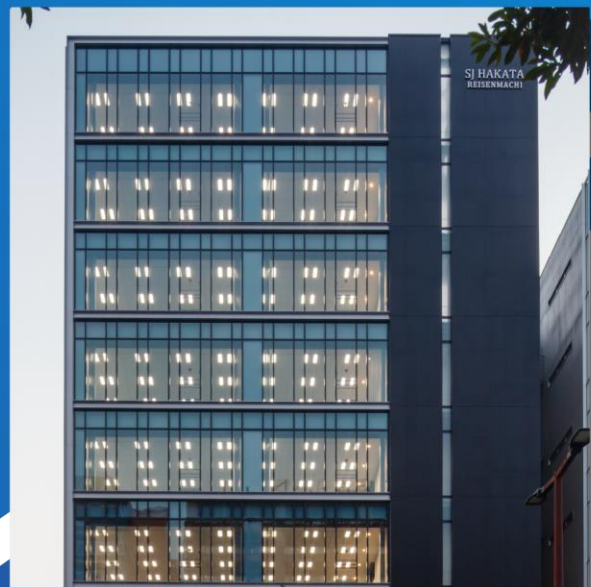
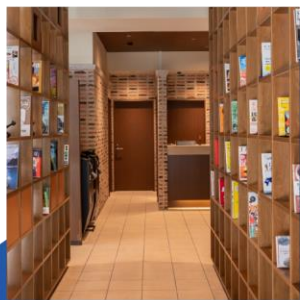


# 2023年8月期(第11期) 決算説明資料



タカラレーベン不動産投資法人の概要と特徴	3		
Executive Summary	4		
<b>I. 近年の取組みと実績</b>			
スポンサーグループ開発の		ESGへの取組み① - スポンサー関連 -	25
住宅を中心とした着実な外部成長	6	ESGへの取組み② - 方針・外部評価 -	26
戦略的資産入替によるリスクマネジメントの推進	7	ESGへの取組み③ - 各種事例 -	27
安定性の高いポートフォリオの構築	8		
<b>II. 2023年8月期(第11期)概要</b>		<b>III. 2024年2月期(第12期)／</b>	
2023年8月期(第11期)決算ハイライト	10	<b>2024年8月期(第13期)業績予想</b>	
バランスシートの推移	11	2024年2月期(第12期)／	
当期の取組み - 外部成長 -	12	2024年8月期(第13期)業績予想	29
ポートフォリオの分散状況	13	<b>IV. 今後の成長戦略</b>	
稼働率・資産規模の推移	14	優先交渉権の取得	31
期中運用実績 - 住宅 -	15	外部成長戦略 - 新規案件入手状況 -	32
投資エリア・部屋タイプ別指標／		スポンサーパイプラインの状況	33
内部成長の取組み - 住宅 -	16	中期分配金目標の進捗状況	34
期中運用実績 - オフィス -	17	<b>V. Appendix</b>	
資産価値の維持・向上への取組み／		個別物件の稼働率	36
電気料金上昇の影響 - オフィス -	18	不動産鑑定評価の概要	39
期中運用実績 - 商業施設・その他 -	19	貸借対照表	42
期中運用実績 - ホテル -	20	損益計算書／キャッシュ・フロー計算書	43
財務基盤の拡充	21	個別物件収支状況	44
財務の状況	22	各種指標	57
グリーンファイナンスの取組み／格付の見通し	23	資産運用会社の概要	58
投資主構成	24	上場以降投資口価格推移	59

## 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 (2023年8月期末)	132,168百万円(取得価格ベース)		
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	用途	住宅・オフィス	70%以上
		ホテル・商業施設・その他	30%以下
	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	タカラPAG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(60%)※ PAGインベストメント・マネジメント株式会社 (PAG Real Estate Holding Limited)(30%) 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%)		

※2022年10月1日付で持株会社体制移行に伴い、株式会社タカラレーベンから商号変更をしています。

## 特徴

### ① 「着実な成長」と「安定した運用」の両立

時宜を得たアセットの取得が可能な総合型REITの利点を活かしつつも、現状スポンサーからの供給を中心とした**住宅メインのポートフォリオ**を構成

#### 資産規模の拡大

上場時 643億円 ▶ 第11期末 **1,321**億円

#### 安定性の向上

上場時  
オフィス 約8割  
住宅 約1割 ▶ 第11期末  
住宅 **37%以上**  
オフィス **34%未満**

### ② 幅広いスポンサーサポート

#### MIRARTH ホールディングスグループ

- ◆ グループ開発力を活かした安定的な物件の組入れ
- ◆ 運用会社の人的サポート
- ◆ グループ子会社を通じたPM業務サポート

#### PAGインベストメント・ マネジメント

- ◆ 運用会社の人的サポート

#### 共立メンテナンス

- ◆ テナント(ホテル2物件)

#### ヤマダホールディングス

- ◆ テナント(商業3物件)
- ◆ 商業全般の運営アドバイス

### ③ 運用会社の強み

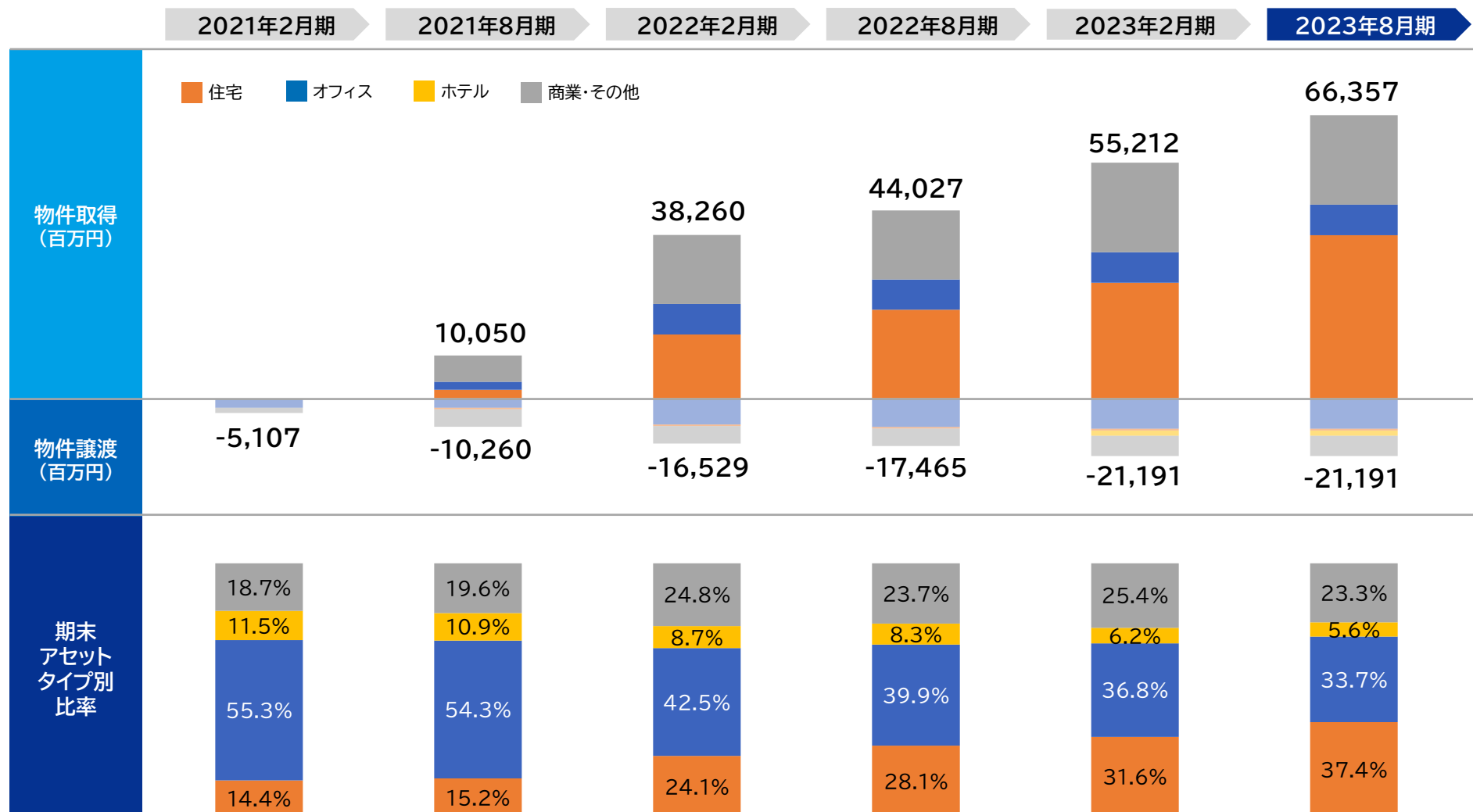
- ◆ 運用会社が有する独自の情報ネットワーク及びソーシング力をフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会を拡大

	期初目標／計画	当期実績
分配金	1口当たり <b>2,600</b> 円	1口当たり <b>2,617</b> 円(対予想 +17円)
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>良質な物件取得による収益安定性の向上</li> <li>運用会社独自のネットワーク活用による取得機会の増大</li> <li>スポンサーパイプラインによる取得機会の確保 (MIRARTH HDグループからの継続的な物件取得)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期初の公募増資により<b>住宅8物件取得</b></li> <li>期中に<b>手元現金</b>により住宅1物件を取得</li> <li>総合型の利点を活かしつつも、<b>住宅割合が最も大きくなり</b>、スポンサー抛出の良質な<b>住宅を中心としたポートフォリオを構築</b></li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>マーケット環境の変化やテナントニーズを捉えた柔軟なリーシング活動の推進</li> <li>住宅物件の礼金・更新料の取得強化</li> <li>上位テナント比率の分散によるリスク低減</li> <li>オフィス物件の水道光熱費のテナント負担額を適正化し収支改善</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体稼働率は<b>期中を通じ98%台で高位安定的に推移</b></li> <li>住宅物件の礼金取得率向上及び更新料収入増加</li> <li>オフィス物件を中心とした電気使用料のテナント請求単価の改定及び電力供給会社変更等により<b>水道光熱費の逆ザヤを解消</b></li> <li>ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya KPIは概ねコロナ前の水準に回復し、<b>賃料も回復傾向が継続</b></li> </ul>
財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入期間の長期化、金利の固定化、マチュリティアダプターの平準化</li> <li>資産規模の拡大と合わせ増資による投資口流動性の向上と調達基盤の拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期初に公募増資によるエクイティ調達(41億円)+OA分第三者割当増資(3億円) 併せて銀行借入(40億円)</li> <li>期中にリファイナンス60億円 内36億円(グリーンローン)を固定金利で借入れ、<b>固定金利比率90%台を維持</b></li> </ul>
ESG	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESG関連の新たな取組みを積極的に検討</li> <li>外部評価の追加取得に向けた取組みの継続</li> <li>保有物件におけるLED化工事の更なる推進</li> <li>グリーンファイナンスによる資金調達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MIRARTH HDグループ体制変更による<b>ESG経営の強化</b></li> <li>住宅5物件において「CASBEE評価認証」取得</li> <li>本投資法人初となる<b>グリーンローンによる資金調達</b></li> </ul>

## I. 近年の取組みと実績

## 第6期(2021年2月期)以降における物件取得・譲渡の実績

- ◆ 市場環境に応じた機動的な物件入替を実施し、住宅アセットを中心とした安定性の高いポートフォリオへとシフトチェンジ
- ◆ コロナ禍においても物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現





## ポートフォリオの潜在的ダウンサイドリスクを低減

- ◆ 目先の利回りが高いもののダウンサイドリスクが高い物件、収益安定性に欠ける物件については将来を見据えて売却
- ◆ 住宅アセットを中心に、良質かつ収益安定性の高い物件を積極的に取得し、ポートフォリオクオリティを改善

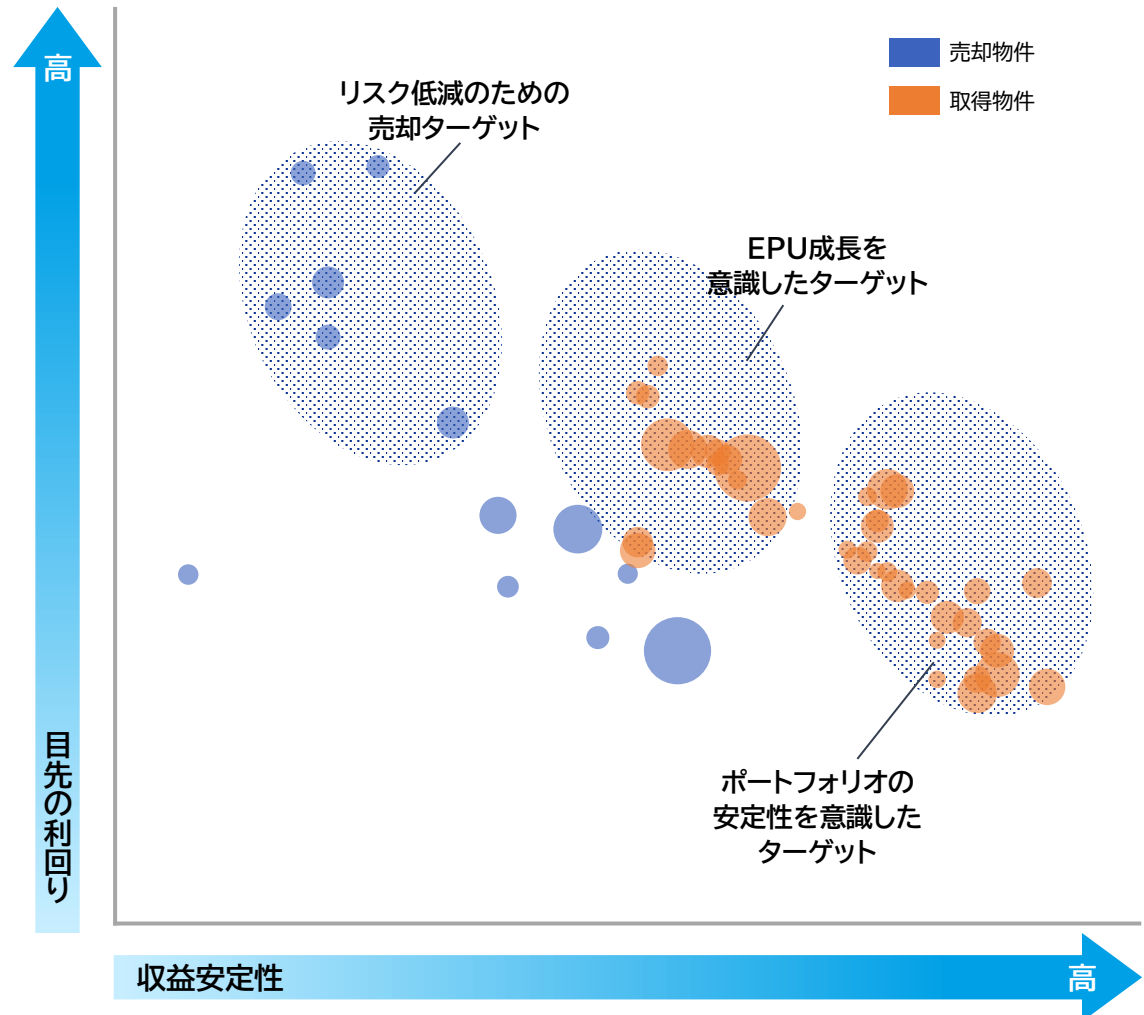
## 第6期(2021年2月期)以降の物件入替状況

### 資産入替方針と外部成長戦略

- スポンサーが開発・保有する高クオリティな住宅物件の取得と並行して、相応の利回りが期待できる住宅以外のアセットも厳選して取得
- リーシングリスクが増加した物件、修繕費等のコスト増による利回り低下が見込まれる物件を中心に売却

