

2022年8月15日

各 位

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

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

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるタカラ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。）は、本日、9物件の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

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

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の有無
住宅	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	無
	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	愛知県名古屋市中区	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	
商業施設 ・その他	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850	有 (注3)
合計			—	11,185	—

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

- (注1)「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。
- (注2)「取得予定価格」は、各取得予定資産につき締結済の不動産信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注3) 媒介者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介者は、投信法上の利害関係人等に該当しません。

- | | |
|-------------|------------------------------------------------------|
| (1) 売買契約締結日 | 2022年8月15日 |
| (2) 取得予定日 | 2022年9月2日（引渡決済日）（注1） |
| (3) 取得先 | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注2）、借入金（注3）及び自己資金 |
| (5) 決済方法 | 引渡時に全額支払 |

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

2. 取得及び貸借の理由

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

かかる運用戦略に基づき、本投資法人は、2022年2月期（第8期）期初に行った公募増資後、本日までに、本投資法人の保有資産であった長野セントラルビルを2021年10月20日に、サムティ新大阪センタービルを2021年11月19日に、中央博労町ビルを2022年2月1日及び2022年3月1日に、心斎橋ビルを2022年2月17日に、山形駅前通ビルを2022年2月25日にそれぞれ譲渡するとともに、マーレ磯子ビルを2021年11月25日に、TLRレジデンス川崎大師を2022年4月11日に、TLRレジデンス本町WEST及びTLRレジデンス高井田を2022年6月1日にそれぞれ取得しました。これらの戦略的な資産の入替を通じて、「ポートフォリオの質の向上」及び「分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上」を目指してきました。

本取得は、資産規模の拡大を図るとともに、スポンサーである株式会社タカラレーベン（以下「タカラレーベン」ということがあります。）が開発した築浅物件を中心に組み入れることによりポートフォリオの平均築年数の低下（若返り）及び更なるポートフォリオの質の向上を図るものです。なお、取得予定資産のテナントは、いずれも2022年5月26日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び2022年5月30日提出の有価証券報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。

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

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2022年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定年月日」は、各取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産につき、本日締結済の本件売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM会社」は、各物件において本日現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブPM会社」は、

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

各物件について本日現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、本日現在、「サブ PM 会社」を記載している各物件については、いずれもレーベントラストがプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブ PM 会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。

- ・「ML 会社」は、各物件において本日現在、マスターリース契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、全ての取得予定資産において、投信法上の利害関係人等に該当するレーベントラストとパス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定です。
- ・「PML 値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、東京海上ディーアール株式会社による 2022 年 8 月付「地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—52 物件」に基づく本取得後における本投資法人のポートフォリオ全体の PML 値は 1.6%です。
- ・「特記事項」は、本日現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき本投資法人が所有する予定である部分における賃貸が可能とされる面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「主要テナント」は、物件における主要なテナント（各物件の賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2022年6月30日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2022年6月30日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済のものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働開始時から2022年6月30日現在までの間の各年6月末時点の数値を記載しています。

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

物件番号		ラグゼナ北千住			
R-23					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月14日
取得予定価格		1,540百万円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,242千円
	信託期間満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都足立区千住河原町17-6		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	敷地面積	284.66㎡		建築時期	2022年1月
	用途地域	商業地域 近隣商業地域		延床面積	1,893.46㎡
	建ぺい率 /容積率	80%/600% (商業地域) 80%/400% (近隣商業地域)		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		ML会社 PM会社	株式会社レーベントラスト	
PML値	6.6%				
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,628.37㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント	非開示		テナント数	41	
総賃料収入	73百万円		敷金・保証金	1百万円	
稼働率の推移 (注)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	—	—	—	—	100.0%

(注) 賃貸開始が2022年2月であるため、2021年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		ラヴィータ東上野				
R-24						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物 状況 評価 の 概 要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日		2022年9月2日			調査年月日	2022年6月17日
取得予定価格		1,280百万円			緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日			短期修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	724千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区東上野1-19-7		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	敷地面積	184.47㎡			建築時期	2019年2月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,029.91㎡
	建ぺい率 ／容積率	80％／600％			種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		ML会社 PM会社		株式会社レーベントラスト	
PML値	3.1%					
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	909.59㎡		稼働率	94.9%		
主要テナント	非開示		テナント数	19		
総賃料収入	49百万円		敷金・保証金	2百万円		
稼働率の推移 (注)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	—	—	—	72.7%	94.9%	

