

2024年8月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区赤坂一丁目14番15号  
 タカラレーベン不動産投資法人  
 代表者名 執行役員 宰田 哲男  
 (コード番号 3492)

資産運用会社名  
 MIRARTH 不動産投資顧問株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 宰田 哲男  
 問合せ先 取締役財務企画部長 伊藤 真也  
 TEL: 03-6435-5264

### 国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるMIRARTH不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、10物件の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定の株式会社レーベントラスト（以下「レーベントラスト」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）に該当するため、レーベントラストとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

#### 記

#### 1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の有無
住宅	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	無
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	
	R-50	TLR レジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	
ホテル	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	有 (注3)
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	
	H-07	ホテルリブマックス新宿 歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	
合計			—	24,037	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

- (注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはC、ホテルについてはHと分類し番号を付しています。以下同じです。
- (注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産につき締結済の不動産信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得予定資産の取得予定価格の合計額が「合計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。以下同じです。
- (注3) 当該媒介者は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しません。

- |             |  |
|-------------|--|
| (1) 売買契約締結日 | 2024年8月29日   |
| (2) 取得予定日   | 2024年9月12日（引渡決済日）（注1）                                |
| (3) 取得先     | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。                               |
| (4) 取得資金    | 本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注2）、借入金（注3）及び自己資金 |
| (5) 決済方法    | 引渡時に全額支払   |

- (注1) 「取得予定日」は、各取得予定資産に係る本件売買契約に記載された取得予定日を記載しています。
- (注2) 当該手取金の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 当該借入金の詳細については、確定次第速やかに公表いたします。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としており、また、中期運用戦略として、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」及び「財務戦略・その他施策の実施」という4つの運用戦略を掲げています。

かかる運用戦略に基づき、本投資法人は、2024年8月期（第13期）の期初に行った公募増資に伴い7物件を取得するなど、継続的に「ポートフォリオの質の向上」及び「分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上」を目指してきました。

本取得は、資産規模の拡大を図るとともに、築浅物件を中心に組み入れることによりポートフォリオの平均築年数の低下（若返り）及び更なるポートフォリオの質の向上を図るものです。なお、取得予定資産のテナントは、いずれも2024年5月24日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び2024年5月30日提出の有価証券報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

### 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2024年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

#### (1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定年月日」は、各取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産につき、本日締結済の本件売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM会社」は、各物件において本日現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、各物件について本日現在有効なサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約は、取得予定日において合意解約す

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

る予定です。

- ・「PML 値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、東京海上ディーアール株式会社による 2024 年 7 月付「地震リスク評価報告書ーポートフォリオ評価版ー77 物件」に基づく本取得後における本投資法人のポートフォリオ全体の PML 値は 1.9%です。
- ・「特記事項」は、本日現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

## (2) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき本投資法人が所有する予定である部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「主要テナント」は、各物件における主要なテナント（各物件の賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記載しています。なお、主要なテナントが個人である場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2024年6月30日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、2024年6月30日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済のものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働開始時から2024年6月30日現在までの間の各年6月末時点の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
ようお願いいたします。

物件番号		ラグゼナ八王子南町				
R-44						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月19日	
取得予定価格		1,520,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2023年3月31日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,234千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都八王子市南町6番10号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建
	敷地面積	502.43㎡			建築時期	2022年10月
	用途地域	商業地域			延床面積	2,392.78㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	4.5%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	2,086.18㎡		稼働率	97.6%		
主要テナント	非開示		テナント数	43		
総賃料収入	78,354,000円		敷金・保証金	1,633,500円		
稼働率の推移 (注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	—	—	—	97.6%	97.6%	

(注) 賃貸開始が2022年11月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

物件番号		ラグゼナ錦糸町				
R-45						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月19日	
取得予定価格		987,400,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年11月30日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	577千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区毛利一丁目18番4号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	敷地面積	272.07 m <sup>2</sup>			建築時期	2022年10月
	用途地域	準工業地域			延床面積	919.86 m <sup>2</sup>
	建ぺい率/ 容積率	60%/300%			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	7.3%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	755.10 m <sup>2</sup>		稼働率	96.7%		
主要テナント	非開示		テナント数	29		
総賃料収入	45,180,000円		敷金・保証金	118,000円		
稼働率の推移 (注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	-	-	-	96.7%	96.7%	

