

# 第5回公募増資及び 取得予定資産に関する 補足説明資料



2024年2月14日



YAMADA

本資料は、2024年2月14日付で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。)が以下のプレスリリースにより公表した各取引に係る施策の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

- ・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・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
- ・2024年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、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上場規程に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料及び本ホームページに記載され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完全性を保証するものではありません。また、本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにタカラPAG不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の本資料作成時点又は本ホームページに掲載を開始した時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報(見解も含みます。)のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、将来予想又は目標に関する記述に該当します。かかる将来予想又は目標に関する記述は、本資料作成時点又は本ホームページに掲載を開始した時点で入手可能な情報並びに一定の仮定、前提及び判断に基づくものであり、かかる時点では予見できないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想及び目標の内容は、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、かかる将来予想又は目標に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等又は目標の達成を保証するものではありません。

本資料に掲載されている物件写真には、2024年2月14日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。

1

## 外部成長

### 上場当初の資産規模目標1,500億円の概ね達成と更なる資産規模拡大に向けて

- スポンサー開発物件である住宅を含む、7物件172億円の新規取得により、資産規模は上場当初の目標水準であった1,500億円に概ね到達し、次のステップとして3,000億円を目指す
- 戦略的な物件入替、取得予定資産の組入れにより、ポートフォリオの質及び安定性が向上
- 「住宅を中心とした総合型リート」となるべく運用ガイドラインを変更
- MIRARTH HDグループのスポンサーコミットメント強化のもと、資産規模拡大を推進

2

## 内部成長

### 各アセットタイプにおける着実な内部成長


- ポートフォリオ全体の平均稼働率は2021年3月以降、97.5%以上で高位安定的に推移
- 住宅は安定稼働かつ賃料増額を実現
- オフィスはテナント分散が進展し、また、電力会社の切替及び請求単価の改定により水道光熱費の逆ザヤを解消
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、変動賃料が引き続き増加傾向

3

## 財務・ESG

### 柔軟な財務戦略とESGへの取組み

- 借入の長期分散化と金利固定化を基礎としつつ、変動金利も活用した柔軟な借入戦略
- 環境に配慮した目論見書の原則電子交付を含むESGへの積極的な取組みを実施



**上場当初の資産規模目標1,500億円の概ね達成と  
更なる資産規模拡大に向けて**

スポンサー開発の住宅を含む、7物件172億円の物件取得を実施し、安定的な賃料収入と賃料増額によるアップサイドが期待できるポートフォリオを構築

## 取得予定資産

物件数  
7物件

取得予定価格合計  
172.8億円

鑑定評価額合計  
185.8億円

平均鑑定NOI利回り  
4.3%(償却後3.7%)

平均稼働率  
95.5%



ラグゼナ東陽町



ラヴィータ  
難波元町



TLRレジデンス  
町田



アークステージ I・II



TLR柏ビル



ソララガーデン  
オフィス  
(2~4階部分、  
区分所有)



テックランド八王子高尾店

	本取組み前
物件数(物件)	63
取得(予定)価格合計(億円)	1,321
鑑定評価額合計(億円)	1,407
含み益(億円)	58.9
平均鑑定NOI利回り(%) / 平均償却後鑑定NOI利回り(%)	4.7 / 3.9
平均稼働率(%)	98.1
平均築年数(年)	18.9

+

取得予定資産	
物件数	7
取得(予定)価格合計(億円)	172
鑑定評価額合計(億円)	185
含み益(億円)	12.9
平均鑑定NOI利回り(%) / 平均償却後鑑定NOI利回り(%)	4.3 / 3.7
平均稼働率(%)	95.5
平均築年数(年)	9.9

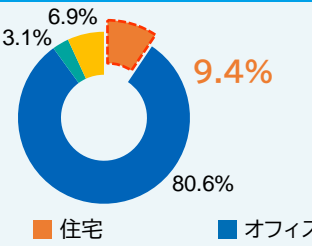
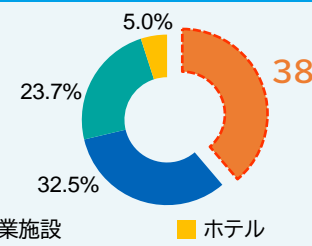
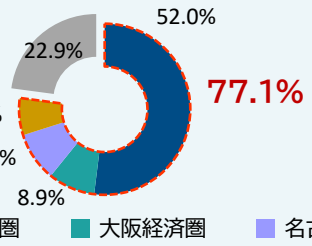
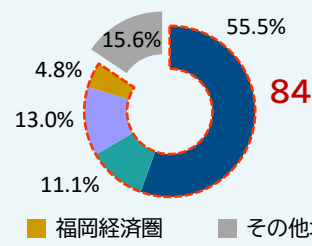
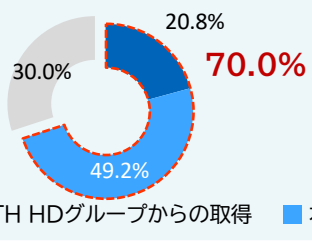
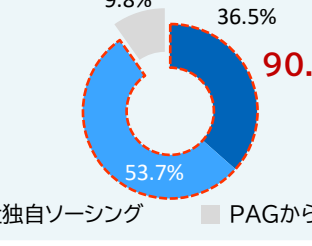


本取組み後	
物件数	70
取得(予定)価格合計(億円)	1,494
鑑定評価額合計(億円)	1,593
含み益(億円)	71.9
平均鑑定NOI利回り(%) / 平均償却後鑑定NOI利回り(%)	4.7 / 3.9
平均稼働率(%)	97.9
平均築年数(年)	17.7

総資産LTV(%)	47.1
1口当たりNAV(円)	107,732
1口当たり純資産(円)	101,828
発行済投資口の総口数	691,335

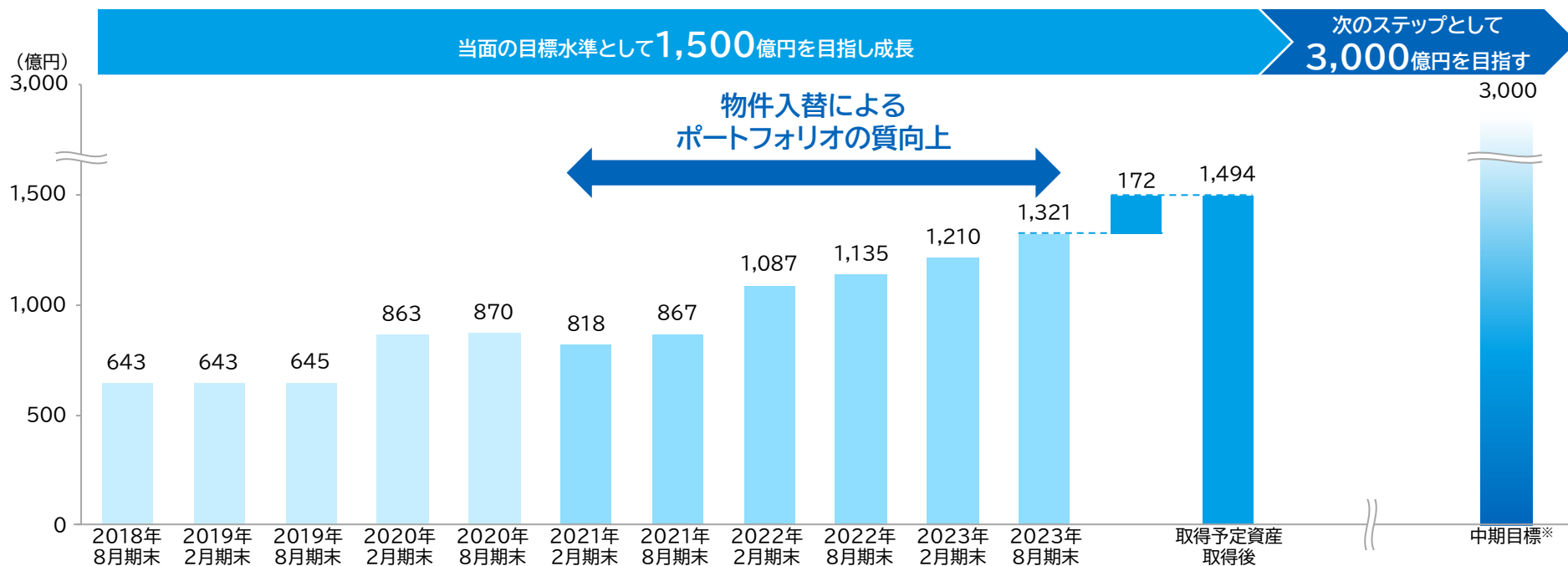
総資産LTV(%)	47.5
1口当たりNAV(円)	108,085
1口当たり純資産(円)	101,576
発行済投資口の総口数	780,820

住宅比率の上昇により、ポートフォリオのキャッシュフロー安定性は更に向上  
 スポンサー開発の優良な住宅の取得及び総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能とすべく、運用ガイドラインの「用途」に関する基準を一部変更

	上場時(2018年8月期末)	取得予定資産取得後	特徴
<b>アセットタイプ別比率</b> (取得(予定)価格ベース)	 <p>住宅 9.4%                      オフィス 80.6%                      商業施設 6.9%                      ホテル 3.1%</p>	 <p>住宅 38.8%                      オフィス 32.5%                      商業施設 23.7%                      ホテル 5.0%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ スポンサー開発物件を中心とした住宅取得により住宅比率が向上し、キャッシュフローの安定性に寄与</li> <li>■ 取得予定資産を含む住宅の平均築年数は9.4年</li> <li>■ 住宅比率は上場時より+29.4%上昇</li> </ul>
<b>地域別比率</b> (取得(予定)価格ベース)	 <p>東京経済圏 52.0%                      大阪経済圏 22.9%                      名古屋経済圏 7.0%                      福岡経済圏 9.3%                      その他地域 8.9%</p>	 <p>東京経済圏 55.5%                      大阪経済圏 15.6%                      名古屋経済圏 4.8%                      福岡経済圏 13.0%                      その他地域 11.1%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ コアエリアと定める四大経済圏の比率は上場時より+7.3%上昇</li> </ul>
<b>物件取得ルート</b> (取得(予定)価格ベース)	 <p>MIRARTH HDグループからの取得 49.2%                      本資産運用会社独自ソーシング 30.0%                      PAGからの取得 20.8%</p>	 <p>MIRARTH HDグループからの取得 53.7%                      本資産運用会社独自ソーシング 36.5%                      PAGからの取得 9.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 継続的なMIRARTH HDグループによるスポンサーサポート及び本資産運用会社独自ソーシングによって、安定的なポートフォリオを構築</li> </ul>
<b>運用ガイドラインの一部変更</b>	<b>変更前</b>		<b>変更後</b>
	<用途> 住宅・オフィス 70%以上 ホテル・商業施設・その他 30%以下		<用途> 住宅 35%以上かつ最上位比率 オフィス・商業施設・ホテル・その他 65%以下、但し、各用途の投資比率は住宅を超えないものとする

資産規模は上場当初の当面の目標水準であった1,500億円に概ね到達し、かつ物件入替によるポートフォリオの改善は一巡運用ガイドラインの変更とスポンサーコミットメントの強化を推進力に、今後は資産規模3,000億円を目指して更に拡大

## 資産規模推移(取得(予定)価格ベース)



## 更なる資産規模拡大を推進する2つのポイント

1

「住宅中心の総合型REIT」を目指した運用ガイドライン変更

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

2

MIRARTH HDの更なるコミットメント強化

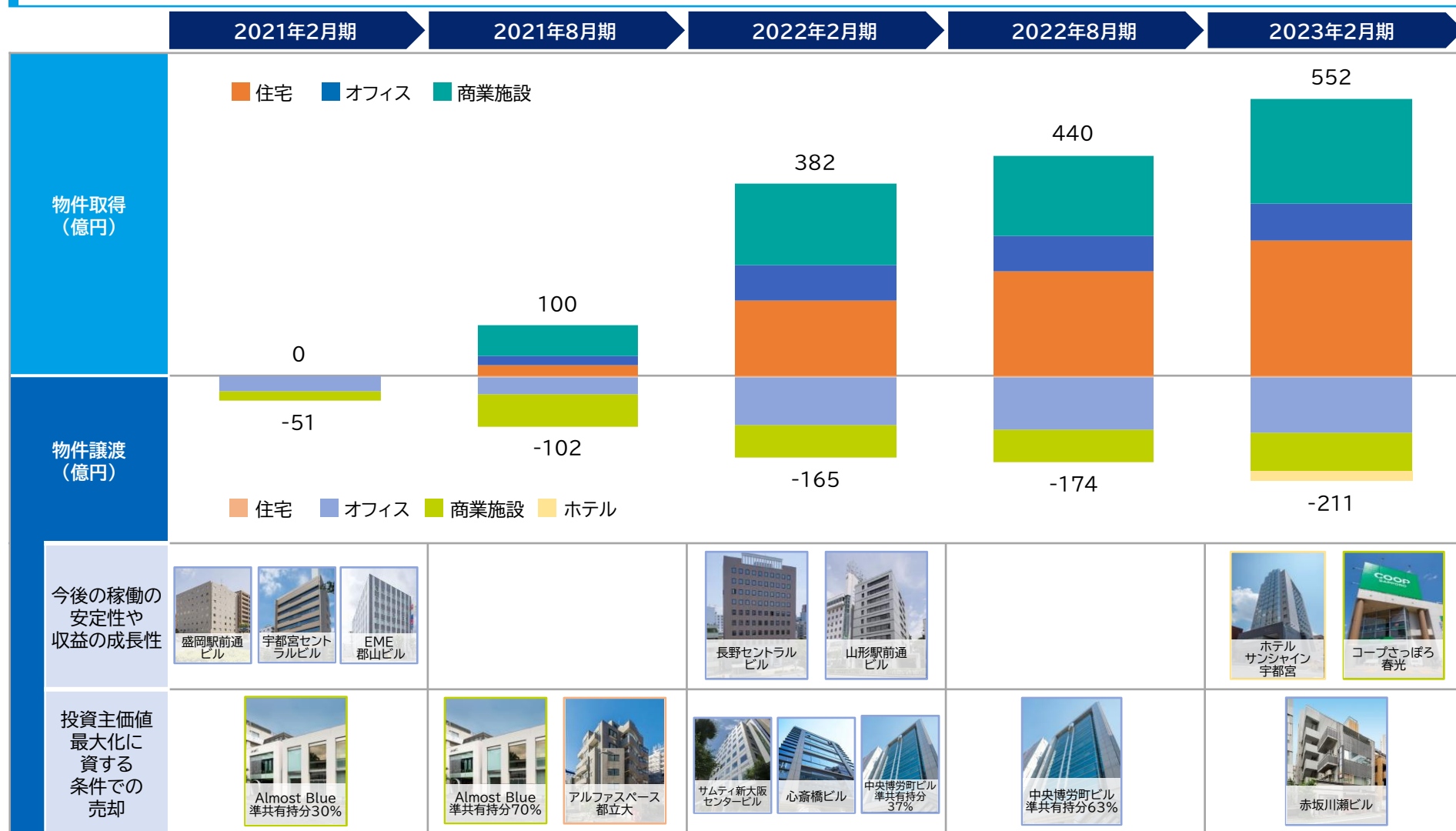
- MIRARTH HDは本資産運用会社の株式についてPAG保有分(30%)を取得し、株式保有比率は90%に増加する予定
- MIRARTH HDは次期中期経営計画において、アセットマネジメント事業の拡大を標榜