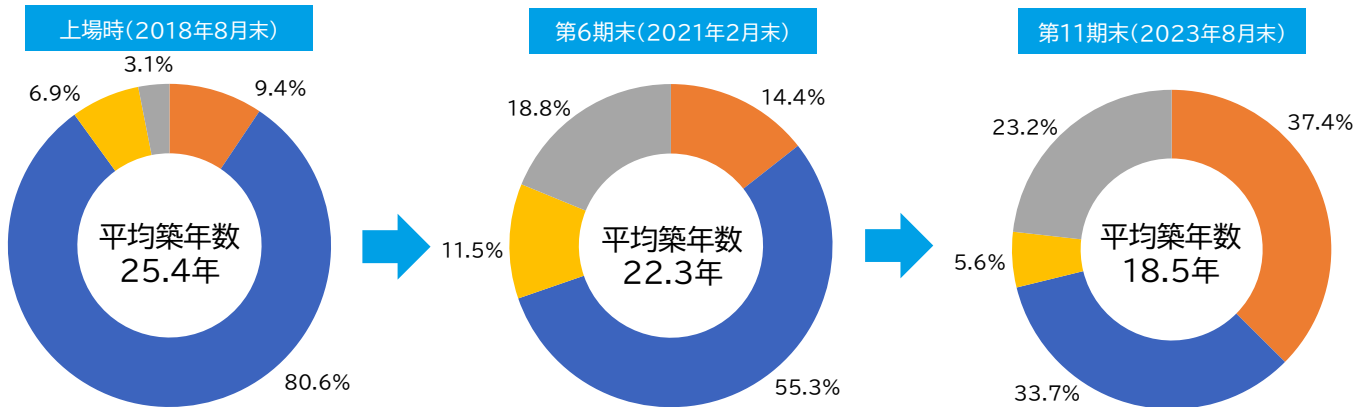
ポートフォリオクオリティ向上と  
EPU成長の両立

※【目先の利回り】は、第11期(売却物件については売却実行の前期)における運用状況に基づき算出したNOI利回り、「収益安定性」は立地・築年数・リーシングリスク等を考慮したポイントにて算出しています。また、球の大きさは資産規模(取得価格)を表しています。



## アセットタイプ別比率及び平均築年数の状況(取得価格ベース)

- ◆ 上場時にはオフィス物件がポートフォリオの大半を占めていたが、住宅アセット比率の向上を通じて安定的なキャッシュフローを創出
- ◆ MIRARTHホールディングスグループが開発した築浅物件の取得により築年数の若返りを実現



※コロナ影響により第6期・第7期はファイナンスがストップしたが、第8期以降3度のPOを実施

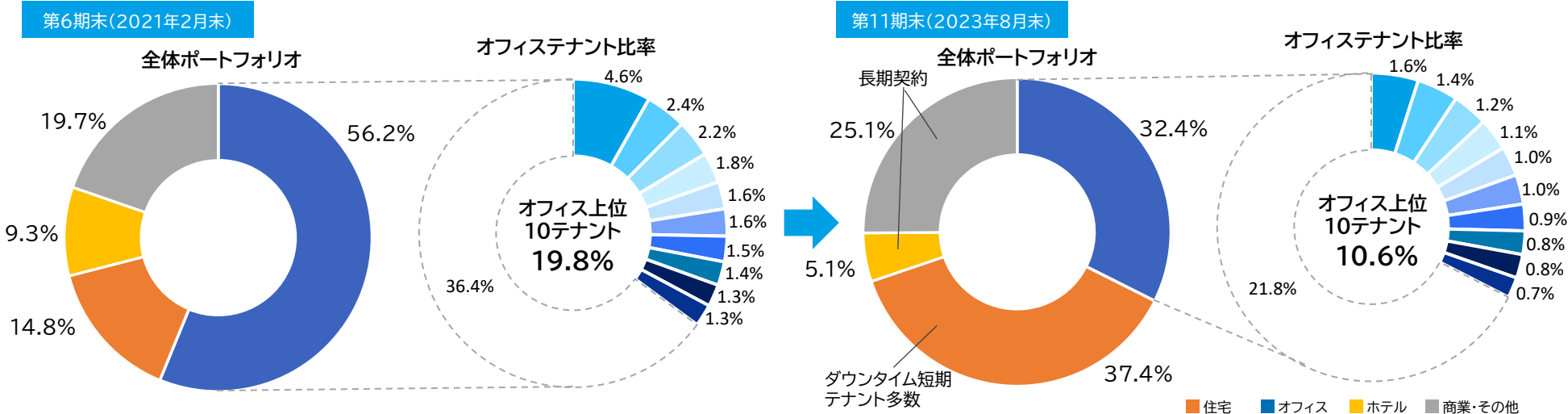
前期の会計方針変更の前提ともなるスポンサーからの**住宅を中心とした物件取得機会の増加**により質と安定性が向上したポートフォリオを構築

### (会計方針の変更)

変更前	変更後
固定資産等に係る控除対象外消費税等を長期前払費用に計上し、5年間で均等償却	固定資産等に係る控除対象外消費税等を個々の固定資産等の取得原価に算入

## テナント分散の状況(賃料ベース)

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





## Ⅱ. 2023年8月期(第11期)概要

	第10期 実績	第11期 予想	第11期 実績	(単位:百万円)		(単位:百万円)	
	A	B	C	前期比 C-A	予想比 C-B	前期比 主な要因 (C-A)	
営業収益	3,612	3,775	3,886	+273	+111	当期純利益 +143 +195 当期取得物件賃貸利益 +133 既存物件賃貸利益 (NT+88、冷泉町+46、アクセス名古屋+11) ▲137 10期売却益剥落 ▲24 一般管理費増(運用報酬▲14、その他▲10) ▲26 新規借入によるコスト増	
営業利益	2,092	2,161	2,258	+166	+97		
経常利益	1,743	1,782	1,886	+143	+104	予想比 主な要因 (C-B) 当期純利益 +104 +90 賃貸事業利益 (住宅計+36、東池袋+24、名古屋センター+10、 アクセス名古屋+19) +7 保険収入	
当期純利益	1,717	1,756	1,860	+143	+104		
内部留保(取崩/留保)	12	41	▲51	▲64	▲92		
分配金総額	1,730	1,797	1,809	+78	+11		
発行済み投資口数	638,600口	691,335口	691,335口	+52,735口	-		
EPU(1口当たり利益)	2,689円	2,540円	2,691円	+2円	+151円		
DPU(1口当たり分配金)	2,710円	2,600円	2,617円	▲93円	+17円		

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

(単位:百万円)

	第10期	第11期	差異
流動資産	9,965	7,282	▲2,682
現金預金	9,645	6,903	▲2,742
その他流動資産	319	379	+60
固定資産	123,772	135,273	+11,501
有形固定資産	123,395	134,900	+11,504
無形固定資産	1	1	0
投資その他の資産	374	372	▲2
繰延資産	37	47	+10
資産合計	133,774	142,604	+8,830

(単位:百万円)

	第10期	第11期	差異
流動負債	6,801	10,416	+3,615
1年内返済予定長期借入金	6,000	9,550	+3,550
その他流動負債	801	871	+69
固定負債	61,203	61,790	+586
長期借入金	57,080	57,600	+520
その他固定負債	4,123	4,190	+66
負債合計	68,005	72,207	+4,201
純資産	65,769	70,397	+4,628
負債・純資産合計	133,774	142,604	+8,830

(単位:百万円)

主な要因	
現金預金	▲2,742
新規借入	+4,070
増資	+4,497
物件取得	▲11,636
有形固定資産	+11,504
物件取得	+11,636

(単位:百万円)

主な要因	
負債合計	+4,201
新規借入	+4,070
純資産	+4,628
増資	+4,497

(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

期中の物件取得

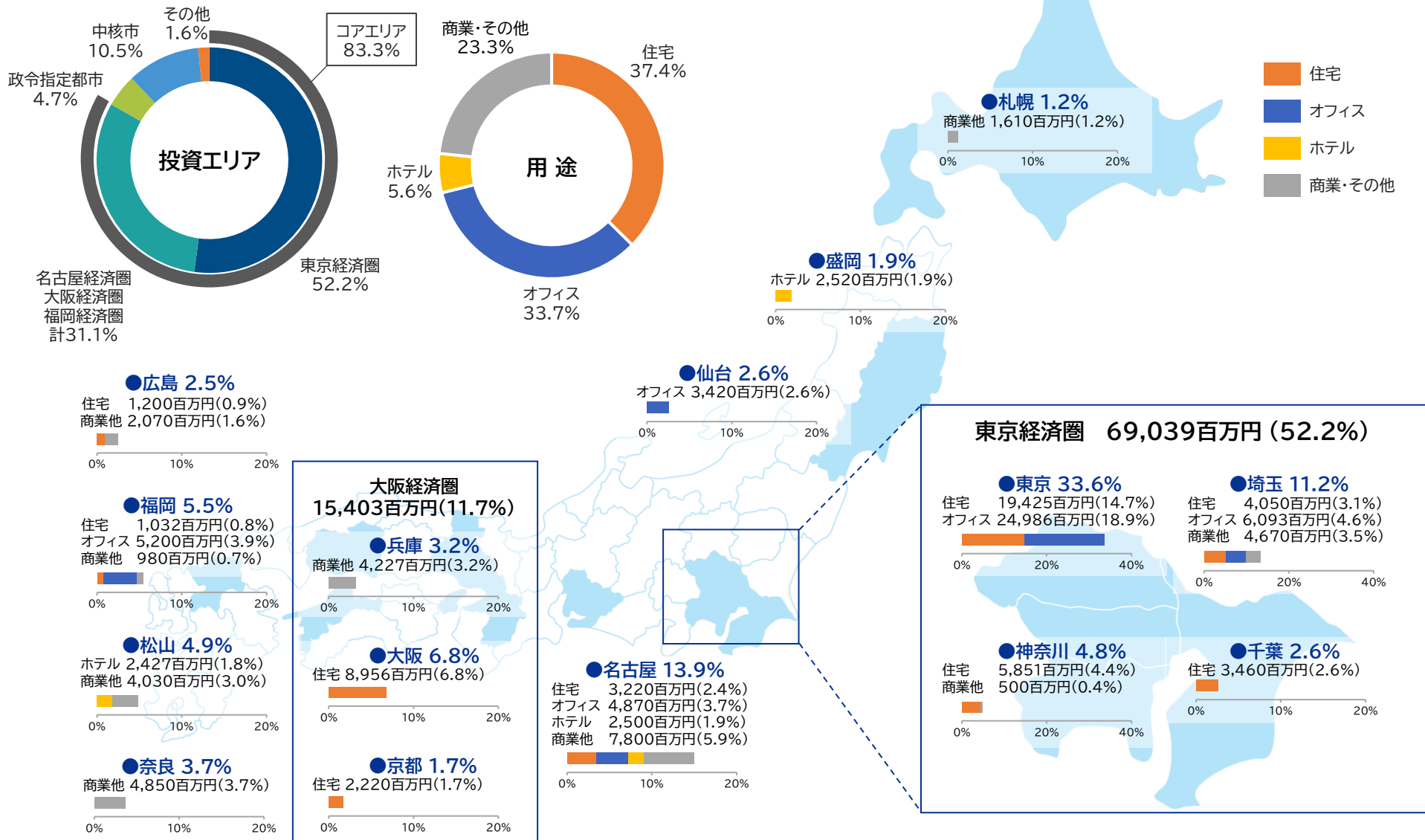
◆ 第11期首の第4回公募増資により住宅8物件、期中に手元現金で住宅1物件を新規取得

	R-31	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36	R-37	R-38	R-39
	TLRレジデンス 両国	TLRレジデンス 大鳥居	TLRレジデンス 亀有	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	ラヴィータ 谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	ラヴィータ 新御徒町
									
取得価格	2,000百万円	1,470百万円	1,900百万円	1,500百万円	1,300百万円	970百万円	535百万円	970百万円	500百万円
鑑定評価額 (第11期末)	2,040百万円	1,490百万円	1,900百万円	1,510百万円	1,330百万円	995百万円	545百万円	988百万円	511百万円
延床面積	2,176.42㎡	1,553.17㎡	2,097.63㎡	6,211.93㎡	2,339.28㎡	3,108.25㎡	760.89㎡	1,587.02㎡(Ⅰ) 2,042.77㎡(Ⅱ)	472.37㎡
所在地	東京都墨田区 石原1-1-2	東京都大田区 萩中3-2-14	東京都葛飾区 亀有3-10-14	愛知県名古屋市 中川区清船町 1-1-6	大阪府大阪市 浪速区芦原 1-2-1	埼玉県和光市 白子2-12-28	東京都品川区 西大井1-7-3	埼玉県草加市 瀬崎1-8-18 (Ⅰ),20(Ⅱ)	東京都台東区 三筋2-13-8
アクセス	都営地下鉄大江戸線 「両国」駅 徒歩2分 JR 中央・総武緩行線 「両国」駅 徒歩9分	京浜急行空港線 「大鳥居」駅 徒歩6分	JR常磐線「亀有」駅 徒歩4分	名古屋臨海高速鉄道 あおなみ線「荒子」駅 徒歩18分 名古屋市営バス「篠原橋」徒歩2分	JR大阪環状線「芦原橋」駅 徒歩6分 南海電気鉄道高野線 「芦原町」駅 徒歩6分 地下鉄千日前線・阪神電気鉄道なんば線 「桜川」駅 徒歩8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 東武東上線・東京メトロ有楽町線・副都心線「和光市」駅 徒歩20分	JR横須賀線・湘南新宿ライン「西大井」駅 徒歩3分	東武伊勢崎線 「谷塚」駅 徒歩2分	都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅 徒歩5分 都営浅草線「蔵前」駅 徒歩7分 東京メトロ銀座線 「田原町」駅 徒歩10分
竣工	2004年7月	2014年9月	2016年2月	2006年2月	2008年11月	1996年2月	2009年2月	1995年3月(Ⅰ) 2001年1月(Ⅱ)	2019年8月
戸数	60	53	72	85	90	45	16	47	14
取得日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年8月1日
稼働率 (2023/9末)	98.2%	98.2%	91.8%	100%	96.7%	95.6%	100%	96.1%	100%

公募増資による取得

手元現金で取得

## ポートフォリオの地理的分散 (2023年8月31日時点)

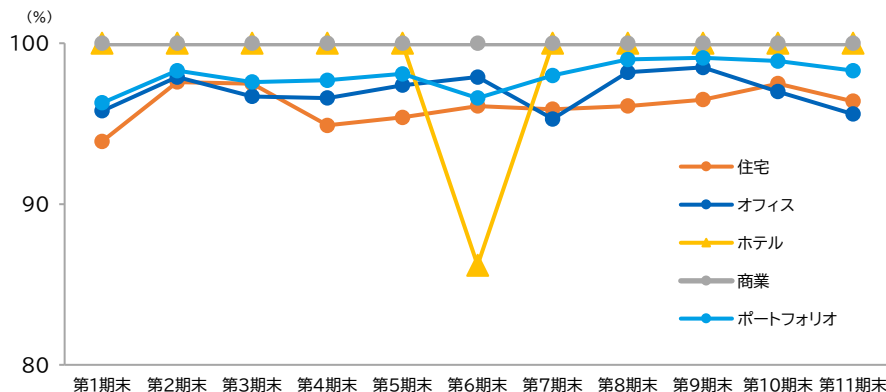


※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。  
 ※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