(注) 賃貸開始が2022年12月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

物件番号		ラグゼナ平和島				
R-46						
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2024年9月12日			調査年月日	2024年6月11日	
取得予定価格	1,190,000,000円			緊急修繕費	—	
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年9月29日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	810千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区大森東一丁目1番18号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	敷地面積	259.88㎡			建築時期	2022年11月
	用途地域	近隣商業地域 商業地域		延床面積	1,204.68㎡	
	建ぺい率/ 容積率	80%/300% (近隣商業地域) 80%/500% (商業地域)		種類	共同住宅	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	4.8%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	1,066.59㎡		稼働率	90.6%		
主要テナント	非開示		テナント数	36		
総賃料収入	51,408,000円		敷金・保証金	1,645,000円		
稼働率の推移 (注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	—	—	—	95.3%	90.6%	

(注) 賃貸開始が2022年11月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

物件番号		ラグゼナ八王子新町			
R-47					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2024年9月12日		調査年月日	2024年6月17日	
取得予定価格	1,280,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日		2023年9月29日	短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	788千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都八王子市新町1番1号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	敷地面積	267.41㎡		建築時期	2022年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,880.33㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	3.7%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,519.99㎡	稼働率	91.8%		
主要テナント	非開示	テナント数	34		
総賃料収入	60,282,720円	敷金・保証金	1,694,800円		
稼働率の推移 (注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	—	—	—	100.0%	91.8%

(注) 賃貸開始が2022年12月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

物件番号		ラグゼナ田端北				
R-48						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月18日	
取得予定価格		1,390,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2023年9月29日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,209千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都荒川区西尾久二丁目4番14号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	敷地面積	416.33㎡			建築時期	2023年2月
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	1,740.00㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／400％			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	6.8%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	1,596.07㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示		テナント数	42		
総賃料収入	63,900,000円		敷金・保証金	1,438,600円		
稼働率の推移 (注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	—	—	—	100.0%	100.0%	

(注) 賃貸開始が2023年3月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

物件番号		ラグゼナ和光				
R-49						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年6月18日	
取得予定価格		1,070,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2023年9月29日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,134千円	
	信託期間満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県和光市白子二丁目12番22号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	敷地面積	1,097.31㎡			建築時期	2023年3月
	用途地域	第1種住居地域 準住居地域			延床面積	1,444.49㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/200%			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	8.2%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,381.50㎡		稼働率	89.8%	
主要テナント		非開示		テナント数	27	
総賃料収入		53,110,000円		敷金・保証金	1,710,000円	
稼働率の推移 (注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	—	—	—	100.0%	89.8%	

(注) 賃貸開始が2023年3月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
ようお願いいたします。

物件番号		TLR レジデンス仙台東				
R-50						
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	
取得予定年月日	2024年9月12日			調査年月日	2024年6月21日	
取得予定価格	1,350,000,000円			緊急修繕費	—	
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年9月29日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		長期修繕費 (年平均額)	10,158千円	
	信託期間 満了日	2034年8月31日				
土地	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市宮城野区 榴岡三丁目2番1号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 11階建
	敷地面積	952.44 m <sup>2</sup>			建築時期	2001年2月
	用途地域	商業地域			延床面積	3,622.67 m <sup>2</sup>
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%・400%			種類	寄宿舍・居宅・店舗 ・診療所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	2.6%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	3,614.41 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社共立 メンテナンス		テナント数	6		
総賃料収入	76,771,560円		敷金・保証金	38,814,792円		
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