\*中期目標の資産規模は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証するものではありません。

## コロナ禍以降、戦略的な物件入替を推進

ダウンサイドリスクの低減及び投資主価値の最大化の2つの判断軸により、ポートフォリオの安定性を強化

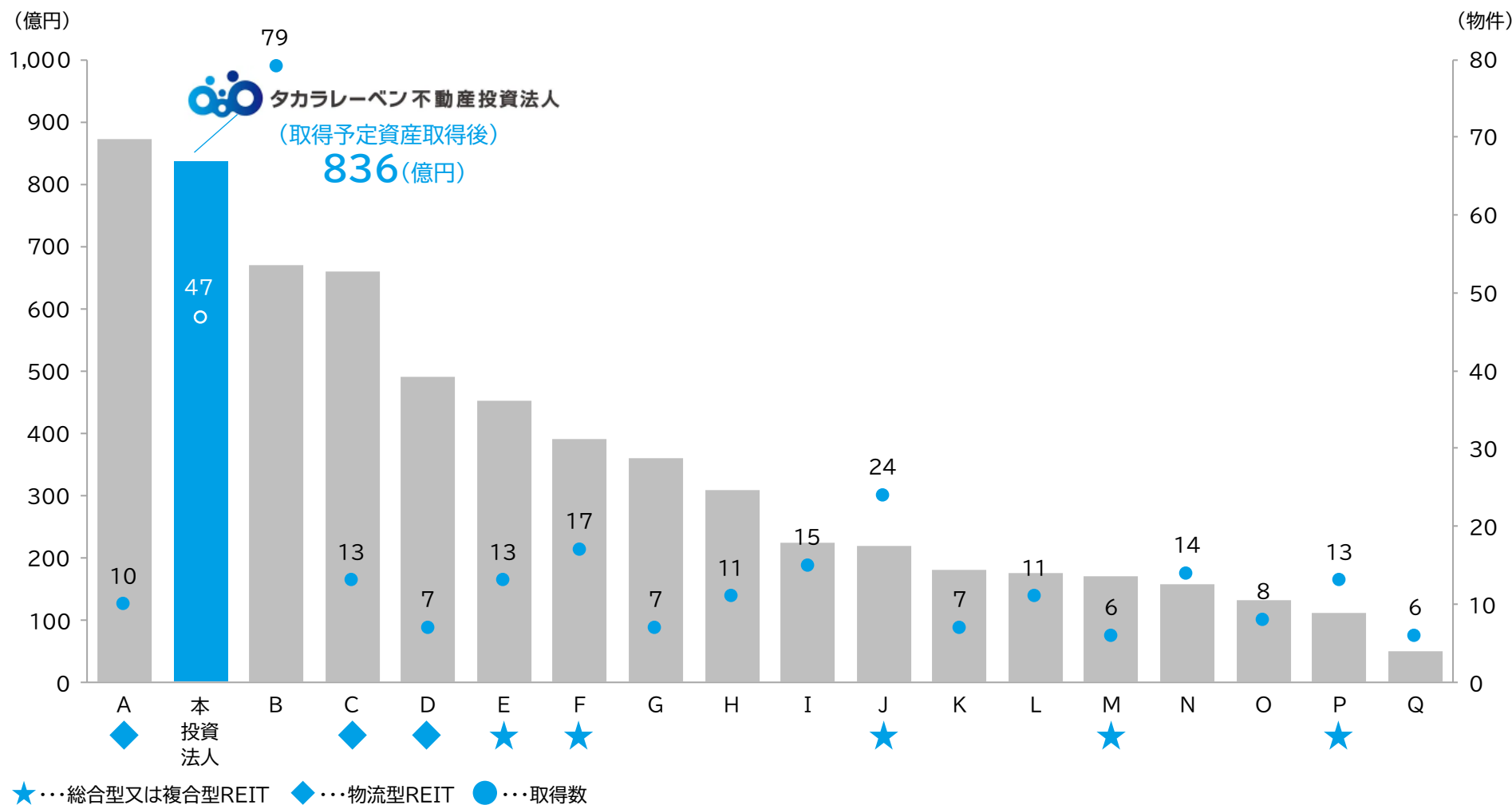
2021年2月期以降における物件取得及び譲渡(取得価格ベース / 金額は累計)





本投資法人はスポンサーグループが開発した物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現

時価総額1,000億円未満のJ-REIT18銘柄における2020年4月以降の物件取得累計額及び取得数(2023年12月31日時点公表ベース)



MIRARTH HDはアセットマネジメント事業を主力事業の一つと捉え、本資産運用会社への出資比率を高めることで、スポンサーコミットメントを強化

## 2022年10月の体制変更後におけるMIRARTH HDの概要

### 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。



**不動産事業**  
**コア事業**

地域貢献と事業拡大の両立  
海外への展開  
グループ成長の安定的土台

**エネルギー事業**  
**成長事業**

Non-FITビジネスモデルの確立  
グループ成長の新原動力  
ストック収益の拡大

**アセットマネジメント事業**  
**安定収益事業**

受託資産規模の積極的な拡大  
グループ内シナジーの強化

**その他事業（建築 ホテル等）**

ノウハウを活かし、新領域への挑戦、  
新たな価値を創造  
次期独立セグメントとしての確立を目指す

➡ **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)

## 株主異動前後の株主構成

◆ MIRARTH HDの株式保有比率が60%から90%に増加

2024年3月29日(予定)

名称	異動前		異動後	
	保有株式数	比率	保有株式数	比率
MIRARTHホールディングス株式会社	3,000株	60%	4,500株	90%
PAG Real Estate Holding Limited	1,500株	30%	—	—
株式会社共立メンテナンス	250株	5%	250株	5%
株式会社ヤマダホールディングス	250株	5%	250株	5%
合計	5,000株	100%	5,000株	100%

## メインスポンサーであるMIRARTH HD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
ドーミー清水五条	京都府京都市	竣工済	92
あるびす・ビル貳番館	宮城県仙台市	竣工済	84
ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	竣工済	90
ルミナス勝山東	愛媛県松山市	竣工済	70
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	竣工済	25
ルミナス八幡山	東京都杉並区	竣工済	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
ラグゼナ平井Ⅱ	東京都墨田区	2025年9月	53
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

物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	竣工済	15
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	10
(仮称)L.Biz大阪本町	大阪府大阪市	2025年4月	10
L.Biz松山	愛媛県松山市	2025年12月	14

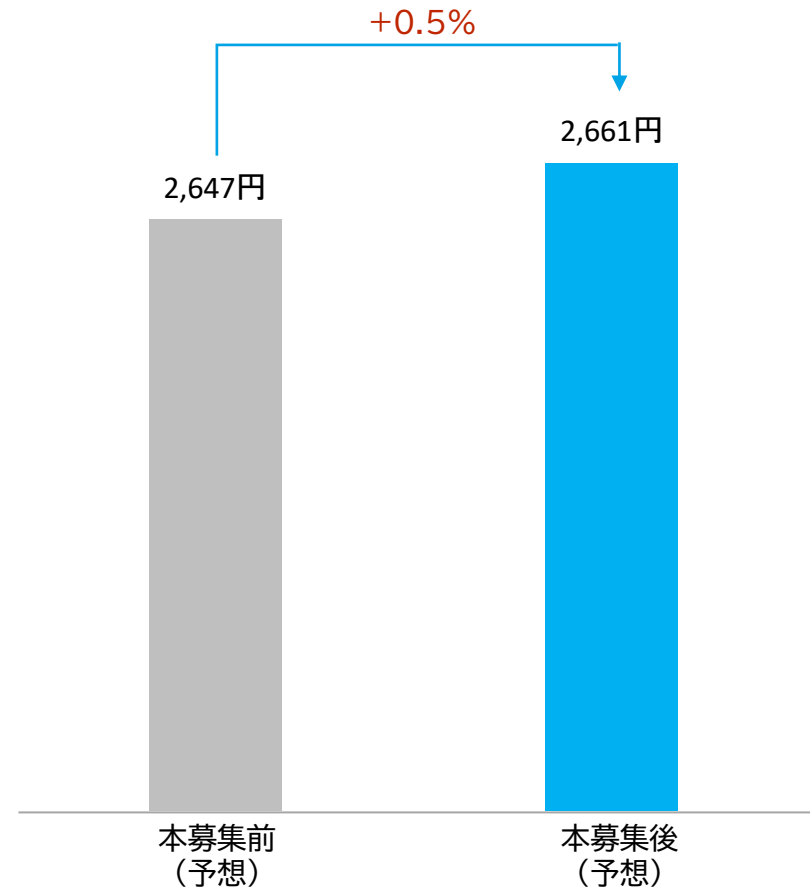
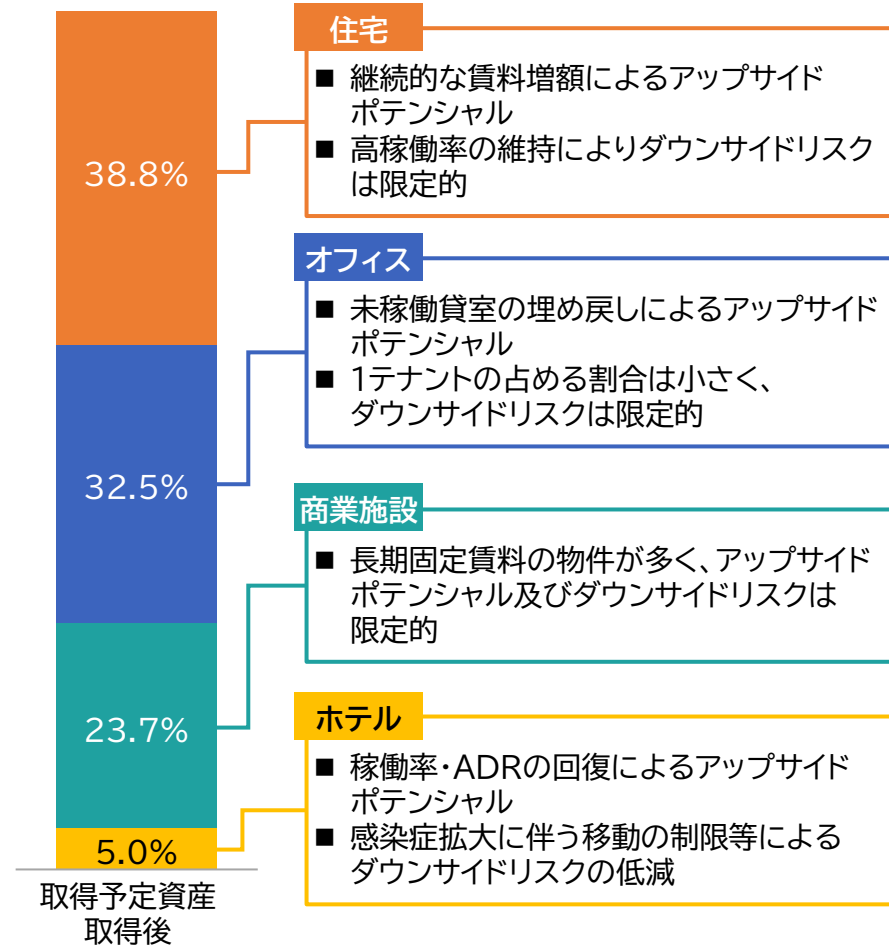
物件名(ホテル)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
ホテルウイングインターナショナル高松	香川県高松市	竣工済	132
上野アーバンホテルアネックス	東京都台東区	竣工済	65



