確保するため、通学路及び未就学児の移動経路を優先して、歩道整備を進める。  
(令和6年度実施箇所：さいたまふじみ野所沢線など100箇所)
- (2) 安全かつ安心な歩行空間の確保 330,000千円  
段差のない歩道の整備などにより、高齢者や障害者などが安全かつ安心に歩くことのできる歩行空間を確保する。  
(令和6年度実施箇所：越谷八潮線など11箇所)

#### ○ 整備例

- 歩道整備（笠幡狭山線：狭山市）



整備前

整備後

- 段差解消（熊谷小川秩父線：小川町）



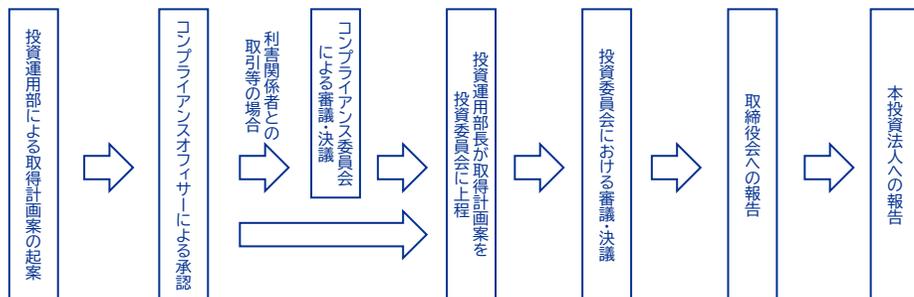
整備前

整備後

## ガバナンスへの取り組み

### ■ 運用資産の取得に関する意思決定フロー

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

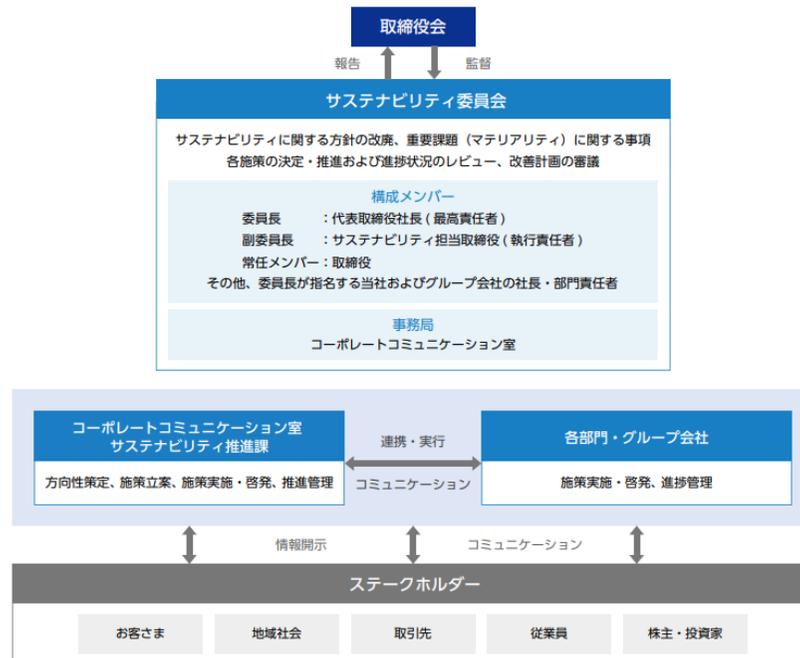


### ■ 内部監査における社外専門家の活用

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

## MIRARTHホールディングスグループにおける取り組み

### ■ グループのサステナビリティ推進体制



### ■ ZEHマンション

- 「環境に配慮した建物と空間の提供」というグループ方針に即し、脱炭素社会の実現に向け環境性能の高い建物の開発を推進しています。

レーベン大分駅南 LUXES



レーベン富山神通本町 ONE TOWER



※ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス):「快適な室内環境」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する住宅のこと。

用途	物件番号	物件名	2024年 3月末	2024年 4月末	2024年 5月末	2024年 6月末	2024年 7月末	2024年 8月末
住宅	R-01	アマーレ東海通	90.6	90.6	91.7	93.4	94.6	93.4
	R-02	ドーミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	100.0	100.0	97.5	97.5	95.0	97.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	95.1	95.1	95.3	95.3	96.4	93.8
	R-06	ジェシシティ八丁堀	96.6	91.2	91.4	93.6	93.6	91.4
	R-07	ラグゼナ平和台	95.5	96.7	100.0	98.7	97.7	100.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	96.2	100.0	100.0	92.2	92.2	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	92.1	97.4	98.7	98.7	97.3	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	99.4	94.9	95.5	98.6	98.1	99.4
	R-11	ラグゼナ戸田公園	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	97.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	100.0	96.8	93.7	96.9	100.0	96.9
	R-13	ラグゼナ秋葉原	96.4	100.0	100.0	98.7	96.4	87.6
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	87.3	89.0	87.0	87.0	89.1	89.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	98.7	98.7	98.7	100.0	98.7	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	96.0	96.6	97.3	97.9	99.1	100.0
	R-17	PRIME SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	96.2	88.8	84.9	94.4	96.6	96.3
	R-19	マーレ磯子ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	98.6	94.4	93.1	95.8	97.2	95.8
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	98.0	95.2	93.2	93.7	95.1	95.1
	R-22	TLRレジデンス高井田	100.0	100.0	98.6	98.6	95.6	94.6
	R-23	ラグゼナ北千住	86.7	93.8	100.0	100.0	98.5	98.5
	R-24	ラヴィータ東上野	94.9	94.9	95.6	95.6	95.6	95.6
	R-25	ラグゼナ浄心	96.5	87.1	89.6	89.6	96.5	100.0
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	100.0	98.1	96.2	94.2	94.2	96.2
	R-27	ラグゼナ清水五条	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	92.2
	R-28	ラヴィータ二条月光	100.0	93.5	96.8	100.0	100.0	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	100.0	96.7	93.3	100.0	93.3	100.0
	R-30	TLRレジデンス難波東	100.0	94.4	97.3	97.3	100.0	100.0
	R-31	TLRレジデンス両国	96.8	96.8	96.8	100.0	98.4	98.4