物件番号		クインテッサホテル札幌					
H-05							
特定資産の概要							
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		
取得予定年月日	2024年9月12日			調査年月日	2024年6月6日		
取得予定価格	5,350,000,000円			緊急修繕費	-		
信託受益 権の概要	信託設定日	2003年6月2日		短期修繕費	-		
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	34,336千円		
	信託期間満了日	2034年8月31日					
土地	所在地 (住居表示)	北海道札幌市中央区南八条西五丁目289番103		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	
	敷地面積	2,692.20㎡			建築時期	1993年4月	
	用途地域	商業地域			延床面積	10,584.74㎡	
	建ぺい率/ 容積率	80%/400%			種類	ホテル	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト		
PML値	0.9%						
特記事項：該当事項はありません。							
賃貸借の概要							
賃貸可能面積	10,681.30㎡		稼働率	100.0%			
主要テナント	コアグローバル マネジメント株式会社		テナント数	1			
総賃料収入 (注)	-		敷金・保証金	14,915,000円			
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		

(注) ホテルの業績に連動する契約であるため、「-」と記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

物件番号		アパホテル蒲田駅東				
H-06						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年4月23日	
取得予定価格		6,500,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2023年5月31日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	8,278千円	
	信託期間満了日	2034年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区蒲田五丁目31-5		建物	構造・階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	敷地面積	462.84㎡			建築時期	2016年10月
	用途地域	商業地域			延床面積	3,070.74㎡
	建ぺい率／容積率	69％／628％			種類	旅館・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社 レーベントラスト	
PML値	4.6%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	3,070.74㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	アオキ株式会社		テナント数	1		
総賃料収入	295,999,992円		敷金・保証金	74,000,000円		
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号		ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通				
H-07						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年9月12日		調査年月日	2024年4月23日	
取得予定価格		3,400,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年3月25日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	3,996千円	
	信託期間満了日	2034年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都新宿区歌舞伎町二丁目3-23		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	敷地面積	279.43㎡			建築時期	2019年10月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,998.31㎡
	建ぺい率/ 容積率	79%/681%			種類	ホテル
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	3.1%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	2,174.76㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社 リブ・マックス		テナント数	1		
総賃料収入	164,388,000円		敷金・保証金	27,398,000円		
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

#### 4. 取得先の概要

R-44 ラグゼナ八王子南町、R-45 ラグゼナ錦糸町、R-46 ラグゼナ平和島、R-47 ラグゼナ八王子新町、R-48 ラグゼナ田端北、R-49 ラグゼナ和光

(1) 名称	合同会社アイランドシップ5号
(2) 所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号A0J税理士法人内
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ5号 職務執行者 出澤貴人
(4) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の取得、保有及び処分</li> <li>・不動産の賃貸及び管理</li> <li>・不動産信託受益権の取得、保有及び処分</li> <li>・その他前記に掲げる事業に付帯又は関連する事業</li> </ul>
(5) 資本金	9,616百万円 (2024年7月末日時点)
(6) 設立年月日	2023年2月22日
(7) 純資産	非開示 (注)
(8) 総資産	非開示 (注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 (注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	記載すべき資本関係はありません。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。
取引関係	記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注) 「純資産」、「総資産」及び「大株主及び持株比率」について取得先より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

#### R-50 TLRレジデンス仙台東

(1) 名称	株式会社タカラレーベン
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 秋澤昭一
(4) 事業内容	新築分譲マンションの企画・開発並びに販売、不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業
(5) 資本金	400百万円 (2024年7月末日時点)
(6) 設立年月日	1989年8月29日
(7) 純資産	18,891百万円 (2024年3月末日時点)
(8) 総資産	96,322百万円 (2024年3月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	MIRARTHホールディングス株式会社 (100.0%) (2024年7月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。当該会社は、本資産運用会社へ90%出資しているMIRARTHホールディングス株式会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本資産運用会社の非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名が当該会社の従業員を兼務しています。
取引関係	記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

	します。
--	------

H-05 クインテッサホテル札幌、H-06 アパホテル蒲田駅東、H-07 ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通

