

第4回公募増資及び
新規取得資産に関する
補足説明資料

2023年2月14日

本資料は、2023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関連して、本投資法人がこれらと一連の取組みとして位置づけるホテルサンシャイン宇都宮の譲渡(2022年9月14日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表。)、コープさっぽろ春光店の譲渡(2022年10月6日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表。)及び赤坂川瀬ビルの譲渡(2022年11月30日付「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」にて公表。)(以下、これらの譲渡資産を「本譲渡資産」と総称します。また、これらの物件譲渡及び2023年2月14日付「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」において公表した取得予定資産8物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を総称して「本取組み」といいます。)とともに、これらの施策の目的、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、売上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、売上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
- ・2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023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

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これを掲載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に関する記述に該当します。かかる将来予想に関する記述は、本資料作成時点又は本ホームページにこれを掲載開始した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、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。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、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。

本資料に掲載されている物件写真には、2023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

着実な外部成長

- キャッシュフローの安定した住宅の取得により、ポートフォリオの質及び安定性の向上を実現
- スポンサー¹開発の住宅を中心とするパイプラインを多数保有し、今後も着実な外部成長を企図

2

物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元

- テナント需要や築年数等のクオリティを勘案した戦略的物件入替により、安定性の高いポートフォリオを構築
- 物件入替によりポートフォリオの質を改善しつつ、生じた売却益を投資主へ還元

3

安定的かつ更なる内部成長が見込まれる住宅アセット

- コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット
- スポンサー開発物件における高い賃料増額実績

4

堅実な運営を継続するオフィス、商業施設及びホテルアセット

- 時機に即した物件入替やリーシング戦略により高い稼働率を維持するオフィスアセット
- キャッシュフローの安定性の高い商業アセット
- 安定した収益基盤となる固定賃料型とコロナ回復期の旺盛な需要を取り込む変動賃料型からなるホテルアセット

5

盤石な財務運営とESG²への取組み

- JCR³より長期発行体格付A(安定的)を、R&I³より発行体格付A-(安定的)を取得
- 借入の長期分散化と高い金利固定化比率、適切なLTVコントロールを実施することで財務リスクを低減
- 環境に配慮した目論見書の完全電子交付等ESGへの積極的な取組みを実施



1. 着実な外部成長

取得予定資産

物件数
8物件

取得予定価格合計¹
106億円

平均築年数²
15.3年



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※

- 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住宅

本譲渡資産

平均築年数²
31.3年



ホテルサンシャイン
宇都宮



コープさっぽろ春光店



赤坂川瀬ビル

- 安定的な収益と成長が見込める住宅物件との入替を通じ、ポートフォリオの質の向上に資すると判断し譲渡

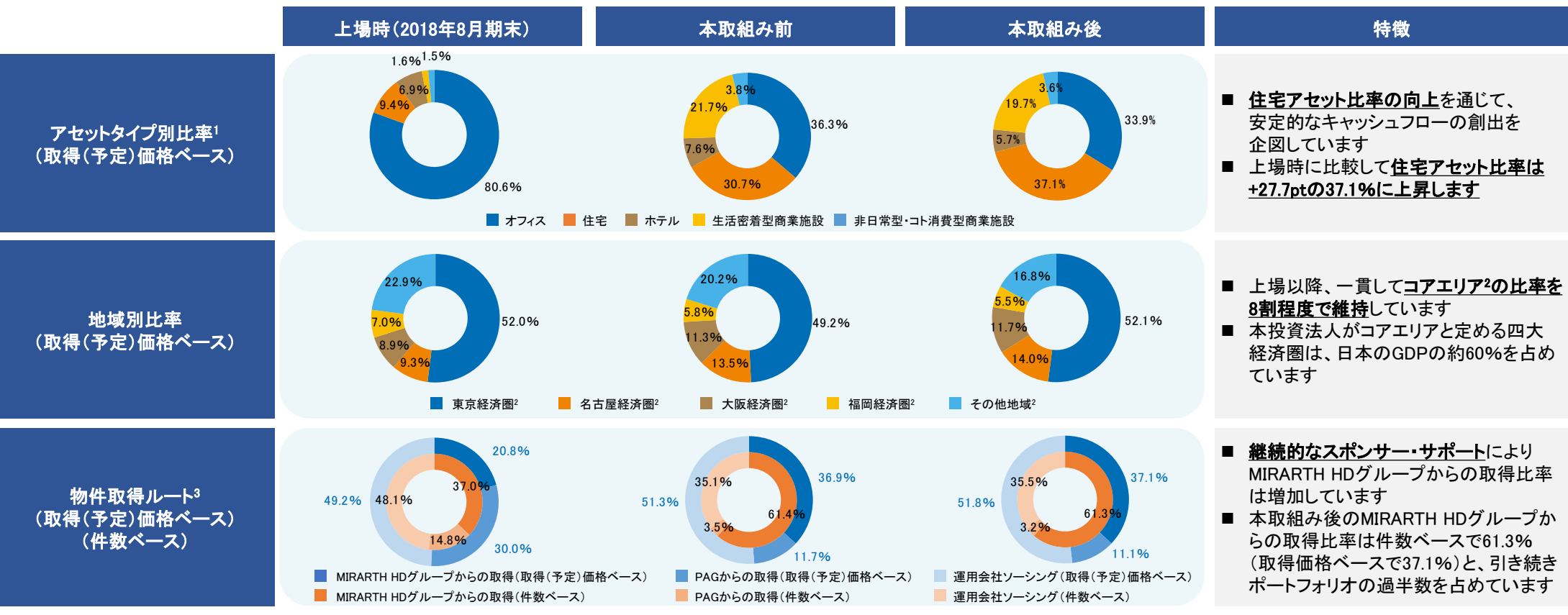
本取組みによる効果

- 本取組みを通じ、潜在的リスクを低減させ、収益が安定した物件の取得及び平均築年数の低下等により、ポートフォリオの質及び安定性を向上させ、投資主価値の向上を目指す
- 昨年に引き続き公募増資を実施し、投資口の流動性向上を企図

	本取組み前 ¹	本取組み		本取組み後 (予定/見込み)
		本譲渡資産	取得予定資産	
物件数(物件)	57	▲3	8	62
取得(予定)価格 ² 合計 (億円)	1,247	▲37	106	1,316
鑑定評価額合計(億円) ³	1,332	▲39	107	1,400
含み益(億円) ⁴	73	▲1	1	74
平均償却後 NOI利回り(%) ⁵	3.9	3.8	3.5	3.8
平均稼働率(%) ⁶	97.8	99.1	95.2	98.6
平均築年数(年) ⁷	18.6	31.3	15.3	18.0
総資産LTV(%) ⁸	47.2			47.2
1口当たりNAV(円) ⁹	111,710			110,034
1口当たり純資産(円) ¹⁰	102,840			101,832
発行済投資口総数	638,600			691,335

物件取得及び入替を通じた安定性の高いポートフォリオの構築

- 安定性の高い住宅アセット比率の増加及びそれに伴う会計方針の変更
- 資産入替戦略による継続的なポートフォリオの安定性向上
- 継続的なスポンサー・サポートにより、メインスポンサーであるMIRARTH HDグループからの物件取得比率が増加



本投資法人における会計方針の変更

- 上場以後、本投資法人の住宅アセット比率は増加傾向
- 総合型REITとして様々なアセットタイプを投資対象としつつ、スポンサーのパイプラインや足元の環境等から今後継続的に住宅アセットへの投資が増えることを想定

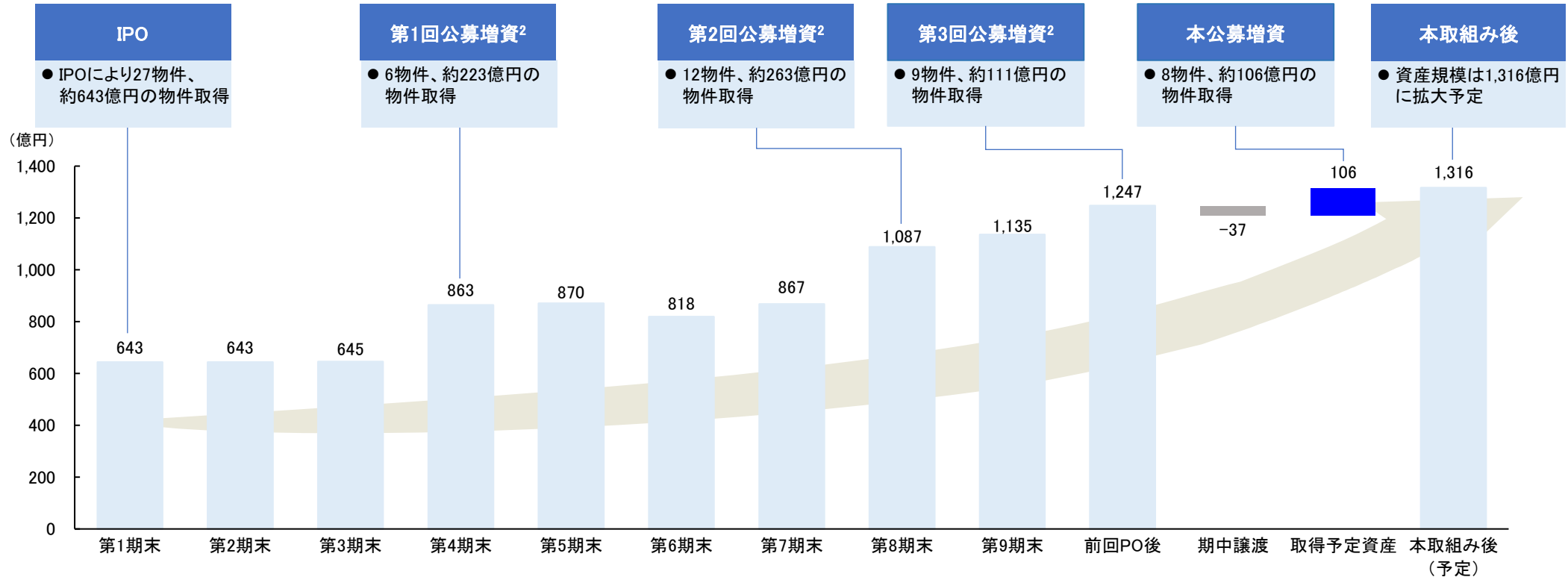
住宅アセット比率が高まる中で本投資法人の運用実態をより精緻かつ適切に財務諸表に反映するため、2023年2月期(第10期)より会計方針を変更

変更前	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
変更後	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

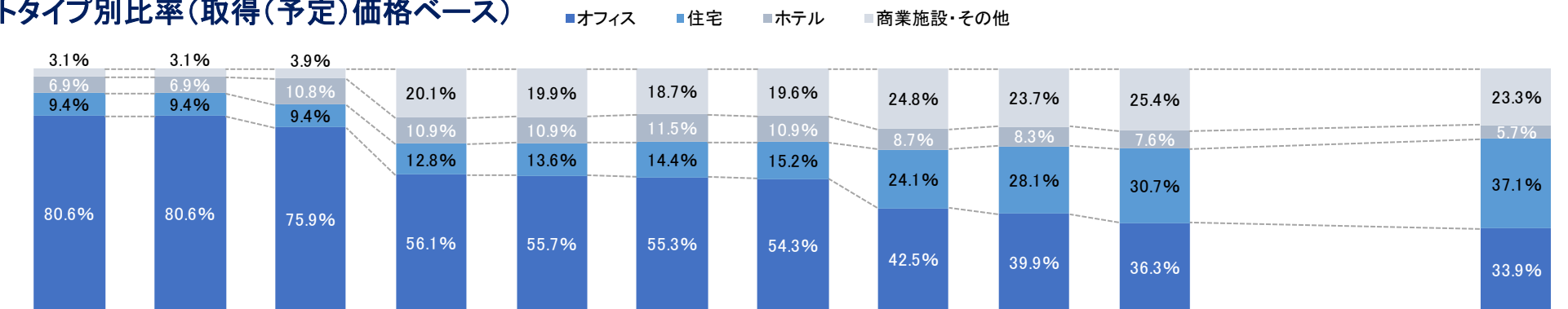
※ 各スポンサーグループからの取得については、ブリッジファンド等³を経由した物件取得を含みます

- 積極的な物件入替や公募増資により、IPO直後と比較して約5年で2倍以上の資産規模¹まで成長を実現予定
- 今後もスポンサーグループ開発の住宅アセットを中心としたパイプライン物件の取得による継続的な外部成長を目指す

資産規模推移(取得(予定)価格ベース)



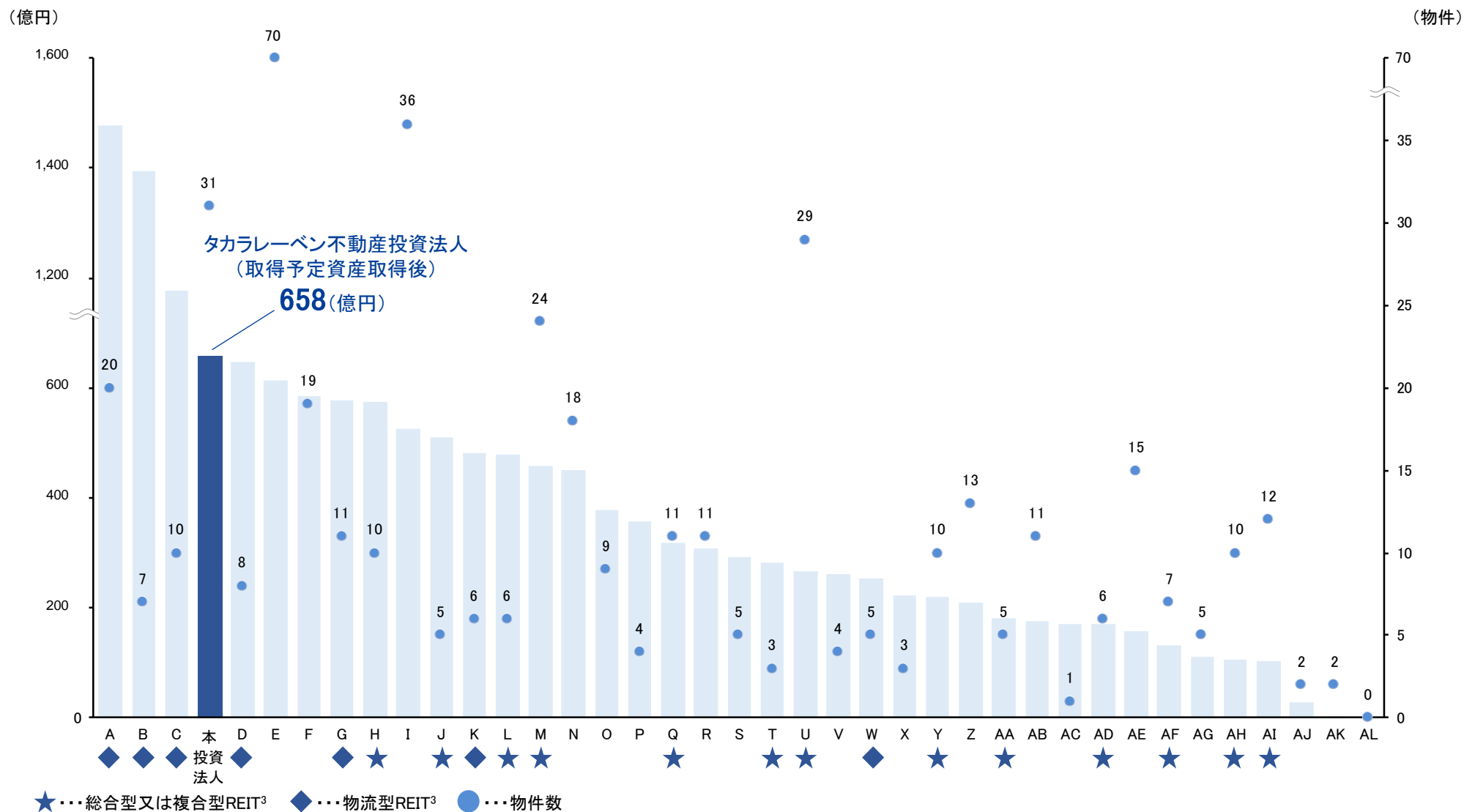
アセットタイプ別比率(取得(予定)価格ベース)