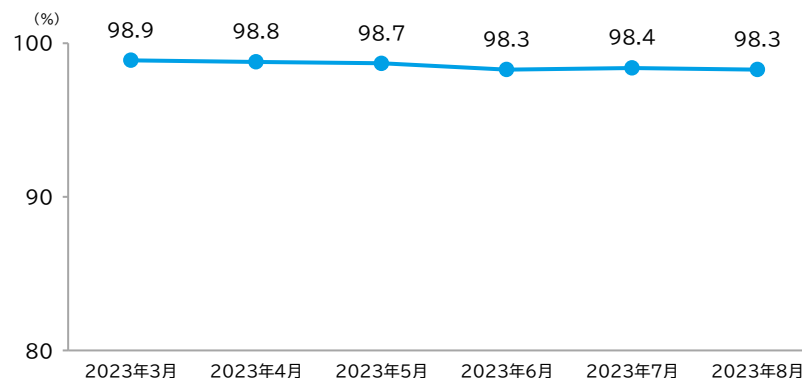
## 稼働率の推移

ポートフォリオ全体の期末稼働率は上場以降90%台後半を維持、当期の期中平均稼働率は98.6%

### ■ 上場以降 稼働率(期末)推移

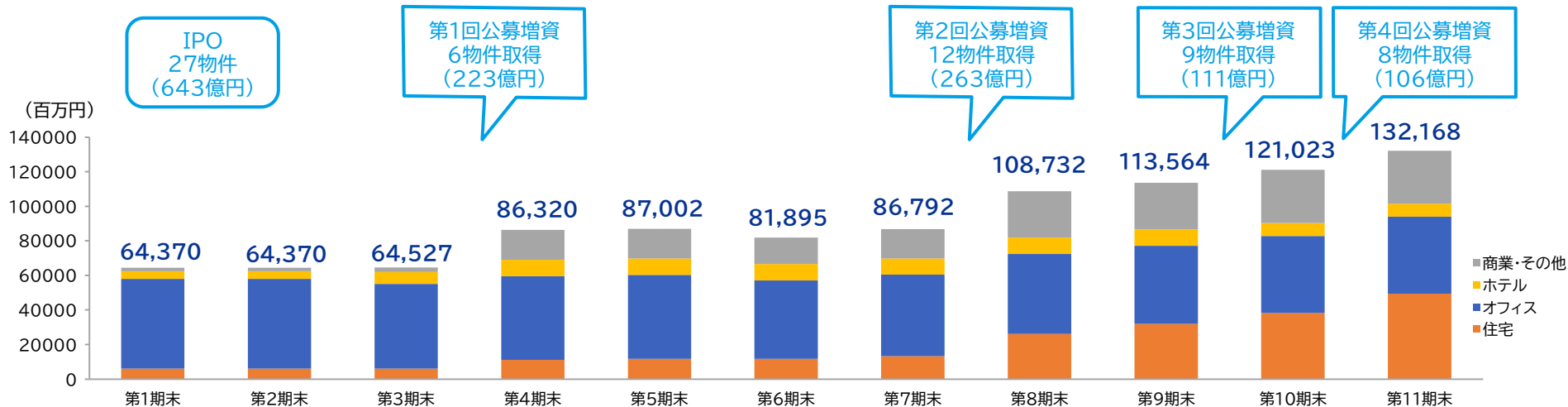


### ■ 当期ポートフォリオ稼働率(月次)推移



## 資産規模の推移

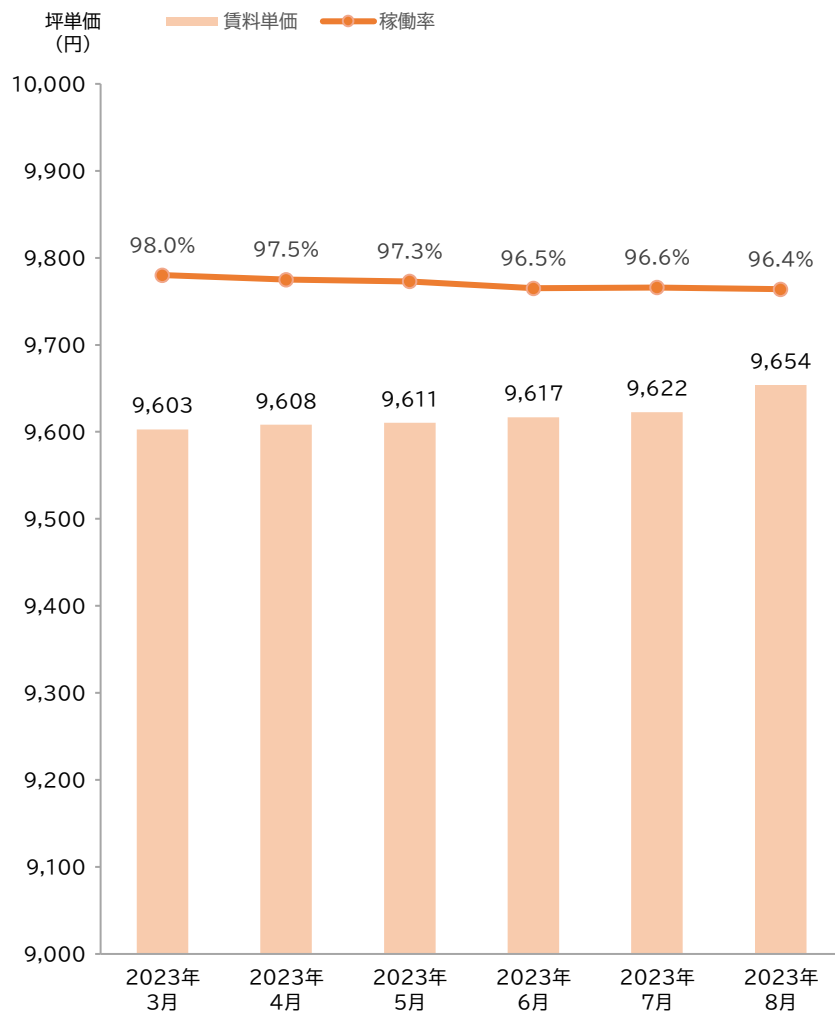
ポートフォリオの質的向上を図りながら、機を見定めた公募増資の実施によって資産規模を着実に拡大





### 稼働率・賃料単価推移

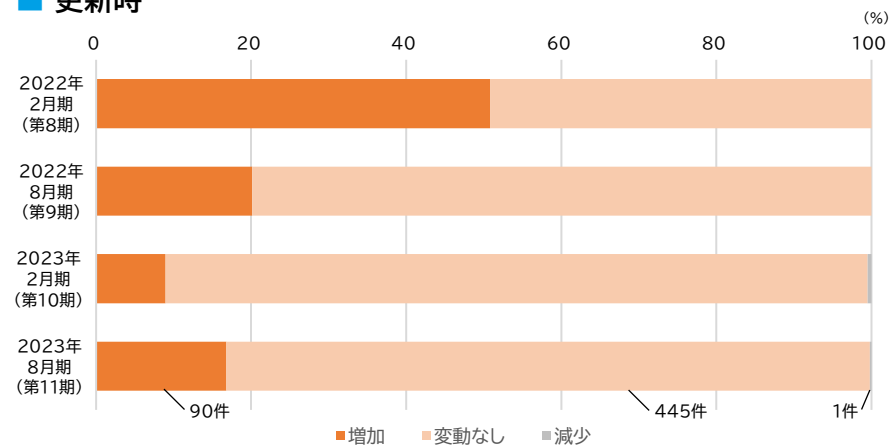
- ◆ 期中を通して96%以上を維持
- ◆ 賃料坪単価は安定的に推移



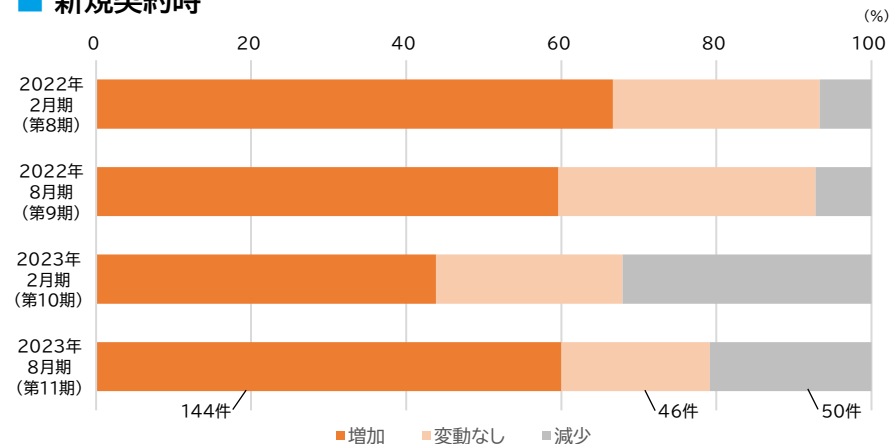
### 賃料改定状況

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

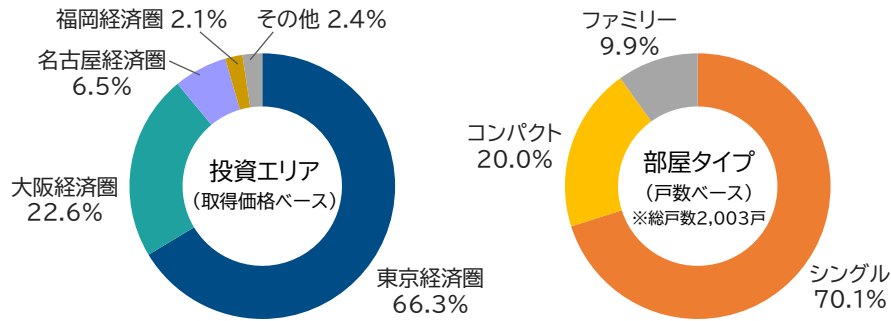
#### 更新時



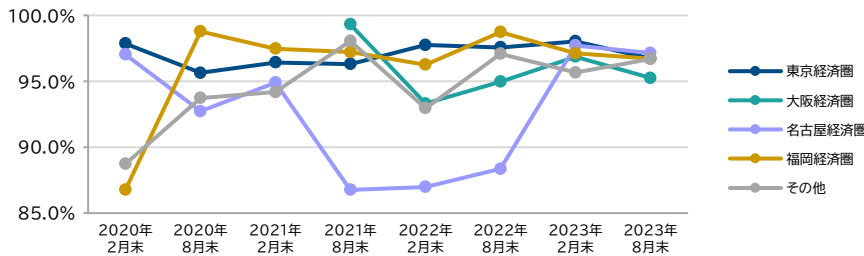
#### 新規契約時



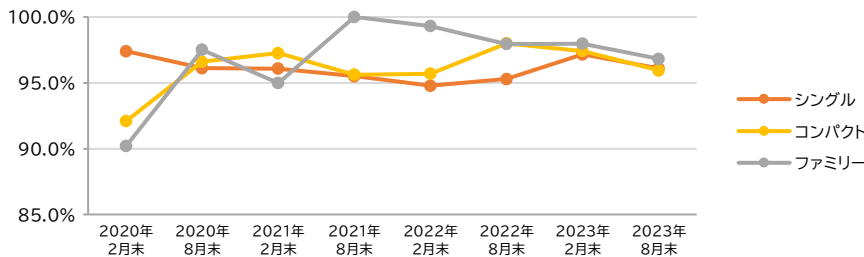
### 投資エリア・部屋タイプ(2023年8月31日時点)



### 投資エリア別稼働率推移



### 部屋タイプ別稼働率推移

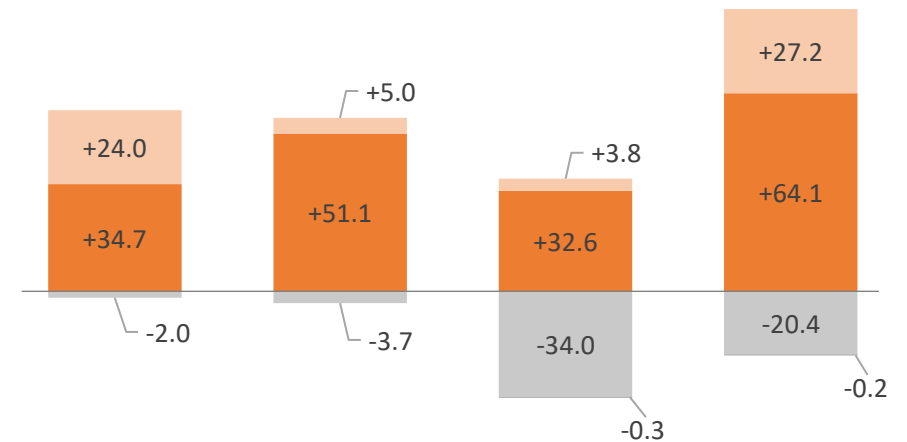
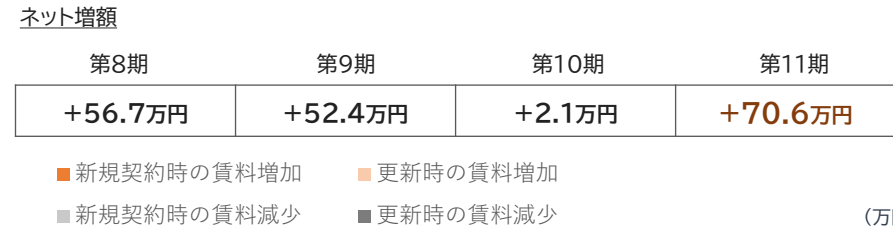


※部屋タイプの定義  
 シングル…30㎡未満、30～40㎡の1R・1K  
 コンパクト…30～40㎡の1DK以上、40～50㎡の2LDK以下、50～60㎡の1LDK以下  
 ファミリー…40～50㎡の3LDK以上、50～60㎡の2LDK以上、60㎡超

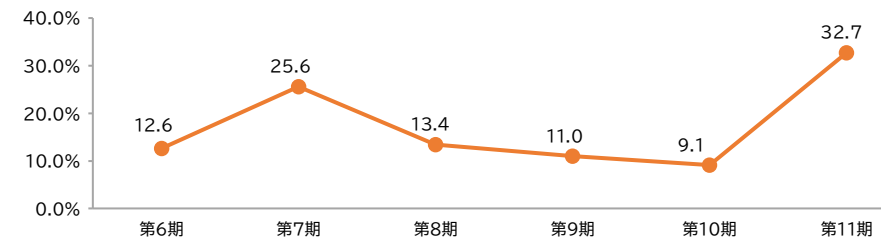
### 賃料増額実績

◆ 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進

#### ■ 新規契約時・更新時の賃料増減(月額)

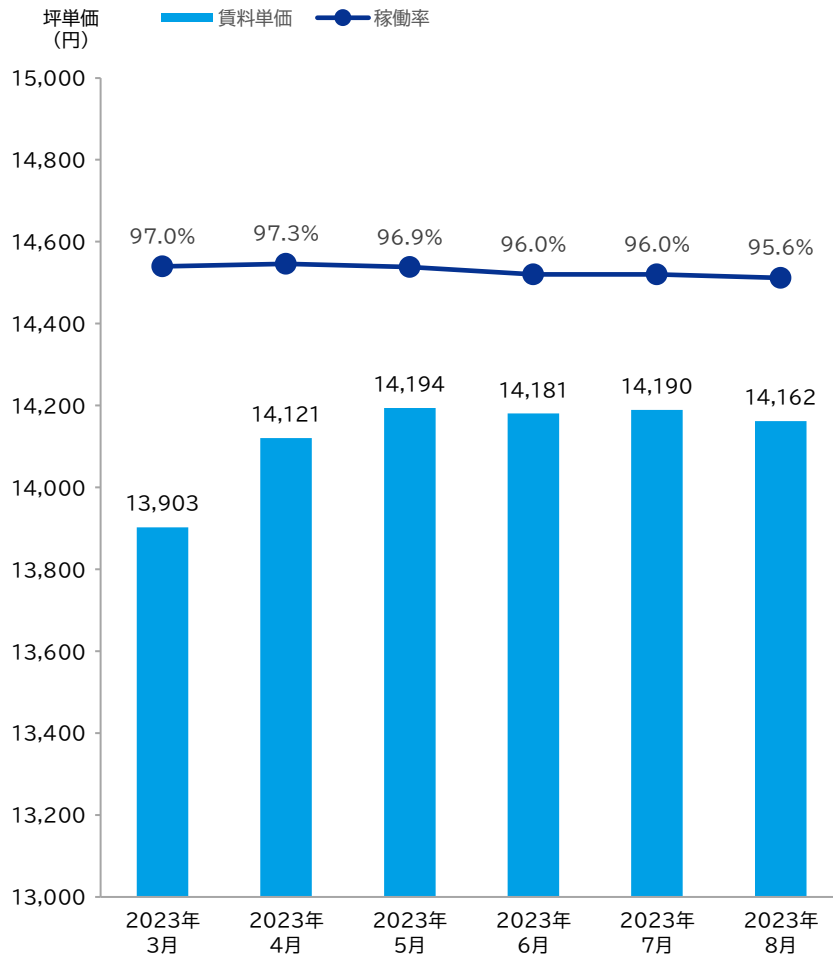


### 礼金取得率



### 稼働率・賃料単価推移

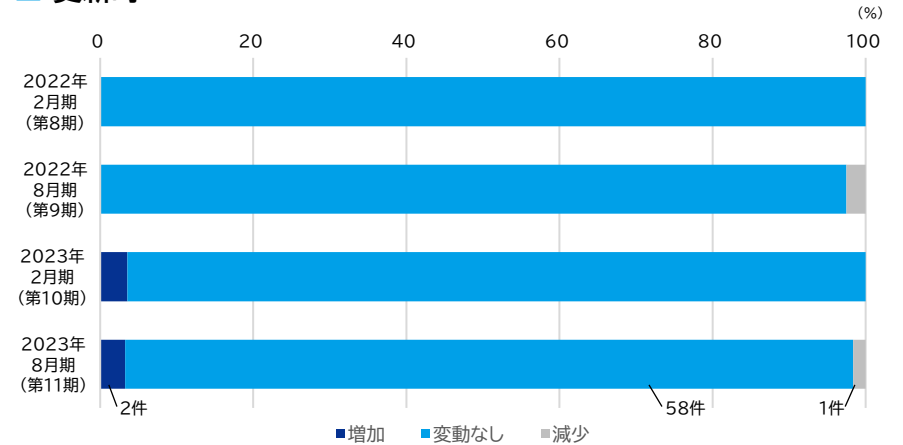
- ◆ 期中を通して、稼働率95%以上を維持
- ◆ 賃料坪単価は、NTビル及び博多冷泉町ビルの賃料発生に伴い、3月～5月にかけて上昇