用途	物件番号	物件名	2024年 3月末	2024年 4月末	2024年 5月末	2024年 6月末	2024年 7月末	2024年 8月末
住宅	R-32	TLRレジデンス大島居	95.3	100.0	100.0	98.2	100.0	94.7
	R-33	TLRレジデンス亀有	87.0	87.0	84.9	94.5	95.2	95.2
	R-34	フィール清船	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-35	セレニテ難波西	96.7	91.1	91.1	92.2	92.2	90.0
	R-36	コリヌアンソレイエ	100.0	97.8	97.8	100.0	100.0	100.0
	R-37	ロックフィールド西大井	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	98.1	100.0	100.0	100.0	98.1	96.1
	R-39	ラヴィータ新御徒町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	100.0	95.8	95.8	92.4	88.2	88.3
	R-41	ラヴィータ難波元町	98.5	100.0	98.5	96.9	93.8	95.4
	R-42	TLRレジデンス町田	97.7	95.4	94.3	95.4	91.9	94.2
	R-43	アークステージ I・II	87.5	89.2	95.3	100.0	100.0	98.7
	住宅合計			96.9	96.1	96.3	97.2	96.8
オフィス	O-01	NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-02	東池袋セントラルプレイス	88.8	88.8	88.8	92.3	92.3	92.3
	O-03	名古屋センタープラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.0
	O-07	博多祇園ビル	87.1	87.1	87.1	87.1	92.7	100.0
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-11	L.Biz仙台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-19	代々木一丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-20	川越ウエストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-22	TLR柏ビル	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2
	O-23	ソララガーデンオフィス	88.3	88.3	88.3	100.0	100.0	100.0
オフィス合計			96.8	96.8	96.8	97.6	98.0	97.4

用途	物件番号	物件名	2024年 3月末	2024年 4月末	2024年 5月末	2024年 6月末	2024年 7月末	2024年 8月末	
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-06	Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-08	WECARS札幌清田店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-10	カインズ大宮店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-11	アビタ名古屋南店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-12	WECARS鴻巣店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-14	テックランド八王子高尾店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	商業施設合計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル	H-01	ドーマーイン松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
H-03		ドーマーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ホテル合計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
ポートフォリオ合計			98.6	98.3	98.4	98.8	98.7	98.6	

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円)	2024年2月期(第12期)			2024年8月期(第13期)			差異			鑑定評価額 -帳簿価額 (第13期末) (百万円)	
					期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り		主な 差異要因
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,033	1,210	57	4.3%	1,210	57	4.3%	—	0	—	176	
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,076	1,150	56	4.3%	1,150	56	4.3%	—	0	—	73	
	R-03	バネフィス博多南グランスウィート	1,032	976	1,240	54	4.1%	1,240	54	4.1%	—	0	—	263	
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,063	1,200	44	3.5%	1,230	45	3.5%	30	0	—	賃料単価	166
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,174	1,260	64	4.7%	1,260	65	4.7%	—	0	—	85	
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,858	4,520	172	3.7%	4,560	174	3.7%	40	1	—	賃料単価	701
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,114	1,360	47	3.4%	1,370	47	3.4%	10	0	—	賃料単価	255
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	707	793	38	4.5%	785	40	4.5%	▲8	1	—	77	
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,073	2,240	97	4.2%	2,190	98	4.2%	▲50	1	—	ER 修繕費	116
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910	933	978	39	3.9%	986	40	3.9%	8	0	—	52	
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,227	1,280	51	3.9%	1,290	52	3.9%	10	0	—	公租公課 保険料	62
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,338	2,430	81	3.2%	2,420	81	3.2%	▲10	0	—	稼働率低下	81
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	584	603	29	4.4%	603	29	4.4%	—	0	—	18	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	1,938	2,060	83	3.9%	2,070	83	3.9%	10	0	—	更新料	131
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	2,887	3,190	132	4.0%	3,280	136	4.0%	90	4	—	賃料単価	392
	R-17	PRIME SQUARE	620	638	749	32	4.1%	751	32	4.1%	2	0	—	112	
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	749	871	40	4.1%	874	40	4.1%	3	0	—	124	
	R-19	マーレ磯子ビル	1,900	1,982	2,200	102	4.4%	2,220	104	4.4%	20	1	—	賃料単価	237
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,433	1,390	55	3.8%	1,390	55	3.8%	—	0	—	▲43	
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,664	3,470	125	3.5%	3,470	125	3.5%	—	0	—	▲194	
	R-22	TLRレジデンス高井田	942	1,001	1,010	43	4.0%	1,010	43	4.0%	—	0	—	8	
	R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,586	1,600	58	3.5%	1,620	59	3.5%	20	0	—	賃料単価	33
	R-24	ラヴィータ東上野	1,280	1,305	1,280	44	3.3%	1,280	44	3.3%	—	0	—	▲25	
	R-25	ラグゼナ浄心	620	648	648	27	4.1%	653	27	4.1%	5	0	—	4	
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	753	785	31	3.8%	792	31	3.8%	7	0	—	38	