コロナ禍においてもスポンサーグループからの安定的な物件供給

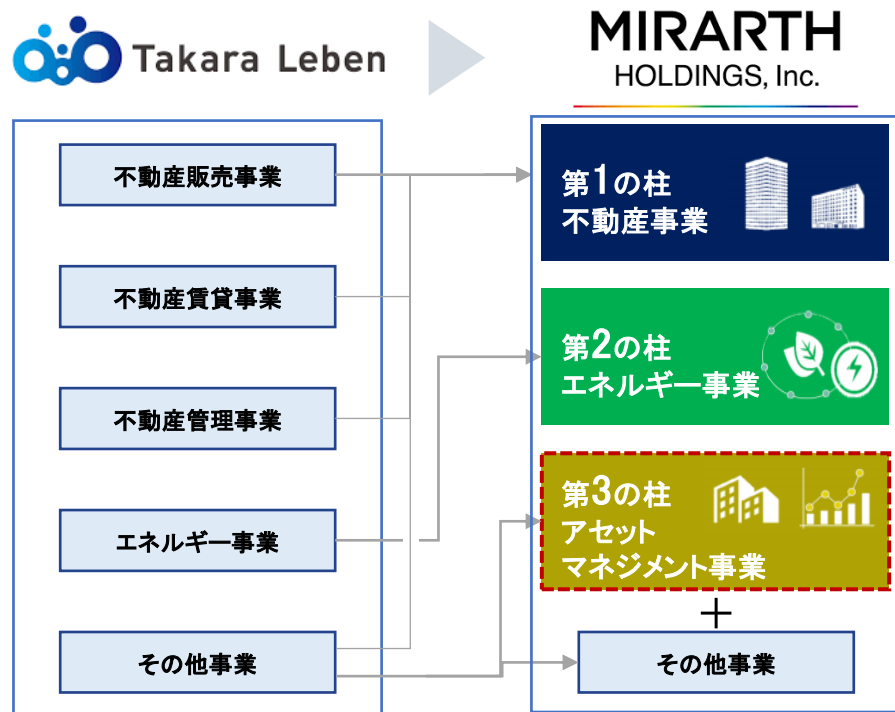
- 新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても、本投資法人はスポンサーグループ物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、外部成長を実現

時価総額3,000億円未満のJ-REIT39銘柄における2020年4月以降(コロナショック以降)の物件取得累計額、累計物件数(2022年12月30日時点)^{1,2}



- タカラレーベンは、2022年10月1日に持株会社へ体制移行し、「MIRARTHホールディングス株式会社」に商号変更
- アセットマネジメント事業を新たに主力事業の一つと位置づけており、本投資法人への更なるコミットメント強化が期待

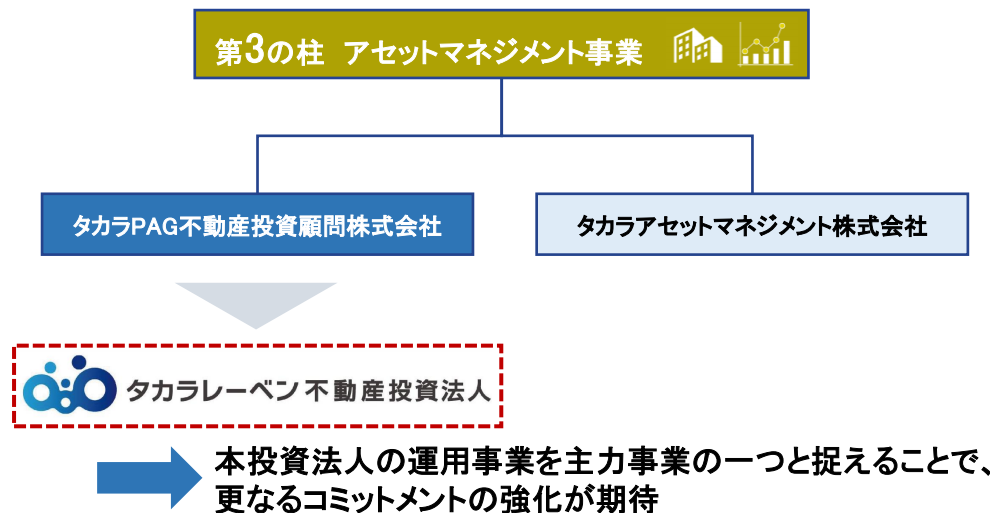
商号変更と事業セグメント変更



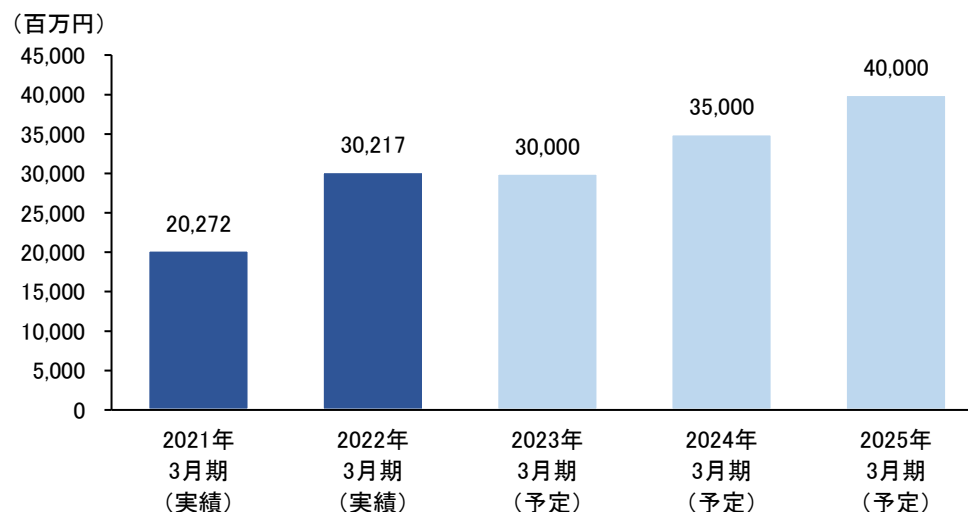
体制変更における6つのポイント

- 持続可能な成長を促進し、時代の変化に対応するため、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制構築
- 不動産事業だけではなく、エネルギー事業・**アセットマネジメント事業を新たな事業の柱へ成長させる**
- セグメント毎の採算性と事業責任を明確にしなが、経営資源を有効活用
- 地域社会と共創し、持続可能な社会の実現に向けた未来の街づくりを目指す
- 国内だけでなく、グローバル展開も強化
- プライム市場上場企業として更なるESG経営の強化

本投資法人へのコミットメント強化



スポンサーグループの開発投資額



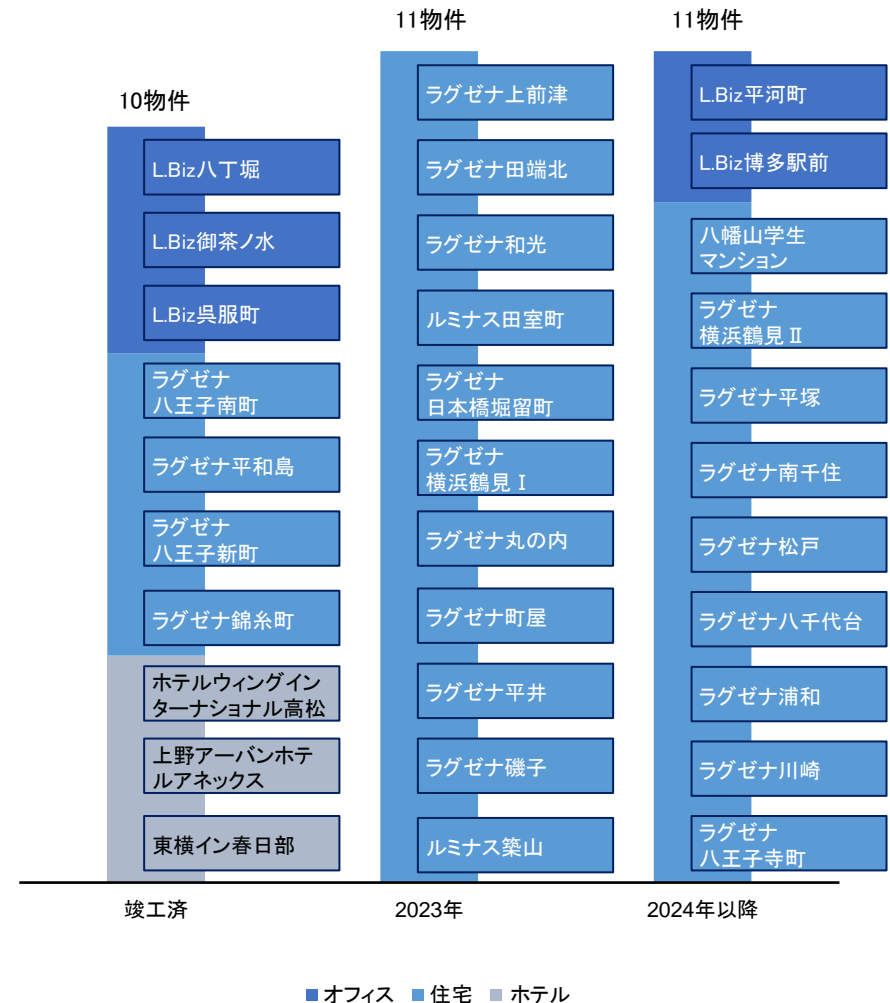
(出所)MIRARTH HDグループ中期経営計画(2022年3月期～2025年3月期)

➤ 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

MIRARTH HDグループが開発・保有するパイプライン一覧 (本資料の日付現在)¹

用途	物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
オフィス	L.Biz八丁堀	東京都中央区	竣工済	8
	L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
	L.Biz呉服町	福岡市博多区	竣工済	8
	L.Biz平河町	東京都千代田区	2024年4月	9
	L.Biz博多駅前	福岡市博多区	2024年6月	10
住宅	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	竣工済	44
	ラグゼナ平和島	東京都大田区	竣工済	41
	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	竣工済	37
	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	竣工済	30
	ラグゼナ上前津	名古屋市中区	2023年3月	112
	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	2023年3月	42
	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	2023年3月	30
	ルミナス田室町	大分県大分市	2023年4月	44
	ラグゼナ日本橋堀留町	東京都中央区	2023年6月	27
	ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ	神奈川県横浜市	2023年7月	90
	ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	2023年7月	65
	ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2023年11月	25
	ラグゼナ平井	東京都江戸川区	2023年12月	27
	ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2023年12月	58
	ルミナス築山	愛媛県松山市	2023年12月	70
	八幡山学生マンション	東京都杉並区	2024年1月	131
	ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年2月	98
	ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	2024年2月	41
	ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2024年3月	26
	ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	2024年3月	55
	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	埼玉県浦和市	2024年7月	29
	ラグゼナ川崎	神奈川県川崎市	2025年1月	90
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年3月	71	
ホテル	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
	東横イン春日部	埼玉県春日部市	竣工済	244

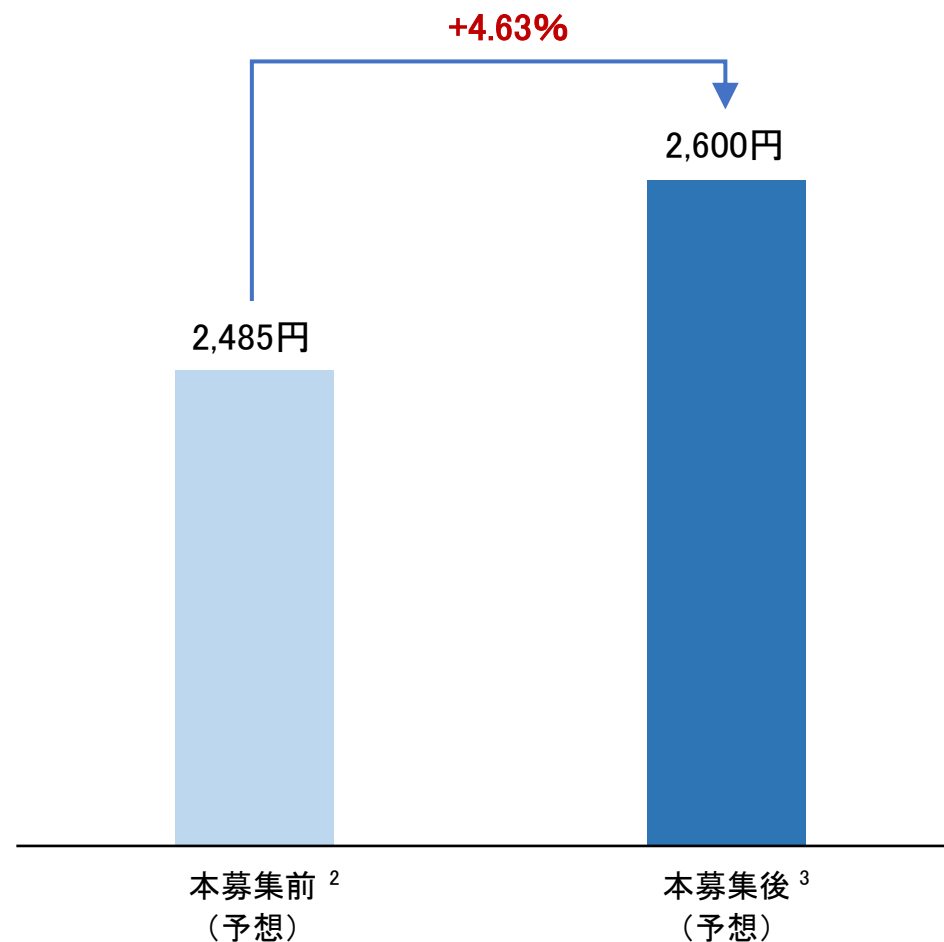
竣工(予定)年別パイプライン一覧¹



- 機動的な物件入替等によりダウンサイドリスクを低減
- 本取組みを通じて更なるポートフォリオの改善を目指す

用途	アップサイドポテンシャル	ダウンサイドリスク
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 低稼働物件の売却 未稼働貸室の埋め戻し 	<ul style="list-style-type: none"> 1テナントの占める割合は小さく、ダウンサイドリスクは限定的
住宅	<ul style="list-style-type: none"> 継続的な賃料増額 	<ul style="list-style-type: none"> 高稼働率を維持しており、ダウンサイドリスクは限定的
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率・ADR¹の回復 	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染再拡大に伴う移動の制限
商業施設 ・その他	<ul style="list-style-type: none"> 長期固定賃料の物件が多く、アップサイドポテンシャル及びダウンサイドリスクは限定的 	

巡航ベースでの予想分配金

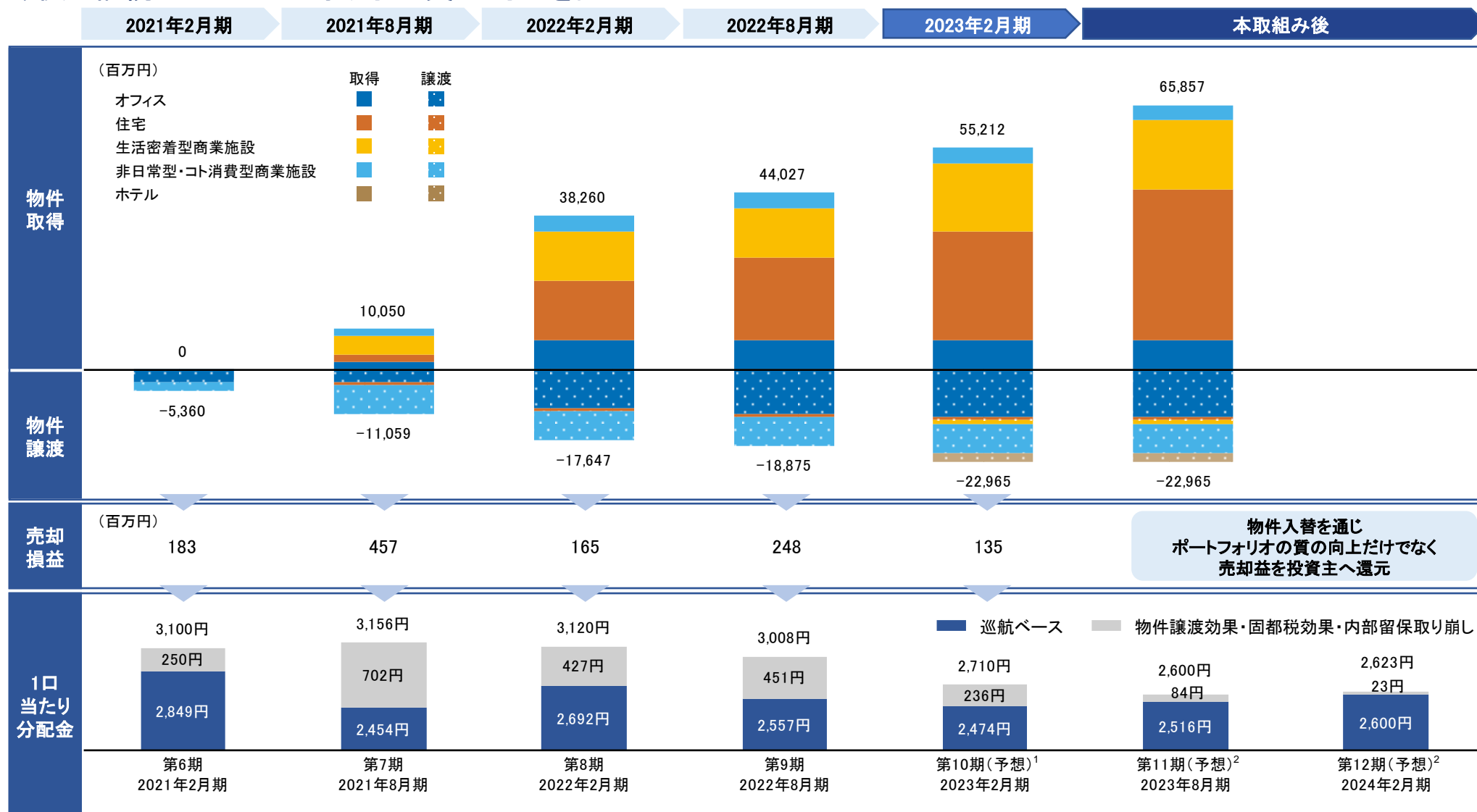


※上記の本募集前後の「巡航ベースでの予想分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れが本投資法人の分配金水準に及ぼす影響を分かり易く示すことを目的として、これらを実施しなかったと仮定した場合の巡航ベースでの分配金(本募集前)と、これらに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くために期初前にこれらの取引が実施されていたと仮定した場合の巡航ベースでの分配金(本募集後)をそれぞれ試算したものとします。これらの試算値は、特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものでもなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意下さ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

