

2024年2月14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、7物件の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

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

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-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	無
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ (注3)	愛知県名古屋市	1,064	
オフィス	O-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	有 (注4)
	O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	
商業施設	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
合計			—	17,281	—

(注1)「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはC、ホテルについてはHと分類し番号を付しています。以下同じです。

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。

- (注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産につき締結済の不動産信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得予定資産の取得予定価格の合計額が「合計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。以下同じです。
- (注3) アークステージⅠ・Ⅱは、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。以下同じです。
- (注4) 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及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しません。

- | | |
|-------------|--|
| (1) 売買契約締結日 | 2024年2月14日 |
| (2) 取得予定日 | 2024年3月4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、2023年8月期（第11期）の期初に行った公募増資に伴い8物件を取得し、その後2023年8月1日付で住宅物件のラヴィータ新御徒町を手元資金により追加取得するなど、継続的に「ポートフォリオの質の向上」及び「分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上」を目指してきました。

本取得は、資産規模の拡大を図るとともに、築浅物件を中心に組み入れることによりポートフォリオの平均築年数の低下（若返り）及び更なるポートフォリオの質の向上を図るものです。なお、取得予定資産のテナントは、いずれも2023年11月24日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び2023年11月28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。

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、2023年12月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

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

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。

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（賃貸開始日 2024 年 3 月 4 日、契約期間 1 年間（自動更新））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 2024 年 2 月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－67 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 2.0%です。
- ・「特記事項」は、本日現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき本投資法人が所有する予定である部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「主要テナント」は、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、2023年12月31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。
- ・本日付「2024年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表した2024年8月期における営業収益（予想）4,316百万円のうち、取得予定資産に帰属する額は451百万円となります。また、2025年2月期については4,349百万円のうち、468百万円となります。
- ・「敷金・保証金」は、2023年12月31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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃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。

して記載しています。稼働開始時から2023年12月31日現在までの間の各年12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		ラグゼナ東陽町				
R-40						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年3月4日		調査年月日	2023年12月11日	
取得予定価格		4,143,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月30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)	2,829千円	
	信託期間満了日	2034年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区海辺7-7		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	敷地面積	1,447.26㎡			建築時期	2022年5月
	用途地域	準工業地域			延床面積	5,006.71㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/300%			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	8.3%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		4,165.73㎡		稼働率	91.1%	
主要テナント		非開示		テナント数	89	
総賃料収入		184百万円		敷金・保証金	3百万円	
稼働率の推移 (注)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
	—	—	—	99.1%	91.1%	

(注) 賃貸開始が2022年5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		ラヴィータ難波元町				
R-41						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年3月4日		調査年月日	2023年12月13日	
取得予定価格		1,130,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月30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)	1,572千円	
	信託期間満了日	2034年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市浪速区元町3-4-7		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	敷地面積	432.03㎡			建築時期	2021年7月
	用途地域	商業地域			延床面積	1,834.71㎡
	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	6.4%					
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		1,711.45㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント		個人		テナント数	65	
総賃料収入		62百万円		敷金・保証金	23万円	
稼働率の推移 (注)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
	—	—	—	93.8%	100.0%	

(注) 2021年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		TLR レジデンス町田			
R-42					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2023年12月13日	
取得予定価格	2,199,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日		2023年5月26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)	1,468千円	
	信託期間満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都町田市原町田 5-6-16	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 15階建
	敷地面積	760.24㎡		建築時期	2022年2月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,666.43㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/400%		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社	株式会社 レーベントラスト		
PML値	5.0%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,240.12㎡	稼働率	97.7%		
主要テナント	非開示	テナント数	74		
総賃料収入	114百万円	敷金・保証金	25百万円		
稼働率の推移 (注)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	-	-	-	82.9%	97.7%

(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		アークステージⅠ・Ⅱ			
R-43					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2024年3月4日		調査年月日	2023年9月29日
取得予定価格		1,064,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2023年11月30日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	4,761千円(Ⅰ) 7,694千円(Ⅱ)
	信託期間満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中川区 中島新町 4-604-1(Ⅰ) 4-607(Ⅱ)		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建(Ⅰ) 鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建(Ⅱ)
	敷地面積	2,797.88㎡		建築時期	1999年7月(Ⅰ) 2003年2月(Ⅱ)
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,729.14㎡(Ⅰ) 2,909.78㎡(Ⅱ)
	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	株式会社ミニテック	
PML値	9.9%(Ⅰ)・7.9%(Ⅱ)				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,853.04㎡		稼働率	91.9%	
主要テナント	非開示		テナント数	61	
総賃料収入	62百万円		敷金・保証金	9百万円	
稼働率の推移 (注)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	—	—	—	—	91.9%