(注) 賃貸開始が2021年4月であるため、2020年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		ラグゼナ浄心				
R-25						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月15日	
取得予定価格		620百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,008千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市西区城西 4-20-3		建物 状況 評価 の 概 要	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	敷地面積	306.93m ²			建築時期	2022年2月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,290.49m ²
	建ぺい率 ／容積率	80％／400％			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社ミニテック	
PML値	6.6%		ML会社		株式会社レーベントラスト	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,144.82m ²		稼働率	100.0%	
主要テナント		非開示		テナント数	25	
総賃料収入		37百万円		敷金・保証金	0.4百万円	
稼働率の推移 (注)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	—	—	—	—	100.0%	

(注) 賃貸開始が2022年3月であるため、2021年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		ラグゼナ梅小路京都西			
R-26					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日
取得予定価格		725百万円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,177千円
	信託期間満了日	2032年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市下京区西七条御領町67-2		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	敷地面積	510.50㎡		建築時期	2019年7月
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,466.11㎡
	建ぺい率 ／容積率	60%/300%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社中川工務店
PML値	9.7%		ML会社		株式会社レーベントラスト
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,303.12㎡		稼働率	98.1%	
主要テナント	非開示		テナント数	41	
総賃料収入	42百万円		敷金・保証金	0.4百万円	
稼働率の推移 (注)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	—	—	—	—	98.1%

(注) 賃貸開始が2022年2月であるため、2021年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		ラグゼナ清水五条				
R-27						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日	
取得予定価格		515百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	2,044千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市東山区大和 大路通五条上る山崎町 360		建物 状況 評価 の 概 要	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸 屋根5階建
	敷地面積	523.94㎡			建築時期	2015年3月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,068.10㎡
	建ぺい率 ／容積率	80％／400％			種類	居宅・管理人室
	所有形態	所有権			所有形態	所有権〔区分所有〕 (注1)
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社中川工務店	
PML値	18.1%		ML会社		株式会社レーベントラスト	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	897.26㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	非開示		テナント数	32		
総賃料収入	33百万円		敷金・保証金	1百万円		
稼働率の推移 (注2)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	—	—	—	—	100.0%	

(注1) 1棟全体に係る区分所有権を取得予定です。

(注2) 賃貸開始が2021年10月であるため、2021年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		ラヴィータ二条月光				
R-28						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日	
取得予定価格		515百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,047千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市中京区西ノ 京東月光町33-5		建物 評価 の概 要	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	敷地面積	481.28㎡			建築時期	2017年7月
	用途地域	準工業地域			延床面積	930.56㎡
	建ぺい率 /容積率	60%/200%			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社中川工務店	
PML値	12.3%		ML会社		株式会社レーベントラスト	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	859.32㎡		稼働率	87.1%		
主要テナント	個人		テナント数	27		
総賃料収入	25百万円		敷金・保証金	0.2百万円		
稼働率の推移	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	—	—	—	71.0%	87.1%	

(注) 賃貸開始が2021年3月であるため、2020年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		ラヴィータ東寺				
R-29						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月22日	
取得予定価格		465百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	910千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市南区西九条 関ヶ町84		建物 状況 評価 の 概 要	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	敷地面積	450.01m ²			建築時期	2018年9月
	用途地域	第2種住居地域			延床面積	874.80m ²
	建ぺい率 ／容積率	60%／200%			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社中川工務店	
PML値	18.1%		ML会社		株式会社レーベントラスト	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		808.86m ²		稼働率	96.7%	
主要テナント		非開示		テナント数	28	
総賃料収入		26百万円		敷金・保証金	0.2百万円	
稼働率の推移 (注)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	—	—	—	—	96.7%	