戦略的な物件入替等によりダウンサイドリスクを低減  
 本募集に伴う取得予定資産の組入れを通じて更なるポートフォリオの強化を目指す

## 投資主価値向上に資するポートフォリオ(取得(予定)価格ベース)

## 巡航ベースでの予想分配金



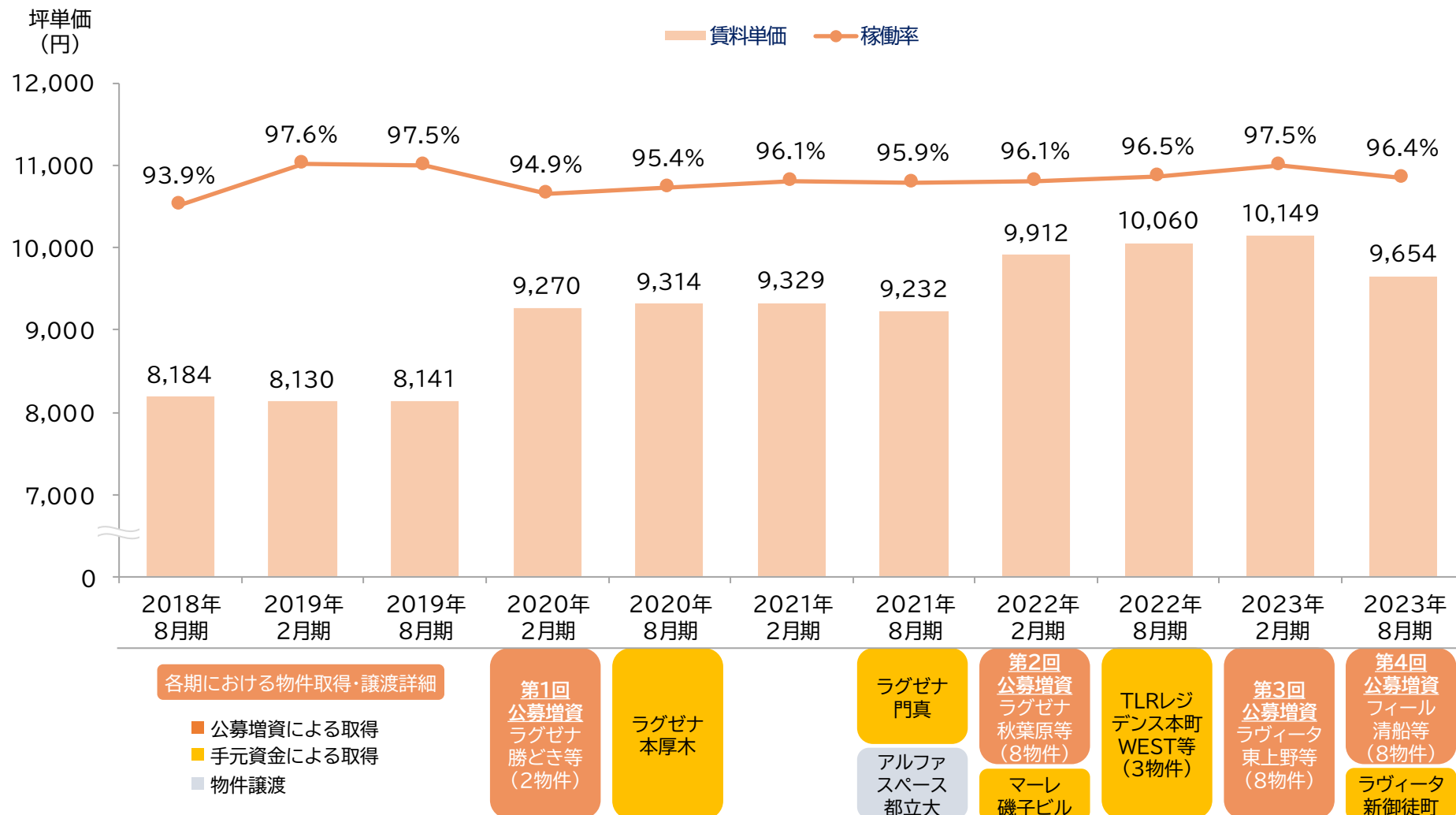
※ 上記の本募集前後の「巡航ベースでの予想分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れが本投資法人の分配金水準に及ぼす影響を分かり易く示すことを目的として、これらを実施しなかったと仮定した場合の巡航ベースでの分配金(本募集前)と、これらに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課等の一時的な要因の影響を除くために期初前にこれらの取引が実施されていたと仮定した場合の巡航ベースでの分配金(本募集後)をそれぞれ試算したものととなります。これらの試算値は、特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものでもなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご注意ください。巡航ベースでの予想分配金の試算の前提条件については、別紙1及び別紙2をご参照ください。



## 各アセットタイプにおける着実な内部成長

住宅の稼働率は上場以降、概ね90%台後半で安定的に推移  
賃料単価は都心部の物件取得及び内部成長により中長期的に上昇傾向

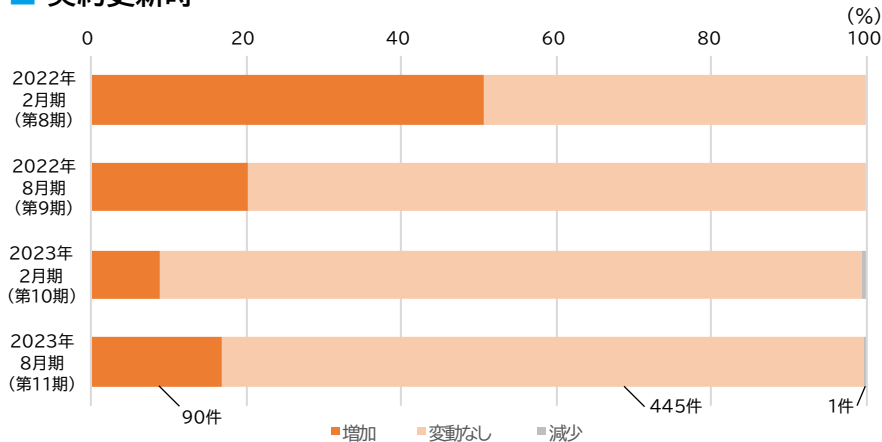
賃料単価・稼働率推移



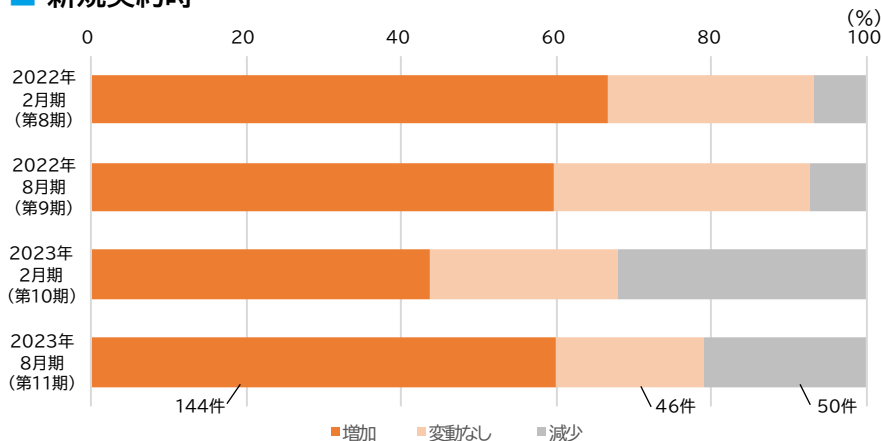
## 賃料改定状況(契約件数ベース)

- ◆ 契約更新時は、可能な範囲で賃料の増額改定を継続
- ◆ 2022年2月期～2023年8月期において、新規契約時の賃料も増加件数が40%～60%超の水準

### 契約更新時



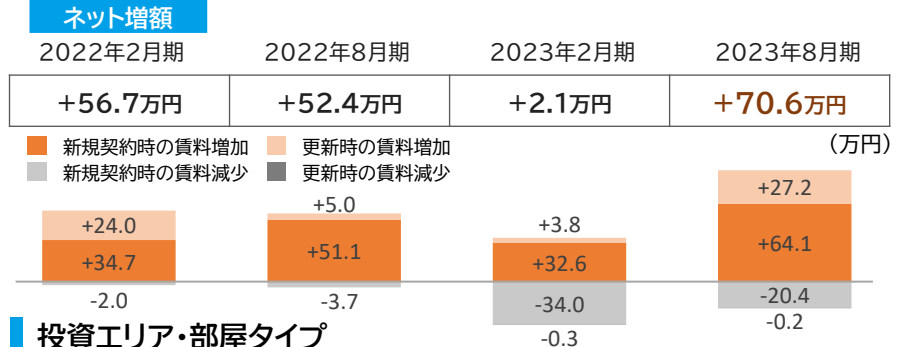
### 新規契約時



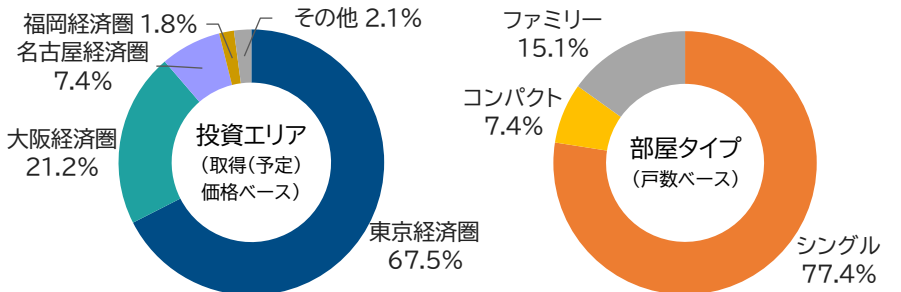
## 賃料増額実績

- ◆ 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進

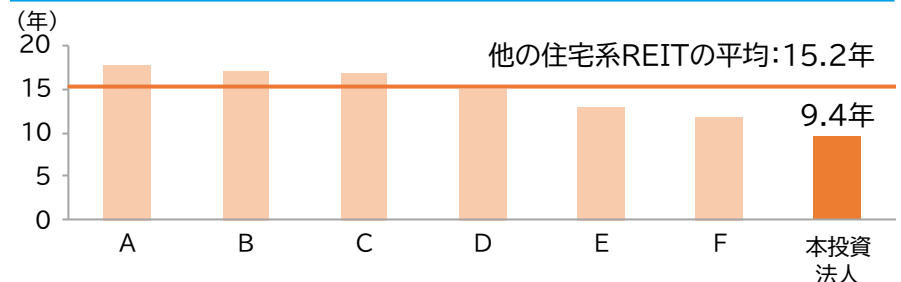
### 新規契約時・更新時の賃料増減(月額)



### 投資エリア・部屋タイプ (2023年12月末日時点 / 取得予定資産を含む)

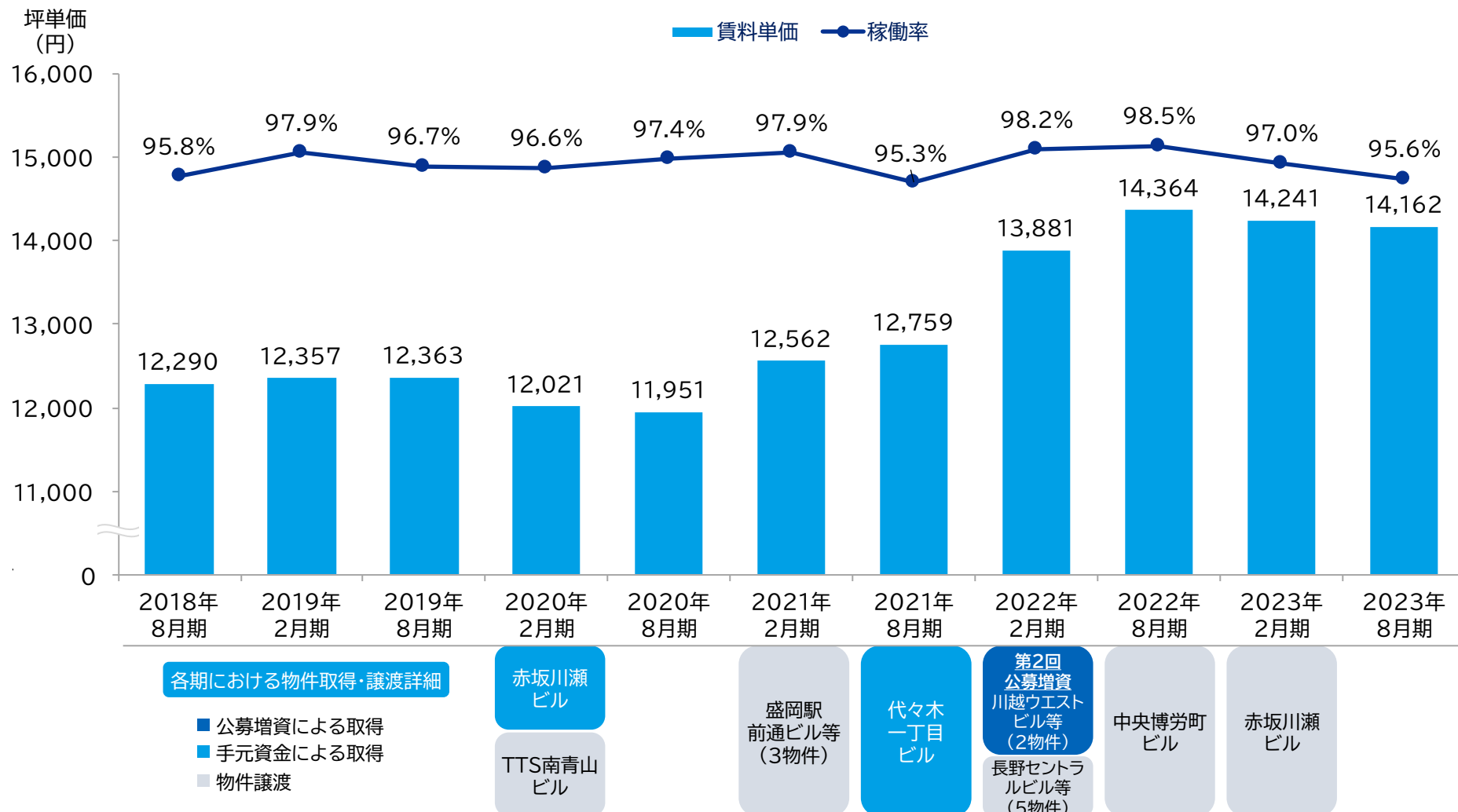


### 他の住宅系REITとの平均築年数比較 (2023年12月末日時点 / 取得予定資産を含む)



オフィスの稼働率は本資産運用会社のリーシング活動により95%以上を維持  
賃料単価は戦略的な物件入替による質の高い物件の組入れによって足元は14,000円台を推移

