

第6回公募増資及び 取得予定資産に関する 補足説明資料



タカラレーベン不動産投資法人

2024年8月29日

本資料は、2024年8月29日付でタカラレーベン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が以下のプレスリリースにより公表した各取引に係る施策の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。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。

- ・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
- ・2025年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、これに付随する政令、内閣府令及び規則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・指標等をもとに本投資法人の資産運用会社であるMIRARTH不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の本資料作成時点又は本ホームページに掲載を開始した時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

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

本資料に掲載されている物件写真には、2024年8月29日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。

1

外部成長

継続的な物件取得を通じて資産規模3,000億円を目指す

- 新たに設定した資産規模目標(3,000億円)の公表以降、初めての公募増資を実施。継続的な外部成長により時価総額が拡大し、本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイトは2024年7月末日時点で0.56%に拡大
- 高稼働・賃料増額を実現してきた住宅において、安定的な賃料収受が見込める住宅7物件を新たに取得予定
- リスク内在物件の譲渡、スポンサーからの良質な物件の提供、公募増資に伴う物件取得等により、ポートフォリオの分散が進展すると同時に、築年数の若返りが進むことで更なる内部成長の余地を確保
- MIRARTHホールディングスグループのスポンサーコミットメント強化により、スポンサーサポートを活用しながら、更なる成長を目指す

2

内部成長

“安定性”と“成長性”を軸に、着実な内部成長の実現へ

- テナント分散の進展により本投資法人のキャッシュフローの“安定性”が向上すると同時に、賃料増額が期待される住宅や変動賃料のホテルを新たに取得する等、本投資法人のキャッシュフローの“成長性”をもたらし狙い
- ポートフォリオの中心となる住宅は、インフレ環境下にて高稼働を維持すると同時に着実な賃料増額を実現
- オフィスは、テナント分散の進展により、高稼働の維持と安定した収益を享受
- 商業施設は、固定賃料100%で、安定的な収益を確保
- ホテルは、安定した収益に加え、アップサイドが期待できる変動賃料物件の取得により、更なる収益拡大を目指す

3

財務・ESG

柔軟な財務戦略とESGへの取組み

- 固定と変動、長期と短期を組み合わせる柔軟な借入戦略により、LTVコントロールと負債コストの低減を図る
- 資産規模拡大とテナント分散の進展により格付の見通し(方向性)が変更され、JCR長期発行体格付A(ポジティブ)、R&I発行体格付A-(ポジティブ)に格付が向上
- GRESB開示評価においても最上位の「Aレベル」を取得。ESGへの積極的な取組みを継続



継続的な物件取得を通じて
資産規模3,000億円を目指す

安定的な賃料収受が期待できるスポンサー開発の住宅を含む【住宅7物件】と、インフレによる外部環境の変化に強く、インバウンドの増加により収益拡大が見込めるホテルを含む【ホテル3物件】、計240億円の物件取得により、住宅中心の総合型ポートフォリオ構築を推進

取得予定資産



	本取組み前 (2024年3月公募増資後)
物件数(物件)	70
取得(予定)価格合計(億円)	1,494
鑑定評価額合計(億円)	1,598
含み益(億円)	76.8
平均鑑定NOI利回り(%)	4.7
平均償却後鑑定NOI利回り(%)	3.8
平均稼働率(%)	98.8
平均築年数(年)	18.2



取得予定資産	
物件数(物件)	10
取得(予定)価格合計(億円)	240
鑑定評価額合計(億円)	258
含み益(億円)	18.3
平均鑑定NOI利回り(%)	4.5
平均償却後鑑定NOI利回り(%)	3.8
平均稼働率(%)	98.4
平均築年数(年)	11.4

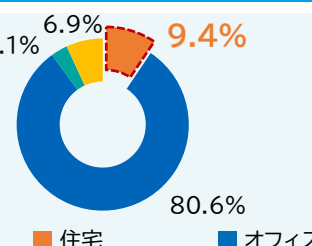
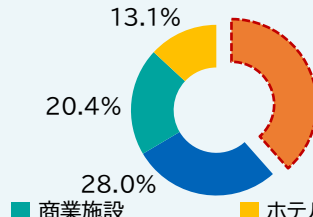
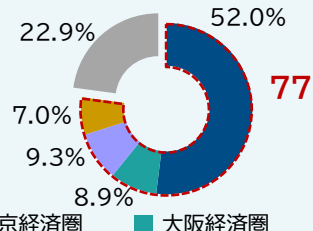
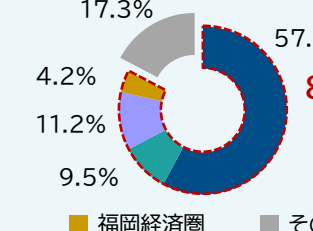
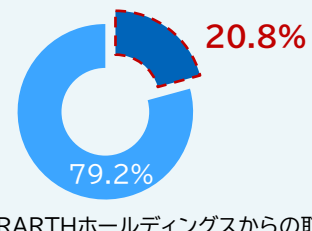
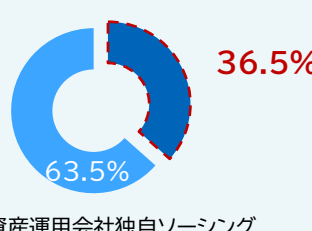


	本取組み後
物件数(物件)	80
取得(予定)価格合計(億円)	1,734
鑑定評価額合計(億円)	1,857
含み益(億円)	95.2
平均鑑定NOI利回り(%)	4.6
平均償却後鑑定NOI利回り(%)	3.8
平均稼働率(%)	98.8
平均築年数(年)	17.2