(注) 賃貸開始が2021年7月であるため、2021年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		プレアデス難波東				
R-30						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月15日	
取得予定価格		675百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月2日		短期修繕費	—	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	2,705千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区日本橋1-22-7		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	敷地面積	305.35㎡			建築時期	2013年12月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,271.00㎡
	建ぺい率 ／容積率	80％／400％			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社アズ・スタット	
PML値	7.9%		ML会社		株式会社レーベントラスト	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	1,084.68㎡		稼働率	94.4%		
主要テナント	個人		テナント数	34		
総賃料収入	36百万円		敷金・保証金	0.2百万円		
稼働率の推移 (注)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	—	—	—	—	94.4%	

(注) 2021年8月以前の本物件の情報を保有していないため、2021年以前の稼働率は記載していません。

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

物件番号		家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店				
C-13						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2022年9月2日		調査年月日	2022年6月21日	
取得予定価格		4,850百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2015年12月4日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	4,860千円	
	信託期間満了日	2032年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	奈良県奈良市柏木町 463-4		建物	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ぶき2階建
	敷地面積	18,296.55㎡			建築時期	2008年11月
	用途地域	近隣商業地域 第2種住居地域			延床面積	9,827.47㎡ (注)
	建ぺい率 ／容積率	80％／200％ (近隣商業 地域) 60％／200％ (第2種住居 地域)			種類	店舗・倉庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		野村不動産コマース株式会社	
PML値	10.4%		ML会社		株式会社レーベントラスト	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		9,827.47㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント		株式会社ヤマダホールディングス		テナント数	1	
総賃料収入		非開示		敷金・保証金	非開示	
稼働率の推移	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

(注) 附属建物 (倉庫) 50.00 ㎡を含めて記載しています。

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

4. 取得先の概要

R-23 ラグゼナ北千住、R-24 ラヴィータ東上野、R-25 ラグゼナ浄心、R-26 ラグゼナ梅小路京都西、R-27 ラグゼナ清水五条、R-28 ラヴィータ二条月光、R-29 ラヴィータ東寺、R-30 プレアデス難波東

(1) 名称	株式会社タカラレーベン
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田和一
(4) 事業内容	自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベル」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売、エネルギー事業、ホテル事業、建替・再開発事業、海外での不動産販売事業 他
(5) 資本金	4,819百万円 (2022年6月末日時点)
(6) 設立年月日	1972年9月21日
(7) 純資産	58,069百万円 (2022年6月末日時点)
(8) 総資産	243,519百万円 (2022年6月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	村山義男 (23.51%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (10.42%) (2022年3月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は本日現在において、当該会社の子会社である株式会社レーベンコミュニティと併せて本投資法人の発行済投資口数の3.4%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合60%) であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して出資をしています。また、本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

C-13 家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店

家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店の取得先は、国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引

取得先であるタカラレーベンは、本資産運用会社の親会社であり、投信法上の利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本件売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。また、取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定のレーベントラストは、投信法上の利害関係人等に該当するため、レーベントラストとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役

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

員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
ラグゼナ北千住 (東京都足立区千住河 原町 17-6)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取 得及び開発	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者による開発目的での 取得のため、前所有者の取得 価格は記載していません。	—	—
	2020年7月(土地)	—	—
ラグゼナ東上野 (東京都台東区東上野 1-19-7)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取 得	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者において1年超保有 しており、前所有者の取得価 格は記載していません。	—	—
	2019年2月	—	—
ラグゼナ浄心 (愛知県名古屋市中区 城西 4-20-3)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取 得及び開発	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者による開発目的での 取得のため、前所有者の取得 価格は記載していません。	—	—
	2021年4月(土地)	—	—
ラグゼナ梅小路京都西 (京都府京都市下京区 西七条御領町 67-2)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取 得及び開発	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者による開発目的での 取得のため、前所有者の取得 価格は記載していません。	—	—
	2018年2月(土地)	—	—
ラグゼナ清水五条 (京都府京都市東山区 大和大路通五条上る山 崎町 360)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取 得	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者において1年超保有 しており、前所有者の取得価 格は記載していません。	—	—