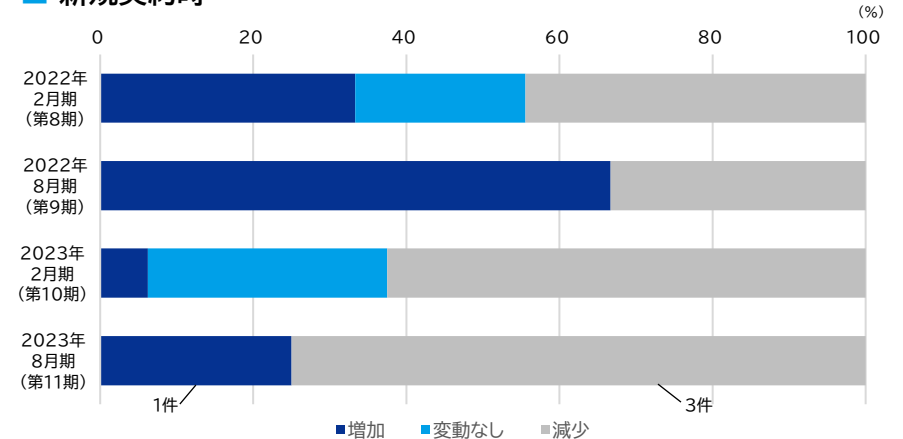
### 賃料改定状況

- ◆ 契約更新時の賃料は、概ね変動なし
- ◆ 新規契約時の賃料は、物件によって増減あり

#### 更新時



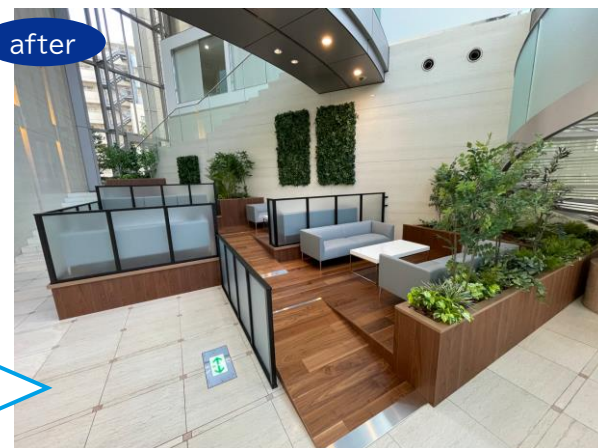
#### 新規契約時



## 資産価値の維持・向上への取組み

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

■ NTビル1階エントランスロビー改修工事（事例）



機能性・快適性を兼ね備えた空間を作り出すことにより、ビルのイメージアップとテナント満足度向上を実現

■ 第11期CAPEX投資例  
オフィス

物件名	投資内容	金額 (百万円)
NTビル	中央監視及びリモート装置更新工事	42.5
	ウォールスルーエアコン30台更新工事	31.3
	1階エントランスロビー改修工事	23.7
博多祇園ビル	1・7・8階空調設備更新工事	41.3
東池袋セントラルプレイス	3階A区画・5階A区画空調更新工事	30.7

## 電気料金上昇の影響

テナントへの請求単価を変動制に移行し、電力料金上昇により一時悪化した水道光熱費収入を大幅に改善

■ 水道光熱費支出 用途別比率（第11期実績）

オフィス	住宅	ホテル	商業・その他
80.8%	14.8%	0.7%	3.7%

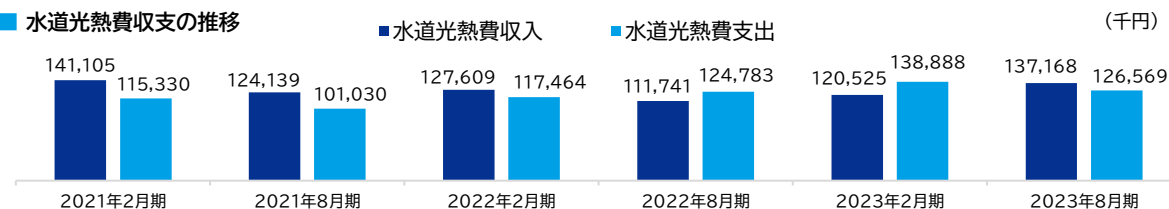
■ リカバリー策

- ①テナントへの請求単価の見直しによる収入増（オフィスを中心に10物件で見直し、第11期より新単価適用）
- ②電力会社の切替による支払単価の値上げ幅圧縮（オフィスを中心に6物件で切替、2023年4月より新契約開始）

■ リカバリー効果

第11期において大幅な収支改善を実現し、逆ザヤを解消

■ 水道光熱費収支の推移



■ 一口当たり収支影響



- ◆ 生活密着型商業施設の割合が約85%
- ◆ 固定賃料比率が100%で、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受

施設タイプ別の保有状況

生活密着型(約85%)



アピタ名古屋南店



家電住みいる館×YAMADA  
Web.com奈良本店



Tecc LIFE SELLECT  
神戸垂水店(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



ビッグモーター  
札幌清田店(底地)



プリオ大名II



カインズ大宮店



TA湘南鵜沼海岸



YAMADA web.com松山問屋町店



イオンスタイル尾道(底地)



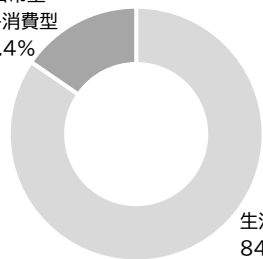
ビッグモーター  
鴻巣店(底地)

第11期中に  
テナントの  
入替により  
賃料を増額

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

■ 物件タイプ(取得価格ベース)

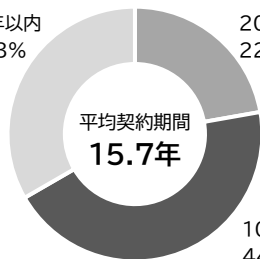
非日常型・  
コト消費型  
15.4%



生活密着型  
84.6%

■ 契約期間(契約件数ベース)

10年以内  
33.3%



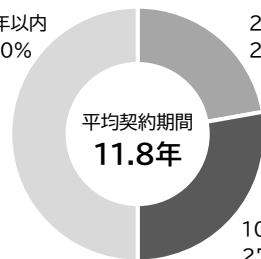
平均契約期間  
15.7年

20年超  
22.2%

10~20年  
44.4%

■ 残存契約期間(契約件数ベース)

10年以内  
50.0%



平均契約期間  
11.8年

20年超  
22.2%

10~20年  
27.8%

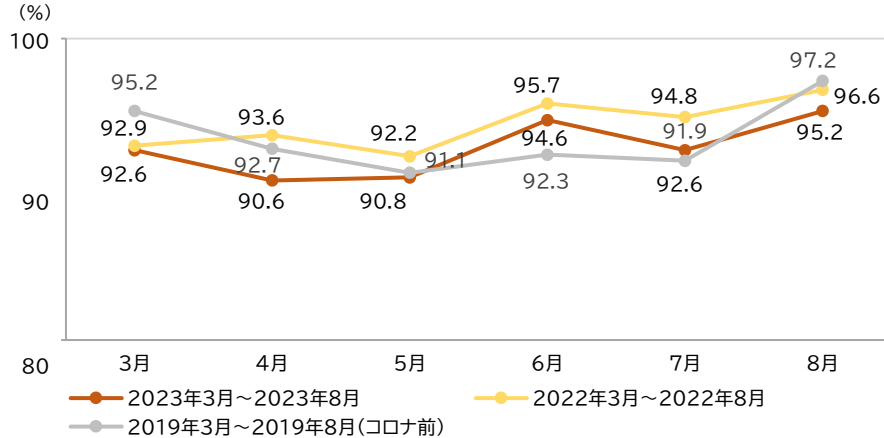
(参考情報)ビッグモーター案件 開示事項

	ビッグモーター札幌清田店(底地)	ビッグモーター鴻巣店(底地)
取得価格	1,610,000,000円	2,150,000,000円
投資比率	1.2%	1.6%
取得年月日	2021年5月19日	2021年9月2日
NOI利回り	4.6%	4.5%
期末帳簿価格	1,650,617,481円	2,181,160,856円
期末鑑定評価額	1,770,000,000円	2,290,000,000円
鑑定NOI利回り	4.6%	4.6%
テナント名	株式会社ビッグモーター	株式会社ビッグモーター
総賃貸面積	15,026.00㎡	14,252.81㎡
契約満了日	2049年9月30日	2051年7月29日

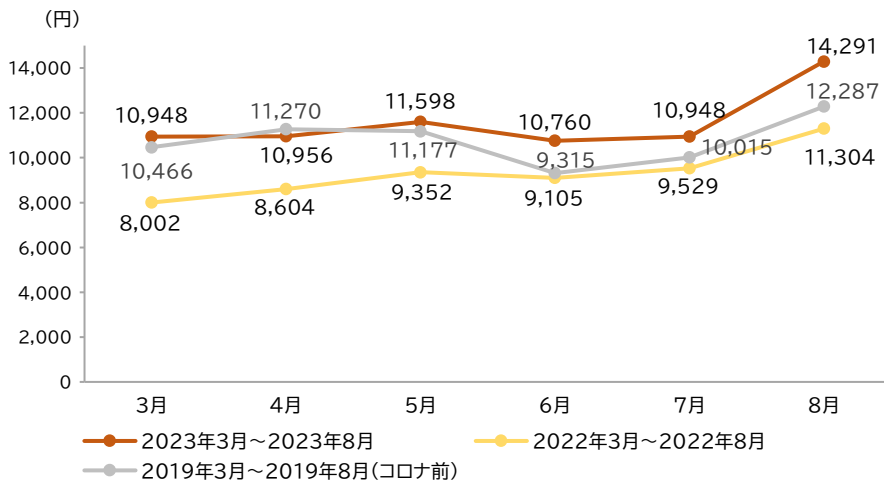
- ◆ コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPARは良好に推移
- ◆ ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、歩合賃料が引き続き増加傾向

### ドーマーイン松山・ドーマーイン盛岡(固定賃料2物件)の運営状況

#### ■ 施設稼働率の推移(前年同月比&コロナ前比較)



#### ■ RevPARの推移(前年同月比&コロナ前比較)

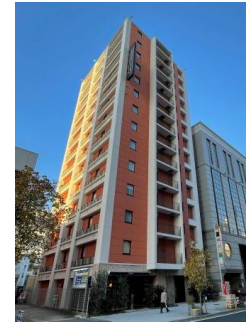
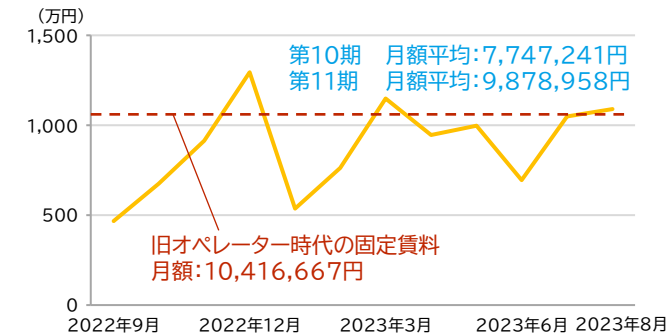


※ドーマーイン盛岡は取得日が2019年6月28日のため、2019年3月~6月はドーマーイン松山のみ運営状況を掲載しています。

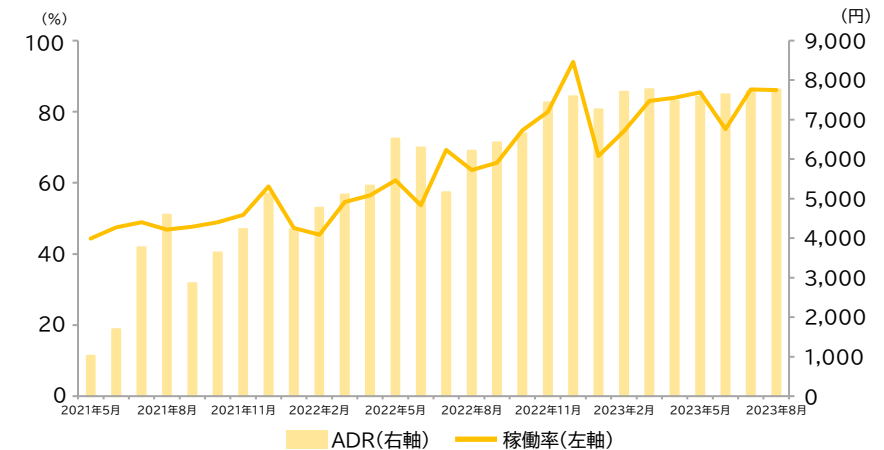
### ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya(変動賃料)の運営状況

- ◆ 2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移
- ◆ 第11期は旧固定賃料と比較し約95%を収受

#### ■ 第10期・第11期 歩合賃料の推移



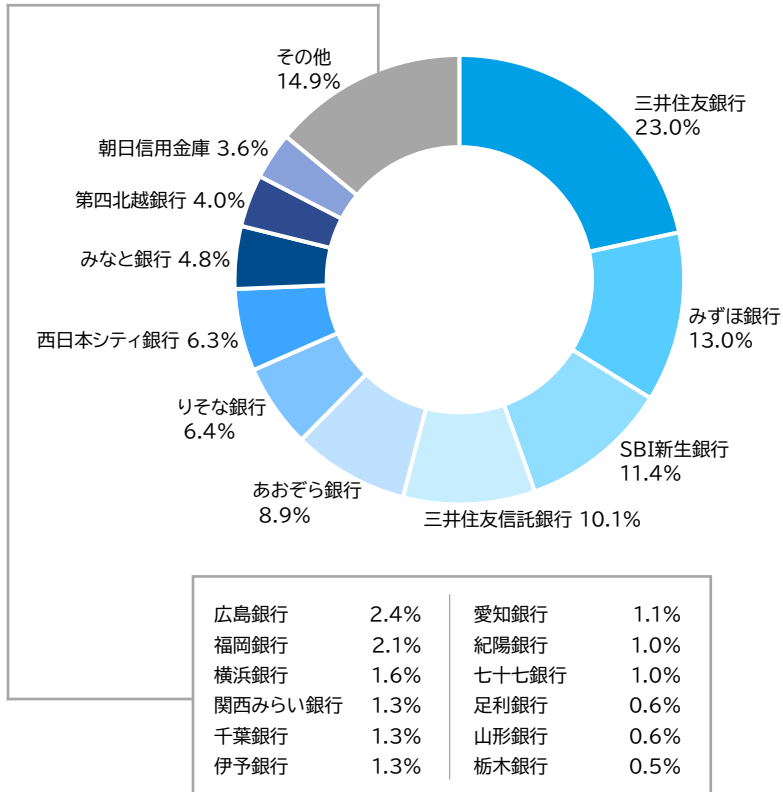
#### ■ オープン以降 施設稼働率・ADRの推移





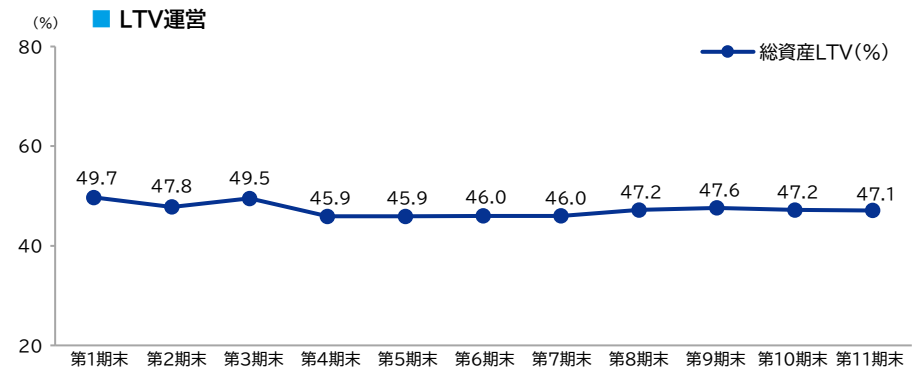
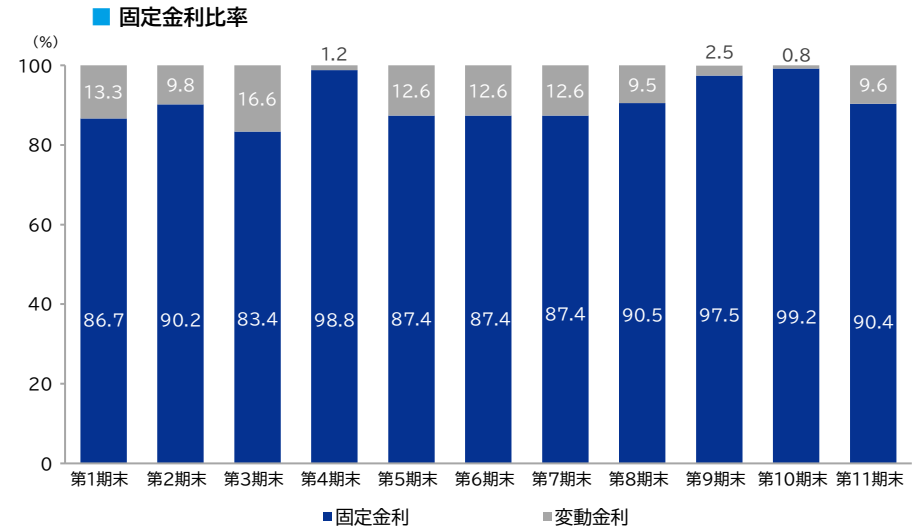
## 借入金先金融機関の拡大