2. 物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築 と投資主還元

物件入替、外部成長による継続的な投資主への還元

- 市場環境に応じた機動的な物件入替を実施し、コロナ禍でも安定性の高いポートフォリオへのシフトチェンジを実現
- 物件譲渡による売却益の創出により、安定的な分配を実現
- 今後も継続的なポートフォリオの質の向上を図る

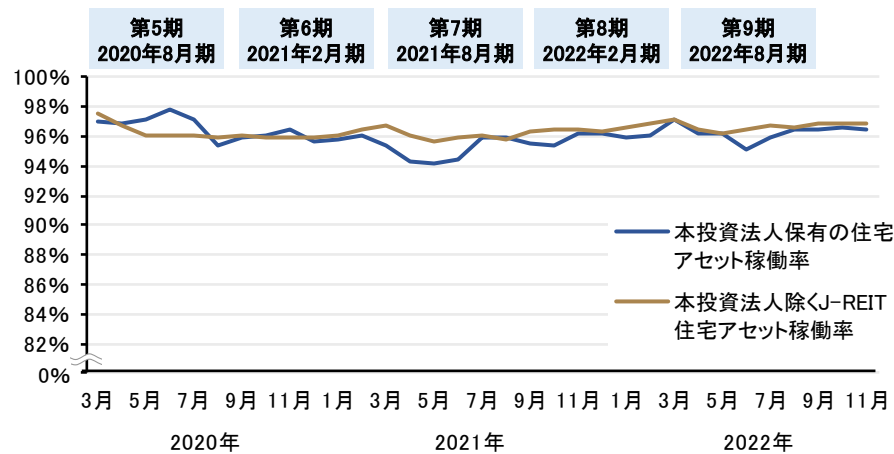


3.安定的かつ更なる内部成長が見込まれる住宅アセット

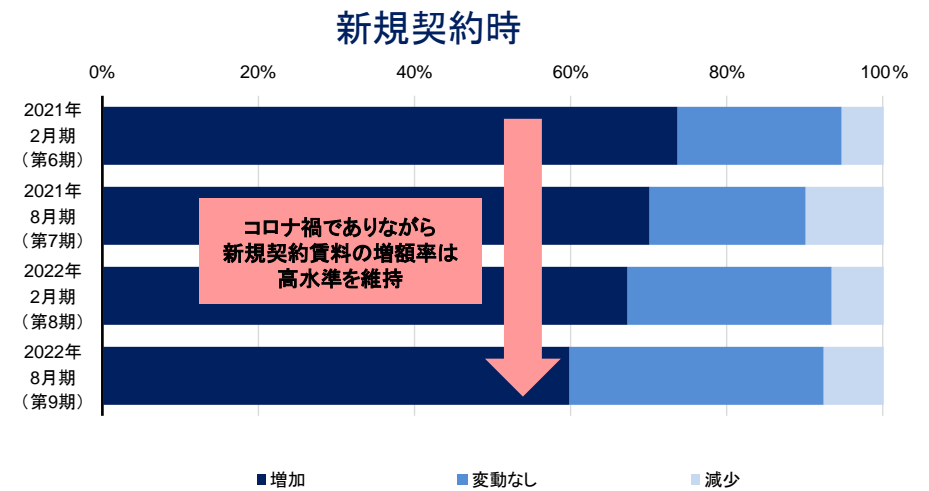
コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット

- 高い賃料増額率を維持しつつも、本投資法人を除くJ-REITにおける住宅アセット稼働率平均と同等の稼働率を維持
- 他の住宅系REIT¹と比べて、築浅の競争力のあるポートフォリオを構築
- 新規契約時の賃料については、コロナ禍でありながら高い増額改定率を維持

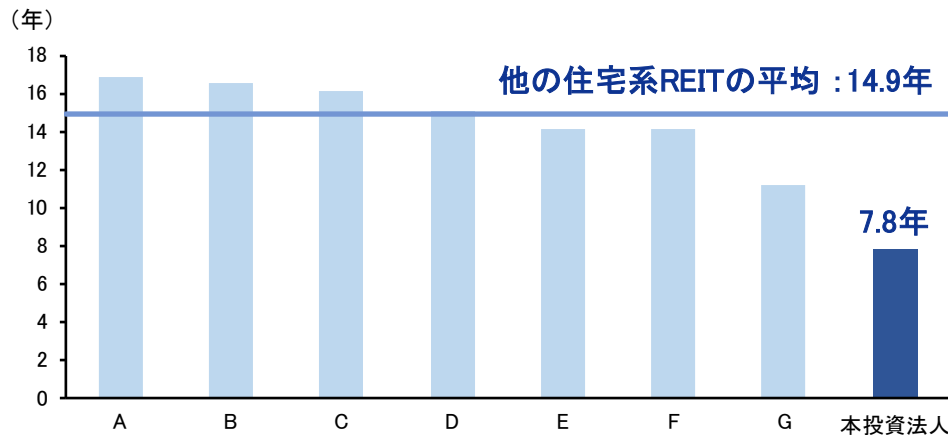
本投資法人保有の住宅アセットの稼働率推移²



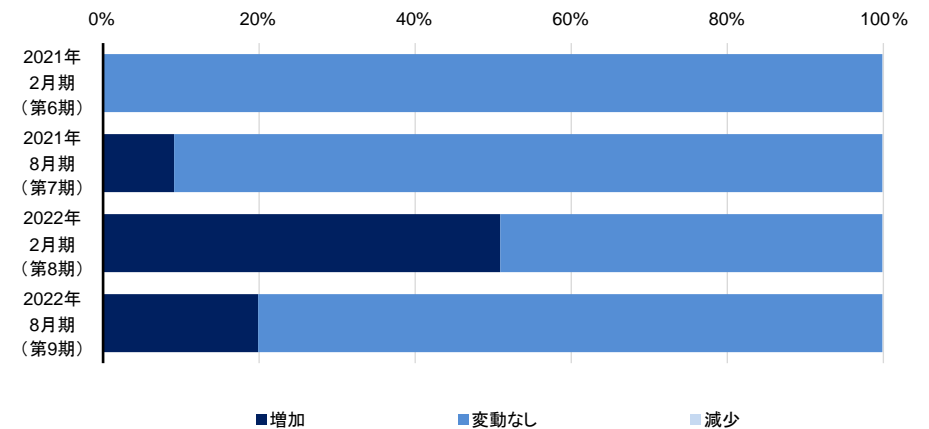
賃料改定状況(契約件数ベース)



他の住宅系REITとの平均築年数比較³

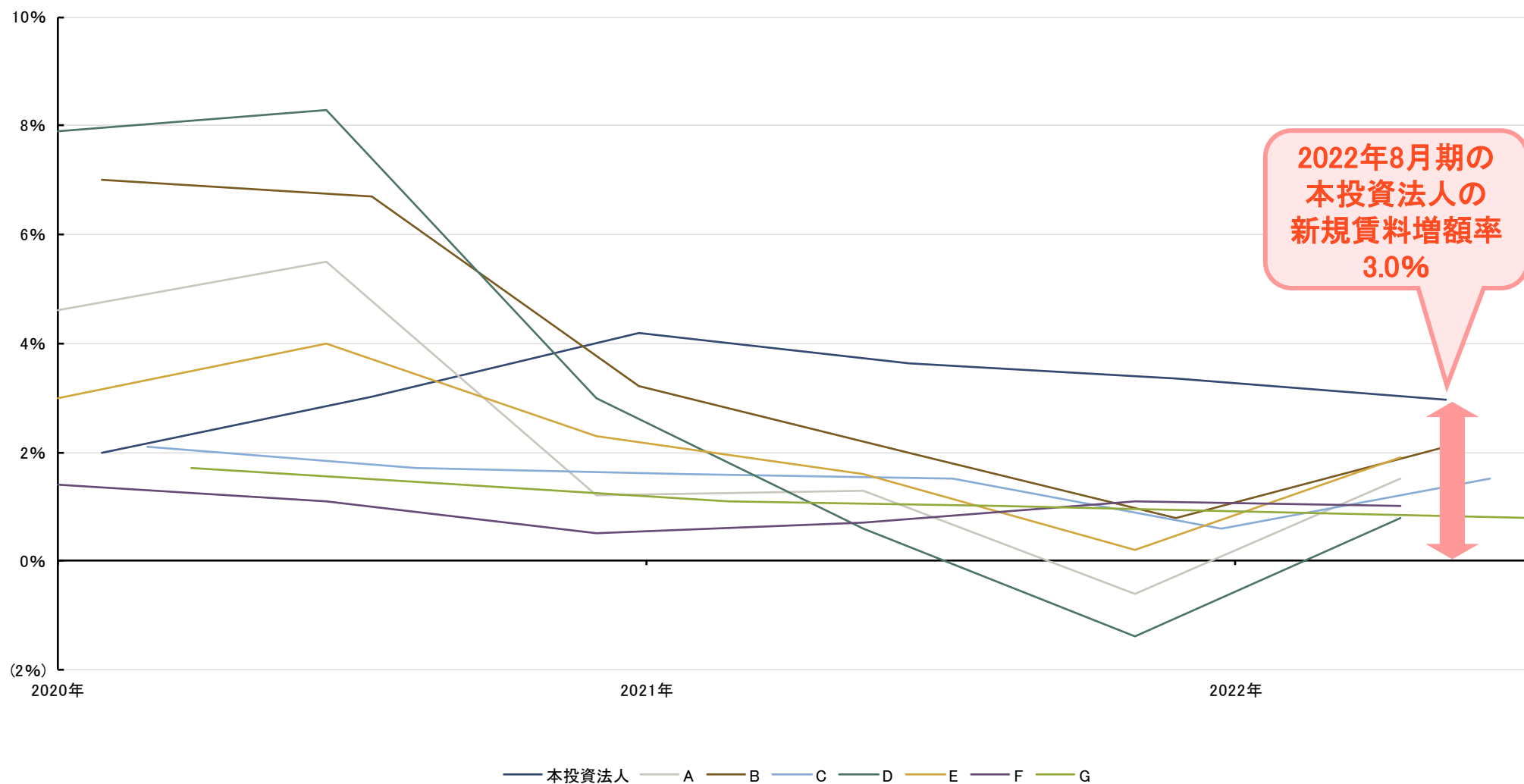


更新時



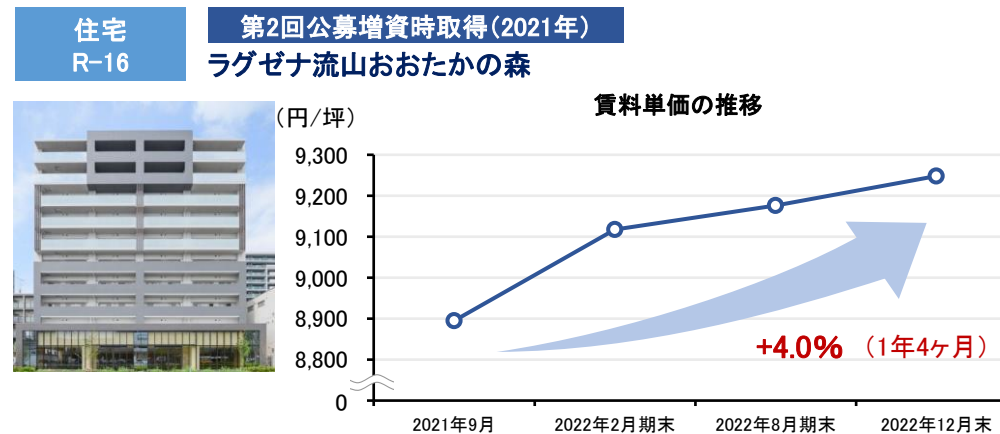
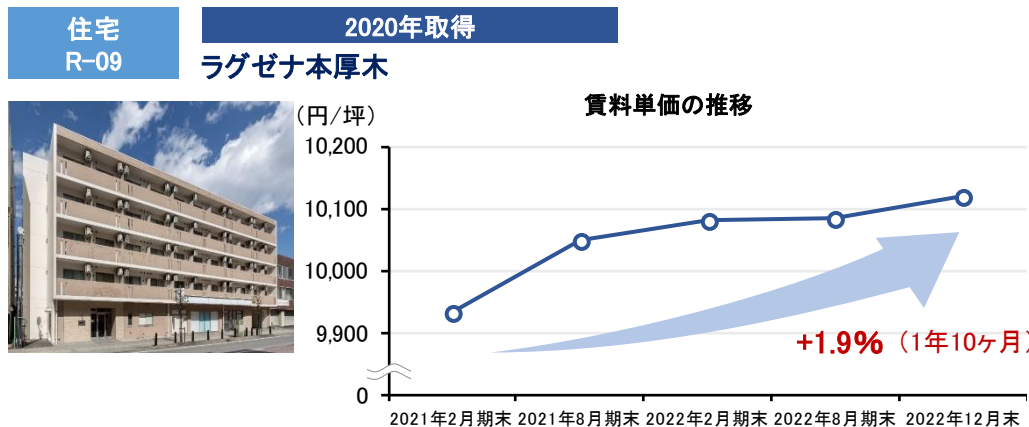
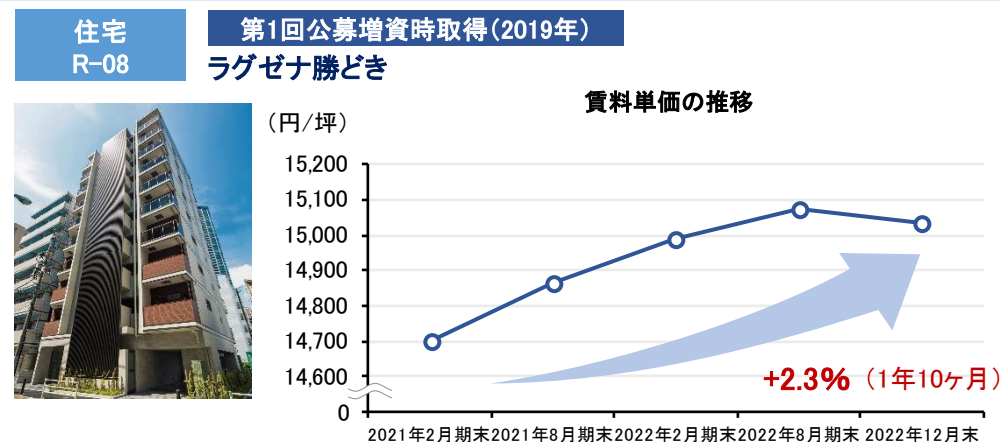
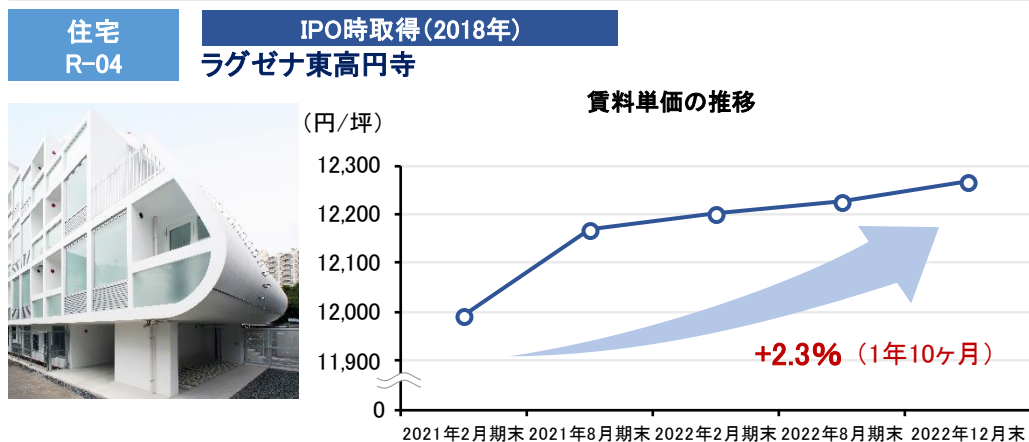
- コロナ禍においても他の住宅系REITと比較して高い賃料増額率を維持