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円)	2024年2月期(第12期)			2024年8月期(第13期)			差異			鑑定評価額 -帳簿価額 (第13期末) (百万円)
					期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	
住宅	R-27	ラグゼナ清水五条	515	537	595	23	3.7%	595	23	3.7%	—	0	—	57
	R-28	ラヴィータ二条月光	515	534	541	21	3.8%	546	21	3.8%	5	0	—	11
	R-29	ラヴィータ東寺	465	485	485	19	3.8%	488	19	3.8%	3	0	—	2
	R-30	TLRレジデンス難波東	675	695	722	29	3.8%	723	29	3.8%	1	0	—	27
	R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,048	2,030	71	3.3%	2,030	71	3.3%	—	0	—	▲18
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,510	1,480	52	3.4%	1,480	52	3.4%	—	0	—	▲30
	R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,954	1,860	67	3.5%	1,810	65	3.5%	▲50	▲1	—	賃料単価 ▲144
	R-34	フィール清船	1,500	1,607	1,510	70	4.1%	1,510	70	4.1%	—	0	—	▲97
	R-35	セレニテ難波西	1,300	1,350	1,330	56	3.9%	1,320	56	3.9%	▲10	0	—	駐車場単価 公租公課 ▲30
	R-36	コリーヌアンソレイエ	970	1,005	998	48	4.1%	1,010	49	4.1%	12	0	—	賃料単価 4
	R-37	ロックフィールド西大井	535	554	545	19	3.3%	545	19	3.3%	—	0	—	▲9
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	970	1,009	989	50	4.6%	990	50	4.6%	1	0	—	▲19
	R-39	ラヴィータ新御徒町	500	519	509	17	3.2%	510	17	3.2%	1	0	—	▲9
	R-40	ラグゼナ東陽町	4,143	4,286	—	—	—	4,980	162	3.2%	—	—	—	693
	R-41	ラヴィータ難波元町	1,130	1,182	—	—	—	1,220	48	3.8%	—	—	—	37
	R-42	TLRレジデンス町田	2,199	2,285	—	—	—	2,310	84	3.6%	—	—	—	24
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	1,064	1,109	—	—	—	1,070	52	4.1%	—	—	—	▲39	
住宅合計			57,950	59,427	53,111	2,165	—	62,841	2,524	—	150	11	—	3,413
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,873	12,600	500	3.7%	12,600	499	3.7%	—	0	—	▲273
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,925	10,900	417	3.7%	10,900	426	3.8%	—	8	0.1%	974
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,247	5,380	261	4.5%	5,390	261	4.5%	10	0	—	賃料単価 142
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,722	3,900	183	4.4%	3,900	182	4.4%	—	0	—	177
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,567	2,980	124	4.0%	3,140	129	4.0%	160	4	—	賃料単価 572
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,007	1,170	44	3.6%	1,170	44	3.6%	—	0	—	162
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,659	1,630	88	4.6%	1,630	88	4.6%	—	0	—	▲29
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,848	1,750	83	4.0%	1,740	83	4.0%	▲10	0	—	償却資産税 ▲108