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

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	2018年6月、2018年7月、 2019年2月	—	—
ラヴィータ二条月光 (京都府京都市中京区 西ノ京東月光町33-5)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者において1年超保有 しており、前所有者の取得価 格は記載していません。	—	—
	2017年12月	—	—
ラヴィータ東寺 (京都府京都市南区西 九条関ヶ町84)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	前所有者において1年超保有 しており、前所有者の取得価 格は記載していません。	—	—
	2019年1月	—	—
プレアデス難波東 (大阪府大阪市中央区 日本橋1-22-7)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	640百万円	—	—
	2021年9月	—	—

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「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」をご参照ください。

<ご参考> 2022年8月期運用状況の予想及び2022年2月期実績 (2022年4月13日公表)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期 純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)
2022年8月期 予想	3,448 百万円	1,980 百万円	1,686 百万円	1,685 百万円	2,930円	—円	2,930円
2022年2月期 実績	4,030 百万円	2,093 百万円	1,806 百万円	1,801 百万円	3,120円	—円	3,120円

(注) 2022年8月期の予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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

8. 鑑定評価書の概要

R-23 ラグゼナ北千住

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ北千住	
鑑定評価額	1,570,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,570,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,610,000	
(1) 運営収益	72,494	
① 可能総収益	75,483	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
② 空室等損失等	2,988	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2) 運営費用	13,313	
a. 維持管理費	2,686	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	886	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c. 修繕費	1,106	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	2,085	予定契約に基づき査定。
e. テナント募集費用等	1,822	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f. 公租公課	3,854	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に査定した築後11年目の想定税額を計上。
g. 損害保険料	192	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
h. その他費用	678	現行契約額等に基づき、査定。
(3) 運営純収益	59,181	
(4) 一時金の運用益	52	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上。
(5) 資本的支出	1,408	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額）

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

			を計上)。
	純収益	57,825	
	還元利回り	3.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
	DCF法による収益価格	1,550,000	
	割引率	3.4%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,310,000	
	土地比率	57.7%	
	建物比率	42.3%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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

R-24 ラヴィータ東上野

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ東上野	
鑑定評価額	1,300,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,300,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,350,000	
(1) 運営収益	55,405	
① 可能総収益	58,263	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
② 空室等損失等	2,857	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2) 運営費用	10,354	
a. 維持管理費	2,073	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	436	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	775	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	1,533	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	2,176	年間5%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	2,624	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	68	実績に基づき、計上
h. その他費用	664	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	45,050	
(4) 一時金の運用益	57	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	500	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	44,608	
還元利回り	3.3%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,280,000	
割引率	3.4%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	3.5%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,290,000	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定	該当事項なし	

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

評価に当たって留意した事項	
---------------	--

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

R-25 ラグゼナ浄心

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ浄心	
鑑定評価額	633,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	633,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	641,000	
(1) 運営収益	36,943	
① 可能総収益	38,935	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
② 空室等損失等	1,991	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2) 運営費用	9,157	
a. 維持管理費	961	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	412	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	1,124	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	923	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,053	年間5%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	3,277	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	96	実績に基づき、計上
h. その他費用	1,308	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	27,785	
(4) 一時金の運用益	27	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	887	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	26,926	
還元利回り	4.2%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	630,000	
割引率	4.3%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.4%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	712,000	
土地比率	40.1%	
建物比率	59.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定	該当事項なし	

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

評価に当たって留意した事項	
---------------	--

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

R-26 ラグゼナ梅小路京都西

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ梅小路京都西	
鑑定評価額	742,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	742,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	763,000	
(1) 運営収益	42,392	
① 可能総収益	44,619	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
② 空室等損失等	2,226	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
(2) 運営費用	10,756	
a. 維持管理費	1,986	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	567	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	902	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	975	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e. テナント募集費用等	1,451	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f. 公租公課	3,067	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g. 損害保険料	150	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
h. その他費用	1,655	現行契約額等に基づき、査定。
(3) 運営純収益	31,636	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5) 資本的支出	1,102	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。
純収益	30,534	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを

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

			基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
	DCF法による収益価格	733,000	
	割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	771,000	
	土地比率	50.3%	
	建物比率	49.7%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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