(注) 2022年以前の本物件の情報を保有していないため、2022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		TLR 柏ビル			
0-22					
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		2024年3月4日		調査年月日	2023年12月7日
取得予定価格		2,905,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2022年10月31日		短期修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	16,298千円
	信託期間満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	千葉県柏市中央町3-2		構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
	敷地面積	1,532.17㎡		建築時期	1994年1月
	用途地域	第1種住居地域 商業地域		延床面積	3,901.81㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/200% (第1種住居 地域) 80%/400% (商業地域)		種類	教習所
	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	株式会社ザイマックス	
PML値	4.4%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,787.06㎡		稼働率	88.1%	
主要テナント	非開示		テナント数	8	
総賃料収入	147百万円		敷金・保証金	78百万円	
稼働率の推移 (注)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	—	—	57.6%	100.0%	88.1%

(注) 2020年以前の本物件の情報を保有していないため、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
をお願いいたします。

物件番号		ソララガーデンオフィス			
0-23					
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		2024年3月4日		調査年月日	2023年12月5日
取得予定価格		1,130,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3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)	8,464千円
	信託期間満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区花京院1-2-3		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付29階建
	敷地面積	3,030.46㎡		建築時期	2010年1月
	用途地域	商業地域		延床面積	20,593.03㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600% (北側) 80%/500% (南側)		種類	事務所・共同住宅・店舗
	所有形態	所有権 [区分所有] (注1)		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		シービーアールイー株式会社
PML値	1.6%				
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	1,371.58㎡		稼働率	88.3%	
主要テナント	非開示		テナント数	6	
総賃料収入	67百万円		敷金・保証金	67百万円	
稼働率の推移 (注2)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	—	—	—	59.6%	88.3%

(注1) 事務所部分1,371.58㎡(2階～4階)に係る区分所有権を取得予定です。

(注2) 2021年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		テックランド八王子高尾店			
C-14					
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		2024年3月4日		調査年月日	2023年11月2日
取得予定価格		4,710,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2018年12月7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)	2,575千円
	信託期間満了日	2034年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都八王子市狭間町1456		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	敷地面積	8,784.34㎡		建築時期	2017年4月
	用途地域	準工業地域		延床面積	6,299.09㎡(注)
	建ぺい率／ 容積率	70％／200％		種類	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		サブPM会社	野村不動産コマース株式会社	
PML値	11.6%				
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		11,332.53㎡		稼働率	100.0%
主要テナント		株式会社ヤマダデンキ		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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注) 店舗のほか物置 50.00㎡を含みます。

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。

4. 取得先の概要

R-40 ラグゼナ東陽町、R-41 ラヴィータ難波元町、R-42 TLRレジデンス町田

(1) 名称	合同会社アイランドシップ4号
(2) 所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号A0J税理士法人内
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ4号 職務執行者 出澤貴人
(4) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理 ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ・その他前記に掲げる事業に付帯又は関連する事業
(5) 資本金	10万円 (2024年1月末日時点)
(6) 設立年月日	2022年8月24日
(7) 純資産	非開示 (注)
(8) 総資産	非開示 (注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 (注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	記載すべき資本関係はありません。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。
取引関係	記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。

R-43 アークステージ I・II

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

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

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。

0-22 TLR柏ビル、0-23 ソララガーデンオフィス、C-14 テックランド八王子高尾店

TLR柏ビル及びソララガーデンオフィスの取得先は国内の株式会社、テックランド八王子高尾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及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定のレーベントラストは、投信法上の利害関係人等に該当するため、レーベントラストとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。なお、前所有者である合同会社アイランドシップ4号は特別な利害関係にある者以外ですが、本資産運用会社の親会社である MIRARTH ホールディングス株式会社（旧：株式会社タカラレーベン）（注）からの取得に際し、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、以下の表において前々所有者以前についても記載しています。なお、TLR レジデンス町田、アークステージⅠ・Ⅱ、TLR 柏ビル、ソララガーデンオフィス、テックランド八王子高尾店については、特別な利害関係にある者からの物件取得に該当していません。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
ラグゼナ東陽町 (東京都江東区海辺 7-7)	① 合同会社アイランドシップ4号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	特別な利害関係にある者以外からの取得であり、1年超保有しているため、取得価格は記載していません。	前々所有者による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2022年9月	2020年1月	—	—
ラヴィータ難波元町 (大阪府大阪市浪速区元町3-4-7)	① 合同会社アイランドシップ4号 ② 特別な利害関係	① MIRARTH ホールディングス株式会社	特別な利害関係にある者以外	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	にある者以外 ③ブリッジとして 取得	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 ある者以外からの 取得であり、1年 超保有しているた め、取得価格は記 載していません。	1,074 百万円	—	—
	2022年9月	2022年4月	—	—