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円)	2024年2月期(第12期)			2024年8月期(第13期)			差異				鑑定評価額 -帳簿価額 (第13期末) (百万円)	
					期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	期末 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	直接還元法 利回り	主な 差異要因		
オフィス	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,914	2,170	74	3.2%	2,170	74	3.2%	—	0	—		255	
	O-20	川越ウエストビル	2,600	2,626	2,820	128	4.4%	2,820	128	4.4%	—	0	—		193	
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,781	2,550	96	3.7%	2,560	96	3.7%	10	0	—	水道光熱費	▲221	
	O-22	TLR柏ビル	2,905	2,943	—	—	—	2,960	132	4.1%	—	—	—		16	
	O-23	ソララガーデンオフィス	1,130	1,104	—	—	—	1,210	55	4.1%	—	—	—		105	
		オフィス合計	48,604	50,221	47,850	2,004	—	52,190	2,205	—	170	12	—		1,968	
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	995	1,150	48	4.0%	1,150	47	4.0%	—	0	—		154	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	497	571	27	4.7%	571	27	4.7%	—	0	—		73	
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	3,927	4,410	301	6.8%	4,410	301	6.8%	—	0	—		482	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	4,227	4,281	4,250	(注)	(注)	4,260	(注)	(注)	10	(注)	—	標準価格 上昇	▲21	
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	930	1,040	49	4.7%	1,040	49	4.7%	—	0	—		109	
	C-08	WECARS札幌清田店(底地)	1,610	1,650	1,760	(注)	(注)	1,740	(注)	(注)	▲20	(注)	—	公租公課	89	
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170	1,193	1,240	65	5.3%	1,240	65	5.3%	—	0	—		46	
	C-10	カインズ大宮店	2,520	2,528	2,600	125	4.4%	2,600	126	4.4%	—	0	—		71	
	C-11	アビタ名古屋南店	7,800	8,034	8,250	402	4.6%	8,290	404	4.6%	40	1	—	公租公課 保険料	255	
	C-12	WECARS鴻巣店(底地)	2,150	2,181	2,280	(注)	(注)	2,280	(注)	(注)	—	(注)	—		98	
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,012	5,180	274	5.2%	5,180	274	5.2%	—	0	—		167	
	C-14	テックランド八王子高尾店	4,710	4,859	—	—	—	4,890	212	4.3%	—	—	—		30	
			商業施設合計	35,447	36,091	32,731	1,670	—	37,651	1,885	—	30	2	—		1,559
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,213	2,590	132	4.9%	2,590	132	4.9%	—	0	—		376
H-03		ドーミーイン盛岡	2,520	2,278	2,620	130	4.8%	2,620	130	4.8%	—	0	—		341	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	2,454	2,370	105	4.0%	2,740	121	4.0%	370	15	—	負担可能 賃料	285	
			ホテル合計	7,447	6,946	7,580	368	—	7,950	384	—	370	16	—		1,003
		総合計	149,449	152,687	141,272	6,208	—	160,632	6,999	—	720	41	—		7,944	

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

(単位:千円)

物件名称	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06	R-07
	アマーレ東海通	ドゥーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ八丁堀	ラグゼナ平和台
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	36,678	31,676	37,281	30,716	40,951	116,741
賃貸事業収入	36,181	31,645	35,233	29,488	39,993	110,467
その他賃貸事業収入	496	30	2,048	1,228	957	6,273
② 不動産賃貸事業費用	9,569	2,729	9,685	8,842	10,006	19,595
管理業務費	5,417	316	3,245	3,667	3,997	9,266
水道光熱費	319	10	274	242	391	1,862
公租公課	2,197	1,718	2,640	1,600	3,000	5,133
損害保険料	89	68	85	44	86	200
修繕費	1,069	291	2,816	2,961	2,184	2,574
信託報酬	300	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	175	24	322	26	46	182
③ NOI(①-②)	27,109	28,947	27,595	21,873	30,945	97,145
④ 減価償却費	9,867	3,144	6,918	4,296	5,266	12,134
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	17,241	25,803	20,676	17,577	25,678	85,011
⑥ 取得価格	1,100,000	1,080,000	1,032,000	1,060,000	1,200,000	3,910,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.89	5.32	5.30	4.09	5.12	4.93

(単位:千円)

物件名称	R-08	R-09	R-10	R-11	R-12	R-13
	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	31,826	28,781	70,864	27,087	35,469	51,696
賃貸事業収入	29,762	25,598	65,518	25,894	33,992	50,056
その他賃貸事業収入	2,063	3,183	5,345	1,193	1,476	1,639
② 不動産賃貸事業費用	6,455	8,881	16,937	6,127	7,071	9,575
管理業務費	3,852	3,122	7,287	2,956	3,548	5,675
水道光熱費	309	889	2,249	312	319	352
公租公課	1,101	1,086	5,156	1,642	1,483	2,295
損害保険料	47	62	167	45	70	74
修繕費	744	3,710	1,880	802	1,235	849
信託報酬	375	—	—	300	300	300
その他賃貸事業費用	24	10	196	69	113	27
③ NOI(①-②)	25,371	19,900	53,926	20,959	28,397	42,121
④ 減価償却費	5,043	3,557	17,199	5,652	6,794	6,854
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	20,327	16,343	36,727	15,307	21,603	35,267
⑥ 取得価格	1,120,000	705,000	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.49	5.60	5.35	4.57	4.69	3.63

(単位:千円)

物件名称	R-14	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おたかの森	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	19,568	50,359	90,632	18,421	29,551	60,762
賃貸事業収入	18,270	49,645	86,477	18,421	27,295	60,562
その他賃貸事業収入	1,298	714	4,154	—	2,255	199
② 不動産賃貸事業費用	9,166	9,183	16,207	2,284	9,094	7,580
管理業務費	3,501	4,602	7,400	184	3,830	3,764
水道光熱費	997	320	1,491	—	616	638
公租公課	1,426	3,250	4,156	1,300	1,710	2,408
損害保険料	57	88	189	44	71	128
修繕費	2,854	592	2,581	368	2,471	314
信託報酬	300	300	375	375	375	300
その他賃貸事業費用	29	28	12	13	19	25
③ NOI(①-②)	10,402	41,176	74,425	16,136	20,456	53,182
④ 減価償却費	3,976	9,051	18,814	3,610	3,544	9,899
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	6,425	32,125	55,611	12,526	16,912	43,282
⑥ 取得価格	560,000	1,900,000	2,840,000	620,000	730,000	1,900,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.68	4.30	5.20	5.16	5.56	5.55