クインテッサホテル札幌、アパホテル蒲田駅東及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引

TLRレジデンス仙台東の取得先である株式会社タカラレーベンは、本資産運用会社の親会社の子会社であり、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本件売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。また、取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定のレーベントラストは、投信法上の利害関係人等に該当するため、レーベントラストとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。なお、前所有者である合同会社アイランドシップ5号は特別な利害関係にある者以外ですが、本資産運用会社の親会社である MIRARTH ホールディングス株式会社（旧：株式会社タカラレーベン）（注）及び本資産運用会社の親会社の子会社である株式会社タカラレーベン（旧：株式会社タカラレーベン西日本）からの取得に際し、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、以下の表において前々所有者以前についても記載しています。なお、クインテッサホテル札幌、アパホテル蒲田駅東、ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通については、特別な利害関係にある者からの物件取得に該当しておりません。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ラグゼナ八王子南町 (東京都八王子市 南町6番10号)	① 合同会社アイランドシップ5号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 株式会社タカラレーベン（注） ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 売却目的で取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前所有者等が1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前所有者等が1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	—
	2023年3月	2023年3月	2020年9月 (土地)	—
ラグゼナ錦糸町 (東京都江東区 毛利一丁目 18番4号)	① 合同会社アイランドシップ5号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 株式会社タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前所有者等が1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	—	—
	2023年3月	2022年11月	—	—
ラグゼナ平和島 (東京都大田区 大森東一丁目 1番18号)	① 合同会社アイランドシップ5号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、取得価格は記載していません。	前々所有者による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2023年9月	2021年4月 (土地)	—	—
ラグゼナ八王子新町 (東京都八王子市 新町1番1号)	① 合同会社アイランドシップ5号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、取得価格は記載していません。	前々所有者による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	2023年9月	2020年11月 (土地)	—	—
ラグゼナ田端北 (東京都荒川区 西尾久二丁目 4番14号)	① 合同会社アイランドシップ5号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、取得価格は記載していません。	前々所有者による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2023年9月	2021年11月 (土地)	—	—
ラグゼナ和光 (埼玉県和光市 白子二丁目 12番22号)	① 合同会社アイランドシップ5号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、取得価格は記載していません。	前々所有者による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2023年9月	2021年8月 (土地)	—	—
TLR レジデンス仙台東 (宮城県仙台市 宮城野区榴岡 三丁目2番1号)	① 株式会社タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	—	—	—
	2023年6月	—	—	—

(注) 株式会社タカラレーベンは、同社の100%子会社である株式会社タカラレーベン西日本との吸収分割により持株会社体制へ移行することに伴い、2022年10月1日付で商号を「株式会社タカラレーベン」から「MIRARTHホールディングス株式会社」に変更しました。また、これに伴い、株式会社タカラレーベン西日本は、2022年10月1日付で「株式会社タカラレーベン」に商号変更しました。

ご注意：本報発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「2025年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

<ご参考> 2024年8月期運用状況の予想及び2024年2月期実績 (2024年4月19日公表)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)
2024年8月期 予想	4,316 百万円	2,578 百万円	2,134 百万円	2,108 百万円	2,700円	－円	2,700円
2024年2月期 実績	3,891 百万円	2,263 百万円	1,886 百万円	1,861 百万円	2,672円	－円	2,672円

(注) 2024年8月期の予想数値は一定の条件のもとに算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

**8. 鑑定評価書の概要**

R-44 ラグゼナ八王子南町

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ八王子南町	
鑑定評価額	1,550,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,550,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,560,000	
(1) 運営収益	79,493	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。その他の収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上。
① 可能総収益	84,904	
② 空室等損失等	5,411	
(2) 運営費用	17,814	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
a. 維持管理費	3,322	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上。
b. 水道光熱費	900	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を勘案の上、計上。
c. 修繕費	1,317	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、計上。
d. PM フィー	2,086	PM 業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を勘案の上、計上。
e. テナント募集費用等	3,993	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	5,556	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案の上、税額を査定して計上。
g. 損害保険料	140	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を勘案の上、計上。
h. その他費用	500	町会費、インターネット使用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益	61,679	
(4) 一時金の運用益	17	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案の上、1.0%と査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
 お願いいたします。

(5) 資本的支出	864	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益	60,832	
還元利回り	3.9%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
DCF 法による収益価格	1,540,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	1,450,000	
土地比率	55.1%	
建物比率	44.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
 ようにお願いいたします。