R-27 ラグゼナ清水五条

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ清水五条	
鑑定評価額	562,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	562,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	572,000	
(1) 運営収益	31,968	
① 可能総収益	33,642	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
② 空室等損失等	1,674	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
(2) 運営費用	8,830	
a. 維持管理費	1,670	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	553	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c. 修繕費	1,591	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	735	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e. テナント募集費用等	1,008	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f. 公租公課	2,419	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g. 損害保険料	154	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、地震保険の実額を加算し、計上。
h. その他費用	697	現行契約額等に基づき、査定。
(3) 運営純収益	23,137	
(4) 一時金の運用益	24	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	868	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上。(別途CMフィー相当額を計上)
純収益	22,293	

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

	還元利回り	3.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
	DCF法による収益価格	558,000	
	割引率	3.7%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	578,000	
	土地比率	55.8%	
	建物比率	44.2%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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

R-28 ラヴィータ二条月光

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ二条月光	
鑑定評価額	520,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	520,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	535,000	
(1) 運営収益	29,153	
① 可能総収益	30,687	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
② 空室等損失等	1,533	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2) 運営費用	7,566	
a. 維持管理費	1,378	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	468	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c. 修繕費	1,186	ER記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	661	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e. テナント募集費用等	1,065	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f. 公租公課	2,110	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g. 損害保険料	96	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
h. その他費用	599	現行契約額等に基づき、査定。
(3) 運営純収益	21,587	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5) 資本的支出	184	ER記載の更新費年平均額に基づき、計上。(別途CMフィー相当額を計上)
純収益	21,402	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築

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

			年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
	DCF法による収益価格	513,000	
	割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	567,000	
	土地比率	60.3%	
	建物比率	39.7%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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

R-29 ラヴィータ東寺

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ東寺	
鑑定評価額	466,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	466,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	479,000	
(1) 運営収益	26,651	
① 可能総収益	28,054	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費収入を計上。
② 空室等損失等	1,402	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
(2) 運営費用	6,829	
a. 維持管理費	1,492	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上。
b. 水道光熱費	352	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上。
c. 修繕費	553	類似不動産の修繕費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
d. PMフィー	612	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
e. テナント募集費用等	915	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
f. 公租公課	2,204	土地については公租公課関係資料に基づき、査定。建物については実績額に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
g. 損害保険料	111	類似不動産の保険料の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、地震保険の実額を加算し、計上。
h. その他費用	586	現行契約額等に基づき、査定。
(3) 運営純収益	19,822	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないため非計上。
(5) 資本的支出	667	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上（別途CMフィー相当額を計上）。

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

純収益	19,154	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	461,000	
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	441,000	
土地比率	49.2%	
建物比率	50.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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

R-30 プレデアス難波東

鑑定評価書の概要		
物件名称	プレデアス難波東	
鑑定評価額	693,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	693,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	699,000	
(1) 運営収益	38,224	
① 可能総収益	40,658	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費収入及びその他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
② 空室等損失等	2,434	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
(2) 運営費用	9,058	
a. 維持管理費	1,800	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b. 水道光熱費	600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	1,304	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PMフィー	1,023	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	1,783	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	2,450	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	98	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益	29,166	
(4) 一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じ

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

		て得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	1,920	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	27,246	
還元利回り	3.9%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	687,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	669,000	
土地比率	60.2%	
建物比率	39.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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

C-13 家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店

鑑定評価書の概要		
物件名称	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	
鑑定評価額	5,170,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	5,170,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	5,240,000	
(1) 運営収益	(注)	
① 可能総収益	(注)	現行の賃貸借契約に基づく貸室賃料収入等を計上。その他収入については過年度実績額や現行の使用料に基づき計上
② 空室等損失等	0	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	26,099	
a. 維持管理費	50	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっている。なお、振込手数料をその他管理費として計上
b. 水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない
c. 修繕費	1,458	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PMフィー	2,760	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、テナント募集費用等は計上しない
f. 公租公課	21,252	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	529	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	50	河川占用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益	(注)	
(4) 一時金の運用益	1,992	現行賃貸条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	3,474	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	(注)	
還元利回り	5.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区