(単位:千円)

物件名称	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25
	TLRレジデンス川崎大師	TLRレジデンス本町WEST	TLRレジデンス高井田	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	36,108	74,562	27,365	40,099	25,945	18,488
賃貸事業収入	32,712	71,898	26,204	36,198	25,042	17,281
その他賃貸事業収入	3,396	2,664	1,160	3,900	902	1,206
② 不動産賃貸事業費用	11,938	17,851	8,923	10,106	4,435	5,957
管理業務費	5,466	8,058	4,597	5,813	2,257	2,657
水道光熱費	254	606	900	323	219	187
公租公課	2,065	5,110	1,860	2,048	960	1,341
損害保険料	62	152	78	63	33	46
修繕費	3,760	3,596	1,007	1,440	489	922
信託報酬	300	300	450	300	400	300
その他賃貸事業費用	28	27	29	116	75	501
③ NOI(①-②)	24,170	56,710	18,441	29,993	21,509	12,531
④ 減価償却費	7,606	10,881	4,780	7,385	3,588	4,226
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	16,564	45,829	13,661	22,608	17,921	8,304
⑥ 取得価格	1,346,153	3,479,011	942,120	1,540,000	1,280,000	620,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.56	3.23	3.88	3.86	3.33	4.01

(単位:千円)

物件名称	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31
	ラグゼナ梅小路京都西	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	TLRレジデンス難波東	TLRレジデンス両国
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	22,349	17,813	15,147	15,528	20,723	48,036
賃貸事業収入	21,028	16,844	14,365	13,081	20,303	45,822
その他賃貸事業収入	1,320	968	781	2,446	420	2,214
② 不動産賃貸事業費用	7,159	4,452	4,278	5,518	4,392	9,099
管理業務費	3,321	1,932	1,946	3,312	1,752	4,104
水道光熱費	486	439	324	158	258	548
公租公課	1,770	1,215	1,120	1,177	1,297	2,461
損害保険料	49	38	31	30	47	81
修繕費	1,200	448	523	508	707	1,493
信託報酬	300	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	31	77	31	31	29	34
③ NOI(①-②)	15,189	13,360	10,869	10,009	16,330	38,937
④ 減価償却費	4,904	2,943	2,657	3,146	4,572	2,610
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	10,285	10,417	8,211	6,863	11,757	36,326
⑥ 取得価格	725,000	515,000	515,000	465,000	675,000	2,000,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.16	5.15	4.19	4.27	4.80	3.86

(単位:千円)

物件名称	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36	R-37
	TLRレジデンス大鳥居	TLRレジデンス亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアンソレイエ	ロックフィールド西大井
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	32,731	40,263	46,285	33,565	32,987	12,396
賃貸事業収入	31,693	38,372	45,812	32,756	32,334	12,138
その他賃貸事業収入	1,038	1,891	472	809	653	258
② 不動産賃貸事業費用	7,005	15,100	9,826	10,721	7,304	2,758
管理業務費	3,862	9,809	1,891	4,797	3,265	1,434
水道光熱費	241	652	587	456	419	135
公租公課	1,590	2,433	3,884	2,046	2,505	750
損害保険料	57	78	185	93	115	24
修繕費	843	1,723	2,863	2,927	597	15
信託報酬	375	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	34	28	39	26	25	24
③ NOI(①-②)	25,726	25,163	36,458	22,843	25,683	9,638
④ 減価償却費	4,194	6,061	6,273	5,768	3,261	1,550
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	21,531	19,102	30,185	17,075	22,421	8,087
⑥ 取得価格	1,470,000	1,900,000	1,500,000	1,300,000	970,000	535,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.47	2.63	4.82	3.49	5.25	3.57

(単位:千円)

物件名称	R-38	R-39	R-40	R-41	R-42	R-43
	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	ラヴィータ新御徒町	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ難波元町	TLRレジデンス町田	アークステージⅠ・Ⅱ
						
運用日数(日)	184	184	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	36,976	10,921	102,266	31,208	55,183	34,349
賃貸事業収入	36,174	10,887	91,927	30,501	52,641	34,327
その他賃貸事業収入	801	33	10,339	707	2,542	21
② 不動産賃貸事業費用	9,045	2,292	16,368	4,634	8,173	7,614
管理業務費	3,560	1,168	12,498	3,564	5,690	4,847
水道光熱費	643	131	640	260	428	474
公租公課	2,558	577	—	—	—	—
損害保険料	110	16	157	61	94	155
修繕費	1,402	—	2,547	339	1,552	1,830
信託報酬	750	375	395	395	395	296
その他賃貸事業費用	19	24	129	13	12	11
③ NOI(①-②)	27,930	8,628	85,897	26,573	47,010	26,734
④ 減価償却費	5,602	1,502	11,781	4,991	9,690	3,623
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	22,328	7,126	74,115	21,582	37,319	23,111
⑥ 取得価格	970,000	500,000	4,143,000	1,130,000	2,199,000	1,064,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.71	3.42	4.18	4.74	4.31	5.07

(単位:千円)