コロナ禍における新規賃料増額率の推移¹



- スポンサーグループから取得した住宅アセットのうち多くの物件では、高い物件クオリティを背景に、取得後に賃料増額を実現

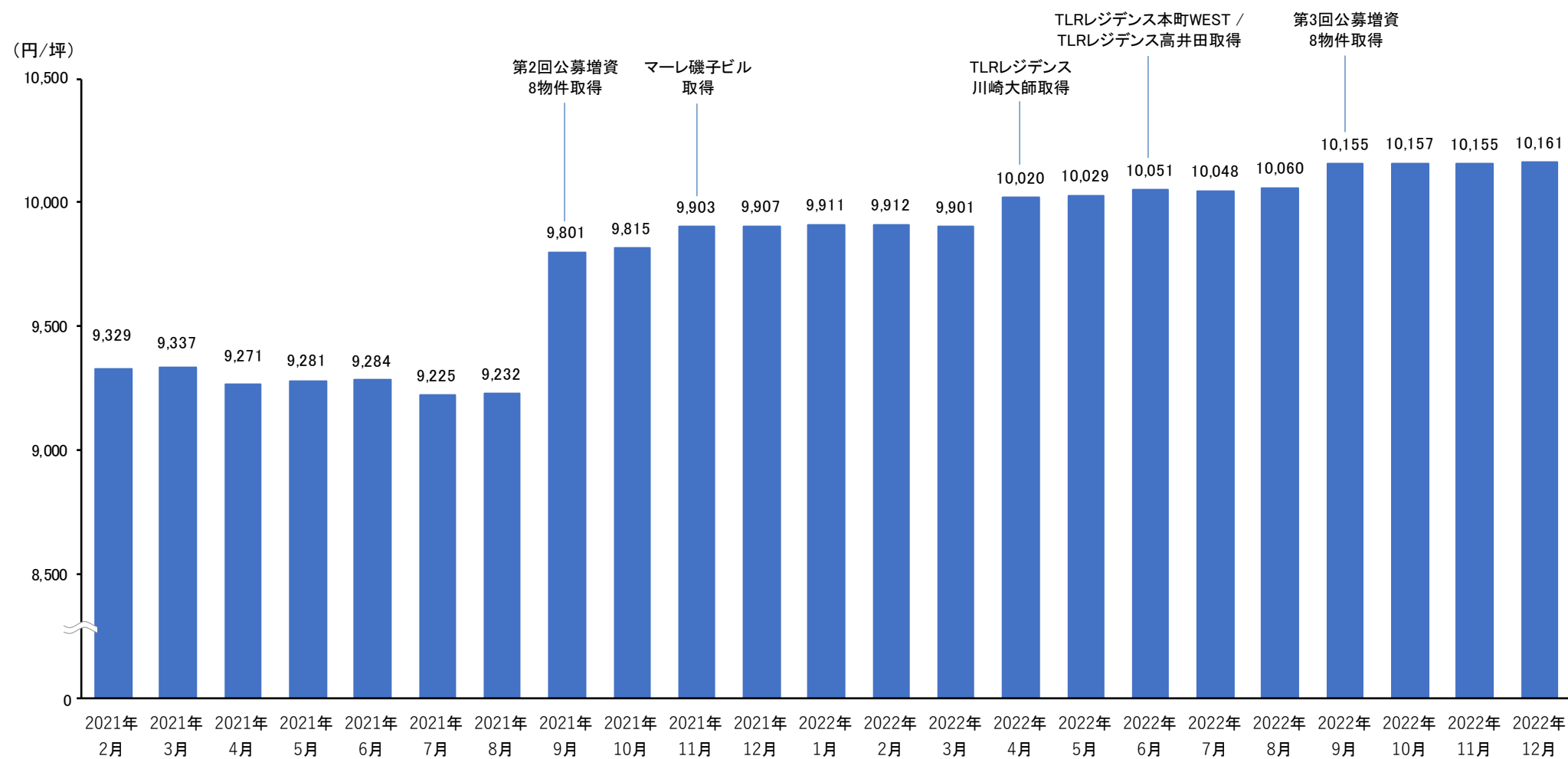
スポンサーグループ物件の賃料増額事例



➤ 積極的な物件入替による質の高い物件の組み入れによって住宅アセット全体の賃料水準が向上

住宅アセットの賃料単価

■ 第2回公募増資(2021年8月期(第7期)公表)にてスポンサーグループから賃貸住宅(ラグゼナシリーズ)を取得したこと等により賃料単価は大幅に上昇し、足元は10,000円台にて推移

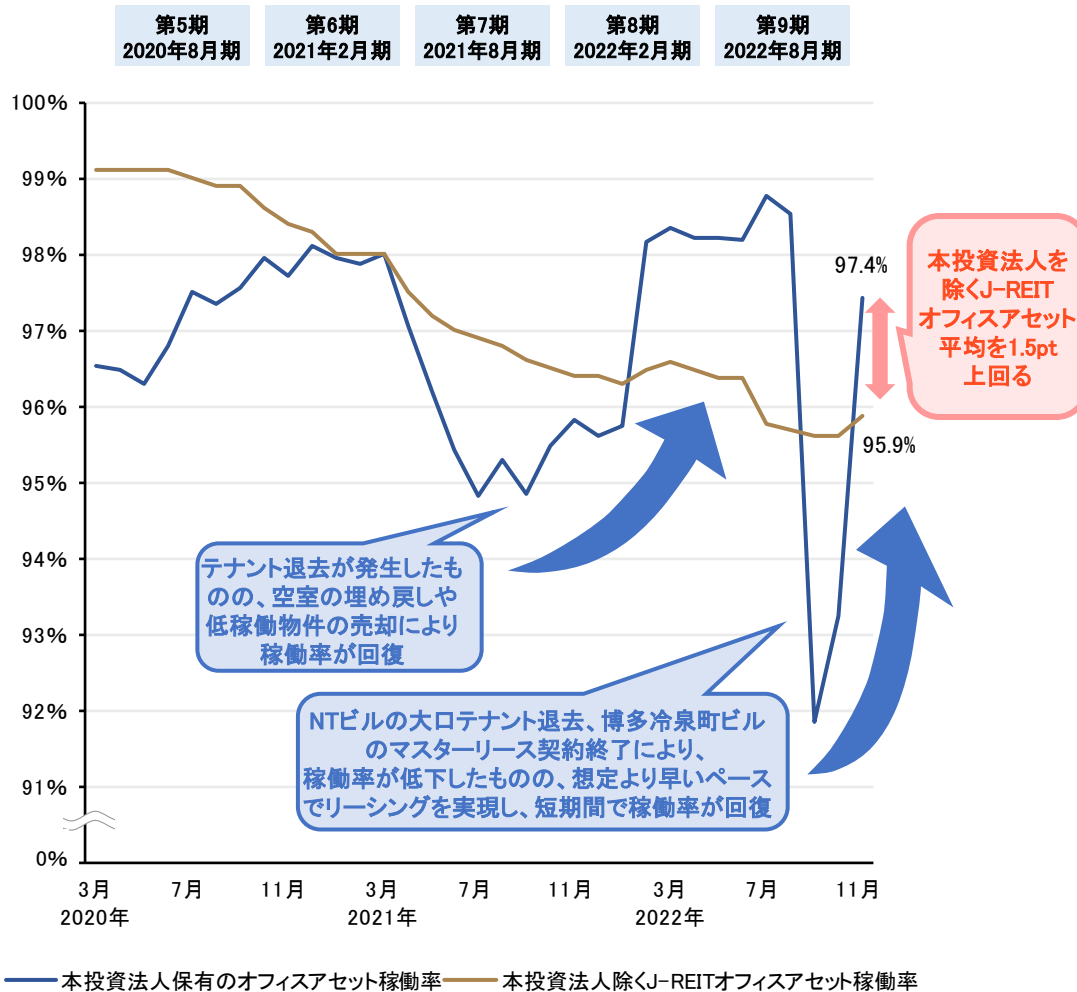


4. 堅実な運営を継続するオフィス、 商業施設及びホテルアセット

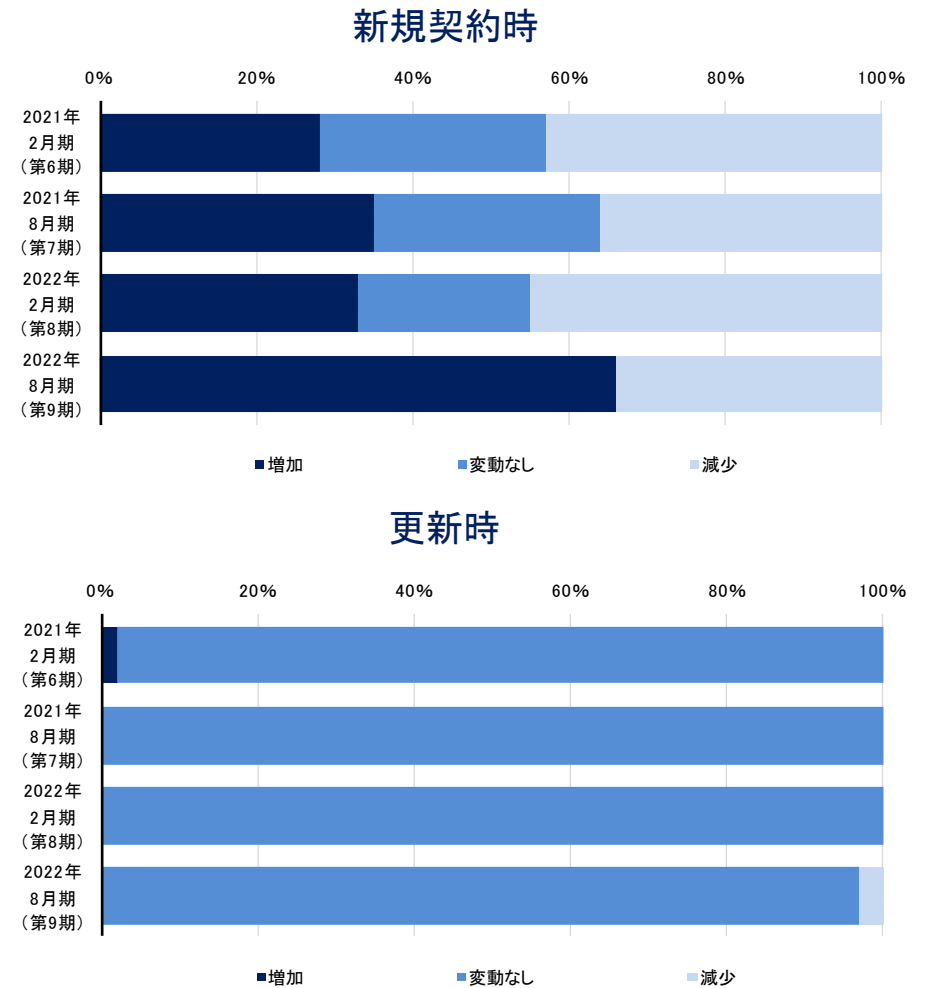
時機に即した物件入替により、高い稼働率を維持するオフィスアセット

- 2021年3月以降テナントの退去が発生し、稼働率が一時的に低下するも、物件入替等により稼働率の上昇を実現
- 2022年9月に保有物件のマスターリース契約終了により低下した稼働率は、早期のリーシングによって短期間に回復
- コロナ禍の影響下においても、テナントとの契約更新時には概ね賃料据え置きを実現

本投資法人保有のオフィスアセット稼働率の推移¹



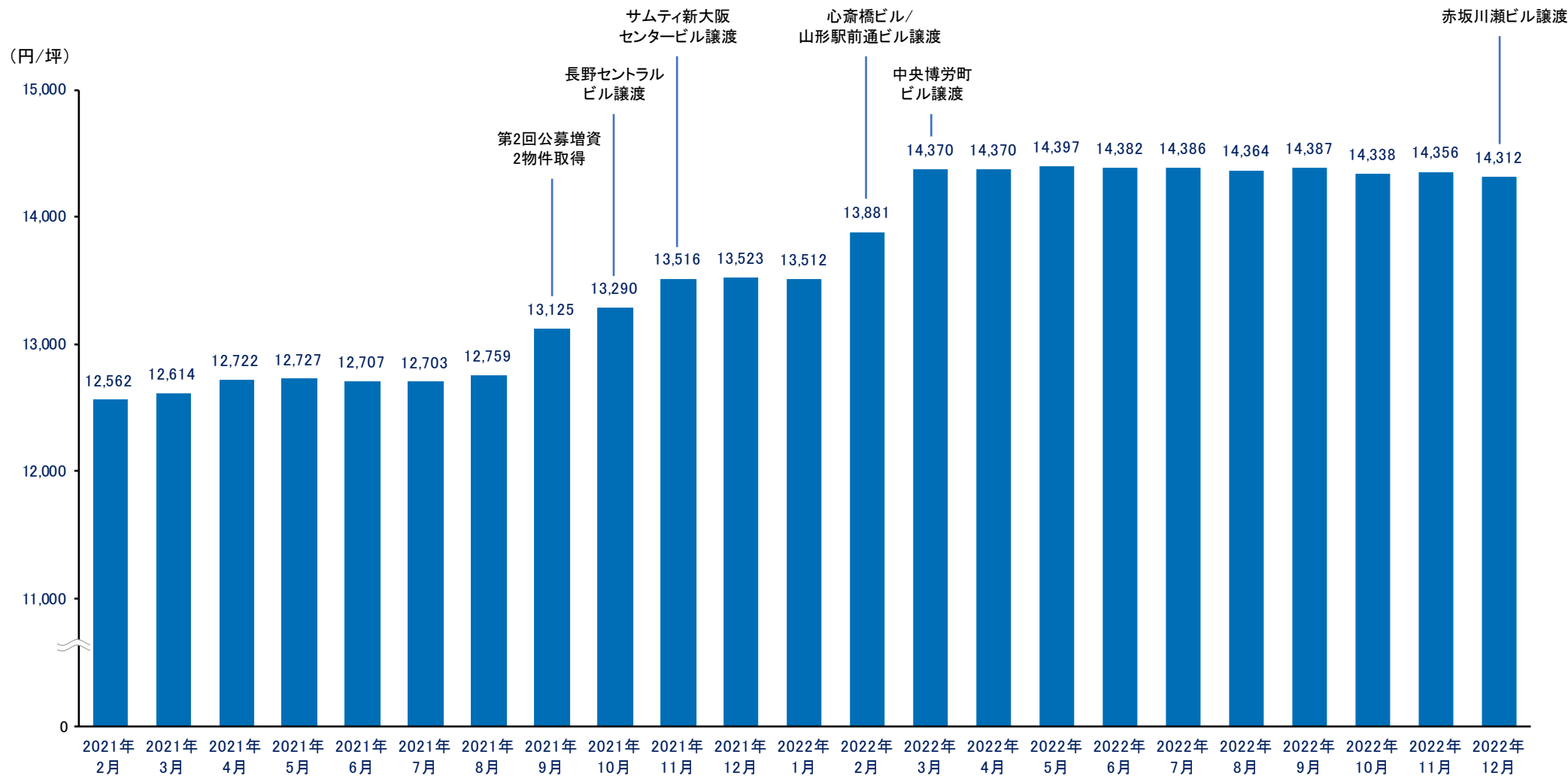
賃料改定状況(契約件数ベース)