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

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「2024年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

<ご参考> 2024年2月期運用状況の予想及び2023年8月期実績 (2023年10月23日公表)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期 純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)
2024年2月期 予想	3,856 百万円	2,254 百万円	1,873 百万円	1,847 百万円	2,672円	—円	2,672円
2023年8月期 実績	3,886 百万円	2,258 百万円	1,886 百万円	1,860 百万円	2,617円	—円	2,617円

(注) 2024年2月期の予想数値は一定の条件のもとに算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

8. 鑑定評価書の概要

R-40 ラグゼナ東陽町

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ東陽町	
鑑定評価額	4,950,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年1月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,950,000	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	5,000,000	
(1) 運営収益	196,307	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自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	207,465	
② 空室等損失等	11,158	
(2) 運営費用	34,445	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
a. 維持管理費	5,237	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	1,600	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	2,424	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	4,193	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	8,585	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	10,842	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	504	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	1,060	町会費等をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益	161,862	
(4) 一時金の運用益	144	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。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

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。

(5) 資本的支出	2,010	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	159,996	
還元利回り	3.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	4,900,000	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	4,700,000	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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
 ようにお願いいたします。

R-41 ラヴィータ難波元町

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ難波元町	
鑑定評価額	1,220,000,000円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年2月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,220,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	1,230,000	
(1) 運営収益	61,276	
① 可能総収益	64,634	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。
② 空室等損失等	3,359	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	13,297	
a. 維持管理費	1,365	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現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	683	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。
c. 修繕費	1,403	ER記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	1,654	現契約に基づき査定
e. テナント募集費用等	2,163	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	4,966	公租公課関係資料に基づき計上。
g. 損害保険料	129	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
h. その他費用	932	類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	47,979	
(4) 一時金の運用益	2	
(5) 資本的支出	1,100	ER記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し計上。
純収益	46,881	
還元利回り	3.8%	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。

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。

	DCF 法による収益価格	1,200,000	
	割引率	3.6%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	4.0%	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賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
	積算価格	1,170,000	
	土地比率	67.7%	
	建物比率	32.3%	
	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
 ようにお願いいたします。

R-42 TLRレジデンス町田

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLR レジデンス町田	
鑑定評価額	2,300,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年1月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,300,000	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	2,320,000	
(1) 運営収益	107,199	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
① 可能総収益	112,954	
② 空室等損失等	5,755	
(2) 運営費用	22,892	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
a. 維持管理費	5,124	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	1,300	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	1,497	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	2,516	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	4,482	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	7,243	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	199	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	531	インターネット費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益	84,307	
(4) 一時金の運用益	172	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。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

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

(5)資本的支出	1,029	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	83,450	
還元利回り	3.6%	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	2,280,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.7%	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	2,310,000	
土地比率	65.0%	
建物比率	35.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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
 ようにお願いいたします。

R-43 アークステージ I・II

鑑定評価書の概要		
物件名称	アークステージ I・II	
鑑定評価額	1,070,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年2月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,070,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	1,070,000	
(1) 運営収益	75,158	
① 可能総収益	78,974	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上。
② 空室等損失等	3,816	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	22,726	
a. 維持管理費	3,192	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現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	1,259	依頼者から入手した実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上。
c. 修繕費	7,237	ER記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。(CMフィーを含む)
d. PMフィー	2,006	規定の料率に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,473	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、現契約及び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	6,747	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	323	予定額及び標準的な料率に基づき査定。
h. その他費用	490	実績、類似不動産の水準を基に査定
(3) 運営純収益	52,432	
(4) 一時金の運用益	91	中長期的に安定的な一時金額に対し、一定料率を乗じて査定
(5) 資本的支出	8,718	ER記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し計上。
純収益	43,805	

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。

	還元利回り	4.1%	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	1,060,000	
	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別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。
	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	936,000	
	土地比率	75.7%	
	建物比率	24.3%	
	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。

0-22 TLR柏ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	TLR 柏ビル	
鑑定評価額	2,950,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年1月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,950,000	
直接還元法による収益価格	2,980,000	
(1) 運営収益	177,298	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費及び屋外アンテナ使用料等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	186,846	
② 空室等損失等	9,548	
(2) 運営費用	44,484	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているので、空室等損失は計上しない。
a. 維持管理費	9,552	
b. 水道光熱費	13,500	
c. 修繕費	4,889	
d. PM フィー	3,587	
e. テナント募集費用等	1,359	
f. 公租公課	10,971	
g. 損害保険料	626	
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	132,814	