物件名称	O-01	O-02	O-03	O-05	O-07	O-09
	NTビル	東池袋 セントラルプレイス	名古屋 センタープラザビル	大宮NSDビル	博多祇園ビル	L.Biz神保町
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	333,968	250,039	201,704	126,629	78,873	26,968
賃貸事業収入	307,326	215,317	183,667	119,580	72,874	26,527
その他賃貸事業収入	26,641	34,721	18,036	7,048	5,998	440
② 不動産賃貸事業費用	82,224	52,275	67,545	36,994	30,637	4,460
管理業務費	21,628	15,504	25,511	19,474	14,463	1,780
水道光熱費	30,223	17,288	22,083	6,597	6,254	—
公租公課	26,481	16,135	17,159	8,966	8,886	1,926
損害保険料	672	399	605	210	181	30
修繕費	2,664	2,545	1,559	1,383	420	400
信託報酬	400	375	300	300	400	300
その他賃貸事業費用	154	28	326	61	32	24
③ NOI(①-②)	251,744	197,763	134,159	89,635	48,235	22,507
④ 減価償却費	59,798	35,499	38,465	13,181	17,284	2,888
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	191,945	162,263	95,693	76,453	30,951	19,618
⑥ 取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900	2,500,000	1,006,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.04	4.01	5.46	5.09	3.83	4.44

(単位:千円)

物件名称	O-11	O-12	O-19	O-20	O-21	O-22
	L.Biz仙台	仙台日興ビル	代々木一丁目ビル	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	TLR柏ビル
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	181
① 不動産賃貸事業収入	70,205	65,346	42,658	89,423	65,562	82,564
賃貸事業収入	61,539	61,944	42,658	81,706	62,535	74,672
その他賃貸事業収入	8,665	3,402	—	7,716	3,026	7,892
② 不動産賃貸事業費用	21,519	21,951	4,665	19,706	15,472	15,467
管理業務費	7,774	5,823	1,101	6,980	4,760	6,557
水道光熱費	6,625	5,807	—	7,248	3,497	7,832
公租公課	5,291	8,905	3,048	4,261	6,647	—
損害保険料	173	134	49	100	99	140
修繕費	1,326	92	80	685	139	528
信託報酬	300	450	375	400	300	395
その他賃貸事業費用	28	739	11	30	28	13
③ NOI(①-②)	48,685	43,394	37,992	69,716	50,089	67,097
④ 減価償却費	10,375	9,487	3,920	9,243	10,049	7,016
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	38,309	33,907	34,071	60,473	40,039	60,080
⑥ 取得価格	1,680,000	1,740,000	1,850,000	2,600,000	2,700,000	2,905,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.75	4.95	4.07	5.32	3.68	4.66

(単位:千円)

物件名称	O-23	C-01	C-03	C-05	C-06	C-07
	ソララガーデン オフィス	プリオ大名Ⅱ	TA湘南鵜沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	イオンスタイル 尾道(底地)
						
運用日数(日)	181	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	36,916	33,044	17,738	(注)	(注)	28,560
賃貸事業収入	35,546	29,489	15,816	(注)	(注)	28,560
その他賃貸事業収入	1,370	3,555	1,921	(注)	(注)	—
② 不動産賃貸事業費用	9,187	6,952	3,909	(注)	(注)	4,054
管理業務費	7,467	1,353	1,058	(注)	(注)	142
水道光熱費	1,322	2,881	1,777	(注)	(注)	—
公租公課	1	2,216	904	(注)	(注)	3,902
損害保険料	48	21	16	(注)	(注)	—
修繕費	40	50	142	(注)	(注)	—
信託報酬	296	400	—	(注)	(注)	—
その他賃貸事業費用	11	30	10	(注)	(注)	8
③ NOI(①-②)	27,729	26,092	13,829	153,086	103,068	24,505
④ 減価償却費	3,783	1,390	1,365	15,654	—	—
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	23,945	24,701	12,463	137,431	103,068	24,505
⑥ 取得価格	1,130,000	980,000	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.95	5.28	5.49	7.54	4.84	5.40

(単位:千円)

物件名称	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12	C-13
	WECARS 札幌清田店(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	WECARS 鴻巣店(底地)	YAMADA web.com 奈良本店
						
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	36,782	(注)	65,303	211,495	48,454	137,039
④ 減価償却費	—	—	9,443	28,400	—	11,828
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	36,782	(注)	55,859	183,095	48,454	125,210
⑥ 取得価格	1,610,000	1,170,000	2,520,000	7,800,000	2,150,000	4,850,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.53	(注)	5.14	5.38	4.47	5.61

(単位:千円)

物件名称	C-14	H-01	H-03	H-04
	テックランド 八王子高尾店	ドーミーイン松山	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
				
運用日数(日)	181	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	(注)	76,500	74,958	83,020
賃貸事業収入	(注)	76,500	74,958	83,020
その他賃貸事業収入	(注)	—	—	—
② 不動産賃貸事業費用	(注)	9,256	8,360	7,664
管理業務費	(注)	765	932	830
水道光熱費	(注)	900	—	—
公租公課	(注)	6,808	7,205	6,160
損害保険料	(注)	165	197	95
修繕費	(注)	288	15	160
信託報酬	(注)	300	—	375
その他賃貸事業費用	(注)	29	10	43
③ NOI(①-②)	113,274	67,243	66,597	75,355
④ 減価償却費	10,146	19,220	27,227	11,163
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	103,127	48,022	39,370	64,192
⑥ 取得価格	4,710,000	2,427,000	2,520,000	2,500,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.85	5.50	5.24	5.98