➤ 機動的な物件入替による質の高い物件の組み入れによって、オフィスアセットの賃料水準を維持

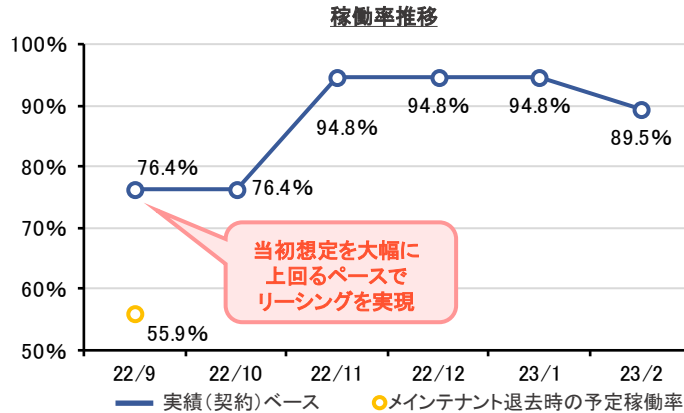
オフィスの賃料単価

■ 第2回公募増資(2021年8月公表)後、機動的な物件入替によりコロナ禍においても安定的に賃料水準を維持し、足元は14,000円台にて推移



稼働低下物件のリーシング状況

オフィス O-01 NTビル



所在地	東京都品川区
竣工	1996年3月
賃貸可能面積	9,915.09㎡
取得価格	12,350百万円
投資比率 (取得価格ベース)	10.9%(第9期末時点)

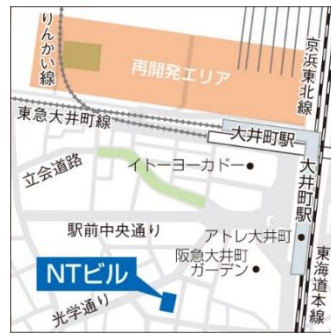
リーシング状況

2022年8月末でのキーテナントによる5.5フロア解約により、稼働率は55.9%までの低下を見込んでいたが、早期のリーシング活動強化が奏功し、想定より早いペースで埋め戻しに成功。

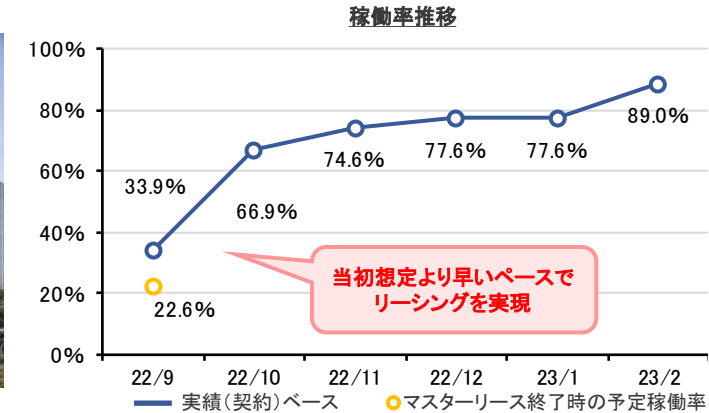
大井町駅前の再開発

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

広町地区開発計画(仮称)



オフィス O-21 博多冷泉町ビル



所在地	福岡県福岡市
竣工	2020年12月
賃貸可能面積	2,045.01㎡
取得価格	2,700百万円
投資比率 (取得価格ベース)	2.4%(第9期末時点)

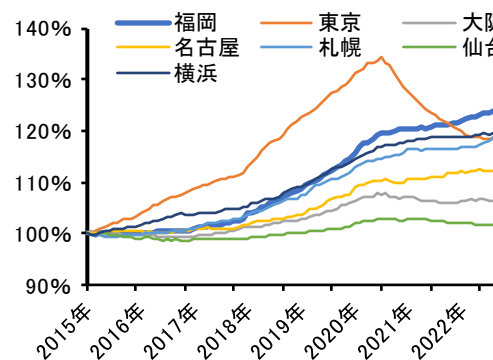
リーシング状況

売主によるマスターリース契約の2022年9月1日での終了により、稼働率は一旦22.6%まで低下することを見込んでいたが、フレキシブルな区画分割等により着実にリーシングを進め、早期の埋め戻しを実現。

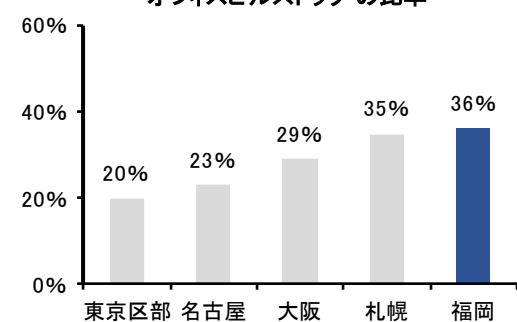
福岡市における底堅いオフィスビル需要

- 福岡市のオフィスビル需要は底堅く賃料水準も増加傾向であり、新耐震基準以降竣工されたオフィスビルは他都市圏に比べ希少性が高い

福岡ビジネス地区の平均賃料の推移¹⁾



新耐震基準以前に竣工したオフィスビルストック²⁾の比率



出所:三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ」を基に作成

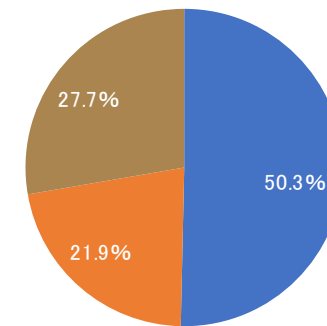
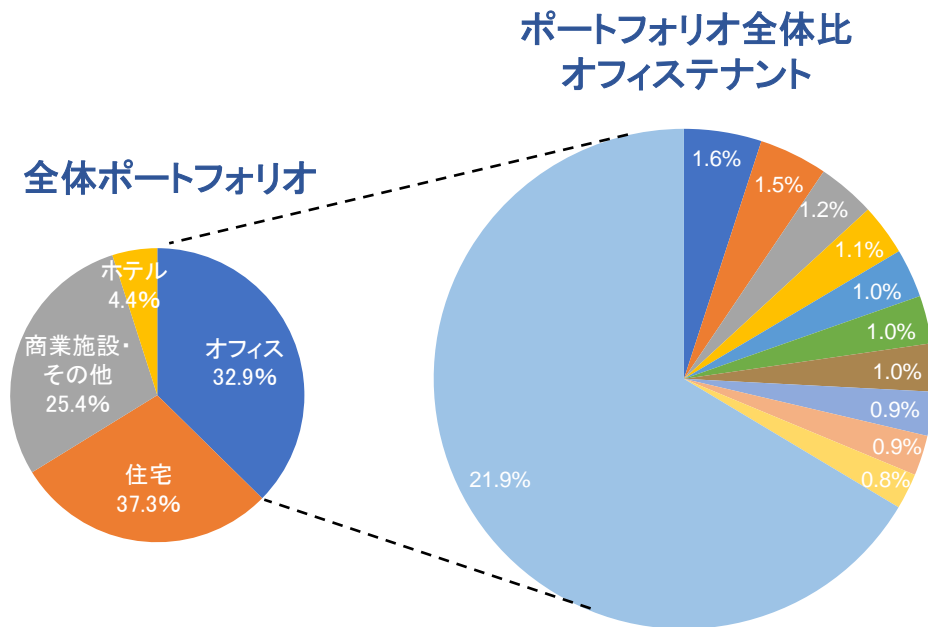
出所:一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2022年1月時点)」

リスク分散の進むオフィスポートフォリオ

- 物件入替及びテナント入替を通じ、テナント比率、オフィス規模比率及びエリア比率を分散させることで、ポートフォリオの安定性を向上
- コアエリア(四大経済圏)に投資しつつその他エリアの投資比率を下げることで、将来的なリスクを軽減

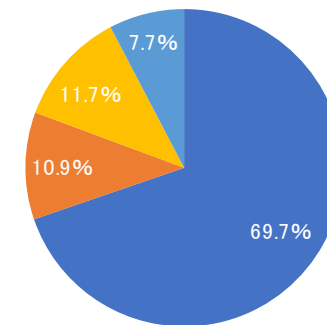
テナント分散の状況 (本取組み後)¹(賃料ベース)

オフィス規模比率(本取組み後)(取得価格ベース)



■ 50億円未満 ■ 50億円以上-100億円未満 ■ 100億円以上

エリア比率(本取組み後)(取得価格ベース)



■ 東京経済圏 ■ 名古屋経済圏 ■ 福岡経済圏 ■ その他地域

キャッシュフローの安定性の高い商業施設アセット

- 2022年8月期の期中稼働率は全物件100%を維持
- 生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を保有することにより、キャッシュフローの長期的な安定性を確保

施設タイプの比率(取得(予定)価格ベース) ※本取組み後

生活密着型商業施設 (84.6%)



YAMADA web.com
松山問屋町店



Tecc LIFE SELLECT
神戸垂水店(底地)



TA湘南鵜沼海岸



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



家電住まいの館×YAMADA
Web.com奈良本店

非日常型・コト消費型 (15.4%)



プリオ大名II



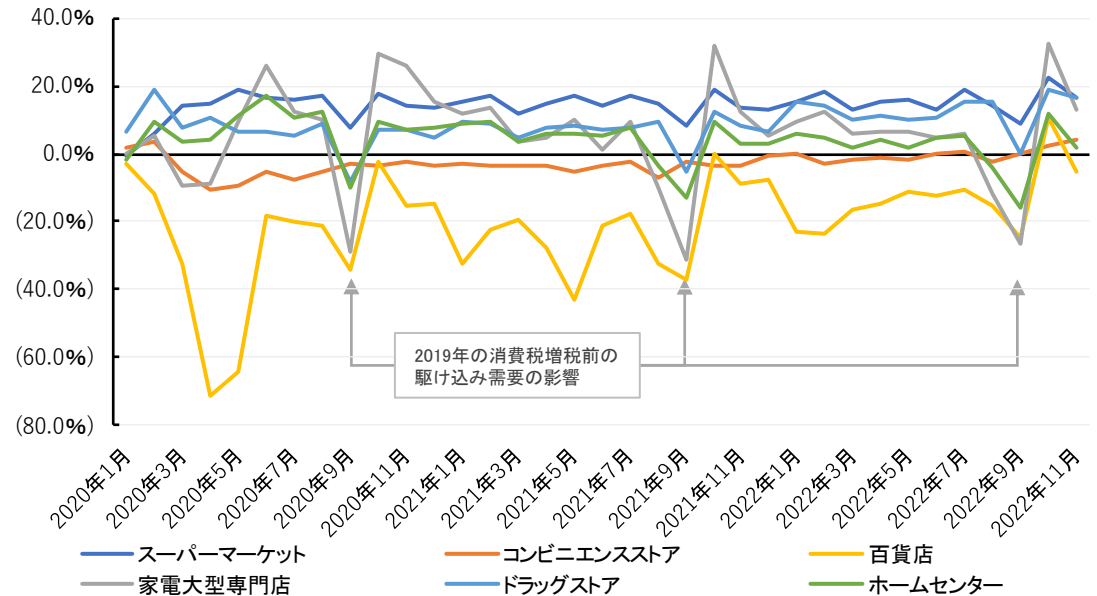
ビッグモーター
札幌清田店(底地)



ビッグモーター
鴻巣店(底地)

業態別販売額2019年同月比の動向(2020年1月~2022年11月)

出所: 経済産業省「商業動態統計」



⇒生活必需品を扱う業種の販売額はコロナ禍でも堅調に推移

底地への投資

- ・長期にわたる安定した賃料収入
本投資法人の底地の平均賃貸借残存期間は約23年
- ・高い賃貸需要が見込まれる物件を厳選
テナント代替性及び粘着性の高い良質な物件に厳選投資
- ・保守・修繕等の追加投資不要
想定外の支出も生じ難い



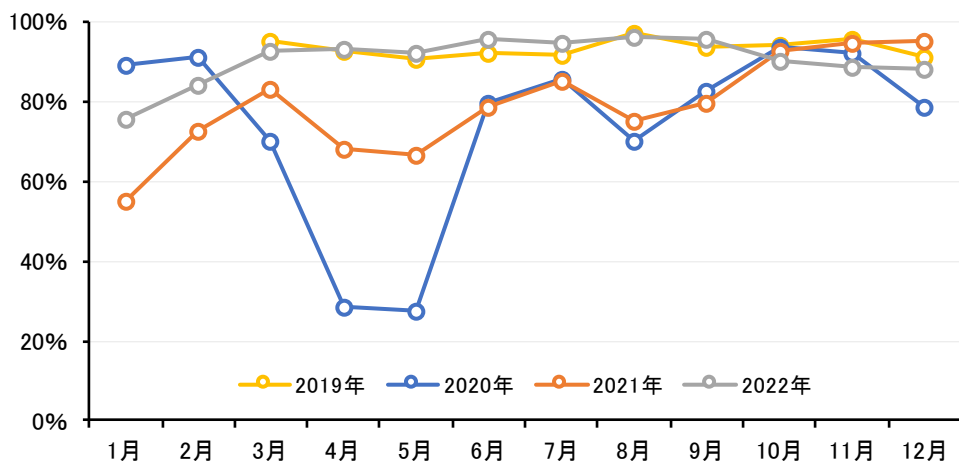
⇒長期的に安定したキャッシュフローによるポートフォリオ収益力の下支え

- コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPAR¹は良好に推移
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは2022年3月から12月まで歩合賃料が発生

ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡施設稼働率の推移²

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

■ コロナの回復と共にホテルの稼働率はコロナ前の水準へ

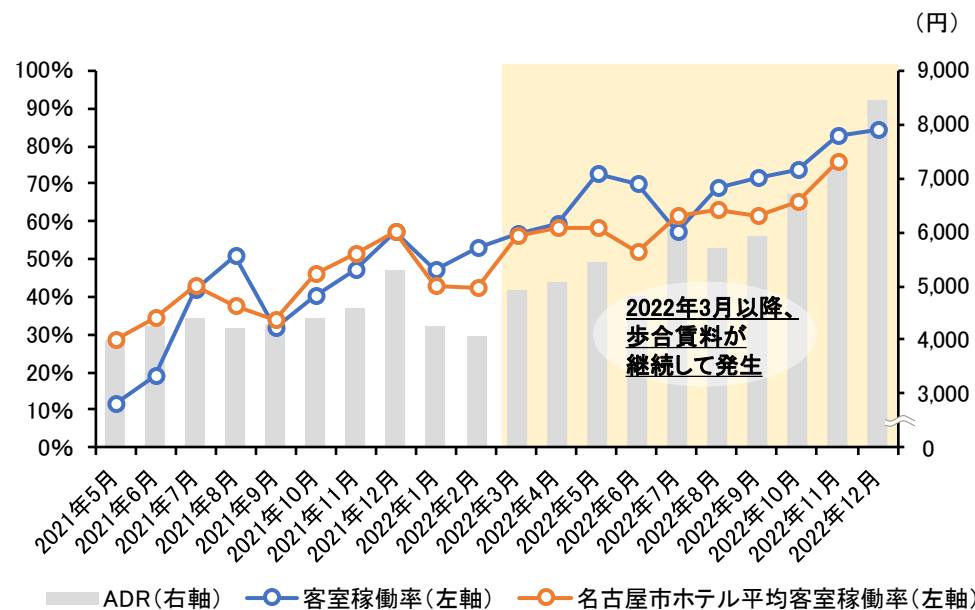
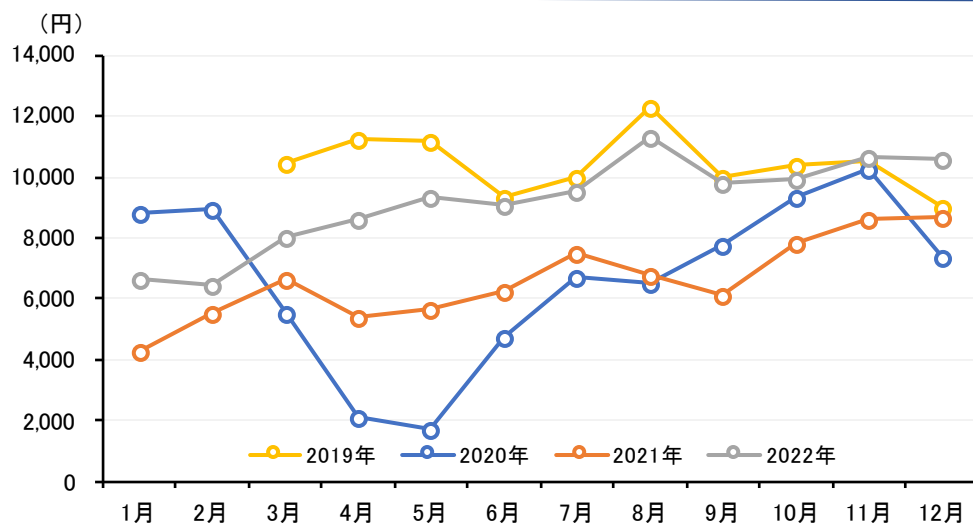


■ ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移。
2022年3月から12月まで歩合賃料が継続して発生