## R-45 ラグゼナ錦糸町

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ錦糸町	
鑑定評価額	1,010,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,010,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,020,000	
(1) 運営収益	44,364	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費収入及びその他収入は無し。
① 可能総収益	46,757	
② 空室等損失等	2,393	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
(2) 運営費用	11,174	
a. 維持管理費	3,100	過年度実績及び類似不動産の維持管理費を参考に計上。
b. 水道光熱費	548	過年度実績及び類似不動産の水道光熱費を参考に、貸室部分の稼働率等を勘案の上、計上。
c. 修繕費	516	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、計上。
d. PMフィー	1,165	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を勘案の上、計上。
e. テナント募集費用等	2,669	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	2,807	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案の上、税額を査定して計上。
g. 損害保険料	59	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を勘案の上、計上。
h. その他費用	310	インターネット使用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益	33,190	
(4) 一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案の上、1.0%と査定。
(5) 資本的支出	404	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益	32,786	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

	還元利回り	3.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
	DCF 法による収益価格	1,000,000	
	割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
	最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
	積算価格	950,000	
	土地比率	71.1%	
	建物比率	28.9%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

## R-46 ラグゼナ平和島

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ平和島	
鑑定評価額	1,260,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,260,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,270,000	
(1) 運営収益	56,199	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
① 可能総収益	59,211	
② 空室等損失等	3,012	
(2) 運営費用	12,606	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
a. 維持管理費	2,956	
b. 水道光熱費	700	
c. 修繕費	727	
d. PMフィー	1,474	
e. テナント募集費用等	2,836	
f. 公租公課	3,248	
g. 損害保険料	95	
h. その他費用	570	
(3) 運営純収益	43,593	
(4) 一時金の運用益	20	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案の上、1.0%と査定。
(5) 資本的支出	568	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益	43,045	

ご注意：本報発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

	還元利回り	3.4%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
	DCF 法による収益価格	1,240,000	
	割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
	最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
	積算価格	1,220,000	
	土地比率	60.0%	
	建物比率	40.0%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
 お願いいたします。

**R-47 ラグゼナ八王子新町**

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ八王子新町	
鑑定評価額	1,290,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2024 年 7 月 1 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,290,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF 法で求めた収益価格に直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による収益価格	1,310,000	
(1) 運営収益	63,896	
① 可能総収益	67,272	現行契約に基に中長期的に安定した賃料等を査定。
② 空室等損失等	3,376	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案の上、査定。
(2) 運営費用	13,413	
a. 維持管理費	3,149	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の見積りを妥当と判断し採用。
b. 水道光熱費	993	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定。
c. 修繕費	762	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上し、また原状回復費用は入替率を基に査定。
d. PM フィー	1,683	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の見積りを妥当と判断し採用。
e. テナント募集費用等	2,271	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案の上、計上。
f. 公租公課	4,024	公租公課関係資料に基づき、変動率を勘案の上、計上。
g. 損害保険料	125	ご提示の資料を妥当と判断の上、計上。
h. その他費用	406	町会費、インターネット利用料。
(3) 運営純収益	50,483	
(4) 一時金の運用益	6	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮。
(5) 資本的支出	552	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純収益	49,937	
還元利回り	3.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味の上、査定。
DCF 法による収益価格	1,270,000	
割引率	3.6%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加味の上、査定。
積算価格	1,010,000	
土地比率	51.2%	
建物比率	48.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

**R-48 ラグゼナ田端北**

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ田端北	
鑑定評価額	1,450,000,000円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,450,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,480,000	
(1) 運営収益	63,645	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。
① 可能総収益	67,173	
② 空室等損失等	3,527	
(2) 運営費用	14,080	
a. 維持管理費	2,788	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	869	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。
c. 修繕費	948	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を勘案の上、査定(CMフィーを含む)。
d. PMフィー	1,671	予定契約に基づき査定
e. テナント募集費用等	2,670	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を勘案の上、計上。
f. 公租公課	4,146	公租公課関係資料に基づき計上。
g. 損害保険料	116	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
h. その他費用	869	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	49,565	
(4) 一時金の運用益	14	
(5) 資本的支出	845	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
純収益	48,733	
還元利回り	3.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	1,420,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