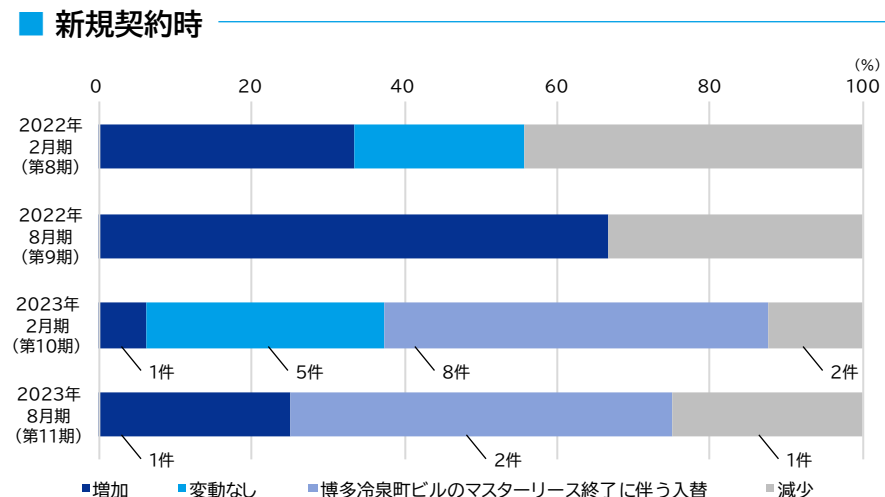
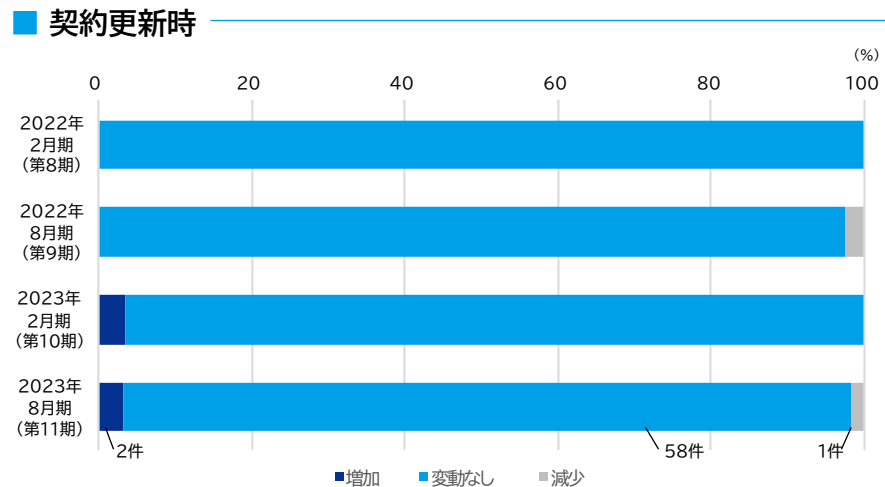
賃料単価・稼働率推移



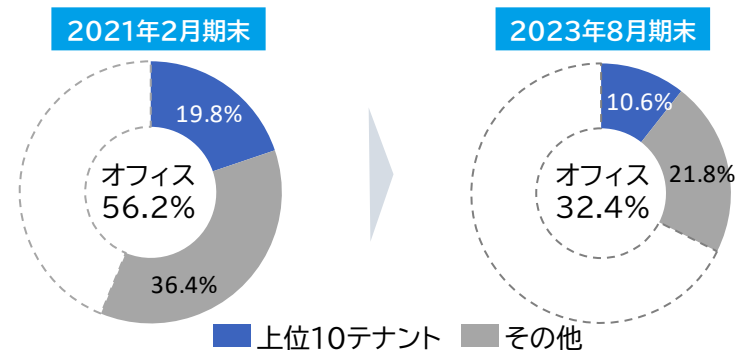


資産規模の拡大により用途別分散が進み、かつ大口テナント退去後の埋め戻しによりオフィス内でのテナント分散が進展  
 足元の電気料金上昇の影響について、早期のリカバリー策により、影響を最小限に抑制

賃料改定状況(契約件数ベース)



オフィステナント分散の状況(賃料ベース)



電気料金上昇の影響

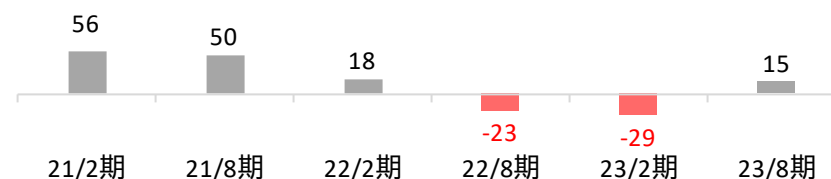
■ 水道光熱費支出 用途別比率(2023年8月期実績)

用途	比率
オフィス	80.8%
住宅	14.8%
商業施設	3.7%
ホテル	0.7%

■ リカバリー策とその効果



■ 投資口1口当たりの水道光熱費収支影響(円)



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賃料を収受

施設タイプ別の保有状況(2023年8月期末時点)

生活密着型(約85%)



アピタ名古屋南店



家電住まいる館×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)

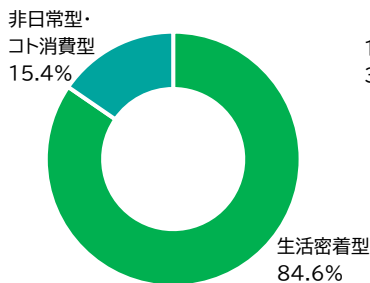


ビッグモーター  
鴻巣店(底地)

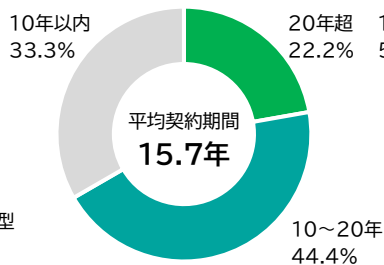
2023年8月期  
中にテナントの  
入替により  
賃料を増額

高い利便性を備え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

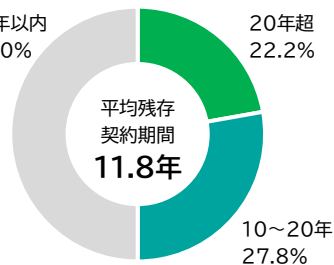
■ 物件タイプ(取得価格ベース)  
(2023年8月期末時点)



■ 契約期間(契約件数ベース)  
(2023年8月期末時点)



■ 残存契約期間(契約件数ベース)  
(2023年8月期末時点)



(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	1,610百万円	2,150百万円
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	1,650百万円	2,181百万円
期末鑑定評価額	1,770百万円	2,290百万円
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

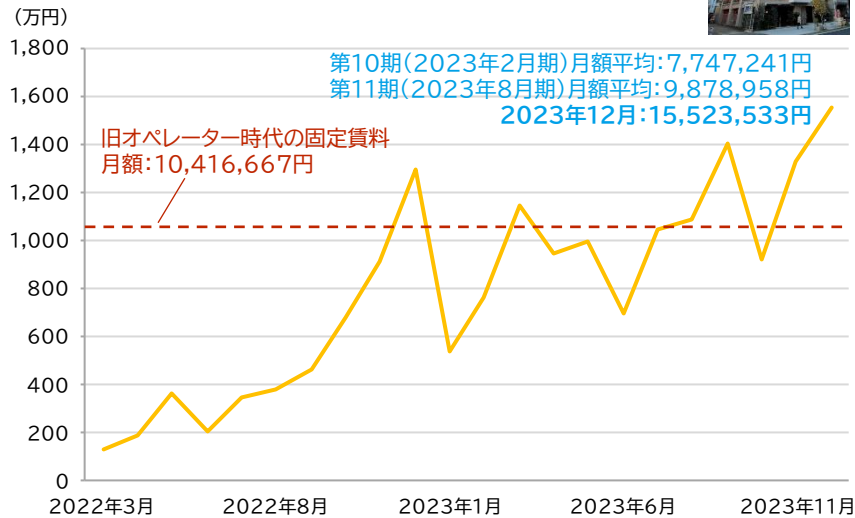
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、変動賃料が引き続き増加傾向  
 コロナ禍からの回復と共に、稼働率及びRevPARは良好に推移

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

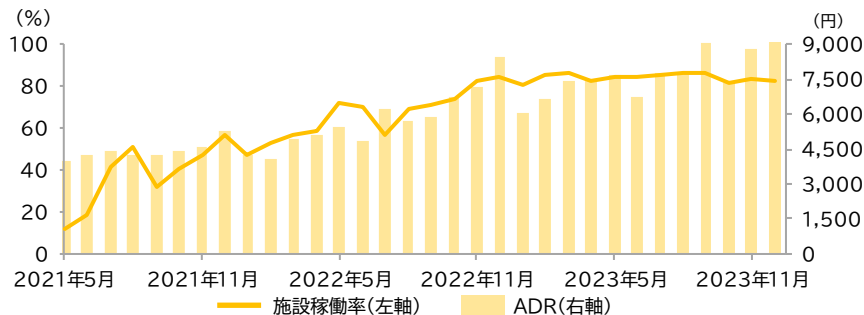
- ◆ 2021年5月にオープン以降、変動賃料が順調に推移
- ◆ 2023年12月単月では旧オペレーター時代の固定賃料と比較し約150%となる賃料を収受



■ 第10期・第11期 変動賃料の推移

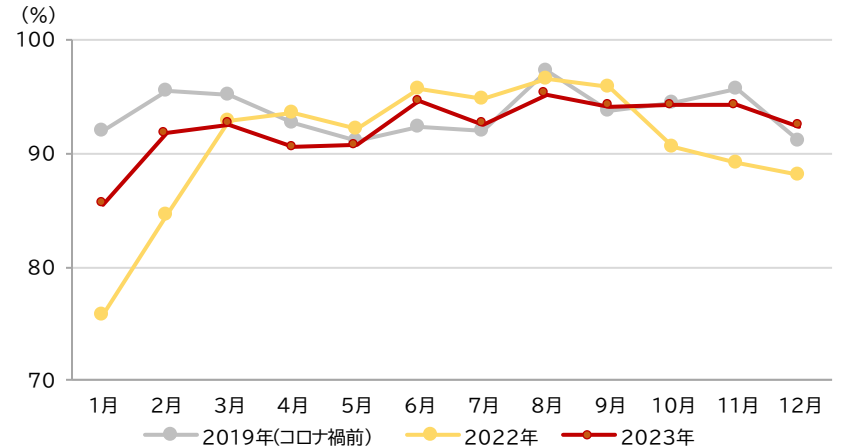


■ オープン以降 施設稼働率・ADRの推移

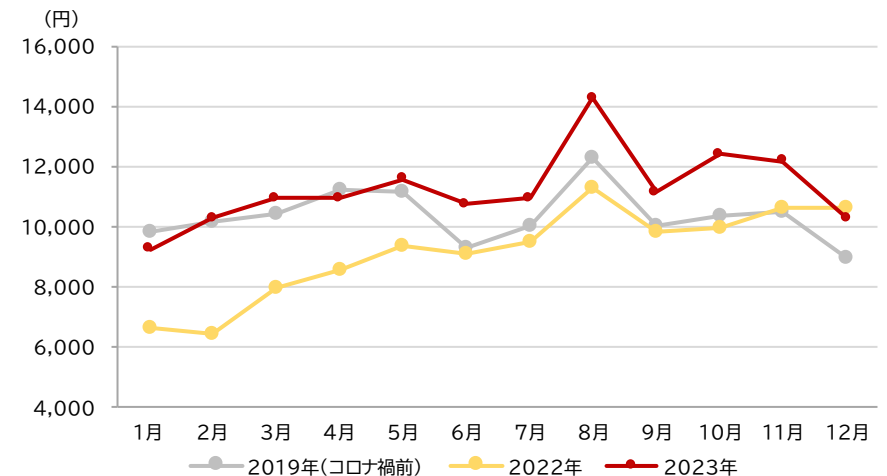


ドリーミン松山・ドリーミン盛岡(固定賃料2物件)の運営状況

■ 施設稼働率の推移(前年同月比&コロナ禍前比較)



■ RevPARの推移(前年同月比&コロナ禍前比較)