オペレーター (テナント) 名称	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ 株式会社
契約期間	2021年3月15日～2031年3月14日 (10年間)
月額賃料	変動賃料(GOP連動)



ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡RevPARの推移³



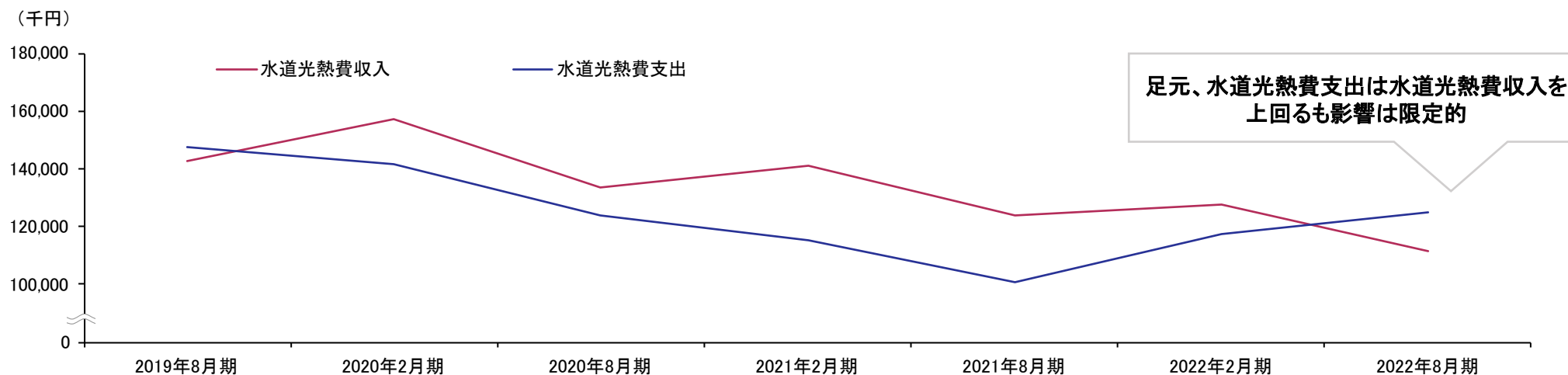
出所:「名古屋市内ホテル客室平均稼働率」については、名古屋市HP

- 本投資法人が保有資産において負担する電気代は限定的であり、電気代の上昇が本投資法人に与える影響は軽微
- 今後も影響の軽減に向けて順次対応を行う予定

電気代のテナント負担方式と電気代上昇における状況

住宅	オフィス	ホテル	商業施設
<ul style="list-style-type: none"> ■ 専有部はテナント負担 (直接契約) ■ 共用部は負担するが、比率としては軽微 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 概ね共用部のみ負担 ■ 単価は固定額で電気代を收受 ■ 一棟貸(L.Biz神保町、代々木一丁目ビル)は全棟テナント負担 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全額オペレーター負担 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一部物件(プリオ大名Ⅱ、TA湘南鵜沼海岸)は単価固定額で専有部は收受 ■ 上記2物件を除き、全額テナント負担

水道光熱費収支の状況



今後の対応方針

- オフィスを中心とした固定単価の引き上げ交渉を実施中
- 電気代上昇による影響を軽減すべくアセットタイプ別の取組みを継続

5.盤石な財務運営とESGへの取組み

財務指標推移

	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	本取組み後 (予定)
有利子負債残高 ¹	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円	58,275百万円	67,150百万円
総資産LTV ²	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%
時価LTV ³	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	45.1%	44.9%
平均金利 ⁴	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	0.70%	-
平均借入期間 ⁵	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年

発行体格付

JCR

A

(安定的)

2022年6月6日取得

R&I

A-

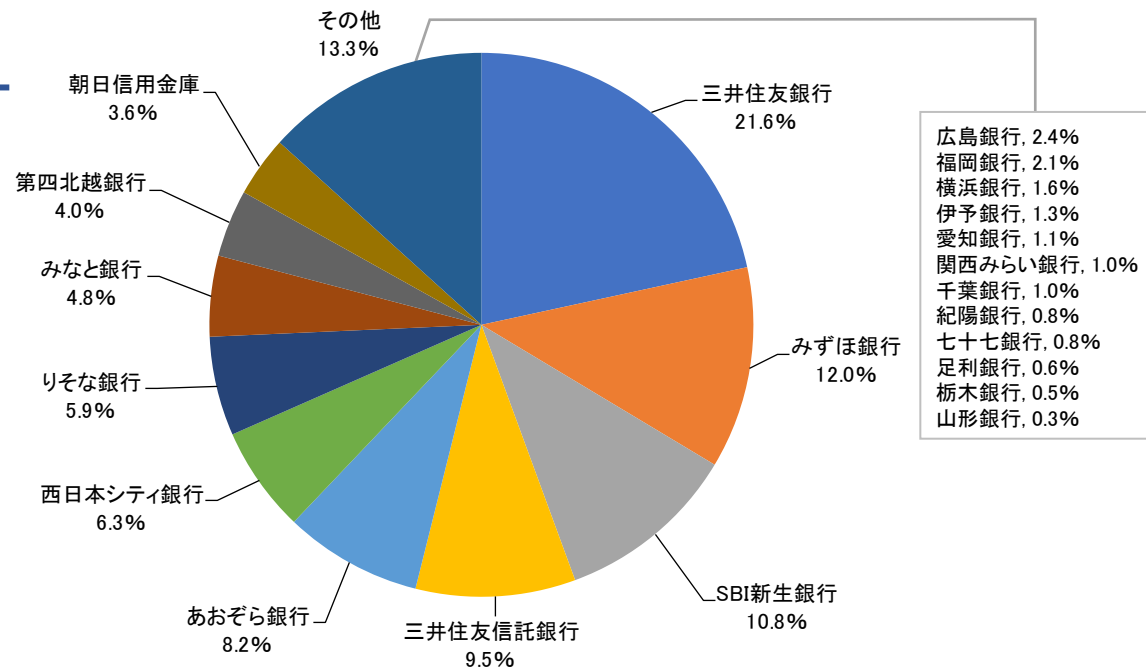
(安定的)

2021年3月22日取得

借入先の分散状況(2022年12月末日時点)

- 借入先金融機関は現状22行
- 今後取引行の更なる拡充により調達基盤の安定化を図る

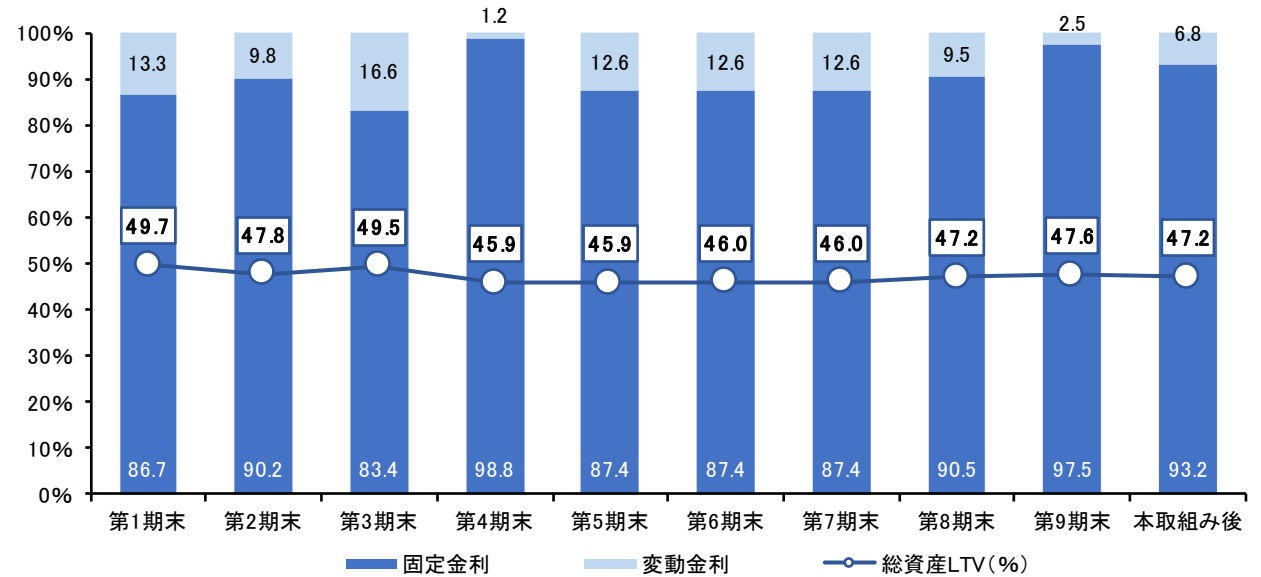
借入金総額63,080百万円
(2022年12月末日時点)



広島銀行, 2.4%
 福岡銀行, 2.1%
 横浜銀行, 1.6%
 伊予銀行, 1.3%
 愛知銀行, 1.1%
 関西みらい銀行, 1.0%
 千葉銀行, 1.0%
 紀陽銀行, 0.8%
 七十七銀行, 0.8%
 足利銀行, 0.6%
 栃木銀行, 0.5%
 山形銀行, 0.3%

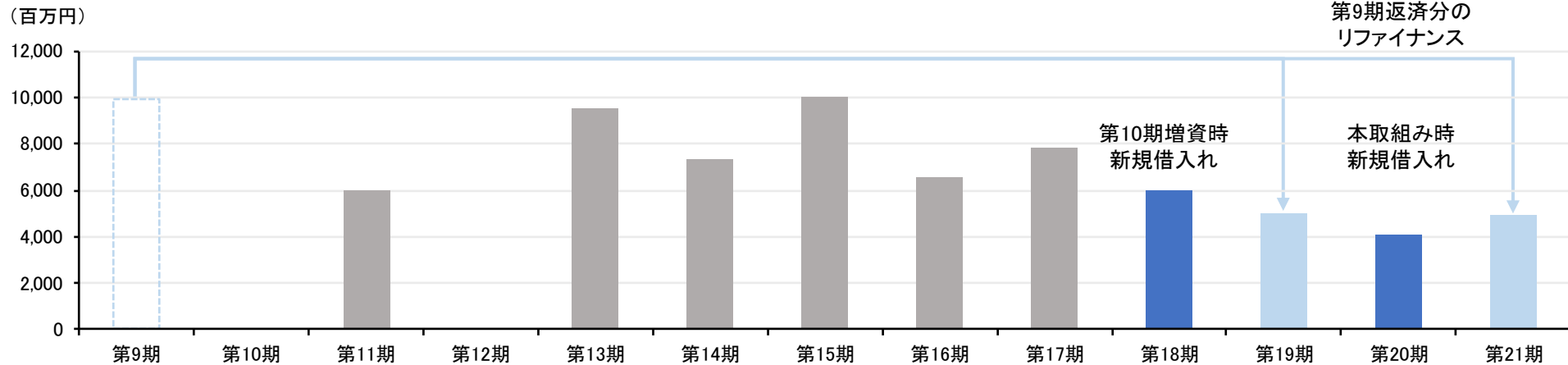
固定金利比率¹、LTV運営

- 本取組み前の高い固定金利比率を基礎として、本取組み時は想定リスク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



返済期限の分散状況

- 第9期返済の借入金のリファイナンスでは、上場来最長となる借入期間6年の調達を含め、全額固定金利で調達
- 本取組み時の新規借入れは、借入期間の長期化、返済期限の分散化を図り、リファイナンスリスクの低減に努める



➤ 資産運用業務における環境(Environment)・社会(Society)・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

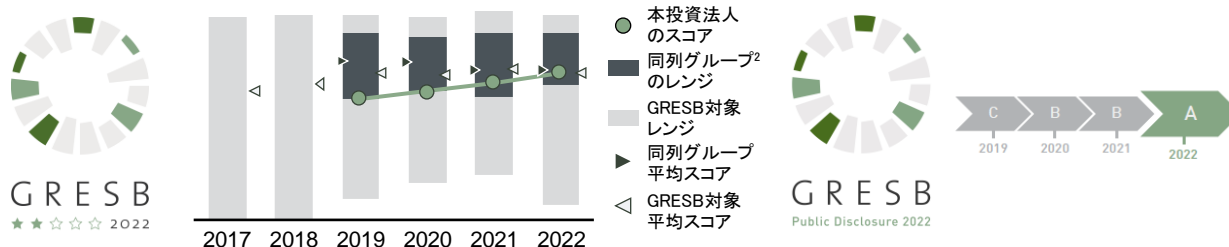
サステナビリティ基本方針

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
1. 気候変動対策の推進(E)	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(E)	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)小推力発電など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(E)	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	
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上(S)	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(S)	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	
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント(G)	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	

GRESB¹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、4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 Building³認証

- NTビルにおいて再認証を受け、評価ランクは「1つ星」⇒「2つ星」へ上昇(2022年8月15日)



BELS⁴評価



環境への取組み

省エネLED化工事

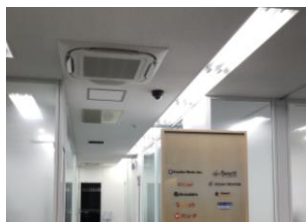
物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
34物件	合計63.9%	うち共用部分82.6%
		うち専有部分59.9%

※比率は面積ベース

(事例)



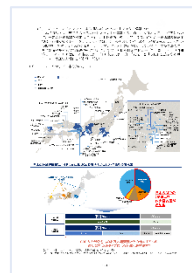
NTビル(エントランス)



東池袋セントラルプレイス
(貸室内)

目論見書の電子交付

- ・本募集においても、前回公募増資時同様、紙媒体での目論見書を交付せず、**ペーパーレスでのオフリングを実施**
- ・本募集において一般的に想定される**紙の使用枚数A4用紙60万枚の削減が可能¹**
- ・目論見書の電子交付により、**本文のカラーページ化を実施することにより、投資家の見やすさ向上を企図**



ガバナンスへの取組み

投資主利益に連動した運用報酬体系

2022年3月より運用会社に対する資産運用報酬の算定方法を一部見直し
⇒投資主利益向上のインセンティブを高める運用報酬体系を採用

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

社会への取組み

テナントコミュニケーション

- ・テナントアンケートへのフィードバック
前期に実施したテナントアンケートの結果に基づき、各物件の運営改善や、建物の快適性向上のための施策を検討・推進
(例) 川越ウエストビル1階ELVホールに「ピタゴラ装置」を設置
⇒エレベーター待ち時間におけるストレスを緩和

従業員とのコミュニケーション

- ・新たな人事評価制度の導入
2022年度よりプロパー役職員向け人事評価制度を見直し、これまで以上に意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築
- ・代表取締役社長との個別面談
2022年度より四半期毎に、運用会社の全従業員と社長との1on1面談を実施

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新たに開設し、積極的な情報開示を実施(2022年3月開設)

ESGレポート

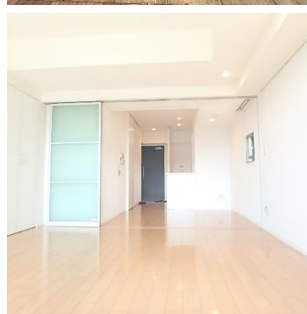
⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2022年3月発行)





Appendix

TLRレジデンス両国



物件の特徴

- 2004年7月に竣工した、地上13階建て、総戸数60戸からなる賃貸住宅
- 28~35㎡程度の1K及び1DKの住戸から構成されており、都心へ通勤する社会人単身者等が需要の中心となることを想定

交通アクセス

- 都営地下鉄大江戸線「両国」駅(A2出入口)は近隣地域の南方約170m、JR 中央・総武緩行線「両国」駅は南西方約700mに位置
- 2路線2駅が利用可能で、最寄駅へのアクセスは良好

エリア特性・周辺環境

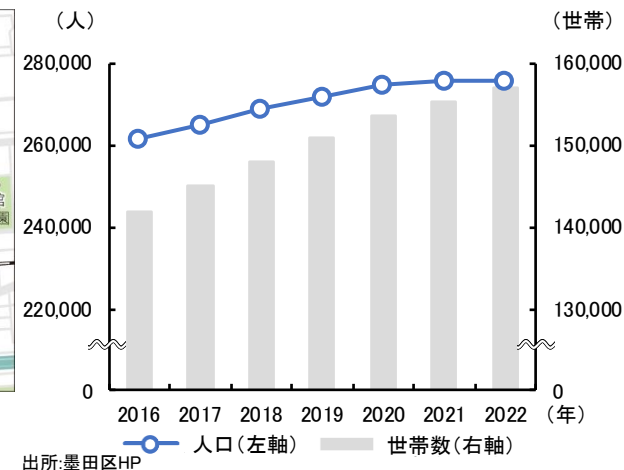
- 両国エリアは墨田区の南西端に位置し、JR中央・総武緩行線「両国」駅及び都営地下鉄大江戸線「両国」駅を中心に広がるエリア
- 墨田川を挟んで西は中央区、北西は台東区と隣接しており、東側で大型商業施設等が集積する錦糸町エリアと接する。JR 中央・総武緩行線「両国」駅北側エリアは「両国国技館」や「江戸東京博物館」等の文化・観光施設をはじめ、「旧安田庭園」や「横網町公園」等の緑地、教育施設、ホテル、医療施設等、比較的大規模な施設が集積している