	割引率	3.1%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
	積算価格	1,140,000	
	土地比率	56.6%	
	建物比率	43.4%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
 ようにお願いいたします。

**R-49 ラグゼナ和光**

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ和光	
鑑定評価額	1,130,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024 年 7 月 1 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,130,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,150,000	
(1) 運営収益	55,567	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。
① 可能総収益	59,361	
② 空室等損失等	3,793	
(2) 運営費用	12,330	
a. 維持管理費	2,412	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	601	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。
c. 修繕費	1,096	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を勘案の上、査定(CM フィーを含む)。
d. PM フィー	1,456	予定契約に基づき査定
e. テナント募集費用等	2,069	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を勘案の上、計上。
f. 公租公課	3,596	公租公課関係資料に基づき計上。
g. 損害保険料	95	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
h. その他費用	1,002	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	43,237	
(4) 一時金の運用益	17	
(5) 資本的支出	793	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
純収益	42,460	
還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF 法による収益価格	1,110,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

	割引率	3.5%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格		915,000	
	土地比率	56.0%	
	建物比率	44.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
 ようにお願いいたします。

## R-50 TLR レジデンス仙台東

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLR レジデンス仙台東	
鑑定評価額	1,380,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024 年 7 月 1 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,380,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,390,000	
(1) 運営収益	78,291	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。
① 可能総収益	80,307	
② 空室等損失等	2,015	
(2) 運営費用	15,787	
a. 維持管理費	2,201	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	921	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。
c. 修繕費	3,474	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を勘案の上、査定 (CM フィーを含む)。
d. PM フィー	1,706	予定契約に基づき査定
e. テナント募集費用等	253	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を勘案の上、計上。
f. 公租公課	6,612	公租公課関係資料に基づき計上。
g. 損害保険料	222	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
h. その他費用	395	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	62,504	
(4) 一時金の運用益	385	
(5) 資本的支出	7,110	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
純収益	55,778	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF 法による収益価格	1,360,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

	割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
	積算価格	1,530,000	
	土地比率	89.0%	
	建物比率	11.0%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
 ようにお願いいたします。

## H-05 クインテッサホテル札幌

鑑定評価書の概要		
物件名称	クインテッサホテル札幌	
鑑定評価額	5,730,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	5,730,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	5,790,000	
(1) 運営収益	345,210	予定賃貸借契約内容等を基に、対象ホテルの安定稼働期における営業総利益(GOP)を査定し、これに基づく貸室賃料収入を計上。通信設備設置に係る屋上使用料等のその他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上。 予定建物賃貸借契約の内容、入居している借借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上せず。
① 可能総収益	345,210	
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	41,590	
a. 維持管理費	0	予定賃貸借契約上、借借人負担となっていることから計上せず。
b. 水道光熱費	0	予定賃貸借契約上、借借人負担となっていることから計上せず。
c. 修繕費	10,301	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、計上。
d. PMフィー	1,726	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を勘案の上、計上。
e. テナント募集費用等	0	ホテル事業の内容、借借人の属性、予定定期賃貸借契約の内容等を勘案の上、テナント募集費用等の計上は不要であると判断。
f. 公租公課	27,679	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案の上、税額を計上。
g. 損害保険料	1,764	対象建物と類似の建物の保険料率等を勘案の上、建物及びFF&Eの保険料を計上。
h. その他費用	120	手数料相当の予備費を計上。
(3) 運営純収益	303,620	
(4) 一時金の運用益	149	予定賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案の上、1.0%と査定。
(5) 資本的支出	24,535	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
 お願いいたします。

(6)FF&E リザーブ	12,752	FF&E の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&E リザーブの水準を参考として査定。
純収益	266,482	
還元利回り	4.6%	FF&E の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&E リザーブの水準を参考として査定。
DCF 法による収益価格	5,670,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	5,080,000	
土地比率	82.7%	
建物比率	16.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
 出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
 ようにお願いいたします。