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



## 固定金利比率、LTV運営

- ◆ 金融市場の動向に鑑みて、今回の増資時借入においては許容範囲内の変動金利で調達
- ◆ 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低減し、健全な財務体質を構築する方針



## 財務指標推移

	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)
有利子負債残高	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円	58,275百万円	63,080百万円	67,150百万円
総資産LTV	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%	47.1%
時価LTV	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	45.1%	45.0%	45.2%
平均金利	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	0.70%	0.72%	0.73%
平均借入期間	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年	4.6年
平均借入残存期間	2.8年	2.3年	2.9年	2.7年	3.1年	2.7年	2.7年

## 発行体格付

JCR

**A**

(安定的)  
2022年6月6日変更

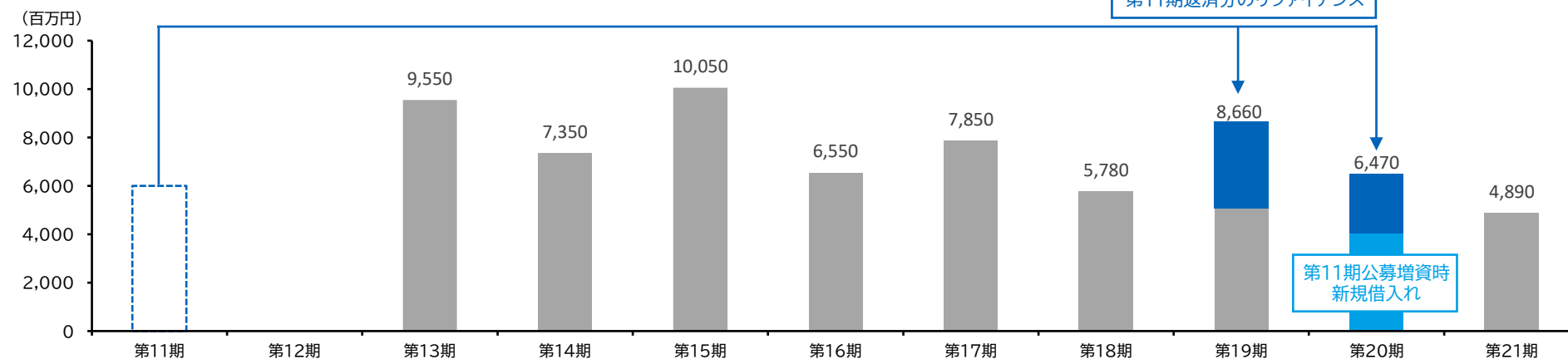
R&I

**A-**

(安定的)  
2021年3月22日取得

## 返済期限の分散状況

- ◆ 第11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ーの平準化を進める



## グリーンファイナンスの取組み

- ◆ ESGに強い関心を持つ投資家層の拡大及び資金調達手段の多様化による強固な財務基盤の構築を目指し、グリーンファイナンス・フレームワークを策定

### グリーンファイナンス フレームワーク

#### ●適格クライテリア

グリーン適格資産: 以下の認証のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件

1	DBJ Green Building認証	3つ星～5つ星
2	CASBEE不動産評価認証	B+ランク～Sランク
3	BELS認証	3つ星～5つ星
4	LEED認証	Silverランク～Platinumランク

#### 改修工事: 以下のいずれかの改修工事

- 上記認証の1段階以上の改善、環境認証の更新、取得を実現する改修工事
- 環境面で有益な改善を目的とした改修工事（従来比30%以上の改善効果）
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入

#### ●外部機関の評価

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価 **Green 1 (F)** (最上位)

#### ●初のグリーンローンによる借入を実施

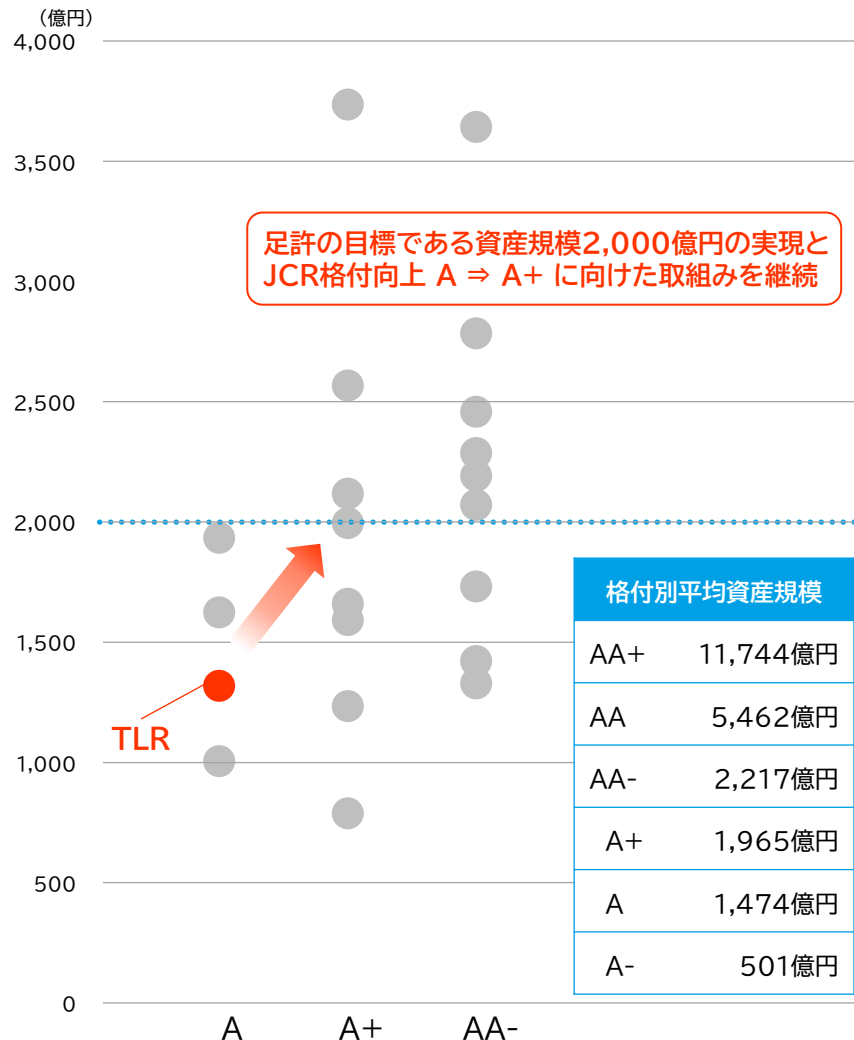
取引先	三井住友銀行
残高	36億円
借入利率	年率
借入開始日	2023年8月31日
借入期間	4年

ラグゼナ平和台(CASBEE不動産評価認証Aランク)の取得のために調達した既存借入金のリファイナンス資金に充当



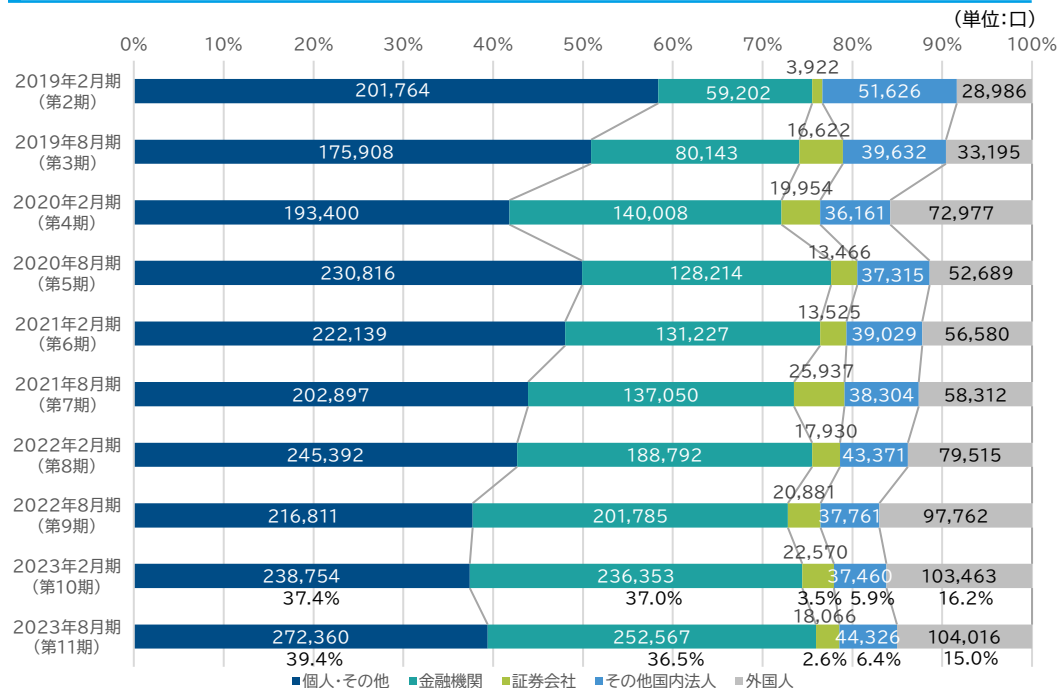
## 格付の見通し

### ■ J-REITの資産規模と格付(JCR)



※格付の見通し「安定的」の銘柄のみ集計したものです。

所有者別投資口数



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)	98,308	14.2
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	74,921	10.8
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	31,195	4.5
4 MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	2.1
5 JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,971	1.9
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,683	1.3
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,243	1.2
8 日本証券金融株式会社	5,819	0.8
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,787	0.8
10 近畿産業信用組合	5,590	0.8

所有者別投資主数

	2019年2月期 (第2期)		2019年8月期 (第3期)		2020年2月期 (第4期)		2020年8月期 (第5期)		2021年2月 (第6期)		2021年8月 (第7期)		2022年2月 (第8期)		2022年8月 (第9期)		2023年2月 (第10期)		2023年8月 (第11期)	
個人・その他	14,827	97.1%	15,084	97.4%	18,455	97.3%	21,032	97.5%	22,221	97.5%	22,221	97.4%	26,244	97.5%	24,152	97.3%	26,091	97.2%	28,449	97.3%
金融機関	35	0.2%	40	0.3%	43	0.2%	37	0.2%	35	0.2%	39	0.2%	46	0.2%	47	0.2%	51	0.2%	50	0.2%
証券会社	26	0.2%	25	0.2%	25	0.1%	26	0.1%	24	0.1%	29	0.1%	23	0.1%	22	0.1%	22	0.1%	22	0.1%
その他国内法人	335	2.2%	260	1.7%	303	1.6%	324	1.5%	341	1.5%	335	1.5%	384	1.4%	343	1.4%	404	1.5%	424	1.5%
外国(法)人	50	0.3%	74	0.5%	135	0.7%	150	0.7%	173	0.8%	192	0.8%	210	0.8%	249	1.0%	286	1.1%	285	1.0%
合計	15,273	100.0%	15,483	100.0%	18,961	100.0%	21,569	100.0%	22,794	100.0%	22,816	100.0%	26,907	100.0%	24,813	100.0%	26,854	100.0%	29,230	100.0%

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

## MIRARTH HOLDINGS, Inc.

存在意義  
Our Purpose

サステナブルな環境を  
デザインする力で、  
人と地球の未来を幸せにする。

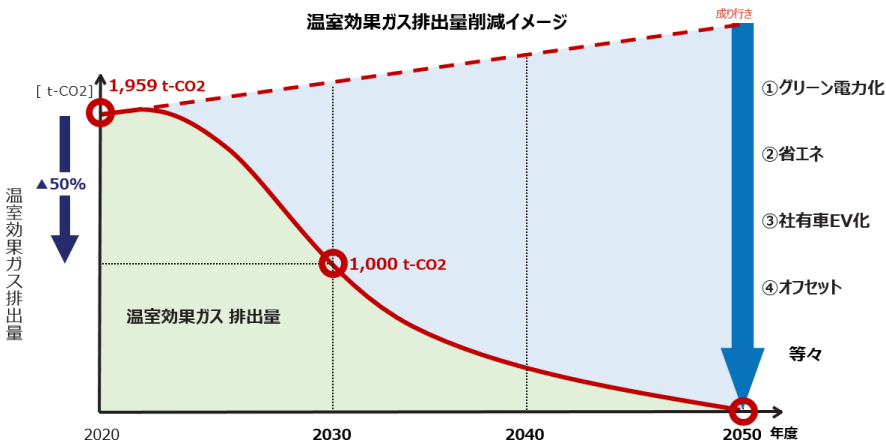


REIT事業へのコミットメント強化  
(従来の「その他事業」から、主力事業の一つへと変更)

### MIRARTHホールディングスグループにおける取組み事例

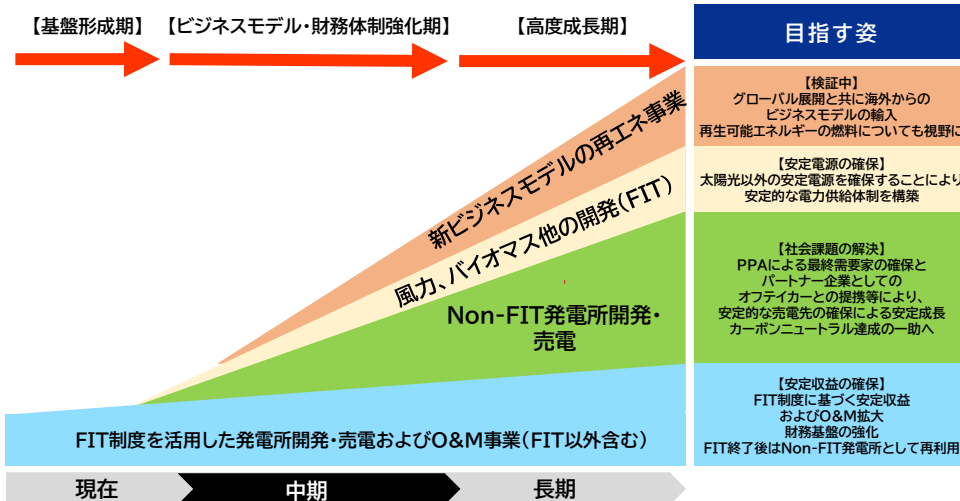
#### ■ カーボンニュートラルに向けた目標

MIRARTHホールディングスグループ カーボンニュートラル実現に向けた目標  
**グループ全体の温室効果ガス排出量**  
**2030年度までに50%削減 (2020年度比)・2050年度までにネットゼロ**  
 ※Scope1+Scope2を対象



#### ■ エネルギー事業の積極推進

エネルギー事業を不動産事業に次ぐ主軸事業へ  
Non-FITビジネスに注力



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

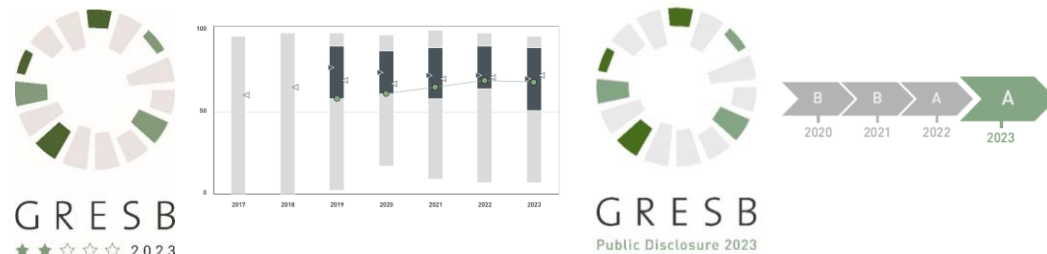
### サステナビリティ基本方針

- 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	13 気候変動
		② 水資源の有効活用	
		③ 廃棄物管理	
	2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	7 再生可能エネルギー
		② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	13 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	11 持続可能な都市とコミュニティ
		② グリーンリース推進	
		③ BCPの充実	
	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			11 持続可能な都市とコミュニティ
③ テナント満足度調査の継続的な実施			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	5 ジェンダー平等
		② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備	8 持続可能な成長と雇用
		③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	8 持続可能な成長と雇用
G	6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント	① 政治献金禁止・腐敗防止	16 平和と公正
		② 実効性のある内部統制システム構築	17 パートナーシップ
		③ 開示の充実	17 パートナーシップ

### GRESB評価

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



### DBJ Green Building 認証

Three DBJ Green Building certification logos are shown for the years 2020, 2021, and 2022. Each logo is accompanied by a photo of a building and a quote: "優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物". The buildings are NTビル, 大宮NSDビル, and 東池袋セントラルプレイス.