取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,040百万円
延床面積	2,176.42㎡
鑑定NOI利回り ¹	3.6%
償却後鑑定NOI利回り ²	3.4%
所在地	東京都墨田区石原1-1-2
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
用途	住宅
竣工	2004年7月
売主	合同会社アイランドシップ4号
取得予定日	2023年3月2日
稼働率 ³	92.3%
戸数	60

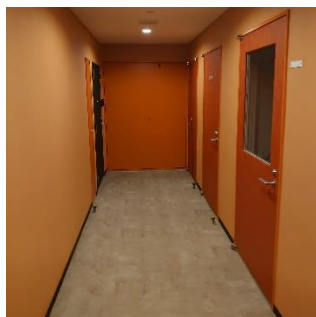
周辺地図



墨田区人口動態の推移



TLRレジデンス亀有



物件の特徴

- 総戸数72戸から構成される食堂付きの賃貸用共同住宅
- 複数の法人へ借り上げ社宅として賃貸しており、エンドユーザーは社会人単身者が需要の中心
- 住戸は1K(約21.25㎡)70戸、1DK(約32.13㎡)2戸であり、2階部分には食堂(サロン)スペースが設けられている

交通アクセス

- JR常磐線「亀有」駅は、近隣地域の北方約250m(徒歩約4分)に位置し、最寄駅へのアクセスは良好

エリア特性・周辺環境

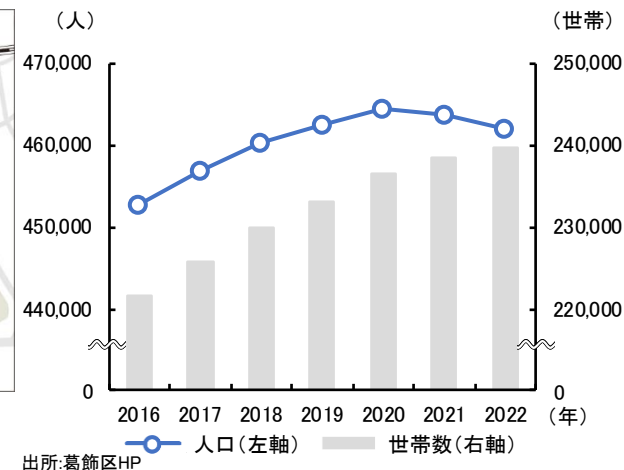
- 葛飾区亀有3丁目は、葛飾区の北方に位置し、亀有駅の南東方に広がるエリア
- 商業施設は、駅前に「イトーヨーカドー亀有駅前店」を始めとして多数の飲食店舗や金融機関、高層マンション等が建ち並んでおり、さらに環七通り沿いに大型商業施設である「アリオ亀有」がある等、エリア内に利便性の高い施設が集積
- 個人商店や飲食店舗が複数あり、最寄駅も徒歩5分圏内である等生活利便施設が充実

取得予定価格	1,900百万円
鑑定評価額	1,910百万円
延床面積	2,097.63㎡
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後鑑定NOI利回り	2.9%
所在地	東京都葛飾区亀有3-10-14
アクセス	JR常磐線「亀有」駅 徒歩4分
用途	住宅
竣工	2016年2月
売主	合同会社アイランドシップ4号
取得予定日	2023年3月2日
稼働率 ³	87.7%
戸数	72

周辺地図



葛飾区人口動態の推移



	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
				
取得予定価格	2,000百万円	1,470百万円	1,900百万円	1,500百万円
鑑定評価額	2,040百万円	1,490百万円	1,910百万円	1,510百万円
延床面積	2,176.42㎡	1,553.17㎡	2,097.63㎡	6,211.93㎡
鑑定NOI利回り	3.6	3.6	3.6	4.7
償却後鑑定NOI利回り	3.4	3.0	2.9	3.9
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
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
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
竣工	2004年7月	2014年9月	2016年2月	2006年2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4号	合同会社アイランドシップ4号	非開示
取得予定日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日
稼働率	92.3%	91.1%	87.7%	100.0%
戸数	60	53	72	85

	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
				
取得予定価格	1,300百万円	970百万円	535百万円	970百万円
鑑定評価額	1,310百万円	984百万円	544百万円	982百万円
延床面積	2,339.28㎡	3,108.25㎡	760.89㎡	1,587.02㎡(Ⅰ) / 2,042.77㎡(Ⅱ)
鑑定NOI利回り	4.4	5.0	3.6	5.1
償却後鑑定NOI利回り	3.5	4.3	2.9	4.2
所在地	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)
アクセス	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 地下鉄千日前線及び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
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
竣工	2008年11月	1996年2月	2009年2月	1995年3月(Ⅰ) / 2001年1月(Ⅱ)
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4号	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4号
取得予定日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日
稼働率	91.1%	95.6%	94.2%	97.0%
戸数	90	45	16	47

ポートフォリオ一覧

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
オフィス合計				44,570
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	ベ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	フィオー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	ウインベ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	プレアデス難波東	大阪府大阪市	675
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都豊田区	2,000
	R-32	TLRレジデンス大島居	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
	住宅合計			

※本取組みにおける取得物件を青色ハイライト

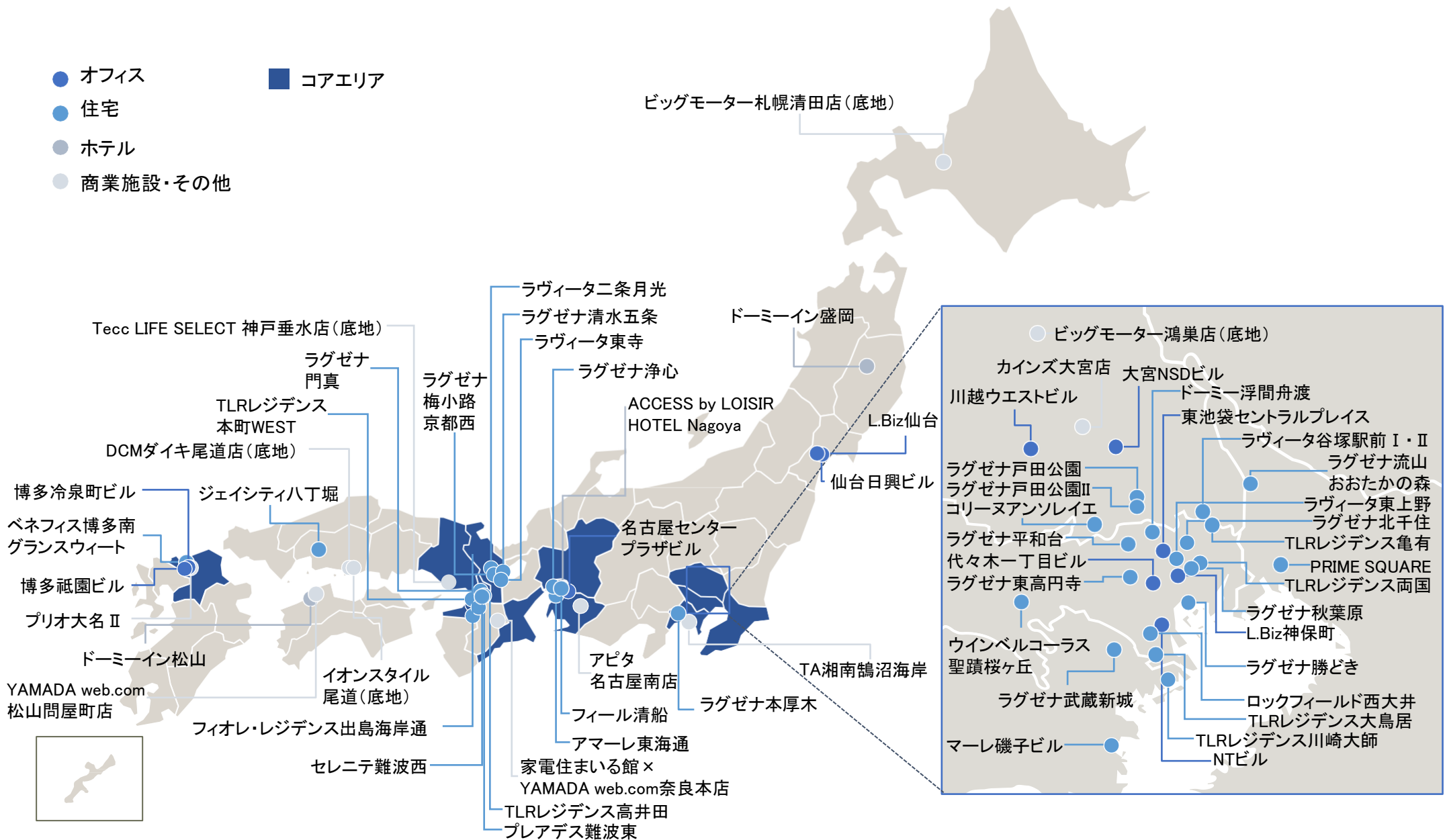
用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	
	ホテル合計				7,447
商業施設・その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	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	
	商業施設・その他合計				30,737
	ポートフォリオ合計				131,668

(ご参考) 過去における譲渡物件一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	譲渡理由
オフィス	O-04	TTS 南青山ビル	東京都港区	内部成長余力
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	投資主価値の最大化
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	投資主価値の最大化
	O-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	投資主価値の最大化
	O-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	稼働率、内部成長余力
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	稼働率、内部成長余力
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	稼働率、内部成長余力
	O-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	稼働率、内部成長余力
住宅	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	投資主価値の最大化
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	内部成長余力
商業施設・その他	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	投資主価値の最大化
	C-04	Almost Blue	東京都港区	投資主価値の最大化
	C-06	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店(底地)(土地の一部)	兵庫県神戸市	神戸市から道路用地として取得の要請

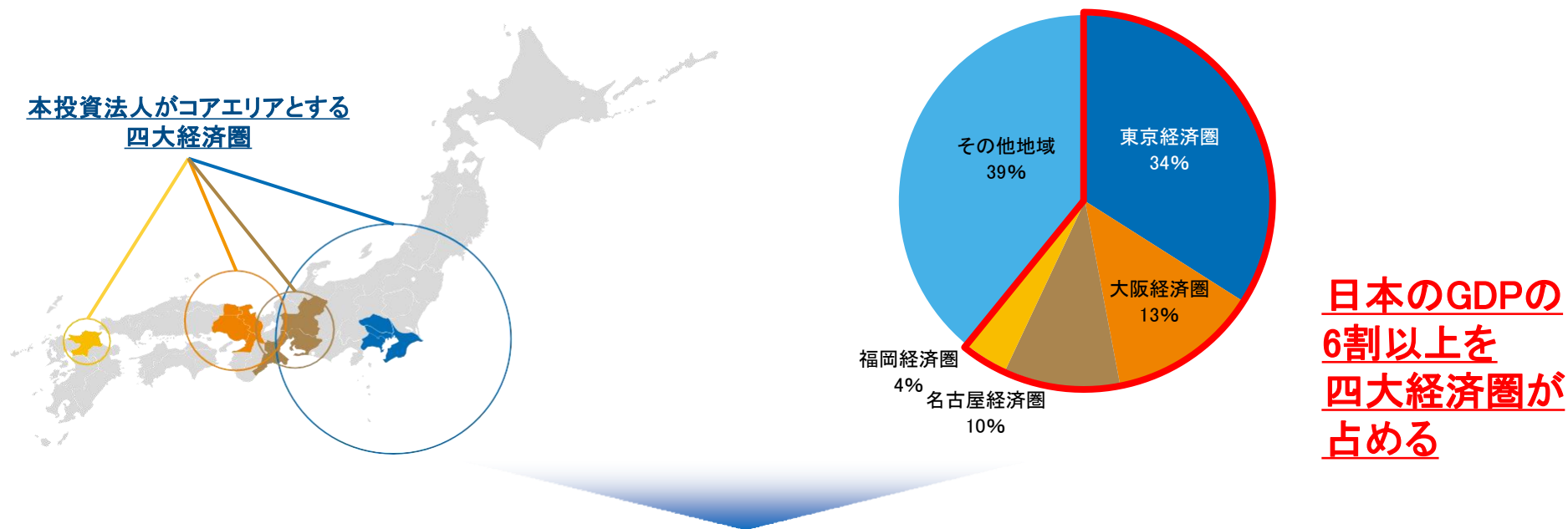
ポートフォリオマップ(本取組み後)

- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他
- コアエリア



- エリア別GDPに見るアセットエリア分散
- 日本のGDP6割以上を占める四大経済圏をコアエリアとする運用方針

日本の地域経済圏におけるGDPに基づく本投資法人のエリア・用途別投資比率



日本のGDPの6割以上を四大経済圏が占める

エリア別投資比率	原則70%以上	30%以下
	四大経済圏	その他
用途別投資比率	原則70%以上	30%以下
	オフィス 住宅	ホテル 商業施設・その他

GDPの大部分を占める四大経済圏とその他エリアへの適切なアセットタイプによる分散化を推進¹

出所：日本のGDPについて、内閣府「県民経済計算(令和元年度)」

安定運用を支えるスポンサー

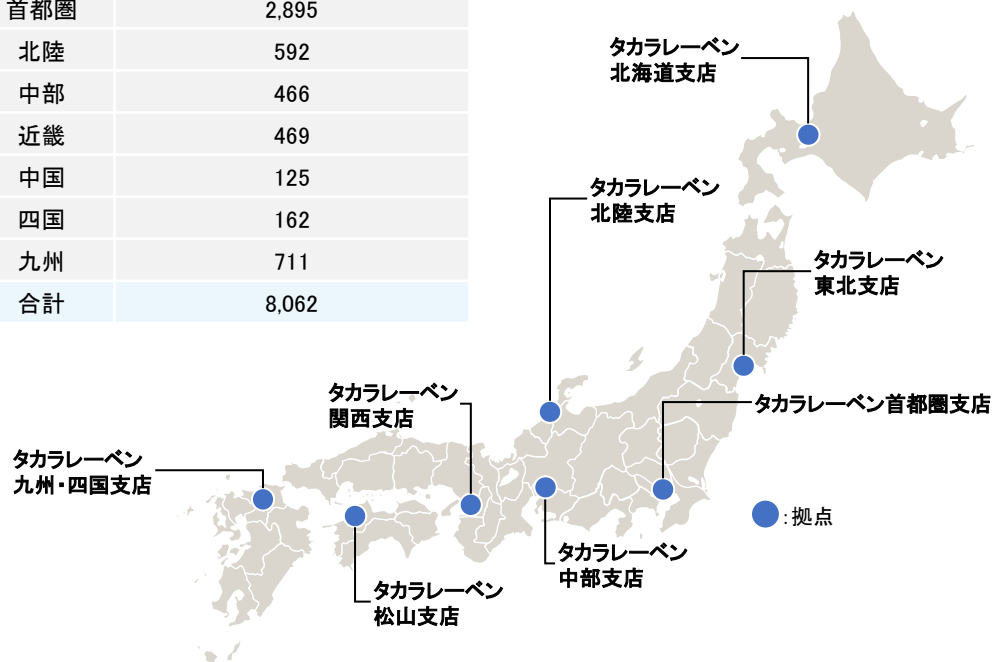
MIRARTH HDグループ

MIRARTH

- 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して開発用のエリア別マンション用地を保有

エリア別マンション用地(2022年3月末時点)¹

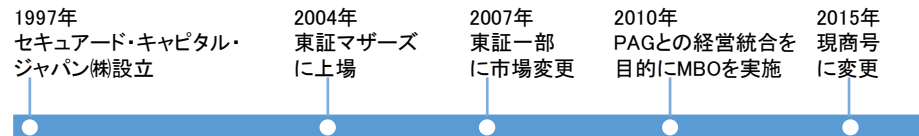
エリア	マンション用地(戸)
北海道	265
東北	1,463
関東甲信越	914
首都圏	2,895
北陸	592
中部	466
近畿	469
中国	125
四国	162
九州	711
合計	8,062



PAG



- 20年以上に及ぶ日本での豊富な投資実績を有するオルタナティブ投資運用会社²



共立メンテナンス



- 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター(2022年3月末時点)