**H-06 アパホテル蒲田駅東**

鑑定評価書の概要		
物件名称	アパホテル蒲田駅東	
鑑定評価額	6,910,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	6,910,000	
直接還元法による収益価格	7,030,000	
(1) 運営収益	296,000	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費及び屋外アンテナ使用料等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	296,000	
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	23,665	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
a. 維持管理費	3,332	
b. 水道光熱費	0	
c. 修繕費	2,483	
d. PM フィー	900	
e. テナント募集費用等	0	
f. 公租公課	16,714	
g. 損害保険料	236	
h. その他費用	0	
(3) 運営純収益	272,335	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

(4)一時金の運用益	740	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(5)資本的支出	6,085	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
純収益	266,990	
還元利回り	3.8%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF法による収益価格	6,780,000	
割引率	3.6%	割引率は、対象不動産に投資する場合における期待収益率であり、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	4.0%	最終還元利回りは、類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	6,530,000	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**H-07 ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通**

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	
鑑定評価額	4,160,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,160,000	
直接還元法による収益価格	4,200,000	
(1) 運営収益	164,388	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している借借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。水道光熱費及び屋外アンテナ使用料等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上した。
① 可能総収益	164,388	
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	14,730	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
a. 維持管理費	300	
b. 水道光熱費	0	
c. 修繕費	1,199	
d. PMフィー	900	
e. テナント募集費用等	0	
f. 公租公課	12,168	
g. 損害保険料	163	
h. その他費用	0	
(3) 運営純収益	149,658	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
ようにお願いいたします。

(4)一時金の運用益	274	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(5)資本的支出	2,937	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
純収益	146,995	
還元利回り	3.5%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF法による収益価格	4,110,000	
割引率	3.3%	割引率は、対象不動産に投資する場合における期待収益率であり、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	3.6%	最終還元利回りは、類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	4,060,000	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる  
ようお願いいたします。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://takara-reit.co.jp>

<添付資料>

参考資料 1 本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
にお願いいたします。

**参考資料1 本取得後のポートフォリオ一覧**

分類	物件番号	物件名称	所在地	投資比率 (%) (注)
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	0.6
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	0.6
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	0.6
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	0.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	0.7
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	2.3
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	0.6
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	0.4
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	1.2
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	0.5
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	0.7
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	1.3
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	0.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1.1
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	1.6
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	0.4
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	0.4
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1.1
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	0.8
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	2.0
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	0.5
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	0.9
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	0.7
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	0.4
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	0.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	0.3
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	0.3
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	0.3
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	0.4
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	1.2
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	0.8
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1.1
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	0.9
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	0.7
	R-36	コリーヌアンソレイユ	埼玉県和光市	0.6
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	0.3
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	0.6

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

分類	物件番号	物件名称	所在地	投資比率 (%) (注)
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	0.3
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	2.4
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	0.7
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	1.3
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋	0.6
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	0.9
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	0.6
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	0.7
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	0.7
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	0.8
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	0.6
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	0.8
	小計/平均			—
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	7.1
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	5.6
	0-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	2.8
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	2.0
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	1.4
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	0.6
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1.0
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1.0
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1.1
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	1.5
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	1.6
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	1.7
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	0.7
	小計/平均			—
商業施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	0.6
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	0.3
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	2.3
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	2.4
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	0.5
	C-08	WECARS札幌清田店(底地)	北海道札幌市	0.9
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	0.7
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	1.5
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	4.5
	C-12	WECARS鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	1.2
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	2.8

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

分類	物件番号	物件名称	所在地	投資比率 (%) (注)
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	2.7
	小計／平均		—	20.4
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	1.4
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	1.5
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	1.4
	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	3.1
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	3.7
	H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	2.0
	小計／平均		—	13.1
合計／平均			—	100.0

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
をお願いいたします。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真  
R-44 ラグゼナ八王子南町



R-45 ラグゼナ錦糸町



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう  
お願いいたします。

R-46 ラグゼナ平和島



R-47 ラグゼナ八王子新町



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよ  
うにお願いいたします。

R-48 ラグゼナ田端北



R-49 ラグゼナ和光



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

R-50 TLRレジデンス仙台東



H-05 クインテッサホテル札幌



ご注意：本報発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよ  
うにお願いいたします。

H-06 アパホテル蒲田駅東



H-07 ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。