### CASBEE不動産評価認証

- ◆ 2023年3月1日付で、5物件において認証を取得(評価:Aランク)

The CASBEE Real Estate 2023 certification logo is shown on the left. To its right are five photos of buildings, each with its name below: 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, and ラグゼナ戸田公園Ⅱ.

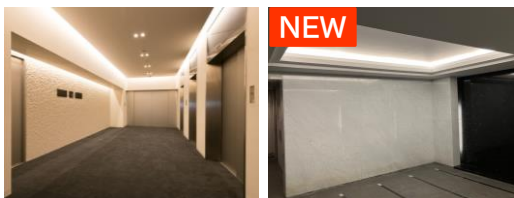


### 環境への取組み

#### ■ 省エネLED化工事 (事例)



NTビル(エントランス) 代々木一丁目ビル(貸室内)

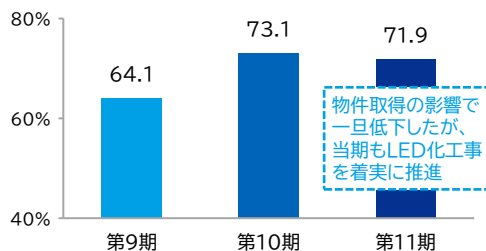


東池袋セントラルプレイス (ELVホール) TLRレジデンス両国 (エントランス)

(LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
	45物件	合計 71.9%

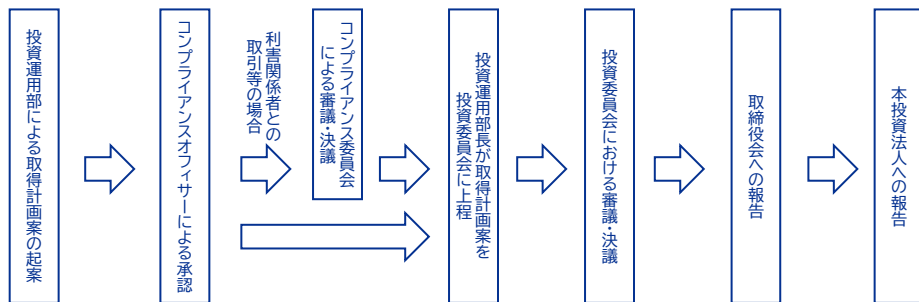
(進捗) ※比率は面積ベース



### ガバナンスへの取組み

#### ■ 運用資産の取得に関する意思決定フロー

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



#### ■ 内部監査における社外専門家の活用

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

### 社会への取組み

#### ■ テナントコミュニケーション

- ・EV充電インフラ設置によるCS向上  
ラグゼナ東高円寺で、2023年8月にEV自動車充電コンセント「Terra Charge」の設置が完了し、運用を開始

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



#### ■ 従業員とのコミュニケーション

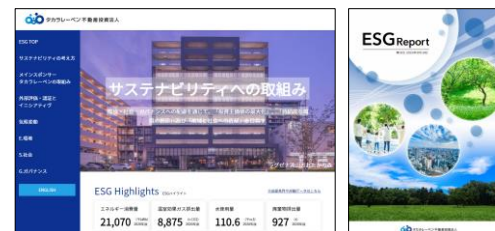
- ・代表取締役社長との個別面談  
四半期毎に、運用会社の全従業員と社長との1on1面談を実施
- ・公平性と透明性の高い人事評価制度  
従業員のパフォーマンスを最大限引き出す評価フィードバック体制

### ESG情報開示

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

● ESGサイト URL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>  
⇒ ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施(2023年3月更新)

● ESGレポート  
URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2022.pdf>  
⇒ ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2023年3月発行)



### Ⅲ. 2024年2月期(第12期)／2024年8月期(第13期)業績予想

	(単位:百万円)			(単位:百万円)	
	第11期 実績 A	第12期 予想 B	第13期 予想 C	差異 B-A	差異 C-B
運用日数	184日	182日	184日	-	-
営業収益	3,886	3,856	3,864	▲29	+8
営業利益	2,258	2,254	2,240	▲3	▲13
経常利益	1,886	1,873	1,856	▲13	▲17
当期純利益	1,860	1,847	1,830	▲13	▲17
内部留保(取崩/留保)	▲51	0	17	-	-
分配金総額	1,809	1,847	1,847	+38	0
発行済み投資口数	691,335口	691,335口	691,335口	-	-
EPU(1口当たり利益)	2,691円	2,672円	2,647円	▲19円	▲25円
DPU(1口当たり分配金)	2,617円	2,672円	2,672円	+55円	0円

主な要因 (B-A)	
当期純利益	▲13
+12 賃貸事業利益 (NT+31、東池袋▲32、アクセス名古屋+4、 大名Ⅱ+7)	
▲16 一般管理費増 (運用報酬増▲2、総会費用▲6、鑑定費用増▲4)	
▲7 11期保険収入剥落	

主な要因 (C-B)	
当期純利益	▲17
▲18 賃貸事業利益 (住宅計▲14(固都税発生▲18)、NT+18、 博多祇園▲15)	
+4 一般管理費減	
▲3 支払利息	

(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

## IV. 今後の成長戦略

前期に続き、優先交渉権の取得により将来の物件取得機会を確保

アイランドシップ4号からの優先交渉権付与



THE PALMS 町田



ラグゼナ東陽町



ラヴィータ難波元町



ラヴィータ新御徒町

第11期に  
手元現金で取得

第4回公募増資のタイミングで取得



TLRレジデンス両国



TLRレジデンス大鳥居



TLRレジデンス亀有



セレニテ難波西



ラヴィータ谷塚駅前 I



ラヴィータ谷塚駅前 II



コリーヌアンソレイエ



ロックフィールド西大井

アイランドシップ5号からの優先交渉権付与

その他



ラグゼナ  
八王子南町



ラグゼナ錦糸町



ラグゼナ平和島



ラグゼナ  
八王子新町



ラグゼナ上前津



ラグゼナ田端北



ラグゼナ和光



柏トーセイビル



東横INN  
春日部駅西口

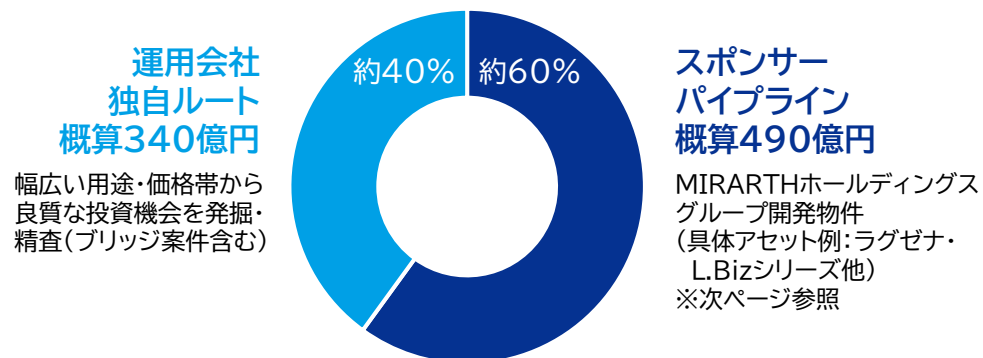
運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

2023年:新規案件入手状況(10月20日時点)

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	482,775	29.6	348
オフィス	601,568	36.8	139
商業	152,271	9.3	60
底地	32,894	2.0	18
物流	48,596	3.0	13
ホテル	240,878	14.8	52
開発用地	150	0.0	1
その他	73,511	4.5	32
合計	1,632,645	100.0	663

⇒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(2023年10月20日時点)



参考 引き続き、多数の新規案件を入手

2022年

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

2021年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
住宅	770,131	37.9	628
オフィス	750,290	37.0	312
商業	269,344	13.3	123
底地	46,744	2.3	41
物流	47,100	2.3	20
ホテル	73,642	3.6	38
開発用地	18,473	0.9	6
その他	53,702	2.6	20
合計	2,029,428	100.0	1,188



## 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
ラグゼナ日本橋	東京都中央区	竣工済	27
ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	竣工済	90
ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	竣工済	65
ルミナス勝山東	愛媛県松山市	2023年12月	70
ルミナス田室町	大分県大分市	竣工済	44
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2024年1月	25
ルミナス八幡山	東京都杉並区	2024年1月	131
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	2024年2月	41
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	2024年3月	54
ラグゼナ横浜鶴見II	神奈川県横浜市	2024年6月	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2024年6月	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	2024年6月	41
ラグゼナ浦和	埼玉県さいたま市	2024年7月	29
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	2024年8月	31
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2025年2月	26
ラグゼナ平井Ⅲ	東京都江戸川区	2025年5月	30
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	71
ラグゼナ南行徳	千葉県市川市	2025年10月	100

物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
大宮倉庫	埼玉県さいたま市	2025年11月	1
柏沼南倉庫	千葉県柏市	2025年9月	1

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

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

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

物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
L.Biz呉服町	福岡県福岡市	竣工済	8
L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年3月	10
L.Biz平河町	東京都千代田区	2024年5月	9
L.Biz松山	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
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



ラグゼナ横浜鶴見



ラグゼナ丸の内



ルミナス勝山東



L.Biz御茶ノ水



ラグゼナ日本橋



ルミナス田室町



ラグゼナ松戸



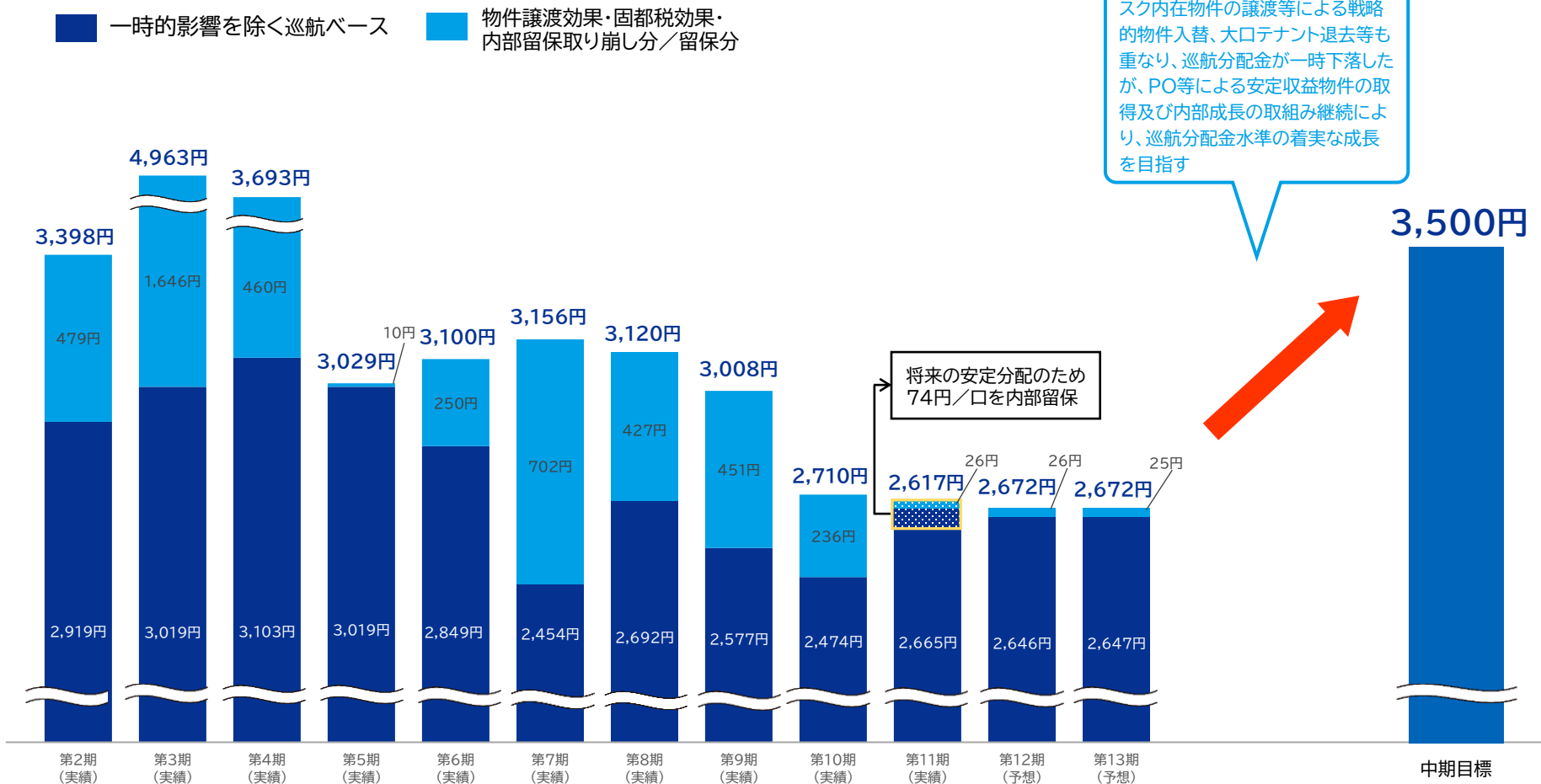
ホテルウィング  
インターナショナル  
高松

## 中期的な巡航分配金目標は3,500円

- ◆ コロナ禍からの回復を踏まえ、中期目標の水準は維持
- ◆ 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
- ◆ 第11期分配後の内部留保残高は約296百万円(429円/口) ⇒ 分配金の安定性を下支え