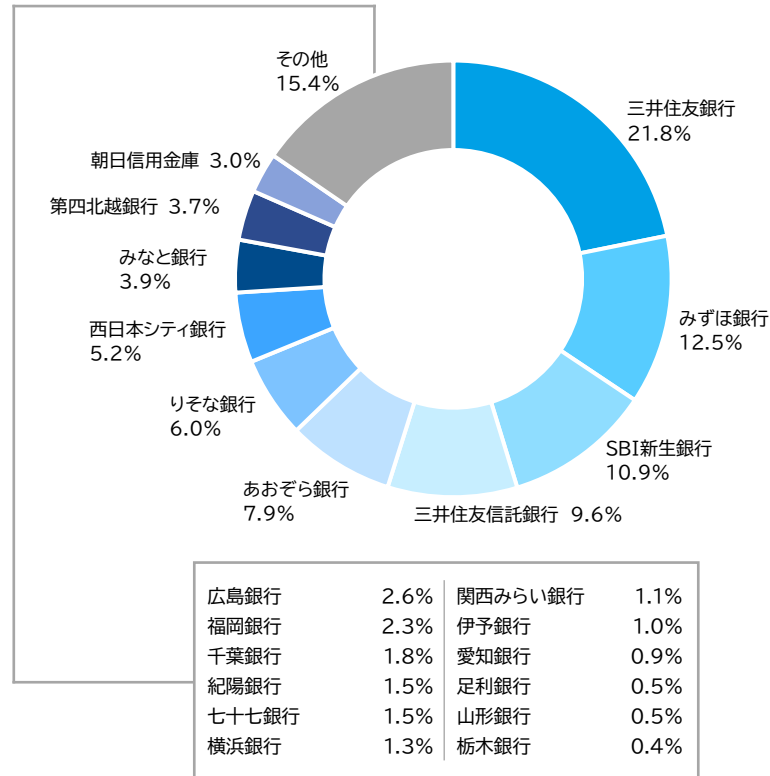
※ドリーミン盛岡は取得日が2019年6月28日のため、2019年1月～6月はドリーミン松山のみので運営状況を掲載しています。



## 柔軟な財務戦略とESGへの取組み

## 借入金金融機関の拡充

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

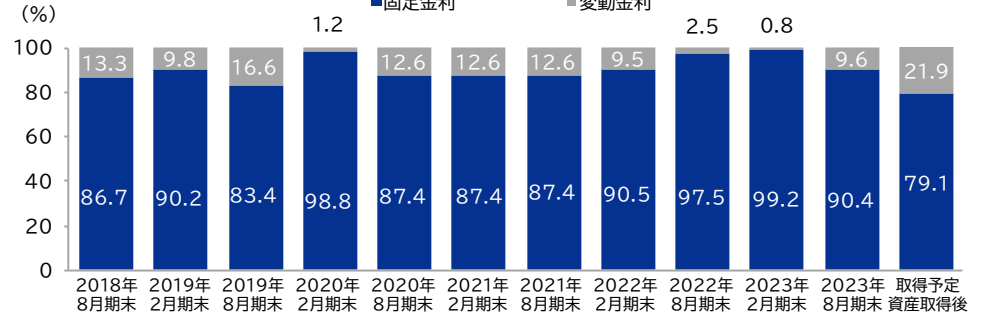


## 固定金利比率、LTV運営

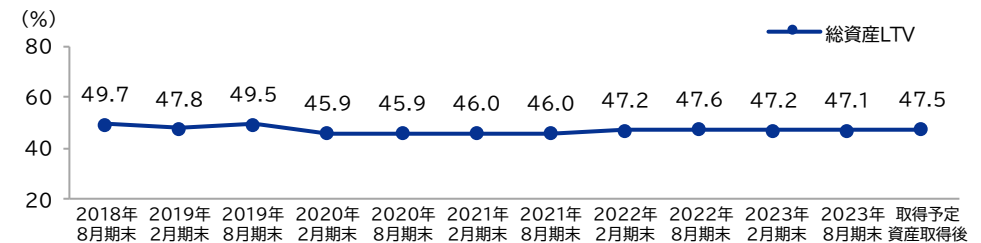
- ◆ 足元の金融市場の動向、平均金利・年限等を鑑みて、本募集時の本借入れにおいては変動金利でローンを調達
- ◆ 適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築する方針

	2023年8月期末	取得予定資産取得後
総資産LTV	47.1%	47.5%
平均金利	0.73%	0.71%
固定金利比率	90.4%	79.1%

### 固定金利比率



### LTV運営



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)	取得予定資産 取得後
有利子負債残高 (百万円)	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150	76,670
総資産LTV (%)	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1	47.5
時価LTV (%)	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2	45.5
平均金利 (%)	0.63	0.63	0.63	0.62	0.70	0.72	0.73	0.71
平均借入期間 (年)	3.9	3.9	4.3	4.2	4.6	4.6	4.6	4.6
平均借入 残存期間(年)	2.8	2.3	2.9	2.7	3.1	2.7	2.7	2.5

発行体格付

**JCR**

**A**  
(安定的)  
2022年6月6日変更

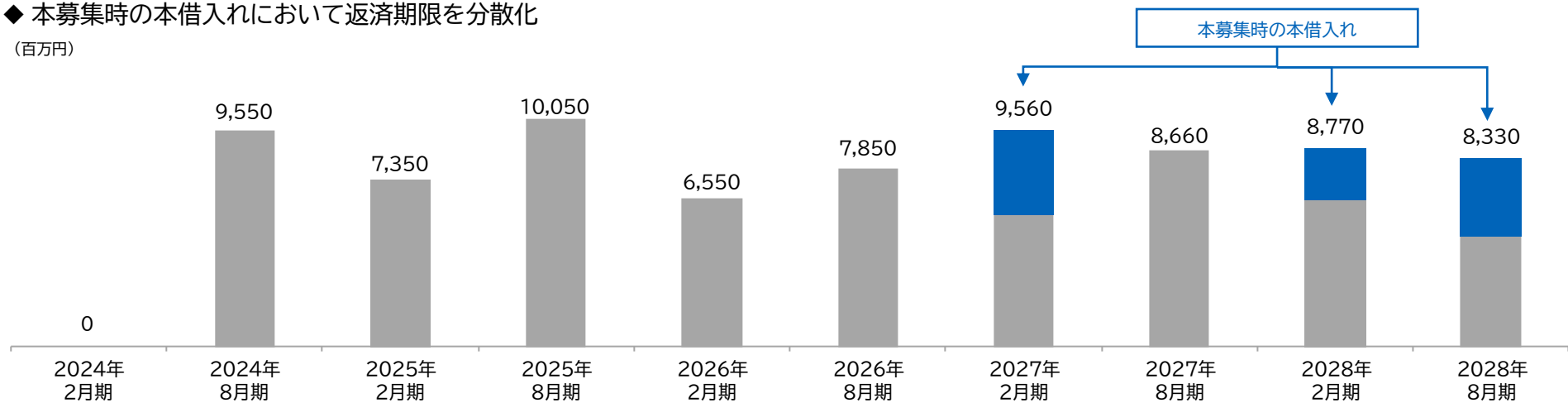
---

**R&I**

**A-**  
(安定的)  
2021年3月22日取得

返済期限の分散状況

◆ 本募集時の本借入れにおいて返済期限を分散化  
(百万円)



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 HDグループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

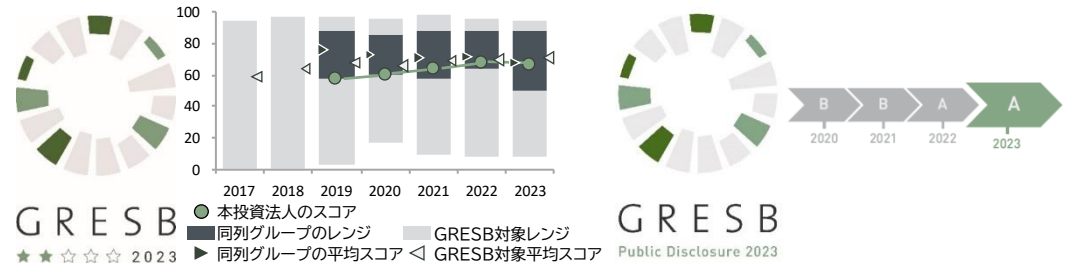
### サステナビリティ基本方針

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

マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs	
E	1. 気候変動対策の推進	① GHG削減	
		② 水資源の有効活用	
		③ 廃棄物管理	
	2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	① MIRARTH HDグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	
		② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小推力発電等様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	
	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靱化	
		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			
③ テナント満足度調査の継続的な実施			
5. 人権の尊重、多様性と人材開発	① 人権に関連する啓蒙啓発の推進		
	② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備		
	③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励		
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	
		② 実効性のある内部統制システム構築	
		③ 開示の充実	

### 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

優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

NTビル

優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

大宮NSDビル

優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

東池袋セントラルプレイス

### CASBEE不動産評価認証

- ◆ 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)

ラグゼナ平和台

ラグゼナ流山おおたかの森

ラグゼナ秋葉原

ラグゼナ武蔵新城

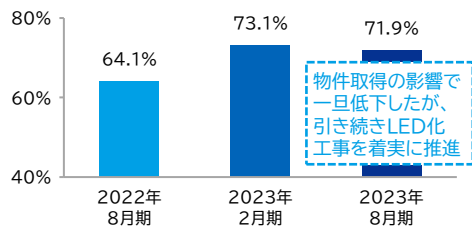
ラグゼナ戸田公園Ⅱ

### 環境への取組み

#### ■ 省エネLED化工事 (LED化率)

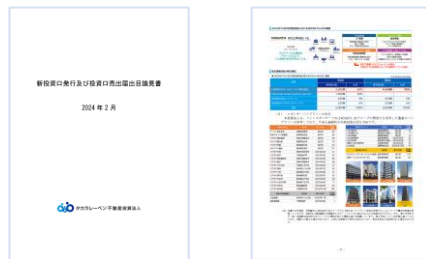
物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
45物件	合計 71.9%	うち共用部分 88.8%
		うち専有部分 62.4%

(進捗) ※比率は面積ベース



#### ■ 目論見書の電子交付

- ◆ 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいて、前回公募増資時同様、原則として紙媒体での目論見書を交付せず、ペーパーレスでの公募増資を実施
- ◆ 一般的に想定される紙の使用枚数A4用紙60万枚の削減が可能
- ◆ 目論見書の電子交付に伴い、本文のカラーページ化を実施することにより、投資家の見やすさ向上を企図



### 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、本資産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

### 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

⇒ 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

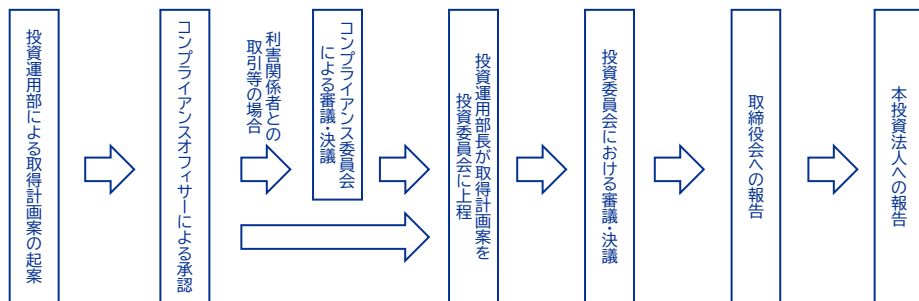
⇒ ESGに対する考え方と取組み全般について報告 (2023年3月発行)



### 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

- ◆ 本資産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



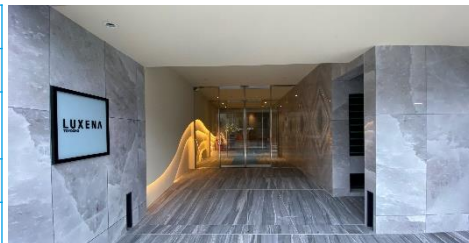


## Appendix

競争力の高い間取りや室内設備を備え、住環境及び都心へのアクセスにも優れたハイグレードレジデンス



取得予定価格	4,143百万円
鑑定評価額	4,950百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.9% / 3.3%
所在地	東京都江東区
アクセス	東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅 徒歩14分
竣工	2022年5月
売主	合同会社アイランドシップ4号
取得予定日	2024年3月4日
稼働率	91.1%
延床面積	5,006.71㎡
戸数	98戸



- メインスポンサーであるMIRARTH HD開発の新築レジデンス
- ◆ タカラレーベン(現:MIRARTH HD)が開発し、2022年5月に竣工した、地上8階建、住居98戸からなる新築物件
- ◆ 本物件については、鑑定評価額より約16%低い価格で取得予定



- 多様な生活スタイルのニーズに応える充実した住環境
- ◆ スーパー、コンビニ、ホームセンター等の買い物環境が充実した生活利便性の高い立地
- ◆ 横十間川親水公園、木場公園、猿江恩賜公園等の大きな公園が近隣に所在し、都会の中でも緑豊かな住環境

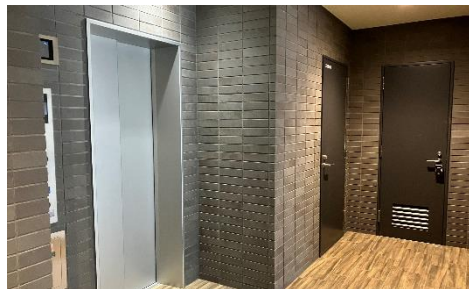
横十間川親水公園 徒歩2分	木場公園 徒歩15分	猿江恩賜公園 徒歩17分
------------------	---------------	-----------------

■ 都心への優れたアクセス

- ◆ 本物件の最寄りの「住吉」駅には東京メトロ半蔵門線と都営地下鉄新宿線の2路線が乗り入れ、都心へアクセスしやすい立地
- ◆ 2030年代半ばを開業目標とされている地下鉄8号線延伸計画により、本物件の交通利便性は更なる向上の見込み
- ◆ 延伸計画図によれば、本物件付近に「(仮称)千石」駅が新設予定