(注)テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

指標	2020年 2月期 (第4期)	2020年 8月期 (第5期)	2021年 2月期 (第6期)	2021年 8月期 (第7期)	2022年 2月期 (第8期)	2022年 8月期 (第9期)	2023年 2月期 (第10期)	2023年 8月期 (第11期)	2024年 2月期 (第12期)	2024年 8月期 (第13期)
当期運用日数(日)	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184
NOI(百万円)	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734	3,105	3,130	3,539
FFO (Funds from Operation/ 百万円)	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067	2,919	2,405	2,733
1口当たりFFO(円)	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237	4,223	3,479	3,500
有利子負債額(百万円)	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150	67,150	77,020
総資産LTV(%)	45.9	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1	47.1	47.8
時価LTV(%)	42.8	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2	45.0	45.5
1口当たりNAV(円)	112,296	111,103	109,202	109,764	111,380	112,104	110,148	107,732	108,471	108,325

(注)以下の算定式により算出しています

NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費-不動産売却益

FFO=当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益

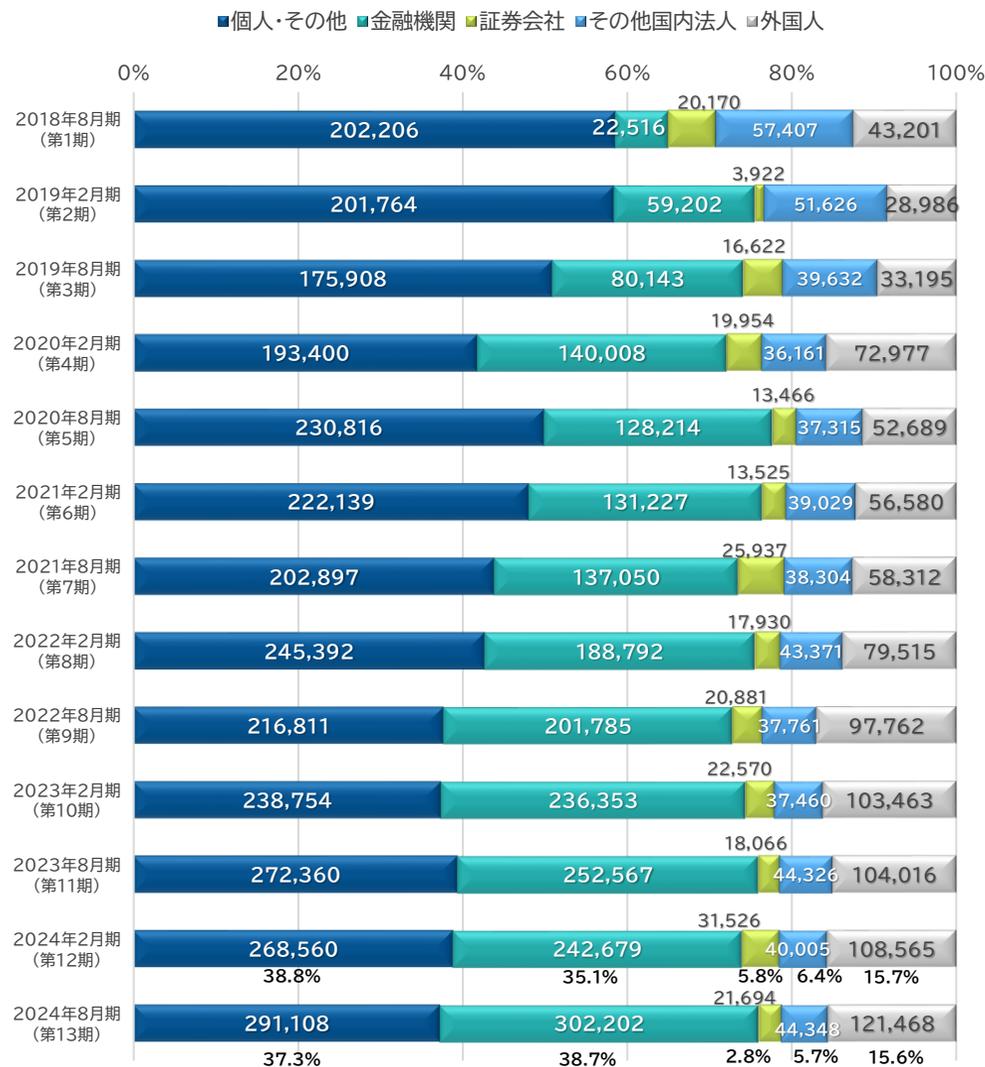
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