全国の寮 512箇所	ドミーイン ³ 84箇所
全国のシニアライフ事業 ⁴ 拠点 10箇所	リゾートホテル ⁵ 37箇所

ヤマダホールディングス



- デンキ・住建・金融・環境・その他の各セグメントで「暮らしまるごと」戦略を加速

グループ連結売上高 (2022年3月期) 1兆6,193億円			販売ネットワーク (2022年3月末時点:FC含む)		
デンキセグメント 1兆2,849億円	住建セグメント 2,630億円	金融セグメント 21億円	環境セグメント 146億円	その他セグメント 545億円	国内店舗数 12,517店
					国内住宅展示場数 338ヵ所
					海外店舗数 20店

3ページ

- (注1)「スポンサー」とは、MIRARTH HDグループ(株式会社タカラレーベン(現 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。)、PAGインベストメント・マネジメント株式会社(以下「PAG」といいます。)、株式会社共立メンテナンス(以下「共立メンテナンス」といいます。))及び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)「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3)「JCR」とは、株式会社日本格付研究所、「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。

5ページ

- (注1)取得予定資産の「取得予定価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。))の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2)取得予定資産の「平均築年数」は、2022年12月31日時点の取得予定資産の平均築年数を、本譲渡資産の「平均築年数」は、2022年12月31日時点の本譲渡資産に係る平均築年数を記載しています。

6ページ

- (注1)「本取組み前」とは、前回公募増資(8ページ(注2))において定義します。本資料において同じです。))後の2022年9月2日時点を含みます。本資料において同じです。
- (注2)「取得(予定)価格」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。))をいいます。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、2022年8月期末時点の保有資産の2022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及び第10期中取得済資産(前回公募増資により取得した資産をいいます。本資料において同じです。))の2022年7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記載しています。本取組みのうち、本譲渡資産の「鑑定評価額合計」は、2022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、2022年12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記載しています。また、本取組み後の「鑑定評価額合計」は、本取組み前の鑑定評価額合計及び取得予定資産の鑑定評価額合計から本譲渡資産の鑑定評価額合計を控除した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、本取組み前の鑑定評価額合計と2022年8月期末時点の保有資産の2022年8月期末の帳簿価額及び第10期中取得済資産の取得価格の合計の差額を記載しています。本譲渡資産の「含み益」は、本譲渡資産の鑑定評価額合計と本譲渡資産の2022年8月期末の帳簿価格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資産の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)「平均償却後NOI利回り」は、当該各資産の鑑定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。))から減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。本取組み前の「平均償却後NOI利回り」は、2022年8月期末時点における本投資法人の各保有資産及び第10期中取得済資産に係る平均償却後NOI利回りを、取得予定資産の「平均償却後NOI利回り」は、当該各資産の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各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NOI利回り」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。))及び取得予定資産に係る平均償却後NOI利回りを、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、本譲渡資産の「平均償却後NOI利回り」は、2022年8月期末時点における不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIから当該決算期における減価償却費の実績値(年換算)を控除した金額の合計を、当該各資産の取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6)本取組み前の「平均稼働率」は、2022年9月末日時点の各資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本譲渡資産の「平均稼働率」は、ホテルサンシャイン宇都宮については2022年9月20日時点、コープさっぽろ春光店については2022年10月7日時点、赤坂川瀬ビルについては2022年12月16日時点の本譲渡資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、取得予定資産の「平均稼働率」は、2022年12月31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、2022年12月31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7)本取組み前の「平均築年数」は、2022年8月期末時点の保有資産及び第10期中取得済資産に係る2022年12月31日時点の平均築年数を、本譲渡資産の「平均築年数」は、2022年12月31日時点の本譲渡資産に係る平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2022年12月31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、2022年12月31日時点の取得済資産及び取得予定資産に係る平均築年数を記載しています。
- (注8)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)

本取組み前の有利子負債総額÷本取組み前の想定総資産額(＊)

(＊)「本取組み前の有利子負債総額」は、本資料の日付現在の有利子負債総額であり、「本取組み前の想定総資産額」は、2022年8月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、前回公募増資における発行価額の総額及び2022年9月2日付で借り入れた長期借入金を加え、2022年9月2日付で期限前弁済した短期借入金を控除して算出した試算値です。

(本取組み後の総資産LTV)

本取組み後の想定有利子負債総額÷本取組み後の想定総資産額(＊＊)

(＊＊)「本取組み後の想定有利子負債総額」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、2022年8月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、前回公募増資における発行価額の総額及び2022年9月2日付で借り入れた長期借入金を加え、2022年9月2日付で期限前弁済した短期借入金を控除した上、本募集における発行価額総額の見込額及び本借入れ予定額を加えて算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額より少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。このほか、本借入れの借入額及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。

6ページ

(注9) 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)

$(2022年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2022年8月期分配金支払総額 + 2022年8月期末時点の本投資法人の保有資産に係る2022年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額 + 第10期中取得済資産に係る2022年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と取得価格の合計の差額) \div 前公募増資後の発行済投資口の総口数$

(本取組み後の1口当たりNAV)

$(2023年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額 - 2023年2月期末時点の剰余金の見込額 + 本取組み後の鑑定評価額合計と2023年2月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各取得予定資産の取得予定価格の合計の差額 + 本募集における発行価額の総見込額) \div 本取組み後の発行済投資口の総口数$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2023年1月27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89,619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の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。同様に実際の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SMBC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10) 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)

$(2022年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 + 前公募増資における発行価額の総額) \div 前公募増資後の発行済投資口の総口数$

(本取組み後の1口当たり純資産)

$(2023年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額 + 本募集における発行価額の総見込額) \div 本取組み後の発行済投資口の総口数$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2023年1月27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89,619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の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。同様に実際の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。

7ページ

(注1) 本投資法人では、取得済資産又は本譲渡資産における商業施設のうち、コープさっぽろ春光店、TA湘南鵠沼海岸、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、アビタ名古屋南店及び家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店を「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。)&分類しています。本資料において同じです。

(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) 各スポンサーグループ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。

8ページ

(注1) 「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2) 2022年8月期(第9期)に公表した公募増資を「前公募増資」又は「第3回公募増資」と、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」と、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」といいます。本資料において同じです。

9ページ

(注1) 2022年12月30日時点において時価総額3,000億円未満の各J-REITについて、本投資法人以外については同日時点、本投資法人については本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3,000億円未満の「総合型又は複合型REIT」とは、東海リート投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、トーセイ・リート投資法人、マリモ地方創生リート投資法人、投資法人みらい、ザイマックス・リート投資法人、NTT都市開発リート投資法人、東急リアル・エステート投資法人、森トラスト総合リート投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人及び阪急阪神リート投資法人を、時価総額3,000億円未満の「物流型REIT」とは、三菱地所物流リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、ラサールロジポート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiA物流リート投資法人及び日本ロジスティクスファンド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グループとの間で上記の各パイプライン物件を取得することについて合意しておらず、したがって、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、上記の各パイプラインの竣工予定時期については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。また、竣工予定及び戸・室・区画数は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。

12ページ

- (注1) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。本資料において同じです。
- (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、ご留意下さい。
- (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などの一時的な要因の影響を除外とともに、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しするために、期初前にこれらの取引が実施されていたと過剰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、ご留意下さい。

14ページ

- (注1) 第10期の「1口当たり分配金」の予想値の前提条件については、別紙3をご参照ください。
- (注2) 第11期及び第12期の「1口当たり分配金」の予想値の前提条件については、別紙4をご参照ください。

16ページ

- (注1) 「住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スター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。なお、大和証券リビング投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人については、ヘルスケア施設を含む住宅アセットの数値を用いています。本資料において同じです。
- (注2) 「本投資法人保有の住宅アセット稼働率」については、各時点における保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REIT住宅アセット稼働率」については、2022年12月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載のJ-REIT全体が保有する住宅アセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有する住宅アセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。
- (注3) 2022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2022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。

17ページ

(注1) 本投資法人の新規賃料増額率については、各計算期間中に賃料を改定した際の、従前の賃貸借契約に基づく賃料から新規の賃貸借契約に基づく賃料への賃料増額率を記載しており、他の住宅系REITの数値については2022年11月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づきます。

21ページ

(注1) 「本投資法人保有のオフィスアセット稼働率」については、各時点における保有資産(オフィス)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REITオフィスアセット稼働率」については、2022年11月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載の各時点においてJ-REIT全体が保有するオフィスアセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有するオフィスアセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。

23ページ

- (注1) 「福岡ビジネス地区の平均賃料の推移」について、2015年1月から2022年11月のデータをグラフ化しています。
- (注2) 「オフィスビルストック」とは、オフィスビルが当該エリアにどの程度存在するかを示す指標をいいます。

24ページ

(注1) 「テナント分散の状況」については、各取得済資産及び各取得予定資産につき2022年12月31日時点において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントに基づき記載しています。

26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。
RevPAR=客室稼働率×客室平均単価
- (注2) 「ドームーイン松山・ドームーイン盛岡施設稼働率の推移」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) 「ドームーイン松山・ドームーイン盛岡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。

29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。なお、本取組み後の財務指標については、本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。本資料において同じです。
- (注2) 各期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷各期末時点の貸借対照表上の総資産額
- (注3) 各期末時点の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷(期末総資産額+不動産鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)
本取組み後の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
本取組み後の想定有利子負債総額÷(本取組み後の想定総資産額+本取組み後の不動産鑑定評価額総額(*)-本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額(**))
(*)「本取組み後の不動産鑑定評価額総額」は、2022年8月期末時点における取得済資産については2022年8月期末時点、2023年2月期中取得済資産については2023年7月1日、取得予定資産については2022年12月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計値を用いて算出しています。
(**)[「本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額」は、取得済資産の2022年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に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各期末における借入額で加重平均した平均値を記載しています。なお、本資料の日付現在、本借入れに係る利率は未定のため、本取組み後の平均金利は「—」としています。
- (注5) 「平均借入期間」とは、各期末時点における各有利子負債の借入期間を各期末時点の有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。本取組み後の「平均借入期間」は本取組み後時点で予定している各有利子負債の借入期間を本取組み後の想定有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。

30ページ

- (注1) 「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。

31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環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関する年次のベンチマーク評価及びその運営組織です。
- (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) 「DBJ Green Building認証」とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度です。
- (注4) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。

32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を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。)&仮定した上、計算しています。

34ページ

- (注1) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、各資産に係る鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。
- (注2) 取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、各資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額を取得予定価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。
- (注3) 「稼働率」は2022年12月31日現在における各資産の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。

40ページ

- (注1) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

41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) 「オルタナティブ投資運用会社」とは、上場株式や債券等のいわゆる伝統的資産とは異なる資産(不動産、証券化商品、コモディティ、デリバティブ等)への投資運用を行うファンドの運用会社のことをいいます。
- (注3) 「ドリーマーイン」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、ビジネスホテルを中心としたブランド名をいいます。
- (注4) 「シニアライフ事業」とは、共立メンテナンスの高齢者向け住宅の管理運営事業をいいます。
- (注5) 「リゾートホテル」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、リゾートホテル事業として展開している事業所をいいます。

【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	・ 182 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（47 物件）及び不動産（7 物件）の合計 54 物件になります。																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,134 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">214 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">159 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">54 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">54 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">公租公課</td> <td style="text-align: right;">250 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">482 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">389 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">運用報酬</td> <td style="text-align: right;">171 百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	賃貸事業費用計	1,134 百万円	管理委託費	214 百万円	（うち維持管理費）	159 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	54 百万円	修繕費	54 百万円	公租公課	250 百万円	減価償却費	482 百万円	賃貸事業費用以外計	389 百万円	運用報酬	171 百万円
賃貸事業費用計	1,134 百万円																		
管理委託費	214 百万円																		
（うち維持管理費）	159 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	54 百万円																		
修繕費	54 百万円																		
公租公課	250 百万円																		
減価償却費	482 百万円																		
賃貸事業費用以外計	389 百万円																		
運用報酬	171 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、8 百万円を見込んでいます。 ・ 支払利息及びその他融資関連費用として 339 百万円を見込んでいます。 																		
有利子負債	・ 有利子負債の総額は、63,080 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 638,600 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。																		

項目	前提条件
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"> ・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。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

【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"> ・ 182 日間 																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（47 物件）及び不動産（7 物件）に、取得予定資産 8 物件を加えた合計 62 物件になります。なお、取得予定資産 8 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。 																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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;">1,272 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">238 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">176 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;">61 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">67 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">273 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">528 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">335 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">183 百万円</td> </tr> </table> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	賃貸事業費用計	1,272 百万円	管理委託費	238 百万円	（うち維持管理費）	176 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	61 百万円	修繕費	67 百万円	公租公課	273 百万円	減価償却費	528 百万円	賃貸事業費用以外計	335 百万円	運用報酬	183 百万円
賃貸事業費用計	1,272 百万円																		
管理委託費	238 百万円																		
（うち維持管理費）	176 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	61 百万円																		
修繕費	67 百万円																		
公租公課	273 百万円																		
減価償却費	528 百万円																		
賃貸事業費用以外計	335 百万円																		
運用報酬	183 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 支払利息及びその他融資関連費用として 363 百万円を見込んでいます。 																		

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の有利子負債に加え、2023年3月2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4,070百万円の借入れを、計算期間開始前に行うことを前提としています。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数638,600口に加えて、公募による新投資口の発行(48,735口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限4,000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52,735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。 ・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。
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"> ・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。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

【別紙3】

2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年2月期（第10期）（2022年9月1日～2023年2月28日）（181日） 																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している不動産に係る信託受益権（47物件）及び不動産（7物件）の合計54物件（以下「保有資産」といいます。）について、2023年2月期（第10期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有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。 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。 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2023年2月期 (第10期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,164百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">259百万円</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;">53百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">226百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">375百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">166百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、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。 	2023年2月期 (第10期)		賃貸事業費用計	1,164百万円	管理委託費	259百万円	（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）	53百万円	修繕費	65百万円	公租公課	226百万円	減価償却費	475百万円	賃貸事業費用以外計	375百万円	運用報酬	166百万円
2023年2月期 (第10期)																					
賃貸事業費用計	1,164百万円																				
管理委託費	259百万円																				
（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）	53百万円																				
修繕費	65百万円																				
公租公課	226百万円																				
減価償却費	475百万円																				
賃貸事業費用以外計	375百万円																				
運用報酬	166百万円																				

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2023年2月期（第10期）に8百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用として2023年2月期（第10期）に335百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債の総額は、2023年2月期（第10期）末において63,080百万円を想定しています。 2023年2月期（第10期）末のLTVは47.2%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数638,600口について2023年2月期（第10期）末までに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"> 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。 当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、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ことを前提としています。 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。

【別紙 4】

2023年8月期及び2024年2月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年8月期（第11期）（2023年3月1日～2023年8月31日）（184日） ・2024年2月期（第12期）（2023年9月1日～2024年2月29日）（182日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している不動産に係る信託受益権（47物件）及び不動産（7物件）（以下「保有資産」といいます。）に、取得予定資産8物件を加えた合計62物件について、2024年2月期（第12期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年8月期 (第11期)</th> <th>2024年2月期 (第12期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,288百万円</td> <td>1,254百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>265百万円</td> <td>238百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>204百万円</td> <td>176百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>61百万円</td> <td>61百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>67百万円</td> <td>67百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>255百万円</td> <td>255百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>522百万円</td> <td>528百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>324百万円</td> <td>337百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>175百万円</td> <td>185百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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、保有資産は、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。 ・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。 ・保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 ・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。 		2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	賃貸事業費用計	1,288百万円	1,254百万円	管理委託費	265百万円	238百万円	（うち維持管理費）	204百万円	176百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	61百万円	61百万円	修繕費	67百万円	67百万円	公租公課	255百万円	255百万円	減価償却費	522百万円	528百万円	賃貸事業費用以外計	324百万円	337百万円	運用報酬	175百万円	185百万円
	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)																													
賃貸事業費用計	1,288百万円	1,254百万円																													
管理委託費	265百万円	238百万円																													
（うち維持管理費）	204百万円	176百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	61百万円	61百万円																													
修繕費	67百万円	67百万円																													
公租公課	255百万円	255百万円																													
減価償却費	522百万円	528百万円																													
賃貸事業費用以外計	324百万円	337百万円																													
運用報酬	175百万円	185百万円																													

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2023年8月期（第11期）及び2024年2月期（第12期）に、それぞれ13百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用として2023年8月期（第11期）に366百万円、2024年2月期（第12期）に363百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年3月2日に、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4,070百万円の借入れを行うことを前提としています。 有利子負債の総額は、2023年8月期（第11期）末及び2024年2月期（第12期）末においてそれぞれ67,150百万円を想定しています。 2023年8月期（第11期）末及び2024年2月期（第12期）末のLTVは、47.2%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数638,600口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（48,735口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限4,000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52,735口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、2024年2月期（第12期）末までに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"> 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。 2023年8月期（第11期）については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。