首都圏ターミナル駅へのアクセスに優れ、大規模商業施設が集積したエリアの新築レジデンス  
増加する単身世帯ニーズに応えるコンパクトな居住環境



取得予定価格	2,199百万円
鑑定評価額	2,300百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.8% / 2.9%
所在地	東京都町田市
アクセス	小田急電鉄小田原線他 「町田」駅徒歩8分
竣工	2022年2月
売主	合同会社アイランドシップ4号
取得予定日	2024年3月4日
稼働率	97.7%
延床面積	2,666.43㎡
戸数	住居75戸 事務所1区画

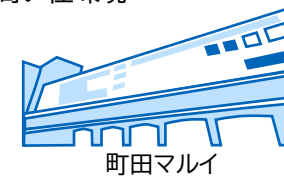
- 単身者のニーズに応える高い交通利便性
  - ◆ 最寄りの「町田」駅からは複数路線へのアクセスが良好であり、特に首都圏の主要ターミナル駅である「新宿」駅及び「横浜」駅等には乗り換えなしでアクセス可能
- 多摩都市モノレール延伸計画及び町田駅周辺再開発計画
  - ◆ 同路線の町田延伸が検討されており、利便性の更なる向上が期待される
  - ◆ 2023年12月に町田市と多摩市が共同で公表した『モノレール沿線まちづくり構想(素案)』によると、町田駅周辺の再開発が促進される予定



- 新たに面的なまちづくりに取り組むエリア
  - まちなかのみどり空間
  - ウォーカブルなまちづくりの中心となるエリア
  - 主な商店街等
- (出所)町田市
- 近隣に大規模商業施設が集積する高い生活利便性
- ◆ スーパー、コンビニ、薬局等生活必需品を取り扱う商業施設に加え、駅前には大規模商業施設が集積し、生活利便性の高い住環境

各ゾーンの導入機能例

- A. 商業機能・交通機能
- B. エンタメ機能・業務機能
- C. 文化交流機能・商業機能
- D. 居住機能・新たな都市機能



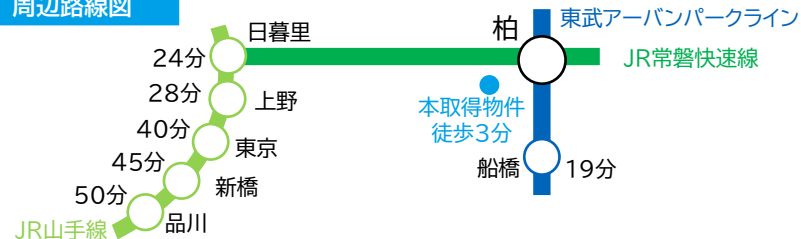
## 都心直結のJR常磐快速線をはじめ、複数の路線が利用可能な柏駅至近のオフィス 区画柔軟性の高さや充実した設備により幅広いテナントニーズに対応可能であり、底堅い需要獲得が可能



### ■ 「柏」駅から徒歩3分、利便性の高い立地

- ◆ 周辺で同規模のオフィス供給量が少なく、同沿線上で代替性を有する立地が少ないため、高いテナント粘着性を有する中規模オフィスビル
- ◆ 最寄りの「柏」駅にはJR常磐快速線(上野東京ライン)、常磐緩行線、東武野田線(東武アーバンパークライン)が乗り入れ、都心への良好なアクセスを実現
- ◆ 商業施設、飲食店及び銀行店舗等が集積する繁華街に位置し、オフィスワーカーにとって利便性の高い環境

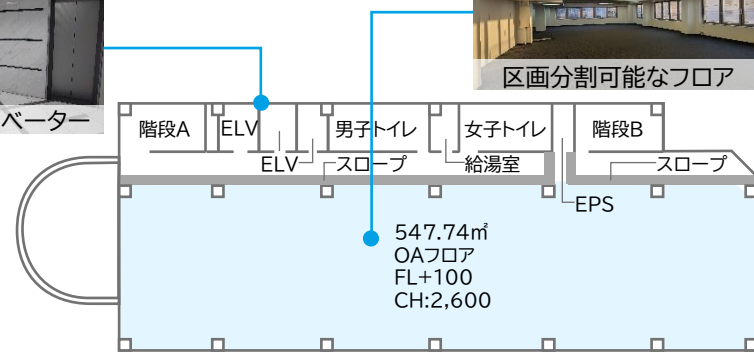
### 周辺路線図



### ■ 多様なテナントニーズに応える充実した設備

- ◆ 区画分割可能な広いフロアが、小規模から中規模まで多様なテナントニーズを取り込み、リーシングにおいて高い競争力を発揮
- ◆ 3基のエレベーター、各階のトイレ等の充実した設備を備え、フロア毎に支店、営業所としての利用が可能

取得予定価格	2,905百万円
鑑定評価額	2,950百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.6% / 4.0%
所在地	千葉県柏市
アクセス	JR常磐線・東武アーバンパークライン他「柏」駅 徒歩3分
竣工	1994年1月
売主	非開示
取得予定日	2024年3月4日
稼働率	88.1%
延床面積	3,901.81㎡
基準階専有面積	482.02㎡



駅西エリアの仙台市中心部に位置しており、5路線が乗り入れる仙台駅から徒歩4分とアクセス良好なオフィス  
 仙台市の駅西エリアのオフィス空室率は安定的に推移

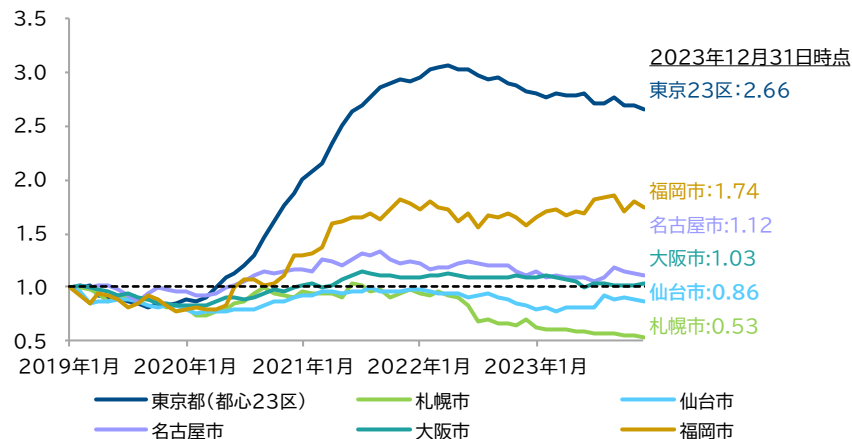


取得予定価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,210百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.9% / 4.2%
所在地	宮城県仙台市
アクセス	仙台市地下鉄南北線・ 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩4分
竣工	2010年1月
売主	非開示
取得予定日	2024年3月4日
稼働率	88.3%
延床面積	20,593.03㎡
基準階専有面積	542.63㎡



■ 地方中規模オフィスの安定的な空室率(2019年1月にて指数化)

◆ 全国主要都市のうち、仙台市の中規模オフィスは安定的な空室率を維持

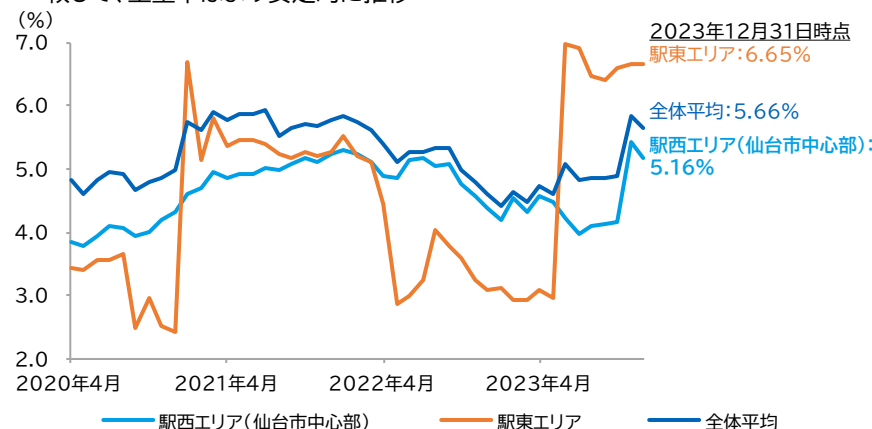


出所:「三幸エステート(市況データ)」に基づき本資産運用会社にて作成

■ 仙台市内オフィスの安定的な空室率

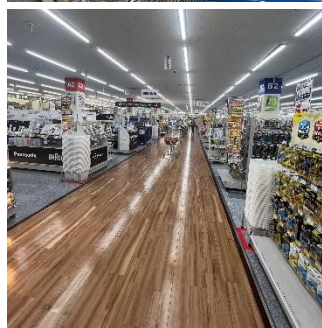
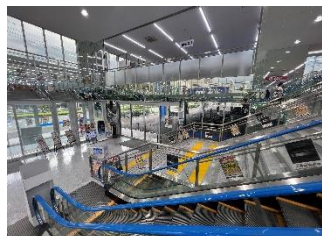
◆ コロナ禍後(2020年4月～)、空室率は全体平均6%未満で安定的に推移

◆ 仙台市の中でも、本物件の所在する駅西エリア(仙台市中心部)は駅東エリアと比較して、空室率はより安定的に推移



出所:三幸エステート(市況データ)

各生活幹線道路との接続が良好であり、大型駐車場を備えることで、車利用客にとって利便性が高い生活密着型商業施設  
 近隣競争を上回る売場規模により、豊富な種類の製品を取り扱う、充実した総合家電量販店



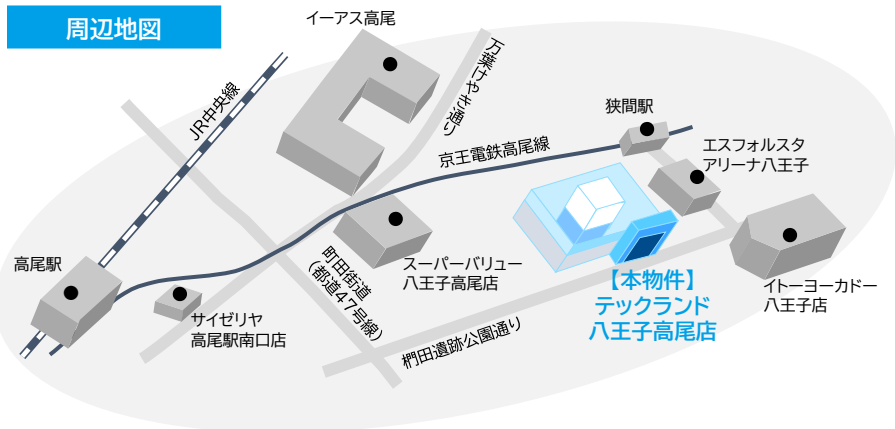
## ■ 長期的かつ安定的キャッシュフローの実現



## キャッシュフローの長期的な安定性

### ■ 生活幹線道路との接続が良好な立地

- ◆ 車利用客の需要を取り込む、視認性の高い大型ロードサイド店舗
- ◆ 周辺に大型商業施設や生活密着型商業施設もあり、最寄り駅である「狭間」駅及び「高尾」駅から徒歩圏内と買い物客が来訪しやすい優れた立地

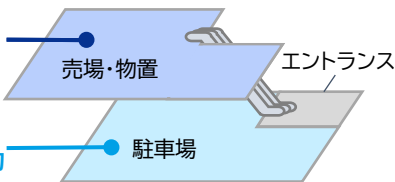


取得予定価格	4,710百万円
鑑定評価額	4,880百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.5% / 4.1%
所在地	東京都八王子市
アクセス	JR中央線・京王電鉄高尾線 「高尾」駅 徒歩14分、 首都圏中央連絡 自動車道 高尾山ICから約7分
竣工	2017年4月
売主	非開示
取得予定日	2024年3月4日
稼働率	100.0%
延床面積	6,299.09㎡