**内部成長 + 外部成長**

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



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

## V. Appendix

用途	物件番号	物件名	2023年 3月末	2023年 4月末	2023年 5月末	2023年 6月末	2023年 7月末	2023年 8月末
住宅	R-01	アマーレ東海通	97.0	97.0	97.0	95.0	93.0	92.0
	R-02	ドミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	バネフィス博多南グランスウィート	100.0	98.8	97.5	100.0	94.2	96.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	100.0	93.2	91.4	92.4	94.2	91.0
	R-06	ジェシシティ八丁堀	95.7	96.4	96.8	95.5	96.7	96.7
	R-07	ラグゼナ平和台	98.3	98.7	97.8	96.9	99.4	100.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	96.1	100.0	92.5	92.7	92.3	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	100.0	98.7	93.4	94.7	93.4	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	98.7	96.3	96.7	97.4	98.6	97.2
	R-11	ラグゼナ戸田公園	100.0	96.0	98.0	100.0	98.0	98.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	97.8	100.0	100.0	68.8	72.2	75.1
	R-13	ラグゼナ秋葉原	93.0	83.1	84.0	83.2	88.0	90.6
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	98.1	96.4	96.5	94.7	87.5	87.5
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	96.4	98.8	98.7	98.7	99.1	98.7
	R-17	PRIME SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	100.0	97.8	97.8	100.0	100.0	97.7
	R-19	マーレ磯子ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	100.0	97.2	98.6	100.0	97.2	94.4
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	96.0	95.8	91.1	91.7	92.3	92.9
	R-22	TLRレジデンス高井田	100.0	97.0	95.6	94.1	91.2	91.2
	R-23	ラグゼナ北千住	100.0	96.9	98.5	96.9	100.0	100.0
	R-24	ラヴィータ東上野	100.0	100.0	100.0	89.8	100.0	94.9
	R-25	ラグゼナ浄心	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	98.1	100.0	100.0	100.0	98.1	96.2
	R-27	ラグゼナ清水五条	97.4	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0
	R-28	ラヴィータ二条月光	93.5	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	100.0	96.7	93.3	96.7	96.7	100.0
	R-30	TLRレジデンス難波東	94.4	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5
	R-31	TLRレジデンス両国	96.6	93.1	93.4	95.3	94.7	94.8

用途	物件番号	物件名	2023年 3月末	2023年 4月末	2023年 5月末	2023年 6月末	2023年 7月末	2023年 8月末
住宅	R-32	TLRレジデンス大鳥居	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
	R-33	TLRレジデンス亀有	97.3	97.3	97.3	95.9	94.5	93.2
	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	92.2	92.2	95.6	97.8	100.0	97.8
	R-36	コリーヌアンソレイエ	95.6	97.8	100.0	97.8	97.8	97.8
	R-37	ロックフィールド西大井	92.4	94.1	94.1	100.0	94.1	94.1
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	98.1	98.1	100.0	98.0	98.0	98.0
	R-39	ラヴィータ新御徒町	-	-	-	-	-	100.0
	住宅合計			98.0	97.5	97.3	96.5	96.6
オフィス	O-01	NTビル	89.5	89.5	89.5	89.5	89.5	89.5
	O-02	東池袋セントラルプレイス	100.0	100.0	100.0	92.3	92.3	86.7
	O-03	名古屋センタープラザビル	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	95.8	95.8	95.8	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	89.0	96.8	96.8	96.8	96.8	100.0
オフィス合計			97.0	97.3	96.9	96.0	96.0	95.6
ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-03	ドゥーミーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル合計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	80.3	80.3	80.3	80.3	100.0	100.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	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

用途	物件番号	物件名	2023年 3月末	2023年 4月末	2023年 5月末	2023年 6月末	2023年 7月末	2023年 8月末
商業・ その他	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	カインズ大宮店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-11	アビタ名古屋南店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業・その他合計			99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
ポートフォリオ合計			98.9	98.8	98.7	98.3	98.4	98.3

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿 価格 (百万円)	2023年2月期(第10期)			2023年8月期(第11期)			差異			鑑定評価額 -帳簿価額 (第11期末) (百万円)
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,050	1,210	58	4.4	1,220	57	4.3	10	0	▲0.1	169
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,081	1,130	56	4.4	1,150	56	4.3	20	0	▲0.1	68
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	988	1,210	54	4.2	1,240	54	4.1	30	0	▲0.1	251
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,068	1,200	44	3.5	1,200	44	3.5	—	0	—	131
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,182	1,260	64	4.7	1,260	64	4.7	—	0	—	77
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,882	4,510	172	3.7	4,510	172	3.7	—	0	—	627
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,124	1,350	47	3.4	1,350	47	3.4	—	0	—	225
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	713	784	38	4.5	792	38	4.5	8	0	—	78
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,107	2,170	95	4.3	2,230	96	4.2	60	0	▲0.1	122
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910	944	978	39	3.9	978	39	3.9	—	0	—	33
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,240	1,280	52	3.9	1,280	52	3.9	—	0	—	39
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,352	2,430	81	3.2	2,430	81	3.2	—	0	—	77
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	590	609	30	4.5	618	30	4.4	9	0	▲0.1	27
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	1,956	2,030	82	3.9	2,060	82	3.9	30	0	—	103
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	2,924	3,130	130	4.0	3,130	129	4.0	—	0	—	205
	R-17	PRIME SQUARE	620	644	748	32	4.1	750	32	4.1	2	0	—	105
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	753	856	40	4.1	857	40	4.1	1	0	—	103
	R-19	マーレ磯子ビル	1,900	2,001	2,200	102	4.4	2,200	102	4.4	—	0	—	198
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,444	1,420	56	3.8	1,390	55	3.8	▲30	▲1	—	▲54
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,685	3,490	126	3.5	3,470	125	3.5	▲20	0	—	▲215
	R-22	TLRレジデンス高井田	942	1,009	1,010	43	4.0	1,020	44	4.0	10	0	—	10
	R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,601	1,610	59	3.5	1,610	59	3.5	—	0	—	8
	R-24	ラヴィータ東上野	1,280	1,312	1,290	45	3.3	1,290	44	3.3	—	0	—	▲22
	R-25	ラグゼナ浄心	620	657	634	27	4.2	652	27	4.1	18	0	▲0.1	▲5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	763	772	32	3.9	783	31	3.8	11	0	▲0.1	19



用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価格 (百万円)	2023年2月期(第10期)			2023年8月期(第11期)			差異(注2)			鑑定評価額 -帳簿価額 (第11期末) (百万円)
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	
住宅	R-27	ラグゼナ清水五条	515	542	597	23	3.8	612	23	3.7	15	0	▲0.1	69
	R-28	ラヴィータ二条月光	515	539	535	21	3.9	544	21	3.8	9	0	▲0.1	4
	R-29	ラヴィータ東寺	465	491	477	19	3.9	485	19	3.8	8	0	▲0.1	▲6
	R-30	TLRレジデンス難波東	675	703	717	29	3.8	721	29	3.8	4	0	—	17
	R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,047	—	—	—	2,040	71	3.3	—	—	—	▲7
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,515	—	—	—	1,490	52	3.4	—	—	—	▲25
	R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,966	—	—	—	1,900	68	3.5	—	—	—	▲66
	R-34	フィール清船	1,500	1,617	—	—	—	1,510	70	4.1	—	—	—	▲107
	R-35	セレニテ難波西	1,300	1,356	—	—	—	1,330	56	3.9	—	—	—	▲26
	R-36	コリーヌアンソレイエ	970	1,005	—	—	—	995	48	4.1	—	—	—	▲10
	R-37	ロックフィールド西大井	535	557	—	—	—	545	19	3.3	—	—	—	▲12
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	970	1,017	—	—	—	988	50	4.6	—	—	—	▲29
	R-39	ラヴィータ新御徒町	500	522	—	—	—	511	17	3.2	—	—	—	▲11
住宅合計			49,414	50,964	41,637	1,710	—	53,141	2,163	—	195	▲3	—	2,176
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,734	12,700	506	3.7	12,500	499	3.7	▲200	▲7	—	▲234
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,890	10,900	415	3.7	10,900	417	3.7	—	2	—	1,009
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,260	5,260	261	4.6	5,300	258	4.5	40	▲3	▲0.1	39
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,548	3,960	194	4.6	3,880	186	4.5	▲80	▲7	▲0.1	331
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,534	2,960	130	4.1	2,910	125	4.1	▲50	▲4	—	375
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,013	1,170	45	3.6	1,170	45	3.6	—	0	—	156
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,635	1,670	92	4.7	1,640	88	4.6	▲30	▲3	▲0.1	4
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,774	1,790	87	4.1	1,790	85	4.0	—	▲1	▲0.1	15
	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,922	2,170	74	3.2	2,170	74	3.2	—	0	—	247
	O-20	川越ウエストビル	2,600	2,629	2,760	128	4.5	2,760	128	4.5	—	0	—	130
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,799	2,610	101	3.8	2,560	99	3.8	▲50	▲2	—	▲239
オフィス合計			44,569	45,744	47,950	2,037	—	47,580	2,008	—	▲370	▲28	—	1,835

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿 価格 (百万円)	2023年2月期(第10期)			2023年8月期(第11期)			差異(注2)			鑑定評価額 -帳簿価額 (第11期末) (百万円)	
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)		
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,252	2,550	132	5.0	2,550	132	5.0	—	0	—	297	
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,332	2,560	130	4.9	2,560	130	4.9	—	0	—	227	
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	2,468	2,200	105	4.2	2,200	102	4.1	—	▲2	▲0.1	▲268	
	ホテル合計			7,447	7,053	7,310	367	—	7,310	364	—	0	▲2	—	256
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	995	1,130	48	4.1	1,130	48	4.1	—	0	—	134	
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	500	500	571	27	4.7	571	27	4.7	—	0	—	70	
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	3,958	4,410	300	6.8	4,410	301	6.8	—	0	—	451	
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	4,227	4,281	4,290	207	4.9	4,270	(注1)	(注1)	▲20	0	—	▲11	
	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	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610	1,650	1,790	(注1)	(注1)	1,770	(注1)	(注1)	▲20	0	—	119	
	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	2,524	2,600	125	4.4	2,600	125	4.4	—	0	—	75	
	C-11	アピタ名古屋南店	7,800	7,886	8,270	402	4.6	8,270	402	4.6	—	0	—	383	
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150	2,181	2,290	(注1)	(注1)	2,290	(注1)	(注1)	—	0	—	108	
	C-13	家電住まいる館× YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,036	5,170	273	5.2	5,170	273	5.2	—	0	—	133	
	商業・その他合計			30,737	31,138	32,801	1,501	—	32,761	1,293	—	▲40	0	—	1,622
	総合計			132,168	134,900	129,698	5,617	—	140,792	5,830	—	▲215	▲34	—	5,891

(注1)「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)」「ビッグモーター札幌清田店(底地)」「ビッグモーター鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。

(注2)第10期と第11期の差異について、第11期に取得した9物件「TLRレジデンス南国」「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」「ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ」「ラヴィータ新御徒町」は、対象外としています。

(単位:千円)

<資産の部>	第10期	第11期
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,880,357	4,667,574
信託現金及び信託預金	2,765,198	2,235,695
営業未収入金	95,711	126,790
前払費用	223,809	252,868
流動資産合計	9,965,076	7,282,928
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	3,837,749	3,788,808
構築物(純額)	27,325	27,085
機械及び装置(純額)	39,221	38,032
工具、器具及び備品(純額)	21,915	19,428
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物(純額)	29,862,632	32,699,632
信託構築物(純額)	178,895	191,827
信託機械及び装置(純額)	16,350	53,942
信託工具、器具及び備品(純額)	80,068	93,151
信託土地	83,699,906	92,353,406
信託建設仮勘定	14,417	18,061
有形固定資産合計	123,395,686	134,900,581
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,702	1,042
無形固定資産合計	1,702	1,042
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	363,948	361,198
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	374,958	372,208
固定資産合計	123,772,347	135,273,833
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	37,109	47,812
繰延資産合計	37,109	47,812
資産合計	133,774,533	142,604,574

<負債の部>	第10期	第11期
<b>流動負債</b>		
営業未払金	460,534	472,811
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	9,550,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	210,283	234,523
未払費用	18,330	20,355
未払法人税等	598	599
未払消費税等	2,689	42,306
前受金	32,817	24,248
その他	14,241	9,720
流動負債合計	6,801,598	10,416,667
<b>固定負債</b>		
長期借入金	57,080,000	57,600,000
預り敷金及び保証金	189,070	189,146
信託預り敷金及び保証金	3,755,432	3,803,779
繰延税金負債	74,196	99,420
資産除去債務	82,835	83,152
その他	22,290	15,092
固定負債合計	61,203,825	61,790,591
負債合計	68,005,423	72,207,258
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>	<b>第10期</b>	<b>第11期</b>
<b>投資主資本</b>		
出資総額	63,801,091	68,299,018
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	▲8,537	▲7,888
出資総額控除額合計	▲8,537	▲7,888
出資総額(純額)	63,792,554	68,291,129
剰余金		
当期末処分利益	1,976,555	2,106,185
剰余金合計	1,976,555	2,106,185
投資主資本合計	65,769,110	70,397,315
純資産合計	65,769,110	70,397,315
負債純資産合計	133,774,533	142,604,574

(単位:千円)

<損益計算書>	第10期	第11期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	3,323,900	3,681,324
その他賃貸事業収入	151,279	204,976
不動産等売却益	137,582	—
営業収益合計	3,612,762	3,886,301
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1,227,789	1,309,897
資産運用報酬	173,785	188,629
資産保管及び一般事務委託手数料	24,481	27,491
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	33,570	27,670
その他営業費用	58,622	71,650
営業費用合計	1,520,649	1,627,738
営業利益	2,092,113	2,258,562
<b>営業外収益</b>		
受取利息	42	35
未払分配金戻入	370	518
還付加算金	—	19
受取保険金	405	7,192
その他	—	287
営業外収益合計	818	8,054
<b>営業外費用</b>		
支払利息	224,185	241,821
融資関連費用	115,555	124,468
投資口交付費償却	9,560	13,613
営業外費用合計	349,301	379,903
経常利益	1,743,629	1,886,713
税引前当期純利益	1,743,629	1,886,713
<b>法人税等</b>		
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	25,223	25,223
法人税等合計	25,828	25,828
当期純利益	1,717,801	1,860,884
前期繰越利益	152,061	245,301
会計方針の変更による累積的影響額	106,693	—
遡及処理後前期繰越利益	258,754	245,301
当期未処分利益	1,976,555	2,106,185

<キャッシュ・フロー計算書>	第10期	第11期
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,743,629	1,886,713
減価償却費	488,110	530,057
投資口交付費償却	9,560	13,613
融資関連費用	102,830	115,990
受取利息	▲42	▲35
支払利息	224,185	241,821
固定資産除却損	5,354	—
営業未収入金の増減額(▲は増加)	3,673	▲31,079
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲128,674	39,617
前払費用の増減額(▲は増加)	11,379	▲11,921
長期前払費用の増減額(▲は増加)	6,271	5,649
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲36,874	29,207
未払金の増減額(▲は減少)	▲26,430	23,172
前受金の増減額(▲は減少)	24,318	▲8,569
有形固定資産の売却による減少額	712,110	—
信託有形固定資産の売却による減少額	3,114,175	—
その他	23,315	▲11,266
小計	6,276,893	2,822,971
利息の受取額	42	35
利息の支払額	▲227,298	▲239,797
法人税等の支払額	▲605	▲604
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,049,032	2,582,605
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲41	—
信託有形固定資産の取得による支出	▲12,031,780	▲12,075,868
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	104
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲13,375	▲81
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	89,543	49,252
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲78,827	▲10,101
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲12,034,483	▲12,036,695
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金による収入	5,693,103	9,935,039
長期借入金の返済による支出	—	▲6,000,000
投資口の発行による収入	6,393,675	4,473,609
分配金の支払額	▲1,730,016	▲1,730,741
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,381,761	6,677,908
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	3,396,311	▲2,776,181
現金及び現金同等物の期首残高	3,444,620	6,840,931
現金及び現金同等物の期末残高	6,840,931	4,064,749

(単位:千円)

物件名称	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06
	アマーレ東海通	ドリーミー浮間舟渡	ハネフィス博多南 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
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	38,440	31,694	36,361	30,848	40,978
賃貸事業収入	37,243	31,645	35,044	29,585	40,479
その他賃貸事業収入	1,196	48	1,317	1,263	499
② 不動産賃貸事業費用	11,711	2,593	10,878	10,001	10,679
管理業務費	5,107	316	3,834	3,863	5,372
水道光熱費	317	8	284	211	409
公租公課	2,183	1,697	2,628	1,571	2,970
損害保険料	91	69	87	45	88
修繕費	3,530	170	3,415	3,976	1,487
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	180	30	328	32	52
③ NOI(①-②)	26,728	29,100	25,482	20,847	30,299
④ 減価償却費	9,717	3,047	6,876	4,193	5,431
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	17,010	26,053	18,606	16,654	24,867
⑥ 取得価格	1,100,000	1,080,000	1,032,000	1,060,000	1,200,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.82	5.35	4.90	3.90	5.01