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

			の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF法による収益価格	5,100,000	
	割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	5,090,000	
	土地比率	78.4%	
	建物比率	21.6%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

(注) 賃借人から同意が得られていないため、非開示としています。

以上

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

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

<添付資料>

参考資料 1 本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

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

参考資料1 本取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	投資比率 (%) (注)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	9.9
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	7.8
	0-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	3.9
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	2.8
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2.0
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	0.8
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1.3
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1.4
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	0.6
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1.5
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2.1
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2.2
	小計/平均			—
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	0.9
	R-02	ドゥーミー浮間舟渡	東京都板橋区	0.9
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	0.8
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	0.8
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1.0
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3.1
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	0.9
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	0.6
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	1.6
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	0.7
	R-12	ラグゼナ戸田公園II	埼玉県戸田市	1.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	1.8
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	0.4
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1.5
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2.3
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	0.5
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	0.6
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1.5
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1.1
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	2.8
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	0.8
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1.2
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1.0

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

分類	物件番号	物件名称	所在地	投資比率 (%) (注)
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	0.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都	0.6
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都	0.4
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都	0.4
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都	0.4
	R-30	プレアデス難波東	大阪府大阪	0.5
	小計/平均			—
ホテル	H-01	ドリーミン松山	愛媛県松山	1.9
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮	1.6
	H-03	ドリーミン盛岡	岩手県盛岡	2.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2.0
	小計/平均			—
・ 商業 その他設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡	0.8
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川	0.8
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢	0.4
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山	3.2
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地)	兵庫県神戸	3.4
	C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	広島県尾道	0.7
	C-08	ビッグモーター札幌清田店 (底地)	北海道札幌	1.3
	C-09	DCMダイキ尾道店 (底地)	広島県尾道	0.9
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま	2.0
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	6.3
	C-12	(仮称) ビッグモーター鴻巣店 (底地)	埼玉県鴻巣	1.7
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良	3.9
	小計/平均			—
合計/平均			—	100.0

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

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

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真
R-23 ラグゼナ北千住



R-24 ラヴィータ東上野



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

R-25 ラグゼナ浄心



R-26 ラグゼナ梅小路京都西

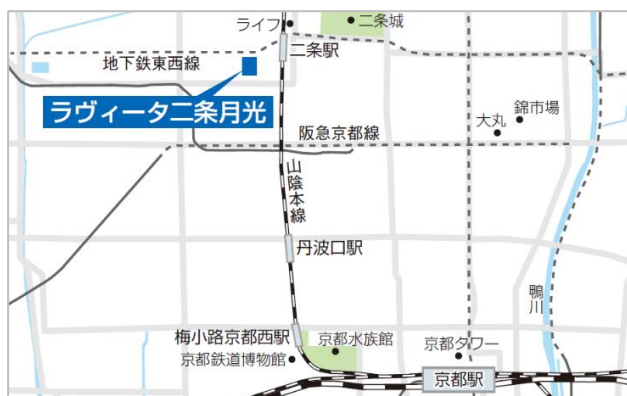


ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう
お願いいたします。

R-27 ラグゼナ清水五条



R-28 ラヴィータ二条月光



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

R-29 ラヴィータ東寺

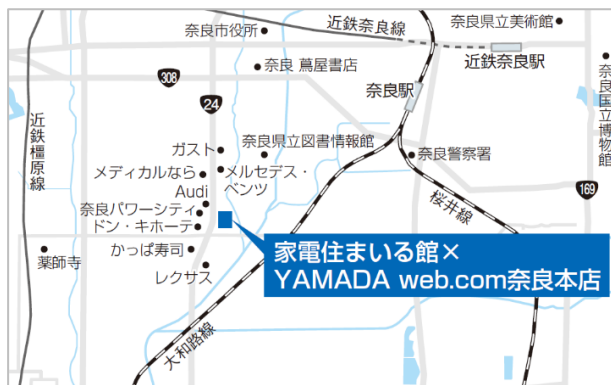


R-30 プレアデス難波東



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

C-13 家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店



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