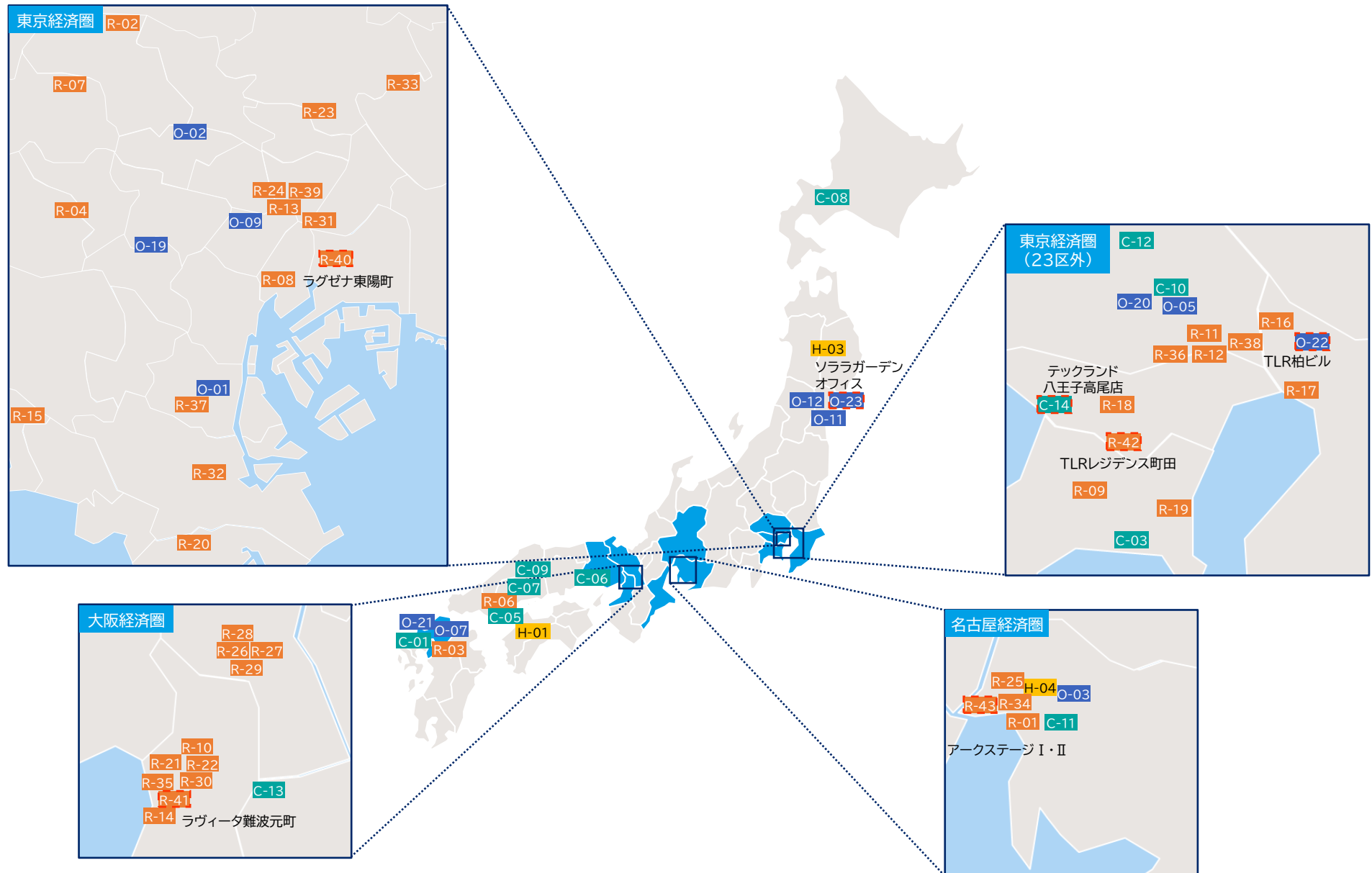
### ■ 充実度の高い大型ロードサイド総合家電量販店

豊富な種類の製品を取り扱い、総合家電量販店として高い充実度を誇る大型店舗  
 (店舗面積約4,500㎡)



最大222台の駐車が可能で大型駐車場を備え、大型ロードサイド店舗としての高い競争力

	R-40	R-41	R-42	R-43	O-22	O-23	C-14	合計・平均
	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ 難波元町	TLRレジデンス 町田	アークステージ I・II	TLR柏ビル	ソララガーデン オフィス (2~4階部分、 区分所有)	テックランド 八王子高尾店	
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> 住宅</li> <li><span style="color: blue;">■</span> オフィス</li> <li><span style="color: green;">■</span> 商業施設</li> </ul>								
取得予定価格	4,143百万円	1,130百万円	2,199百万円	1,064百万円	2,905百万円	1,130百万円	4,710百万円	17,281百万円
鑑定評価額	4,950百万円	1,220百万円	2,300百万円	1,070百万円	2,950百万円	1,210百万円	4,880百万円	18,580百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.9% / 3.3%	4.2% / 3.3%	3.8% / 2.9%	4.9% / 4.3%	4.6% / 4.0%	4.9% / 4.2%	4.5% / 4.1%	4.3% / 3.7%
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市	東京都町田市	愛知県名古屋市	千葉県柏市	宮城県仙台市	東京都八王子市	-
アクセス	東京メトロ 半蔵門線・都営 地下鉄新宿線 「住吉」駅 徒歩14分	Osaka Metro 御堂筋線・ 四つ橋線 「大国町」駅 徒歩8分	小田急電鉄 小田原線他 「町田」駅 徒歩8分	名古屋臨海高速 鉄道あおなみ線 「中島」駅 徒歩9分	JR常磐線・東武 アーバンパーク ライン他「柏」駅 徒歩3分	仙台市地下鉄 南北線・ 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩4分	JR中央線・ 京王電鉄高尾線 「高尾」駅 徒歩14分 首都圏中央連絡 自動車道 高尾山 ICから約7分	-
竣工	2022年5月	2021年7月	2022年2月	(I)1999年7月 (II)2003年2月	1994年1月	2010年1月	2017年4月	-
売主	合同会社アイランドシップ4号			合同会社アイラン ドシップ5号	非開示			-
取得予定日	2024年3月4日							-
稼働率	91.1%	100.0%	97.7%	91.9%	88.1%	88.3%	100.0%	95.5%
延床面積	5,006.71㎡	1,834.71㎡	2,666.43㎡	(I)1,729.14㎡ (II)2,909.78㎡	3,901.81㎡	20,593.03㎡	6,299.09㎡	42,030.90㎡
戸数/ 基準階専有面積	98戸	65戸	住居75戸 事務所1区画	(I)30戸 (II)38戸	482.02㎡	542.63㎡	-	-



⋯取得予定資産



用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)
住宅	R-01	アマール東海通	愛知県名古屋	1,100
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080
	R-03	バネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910
	R-12	ラグゼナ戸田公園II	埼玉県戸田市	1,200
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県草加市	970
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199
	R-43	アークステージI・II	愛知県名古屋	1,064
	住宅合計			

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	4,870	
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
	O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	
	O-23	ソララガーデンオフィス (2~4階部分、区分所有)	宮城県仙台市	1,130	
	オフィス合計				48,604
	商業施設	C-01	プリオ大名II	福岡県福岡市	980
		C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500
		C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030
		C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227
		C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900
		C-08	ビックモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610
		C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170
		C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520
		C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800
		C-12	ビックモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150
C-13		家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850	
C-14		テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
商業施設合計				35,447	
ホテル		H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	
	ホテル合計				7,447
ポートフォリオ合計				149,449	

※取得予定資産をハイライト

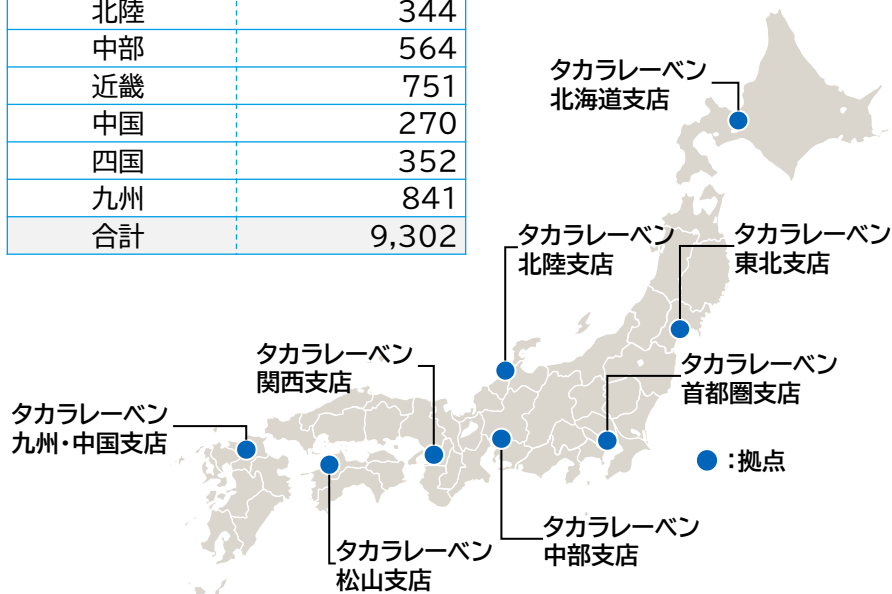
**MIRARTH**  
HOLDINGS, Inc.

**MIRARTH HDグループ**

- ◆ 豊富な開発実績を有する新築分譲マンションを核とする不動産総合デベロッパーグループ
- ◆ 全国的な情報ネットワークを通じて開発用のエリア別マンション用地を保有

■ エリア別マンション用地(2023年12月末時点)

エリア	マンション用地(戸)
北海道	367
東北	2,037
関東甲信越	1,332
首都圏	2,444
北陸	344
中部	564
近畿	751
中国	270
四国	352
九州	841
合計	9,302



**共立メンテナンス**



- ◆ 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター (2023年9月末時点)



寮事業

全国の寮:519箇所



ドームイン事業

全国のドームイン:91箇所



リゾート事業

全国のリゾート:42箇所



シニアライフ事業

全国のシニア拠点:12箇所

**ヤマダホールディングス**



- ◆ デンキ・住建・金融・環境・その他事業の各セグメントのつながる経営で「暮らしまるごと」戦略を加速

■ グループ連結売上高(2023年3月期)



- デンキセグメント 1兆2,936億円
- 住建セグメント 2,669億円
- 金融セグメント 19億円
- 環境セグメント 173億円
- その他セグメント 206億円

■ 販売ネットワーク(2023年3月末時点)

国内店舗数	国内住宅展示場数	海外店舗数
11,593店	343箇所	28店

## 全体

- (注1)「本募集」とは、2024年2月14日開催の本投資法人役員会決議に基づく公募による新投資口発行(以下「一般募集」といいます。)及び第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を総称していいます。
- (注2)「取得予定資産」とは、2024年2月14日付で取得を決定した取得予定資産7物件のことをいいます。
- (注3)以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満(小数点を記載した場合は記載した位未満)の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

## 3ページ

- (注1)「スポンサー」とは、MIRARTH HDグループ(MIRARTHホールディングス株式会社(以下「MIRARTH HD」といいます。))とその子会社及び関連会社をいいます。本資料において同じです。)、株式会社共立メンテナンス(以下「共立メンテナンス」といいます。))及び株式会社ヤマダホールディングス(以下「ヤマダホールディングス」といいます。))を個別に又は総称していいます。本資料において同じです。
- (注2)「資産規模」とは、各時点で本投資法人が保有する資産の取得(予定)価格の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注3)「ESG」とは、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)の略称です。本資料において同じです。
- (注4)本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。))第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。))以下「特定有価証券令」といいます。))第32条の2第1項。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたとき(特定有価証券令第32条の2第7項)は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し(一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が行う、PAG JREIT Co-Invest Limitedから4,147口を上限として借り入れる本投資口の売出しをいいます。))においては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。本資料において同じです。

## 5ページ

- (注1)取得予定資産7物件の取得を「本取組み」といいます。本資料において同じです。
- (注2)「取得(予定)価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注3)本取組み前の「鑑定評価額合計」は、取得済資産(本投資法人が本資料の日付現在保有する資産をいいます。本資料において同じです。))の2023年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、取得予定資産の「鑑定評価額合計」は、テックランド八王子高尾店については2023年11月1日、ソララガーデンオフィスについては2023年12月31日、ラグゼナ東陽町、TLRレジデンス町田、TLR柏ビルについては2024年1月1日、ラヴィータ難波元町、アークステージⅠ・Ⅱについては2024年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、また、本取組み後の「鑑定評価額合計」は、取得済資産の鑑定評価額と取得予定資産の鑑定評価額の合計額を記載しています。各資産の鑑定評価の価格時点につき、本資料において同じです。
- (注4)本取組み前の「含み益」は、取得済資産の鑑定評価額合計と2023年8月期末の帳簿価額の合計の差額を記載しています。取得予定資産の「含み益」は、取得予定資産の鑑定評価額合計と取得予定価格の合計の差額を記載しています。本取組み後の「含み益」は、本取組み前の含み益と取得予定資産の含み益の合計を記載しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注5)本取組み前の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOI(不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益をいいます。本資料において同じです。))の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得予定資産の取得予定価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6)本取組み前の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOIから減価償却費の実績値を控除した金額の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得予定資産の取得予定価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の実績値又は想定値を控除した金額の合計を取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7)本取組み前の「平均稼働率」は、2023年12月末日時点の取得済資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、取得予定資産の「平均稼働率」は、2023年12月末日現在における取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本取組み後の「平均稼働率」は、2023年12月末日現在における取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。
- (注8)本取組み前の「平均築年数」は、2023年12月末日時点の取得済資産の平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2023年12月末日時点の取得予定資産の平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、2023年12月末日時点の取得済資産及び取得予定資産の平均築年数を記載しています。
- (注9)本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。
- (本取組み前の総資産LTV)  

$$\frac{2023年8月期末の有利子負債総額}{2023年8月期末の総資産額}$$
 (本取組み後の総資産LTV)  

$$\frac{\text{本取組み後の想定有利子負債総額} + \text{本取組み後の想定総資産額} (*)}{\text{本取組み後の想定総資産額} (*)}$$
 (※)「本取組み後の想定有利子負債総額」は、本資料の日付現在の有利子負債総額に、取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入れ(以下「本借入れ」といいます。))予定額を加えて算出した試算値であり、「本取組み後の想定総資産額」は、2023年8月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、本募集における発行価額総額の見込額及び本借入れ予定額等を加えて算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。この他、本借入れの借入額及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。

## 5ページ

(注10)本取組み前及び本取組み後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。

(本取組み前の1口当たりNAV)

$(2023年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2023年8月期分配金支払総額 + 取得済資産に係る2023年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額) \div 2023年8月期末時点の発行済投資口の総口数$

(本取組み後の1口当たりNAV)

$(2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額 - 2024年2月期の想定分配金支払総額 + 本取組み後の鑑定評価額合計と2024年2月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各取得予定資産の取得予定価格の合計の差額 + 本募集における発行価額の総見込額) \div 本取組み後の発行済投資口の総口数$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2024年1月26日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり96,289円と仮定し、本第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提として算出したものです。したがって、本募集における実際発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。

また、本取組み後の発行済投資口の総口数は、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。本資料において同じです。