期末総資産有利子負債比率(LTV)=期末有利子負債額÷期末総資産額×100

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

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

## 所有者別投資口数 (単位:口)



## 主要投資主一覧(上位10位)

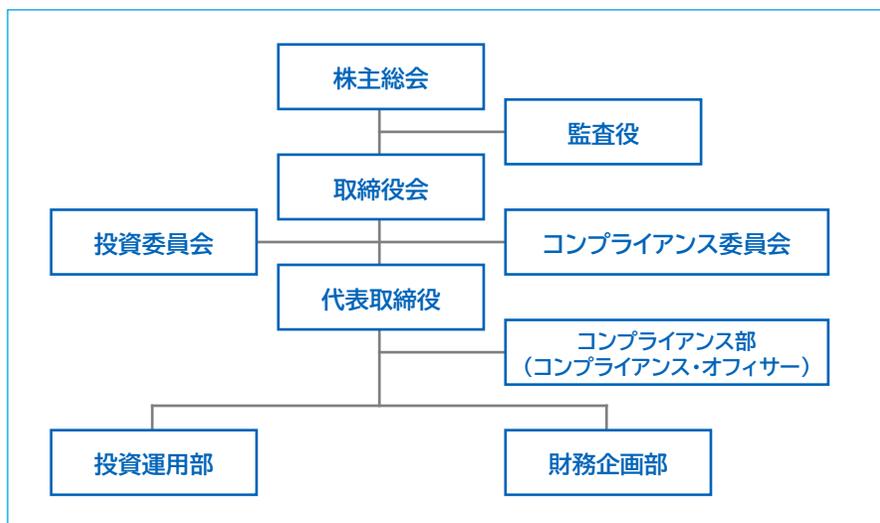
名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	122,046	15.6
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	94,690	12.1
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	41,289	5.3
4 JP MORGAN CHASE BANK 385771	17,031	2.2
5 MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	1.8
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,745	1.5
7 JPモルガン証券株式会社	8,744	1.1
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,407	0.8
9 株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	5,928	0.8
10 JP MORGAN CHASE BANK 385794	5,783	0.7



## 概要

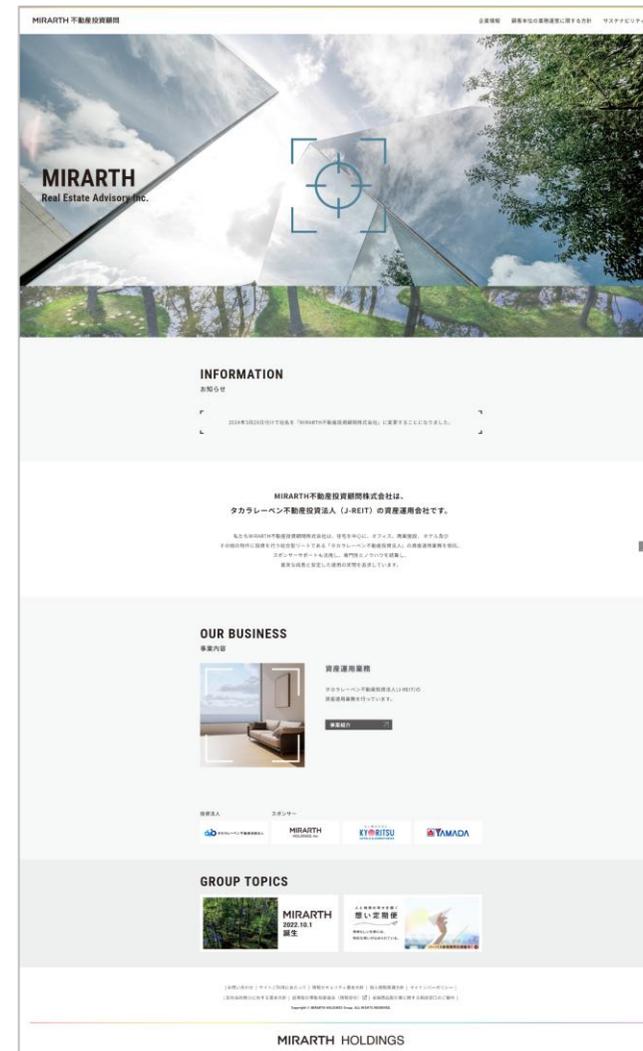
商号	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都港区赤坂1-14-15
代表者	代表取締役社長 宰田哲男
設立年月日	2016年1月15日
資本金	50百万円
株主構成	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

## 組織図



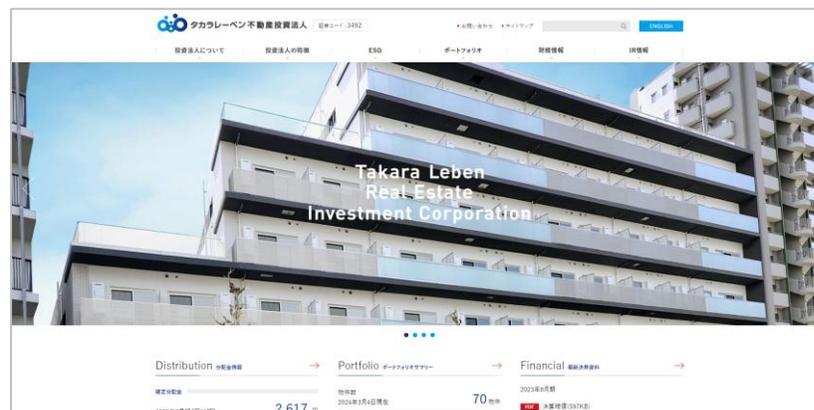
## WEBサイトのご紹介

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



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

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



【お問い合わせ】

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