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。

(4) 一時金の運用益	927	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(5) 資本的支出	11,682	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
純収益	122,059	
還元利回り	4.1%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF 法による収益価格	2,920,000	
割引率	3.9%	割引率は、対象不動産に投資する場合における期待収益率であり、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	4.2%	最終還元利回りは、類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	1,890,000	
土地比率	87.2%	
建物比率	12.8%	
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。

0-23 ソララガーデンオフィス

鑑定評価書の概要		
物件名称	ソララガーデンオフィス	
鑑定評価額	1,210,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2023 年 12 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,210,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF 法で求めた収益価格に直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	1,240,000	
(1) 運営収益	79,399	
① 可能総収益	83,641	現行契約に基に中長期的に安定した賃料等を査定
② 空室等損失等	4,242	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
(2) 運営費用	23,756	
a. 維持管理費	10,565	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定
b. 水道光熱費	2,987	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定
c. 修繕費	2,410	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上
d. PM フィー	2,072	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に査定
e. テナント募集費用等	830	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して計上
f. 公租公課	3,405	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
g. 損害保険料	320	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に査定
h. その他費用	1,167	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考にご提示の実績を基に査定
(3) 運営純収益	55,643	
(4) 一時金の運用益	758	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	5,624	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上
純収益	50,777	
還元利回り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	1,180,000	
割引率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加味して査定
積算価格	1,200,000	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
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	

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。

C-14 テックランド八王子高尾店

鑑定評価書の概要		
物件名称	テックランド八王子高尾店	
鑑定評価額	4,880,000,000 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	2023年11月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,880,000	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	4,930,000	
(1) 運営収益	234,000	現行の賃貸借契約に基づく貸室賃料収入等を計上。
① 可能総収益	234,000	
② 空室等損失等	—	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	22,339	
a. 維持管理費	20	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	—	賃借人負担であるため計上しない
c. 修繕費	773	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 業者との予定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	—	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	18,171	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	615	類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
h. その他費用	—	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	211,661	
(4) 一時金の運用益	2,340	現行賃貸条件に基づく敷金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	1,857	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	212,144	
還元利回り	4.3%	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

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。

	DCF 法による収益価格	4,830,000	
	割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	4.5%	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	4,840,000	
	土地比率	80.0%	
	建物比率	20.0%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

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。

*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)
住宅	R-01	アマール東海通	愛知県名古屋	0.7
	R-02	ドゥーミー浮間舟渡	東京都板橋区	0.7
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	0.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	0.7
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	0.8
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	2.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	0.7
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	0.5
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	1.3
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	0.6
	R-12	ラグゼナ戸田公園II	埼玉県戸田市	0.8
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	1.5
	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	1.3
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	1.9
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	0.4
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	0.5
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1.3
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	0.9
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	2.3
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	0.6
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1.0
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	0.9
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	0.4
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	0.5
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	0.3
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	0.3
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	0.3
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	0.5
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	1.3
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1.0
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1.3
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1.0
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	0.9
	R-36	コリースアンソレイエ	埼玉県和光市	0.6
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	0.4
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県草加市	0.6

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう
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-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	0.3	
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	2.8	
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	0.8	
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	1.5	
	R-43	アークステージ I・II	愛知県名古屋	0.7	
	小計/平均			—	38.8
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	8.3	
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	6.5	
	0-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	3.3	
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	2.3	
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	1.7	
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	0.7	
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1.1	
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1.2	
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1.2	
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	1.7	
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	1.8	
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	1.9	
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	0.8	
	小計/平均			—	32.5
商業施設	C-01	ブリオ大名II	福岡県福岡市	0.7	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	0.3	
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	2.7	
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	2.8	
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	0.6	
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1.1	
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	0.8	
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	1.7	
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	5.2	
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	1.4	
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	3.2	
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	3.2	
	小計/平均			—	23.7
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	1.6
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	1.7	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	1.7	
小計/平均			—	5.0	
合計/平均			—	100.0	

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

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

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

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

R-40 ラグゼナ東陽町



R-41 ラヴィータ難波元町



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。

R-42 TLRレジデンス町田



R-43 アークステージ I・II



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。

0-22 TLR柏ビル



0-23 ソララガーデンオフィス



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。

C-14 テックランド八王子高尾店



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
にお願いいたします。