(単位:千円)

物件名称	R-07	R-08	R-09	R-10	R-11
	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	118,422	31,140	28,796	68,074	29,070
賃貸事業収入	108,949	29,109	25,878	64,992	25,519
その他賃貸事業収入	9,472	2,031	2,917	3,081	3,550
② 不動産賃貸事業費用	21,527	6,766	6,745	16,530	7,118
管理業務費	10,948	4,302	3,379	7,549	3,887
水道光熱費	2,230	306	810	2,141	289
公租公課	5,191	1,107	1,079	5,560	1,742
損害保険料	203	47	63	171	46
修繕費	2,547	595	1,395	890	775
信託報酬	375	375	—	—	300
その他賃貸事業費用	31	31	17	217	76
③ NOI(①-②)	96,894	24,373	22,050	51,543	21,951
④ 減価償却費	12,119	5,032	3,520	17,199	5,652
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	84,775	19,340	18,529	34,344	16,299
⑥ 取得価格	3,910,000	1,120,000	705,000	2,000,000	910,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.92	4.32	6.20	5.11	4.79



(単位:千円)

物件名称	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16
	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	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
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	36,130	49,590	20,887	57,503	88,523
賃貸事業収入	29,515	44,885	19,396	49,877	84,607
その他賃貸事業収入	6,614	4,704	1,491	7,626	3,916
② 不動産賃貸事業費用	11,776	14,839	8,226	12,186	15,071
管理業務費	5,721	9,071	2,756	7,768	6,766
水道光熱費	368	318	1,037	216	1,505
公租公課	1,562	2,404	1,381	3,421	4,227
損害保険料	73	77	60	91	189
修繕費	3,630	2,632	2,655	352	1,987
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	119	34	35	35	19
③ NOI(①-②)	24,353	34,750	12,660	45,316	73,452
④ 減価償却費	6,783	6,854	3,915	9,051	18,811
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	17,569	27,896	8,745	36,265	54,640
⑥ 取得価格	1,200,000	2,300,000	560,000	1,900,000	2,840,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.03	3.00	4.48	4.73	5.13



(単位:千円)

物件名称	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21
	PRIME SQUARE	ウインバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル	TLRレジデンス川崎大師	TLRレジデンス本町WEST
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	18,421	29,888	60,541	37,114	71,862
賃貸事業収入	18,421	28,841	60,363	33,868	69,595
その他賃貸事業収入	—	1,046	177	3,245	2,266
② 不動産賃貸事業費用	2,088	6,115	7,494	7,504	16,963
管理業務費	184	2,452	3,762	3,868	8,069
水道光熱費	—	483	595	231	552
公租公課	1,325	1,716	2,403	2,004	5,328
損害保険料	46	74	134	64	158
修繕費	139	990	267	1,002	2,337
信託報酬	375	375	300	300	300
その他賃貸事業費用	19	23	31	32	215
③ NOI(①-②)	16,332	23,772	53,046	29,609	54,898
④ 減価償却費	3,547	3,396	9,897	7,559	10,866
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	12,785	20,376	43,149	22,050	44,032
⑥ 取得価格	620,000	730,000	1,900,000	1,346,153	3,479,011
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.23	6.46	5.54	4.36	3.13

(単位:千円)

物件名称	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26
	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	ラグゼナ梅小路京都西
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	26,550	38,314	26,090	19,366	22,511
賃貸事業収入	25,260	36,747	24,944	19,340	21,582
その他賃貸事業収入	1,290	1,566	1,146	26	929
② 不動産賃貸事業費用	7,450	6,359	6,212	3,598	6,196
管理業務費	2,935	3,136	3,552	1,119	2,428
水道光熱費	722	320	198	176	699
公租公課	1,869	2,047	972	1,343	1,867
損害保険料	81	66	34	48	51
修繕費	1,356	367	975	—	813
信託報酬	450	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	34	122	78	609	36
③ NOI(①-②)	19,099	31,954	19,877	15,768	16,315
④ 減価償却費	4,730	7,374	3,588	4,226	4,899
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	14,369	24,580	16,289	11,541	11,415
⑥ 取得価格	942,120	1,540,000	1,280,000	620,000	725,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.02	4.12	3.08	5.05	4.46

(単位:千円)

物件名称	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31
	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	183
① 不動産賃貸事業収入	17,878	15,370	13,615	20,279	42,228
賃貸事業収入	16,678	14,261	13,149	19,949	40,694
その他賃貸事業収入	1,199	1,109	465	330	1,533
② 不動産賃貸事業費用	5,171	4,879	3,645	5,864	8,241
管理業務費	2,492	2,248	1,453	2,300	5,151
水道光熱費	508	433	152	213	498
公租公課	1,216	1,176	1,251	1,295	—
損害保険料	40	33	31	49	84
修繕費	529	650	420	1,670	2,096
信託報酬	300	300	300	300	374
その他賃貸事業費用	83	36	36	35	37
③ NOI(①-②)	12,706	10,491	9,969	14,415	33,987
④ 減価償却費	2,929	2,655	3,141	4,471	2,167
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	9,777	7,835	6,827	9,944	31,819
⑥ 取得価格	515,000	515,000	465,000	675,000	2,000,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.89	4.04	4.25	4.24	3.39

(単位:千円)

物件名称	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36
	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
					
運用日数(日)	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収入	33,305	43,889	45,971	34,185	35,619
賃貸事業収入	30,736	43,476	45,760	33,447	34,791
その他賃貸事業収入	2,569	412	210	738	827
② 不動産賃貸事業費用	6,112	8,176	4,981	11,474	5,627
管理業務費	4,964	6,209	2,426	6,996	3,481
水道光熱費	176	557	455	360	329
公租公課	—	—	—	—	0
損害保険料	58	80	190	95	118
修繕費	501	934	1,512	3,630	1,304
信託報酬	374	374	374	374	374
その他賃貸事業費用	36	20	21	17	18
③ NOI(①-②)	27,193	35,712	40,989	22,711	29,991
④ 減価償却費	4,041	6,061	6,197	5,669	3,054
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	23,151	29,651	34,792	17,042	26,937
⑥ 取得価格	1,470,000	1,900,000	1,500,000	1,300,000	970,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.69	3.75	5.45	3.48	6.17

(単位:千円)

物件名称	R-37	R-38	R-39	O-01	O-02
	ロックフィールド西大井	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	ラヴィータ新御徒町	NTビル	東池袋 セントラルプレイス
					
運用日数(日)	183	183	31	184	184
① 不動産賃貸事業収入	12,025	36,182	1,905	285,341	273,112
賃貸事業収入	11,137	35,870	1,708	259,240	233,743
その他賃貸事業収入	888	312	196	26,100	39,369
② 不動産賃貸事業費用	3,766	6,367	420	90,300	41,504
管理業務費	2,056	3,677	341	30,522	9,825
水道光熱費	98	512	7	30,721	13,359
公租公課	—	—	4	25,920	15,475
損害保険料	25	113	2	685	406
修繕費	1,194	1,241	—	2,003	2,028
信託報酬	374	748	63	400	375
その他賃貸事業費用	17	73	2	47	33
③ NOI(①-②)	8,258	29,814	1,485	195,040	231,607
④ 減価償却費	1,550	5,453	250	49,519	30,939
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	6,708	24,361	1,235	145,520	200,667
⑥ 取得価格	535,000	970,000	500,000	12,350,000	9,780,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.08	6.13	3.50	3.13	4.70



(単位:千円)

物件名称	O-03	O-05	O-07	O-09	O-11
	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	L.Biz仙台
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	201,513	130,126	92,509	26,979	68,879
賃貸事業収入	176,628	122,049	85,464	26,527	60,548
その他賃貸事業収入	24,884	8,076	7,044	452	8,331
② 不動産賃貸事業費用	69,732	35,058	27,208	4,095	22,109
管理業務費	25,337	12,478	7,927	1,805	8,169
水道光熱費	19,693	9,752	5,193	—	6,993
公租公課	16,597	8,544	8,160	1,849	5,189
損害保険料	617	214	184	30	176
修繕費	6,859	3,708	5,303	80	1,246
信託報酬	300	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	327	61	39	30	33
③ NOI(①-②)	131,781	95,067	65,301	22,883	46,770
④ 減価償却費	35,881	9,899	14,542	2,805	9,631
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	95,899	85,168	50,758	20,077	37,139
⑥ 取得価格	4,870,000	3,493,900	2,500,000	1,006,000	1,680,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.37	5.40	5.18	4.51	5.52



(単位:千円)

物件名称	O-12	O-19	O-20	O-21	H-01
	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	ドーミーイン松山
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	65,990	42,658	90,259	55,689	76,500
賃貸事業収入	61,914	42,658	82,388	53,544	76,500
その他賃貸事業収入	4,076	—	7,871	2,145	—
② 不動産賃貸事業費用	22,890	4,510	17,321	15,790	8,990
管理業務費	5,592	1,101	6,092	5,537	765
水道光熱費	7,036	—	6,123	3,415	900
公租公課	8,152	2,886	4,184	6,312	6,821
損害保険料	136	50	104	103	168
修繕費	669	79	381	86	—
信託報酬	450	375	400	300	300
その他賃貸事業費用	853	17	35	35	35
③ NOI(①-②)	43,099	38,147	72,937	39,899	67,509
④ 減価償却費	7,202	3,920	8,837	9,921	19,220
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	35,896	34,226	64,100	29,978	48,288
⑥ 取得価格	1,740,000	1,850,000	2,600,000	2,700,000	2,427,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.91	4.09	5.56	2.93	5.52

(単位:千円)

物件名称	H-03	H-04	C-01	C-03	C-05
	ドリーミン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	プリオ大名Ⅱ	TA湘南鵜沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	74,958	59,273	26,016	17,859	(注)
賃貸事業収入	74,958	59,273	23,766	15,816	(注)
その他賃貸事業収入	—	—	2,250	2,042	(注)
② 不動産賃貸事業費用	8,699	8,278	8,490	4,141	(注)
管理業務費	932	1,712	2,877	1,058	(注)
水道光熱費	—	—	2,470	2,141	(注)
公租公課	7,225	6,041	2,026	909	(注)
損害保険料	201	97	21	17	(注)
修繕費	324	—	657	—	(注)
信託報酬	—	375	400	—	(注)
その他賃貸事業費用	16	51	37	16	(注)
③ NOI(①-②)	66,258	50,995	17,525	13,717	153,610
④ 減価償却費	27,227	10,978	1,357	1,365	15,654
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	39,031	40,016	16,167	12,351	137,956
⑥ 取得価格	2,520,000	2,500,000	980,000	500,000	4,030,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.22	4.05	3.55	5.44	7.56

(単位:千円)

物件名称	C-06	C-07	C-08	C-09	C-10
	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	イオンスタイル尾道(底地)	ビッグモーター札幌清田店 (底地)	DCMダイキ尾道店(底地)	カインズ大宮店
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	(注)	28,560	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	28,560	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	—	(注)	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	(注)	4,064	(注)	(注)	(注)
管理業務費	(注)	142	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	—	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	3,906	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	—	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	—	(注)	(注)	(注)
信託報酬	(注)	—	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	14	(注)	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	103,683	24,496	37,022	(注)	61,353
④ 減価償却費	—	—	—	—	9,350
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	103,683	24,496	37,022	(注)	52,003
⑥ 取得価格	4,227,000	900,000	1,610,000	1,170,000	2,520,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.87	5.40	4.56	(注)	4.83

(単位:千円)

物件名称	C-11	C-12	C-13
	アピタ名古屋南店	ビッグモーター鴻巣店 (底地)	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良本店
			
運用日数(日)	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	210,608	48,440	137,194
④ 減価償却費	23,373	—	11,828
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	187,234	48,440	125,366
⑥ 取得価格	7,800,000	2,150,000	4,850,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.36	4.47	5.61

指標	2019年 2月期 (第2期)	2019年 8月期 (第3期)	2020年 2月期 (第4期)	2020年 8月期 (第5期)	2021年 2月期 (第6期)	2021年 8月期 (第7期)	2022年 2月期 (第8期)	2022年 8月期 (第9期)	2023年 2月期 (第10期)	2023年 8月期 (第11期)
当期運用日数(日)	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184
NOI(百万円)	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734	3,105
FFO (Funds from Operation/ 百万円)	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067	2,919
1口当たりFFO(円)	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237	4,223
有利子負債額(百万円)	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150
期末総資産有利子負債比率 (LTV/%)	47.8	49.5	45.9	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1
時価LTV(%)	45.1	46.8	42.8	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2
1口当たりNAV(円)	104,710	104,539	112,296	111,103	109,202	109,764	111,380	112,104	110,148	107,732

(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

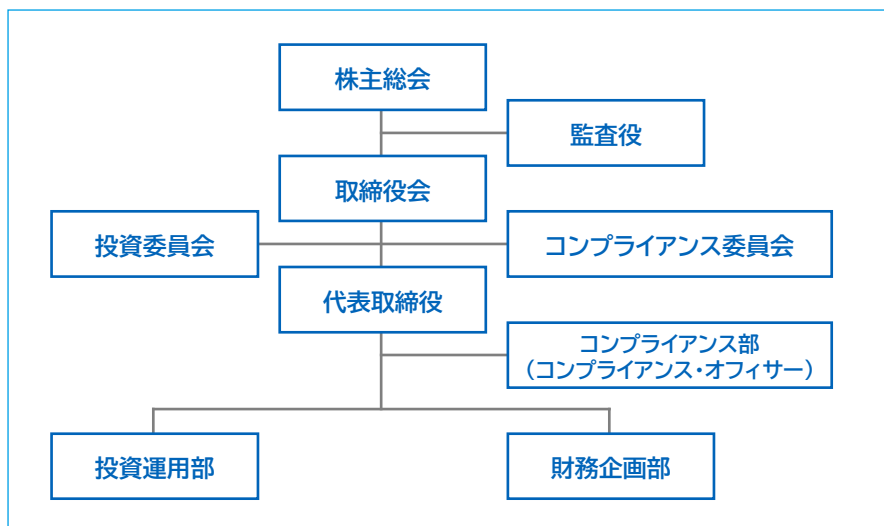
時価LTV=期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産等鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)×100

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

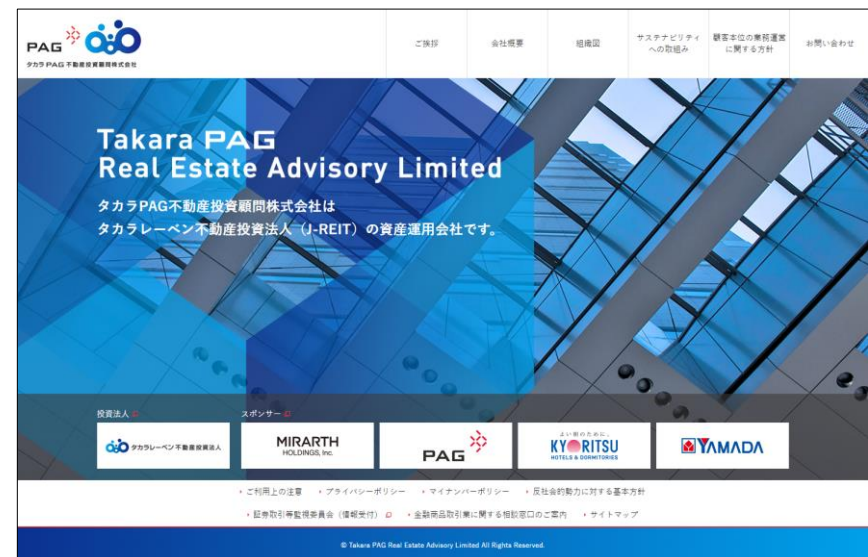
## 概要

商号	タカラPAG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	代表取締役会長 石原雅行 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(60%) PAG Real Estate Holding Limited(30%) 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.takara-pag.com/>





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



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

【お問い合わせ】

タカラPAG不動産投資顧問株式会社 Tel : 03-6435-5264 Mail : info@takara-pag.com