(注11)本取組み前及び本取組み後の「1口当たり純資産」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。

(本取組み前の1口当たり純資産)

$2023年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 \div 2023年8月期末時点の発行済投資口の総口数$

(本取組み後の1口当たり純資産)

$(2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額 + 本募集における発行価額の総見込額) \div 本取組み後の発行済投資口の総口数$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2024年1月26日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり96,289円と仮定し、本第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提として算出したものです。したがって、本募集における実際発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも増加する可能性があります。

## 6ページ

(注1)「取得予定資産を含む住宅の平均築年数」は、取得済資産及び取得予定資産のうち用途が「住宅」に分類される資産の2023年12月末日時点の平均築年数を記載しています。

(注2)「コアエリア」とは、「四大経済圏」をいいます。なお、「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本資料の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)(以下「地方自治法」といいます。)第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)による特例市制度の廃止(2015年4月1日施行)の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。本資料において同じです。

(注3) MIRARTH HDグループ及びPAG(PAGインベストメント・マネジメント株式会社をいいます。本資料において同じです。)からの取得については、ブリッジファンド等を経由した物件取得を含みます。「ブリッジファンド等」とは、将来的に本投資法人が取得することを検討する資産等を、本投資法人への譲渡を目的として一時的に保有するファンド(ブリッジファンド)又は当該目的で一時的に保有する法人をいいます。本資料において同じです。

(注4) 運用ガイドラインの変更後も、成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に住宅以外の用途の物件への投資比率が住宅への投資比率を上回ることがあります。

## 7ページ

(注1) 中期目標の資産規模3,000億円は、本資料の日付現在の本投資法人の目標値であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、スポンサーバイブラインに含まれる資産の取得時期、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できない結果となる可能性があります。

## 9ページ

(注1) 2023年12月31日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITについて、本投資法人以外については同日時点、本投資法人については本資料の日付現在の開示資料に基づき、各J-REITが2020年4月以降に取得し又は取得を予定している旨を公表している物件の取得(予定)価格及び取得(予定)物件数に基づいています。

(注2) 物件譲渡による資産規模の減少については考慮していません。

(注3) 時価総額1,000億円未満の「総合型又は複合型REIT」とは、トーセイ・リート投資法人、投資法人みらい、マリモ地方創生リート投資法人、阪急阪神リート投資法人及び東海道リート投資法人を、時価総額1,000億円未満の「物流型REIT」とは、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人をいいます。

## 11ページ

(注1) 本資料の日付現在、本投資法人はMIRARTH HDグループから表内の各パイプライン物件を取得することについての優先交渉権を取得していますが、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、竣工予定及び戸・室・区画数はMIRARTH HDグループから提供を受けた情報に基づき記載しています。竣工予定については計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。表内には開発中の物件が含まれており、物件名称は今後変更される場合があります。

## 12ページ

(注1) 「ADR」とは、客室平均単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。  
 (注2) 「本募集前(予想)」の巡航ベースでの予想分配金は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れを実施しなかったと仮定した場合の1口当たり予想当期純利益を記載しています。当該予想値の前提条件については別紙1をご参照ください。なお、当該試算値は特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものではなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意ください。  
 (注3) 「本募集後(予想)」の巡航ベースでの予想分配金は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課等の一時的な要因の影響を除くとともに、これらの取引が通期で寄与したと仮定した場合の分配金の水準をお示すために、期初前にこれらの取引が実施されていたと過程した場合の巡航ベースでの分配金を試算したものです。当該試算の前提条件については別紙2をご参照ください。なお、当該試算値は特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものではなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意ください。

## 14ページ

(注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産(住宅)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。  
 (注2) 「賃料単価」については、各期末時点において有効な保有資産(住宅)に係る賃貸借契約上の月額賃料の合計を賃貸面積の合計(坪)で除して算出しています。  
 (注3) 2019年8月期(第3期)に公表した公募増資を「第1回公募増資」、2021年8月期(第7期)に公表した公募増資を「第2回公募増資」、2022年8月期(第9期)に公表した公募増資を「第3回公募増資」、2023年2月期(第10期)に公表した公募増資を「第4回公募増資」といいます。本資料において同じです。

## 15ページ

(注1) 「部屋タイプ」については、1戸当たりの専有面積40㎡未満をシングル、40㎡以上50㎡未満をコンパクト、50㎡以上をファミリーとして算出しています。  
 (注2) 「平均築年数」については、2023年12月末日時点の平均築年数を記載しており、他の住宅系REITの数値については2023年12月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づき、各住宅系REITの直近期末時点における保有資産につき、当該期末時点における築年数を物件毎の取得価格で加重平均し算出しています。  
 なお、「他の住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スターツプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人及び日本アコモデーションファンド投資法人をいいます。本資料において同じです

## 16ページ

(注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産(オフィス)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。  
 (注2) 「賃料単価」については、各期末時点において有効な保有資産(オフィス)に係る賃貸借契約上の月額賃料の合計を賃貸面積の合計(坪)で除して算出しています。

## 18ページ

(注1) 本投資法人では、取得済資産及び取得予定資産における商業施設のうち、TA湘南鵠沼海岸、YAMADA web.com松山問屋町店、Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)、イオンスタイル尾道(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)、カインズ大宮店、アピタ名古屋南店及び家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店、ヤマダデンキテックランド八王子高尾店を「生活密着型商業施設」(食料品や日用品、生活家電等の消費者の生活に密着した商品・製品等を主として取り扱うテナントが主たるテナントとなっている商業施設をいいます。本資料において同じです。)、プリオ大名Ⅱ、ビッグモーター札幌清田店(底地)及びビッグモーター鴻巣店(底地)を「非日常型・コト消費型商業施設」(非日常的又はその他の体験を対象とする消費者向けの施設等を主として提供するテナントが主たるテナントとなっている施設をいいます。本資料において同じです。)と分類しています。本資料において同じです。

## 19ページ

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

$$\text{RevPAR} = \text{客室稼働率} \times \text{客室平均単価}$$
  
 (注2) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡の施設稼働率の推移は、2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル物件の稼働率を賃貸面積で加重平均して算出しています。  
 (注3) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡のRevPARの推移は、2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル物件の月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。

## 21ページ

- (注1)「本借入れ額(想定)」は、本募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日(2024年3月4日)までに変更されることがあります。
- (注2)「取得予定資産取得後の財務指標については、本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。本資料において同じです。
- (注3)「固定金利比率」とは、貸借対照表上の有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の総額の割合をいいます。
- (注4)2023年8月期末及び取得予定資産取得後の「総資産LTV」については、p.22の注2及びp.5の注9をご参照ください。
- (注5)2023年8月期末及び取得予定資産取得後の「平均金利」についてはp.22の注4をご参照ください。

## 22ページ

- (注1)各期末の「有利子負債残高」は、期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。
- (注2)各期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。  
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷各期末時点の貸借対照表上の総資産額  
取得予定資産取得後の「総資産LTV」の算出方法については、p.5の注9の「本取組み後の総資産LTV」をご参照ください。
- (注3)各期末時点の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。  
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷(期末総資産額+不動産鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)  
取得予定資産取得後の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。  
取得予定資産取得後の想定有利子負債総額÷(取得予定資産取得後の想定総資産額+取得予定資産取得後の不動産鑑定評価額総額(\*)-取得予定資産取得後の不動産等想定帳簿価額総額(\*\*))  
(\*)「取得予定資産取得後の不動産鑑定評価額総額」は、取得済資産及び取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計値を用いて算出しています。  
(\*\*)「取得予定資産取得後の不動産等想定帳簿価額総額」は、取得済資産の2023年8月31日時点の不動産等期末帳簿価額と取得予定資産の取得予定価格の合計値を用いて算出しています。
- (注4)各期末時点の「平均金利」は、各期末時点における各借入れに適用される利率を、各期末における借入額で加重平均した平均値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。  
取得予定資産取得後の「平均金利」は、本資料の日付現在、本借入れの調達金利は確定していないため、2024年1月26日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORにスプレッドを加えて求めた数値を借入(想定)金額で加重平均した数値に基づき算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。実際に適用される調達金利は、融資意向表明の内容に基づき締結される金銭消費貸借契約証書に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均調達金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。
- (注5)「平均借入期間」及び「平均借入残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の借入期間又は借入残存期間を各期末時点の有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。  
取得予定資産取得後の「平均借入期間」及び「平均借入残存期間」は、取得予定資産取得後時点で予定している各有利子負債の借入期間又は借入残存期間を取得予定資産取得後の想定有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。
- (注6)「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターを、それぞれいいます。なお、これらの格付は、JCR及びR&Iによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。本資料において同じです。

## 23ページ

- (注1)「GRESB」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産のESGパフォーマンスに関する年次のベンチマーク評価及びその運営組織です。
- (注2)「同列グループ」とは、発行体のセクターや所在地、資産規模、ポートフォリオ構成が近似する銘柄につき、GRESBが選定した複数の銘柄により構成される集団をいいます。
- (注3)「FDBJ Green Building 認証」とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度です。
- (注4)「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付けする認証制度をいい、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

## 24ページ

- (注1)「A4用紙60万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙60枚(本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。)、想定必要目論見書を10,000部(第2回公募増資における目論見書の印刷部数18,555部を本計算の前提としています。)と仮定した上、計算しています。

## 26ページ

- (注1)「稼働率」は、2023年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。本資料において同じです。

34ページ

- (注1)「エリア別マンション用地」における「北海道」とは北海道、「東北」とは青森県・秋田県・山形県・岩手県・宮城県及び福島県、「関東甲信越」とは栃木県・群馬県・茨城県・山梨県・長野県及び新潟県、「首都圏」とは東京都・埼玉県・千葉県及び神奈川県、「北陸」とは富山県・石川県及び福井県、「中部」とは岐阜県・静岡県・愛知県及び三重県、「近畿」とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県及び和歌山県、「中国」とは岡山県・広島県・山口県・鳥取県及び島根県、「四国」とは香川県・愛媛県・徳島県及び高知県、「九州」とは福岡県・熊本県・鹿児島県・宮崎県・長崎県・佐賀県・大分県及び沖縄県をいいます。
- (注2)「寮事業」とは、共立メンテナンスが運営する学生寮及び社員寮に係る事業をいいます。
- (注3)「ドリーミン事業」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、ビジネスホテルを中心としたブランド名である「ドリーミン」に係る事業をいいます。
- (注4)「リゾート事業」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、リゾートホテルに係る事業をいいます。
- (注5)「シニアライフ事業」とは、共立メンテナンスの高齢者向け住宅の管理運営事業をいいます。

## 【別紙1】

## 本募集前の「巡航ベースでの予想分配金」の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	・ 184 日間																		
運用資産	・ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（56 物件）及び不動産（7 物件）の合計 63 物件になります。																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。</li> </ul>																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。               <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,294 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">245 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">183 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">62 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">50 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">274 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">558 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">329 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">189 百万円</td> </tr> </table> </li> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>・ 固定資産税及び都市計画税等については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき、運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。</li> <li>・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラ PAG 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>	賃貸事業費用計	1,294 百万円	管理委託費	245 百万円	（うち維持管理費）	183 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	62 百万円	修繕費	50 百万円	公租公課	274 百万円	減価償却費	558 百万円	賃貸事業費用以外計	329 百万円	運用報酬	189 百万円
賃貸事業費用計	1,294 百万円																		
管理委託費	245 百万円																		
（うち維持管理費）	183 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	62 百万円																		
修繕費	50 百万円																		
公租公課	274 百万円																		
減価償却費	558 百万円																		
賃貸事業費用以外計	329 百万円																		
運用報酬	189 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、13 百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 支払利息及びその他融資関連費用として 371 百万円を見込んでいます。</li> </ul>																		
有利子負債	・ 有利子負債の総額は、67,150 百万円を想定しています。																		
投資口	・ 本日現在の発行済投資口の総口数 691,335 口について新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。																		
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>																		



項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li><li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li></ul>

## 【別紙2】

## 本募集後の「巡航ベースでの予想分配金」の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 184 日間</li> </ul>																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（56 物件）及び不動産（7 物件）に、取得予定資産 7 物件を加えた合計 70 物件になります。なお、取得予定資産 7 物件はいずれも計算期間の開始前に取得済みであることを前提とします。</li> </ul>																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取得済資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>・ 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。</li> </ul>																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。                     <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,430 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">277 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">205 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">71 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">55 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">303 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">611 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">363 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">214 百万円</td> </tr> </table> </li> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産は、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>・ 固定資産税及び都市計画税等については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき、運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。</li> <li>・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラ PAG 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>	賃貸事業費用計	1,430 百万円	管理委託費	277 百万円	（うち維持管理費）	205 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	71 百万円	修繕費	55 百万円	公租公課	303 百万円	減価償却費	611 百万円	賃貸事業費用以外計	363 百万円	運用報酬	214 百万円
賃貸事業費用計	1,430 百万円																		
管理委託費	277 百万円																		
（うち維持管理費）	205 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	71 百万円																		
修繕費	55 百万円																		
公租公課	303 百万円																		
減価償却費	611 百万円																		
賃貸事業費用以外計	363 百万円																		
運用報酬	214 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、18 百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 支払利息及びその他融資関連費用として 417 百万円を見込んでいます。</li> </ul>																		

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の有利子負債に加え、2024年3月4日に予定している金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額9,520百万円の借入れを、計算期間開始前に行うことを前提としています。</li> <li>・有利子負債の総額は、76,670百万円を想定しています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の発行済投資口の総口数691,335口に加えて、公募による新投資口の発行(85,338口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限4,147口)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計89,485口が計算期間開始前に全て発行されることを前提としています。</li> <li>・上記を除き、新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>