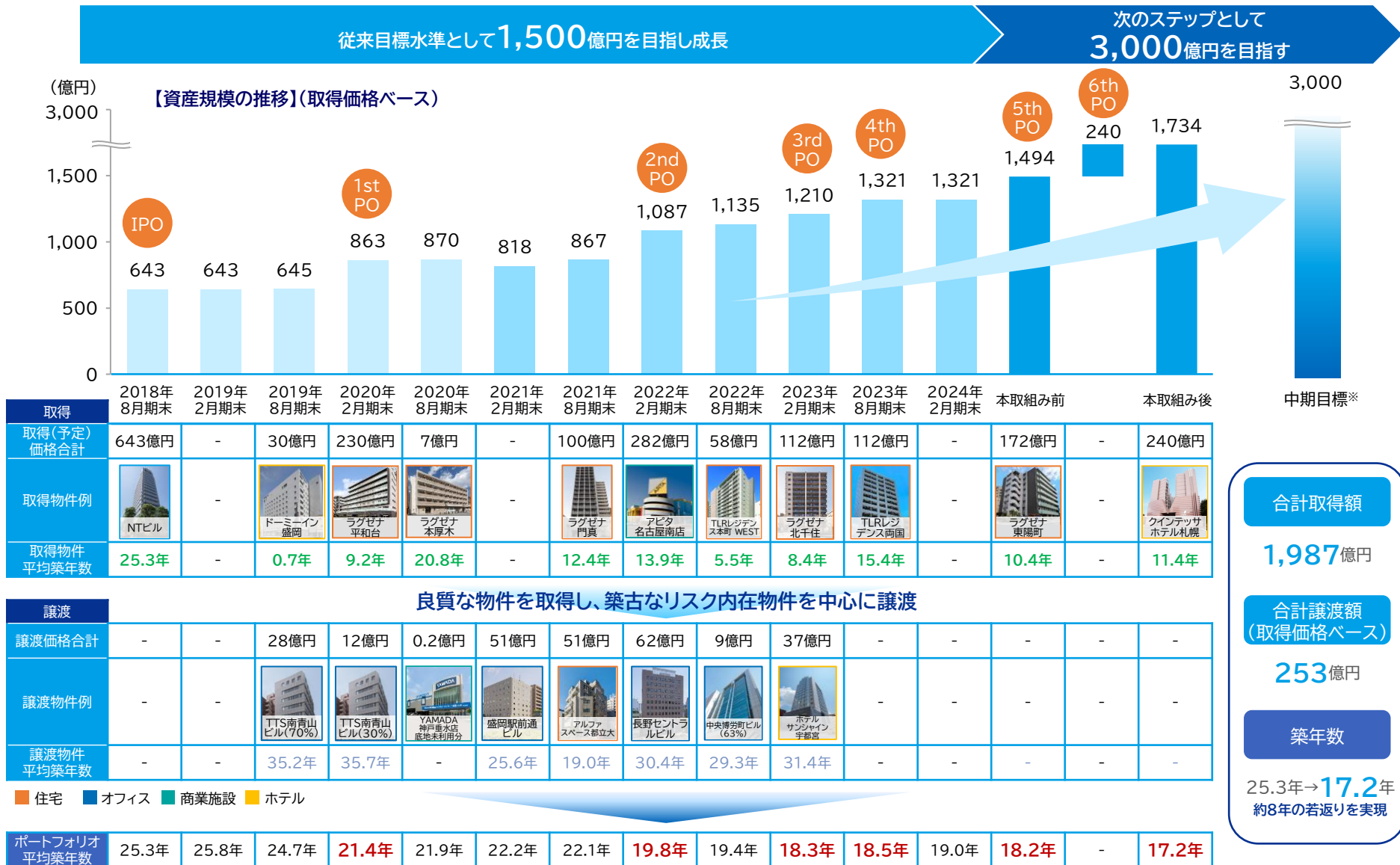
総資産LTV(%)	47.8
1口当たりNAV(円)	107,984
1口当たり純資産(円)	100,838
発行済投資口の総口数	780,820

総資産LTV(%)	48.5
1口当たりNAV(円)	107,484
1口当たり純資産(円)	99,732
発行済投資口の総口数	910,820

上場以降、ポートフォリオの状況に応じた機動的な物件取得により、キャッシュフローの安定性の高い住宅を基盤とした物件取得を実現
本公募増資ではアップサイドが期待できるホテルと併せて戦略的に取得

	上場時(2018年8月期末)	取得予定資産取得後	特徴
アセットタイプ別比率 (取得(予定)価格ベース)			<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサー開発物件を中心とした住宅取得により、住宅比率は上場時より+29.1%上昇 ■ 取得予定資産を含む住宅の平均築年数は9.3年 ■ 変動賃料のホテル1物件の組入れにより、インフレ耐性を強化
地域別比率 (取得(予定)価格ベース)			<ul style="list-style-type: none"> ■ 四大経済圏の住宅を基盤とした物件取得と、四大経済圏以外のリスク内在物件の譲渡を推進 ■ コアエリアと定める四大経済圏の比率は上場時より+5.6%上昇
物件取得ルート (取得(予定)価格ベース)			<ul style="list-style-type: none"> ■ MIRARTHホールディングスにおけるアセットマネジメント事業の拡大に伴い、スポンサーからの物件取得割合も拡大 ■ 本資産運用会社独自ソーシングにも注力することで、良質な物件を獲得し、安定的なポートフォリオを構築
運用ガイドラインの一部変更 (2024年2月14日公表済)	変更前		変更後
	<用途> 住宅・オフィス 70%以上 ホテル・商業施設・その他 30%以下		<用途> 住宅 35%以上かつ最上位比率 オフィス・商業施設・ホテル・その他 65%以下、但し、各用途の投資比率は住宅を超えないものとする

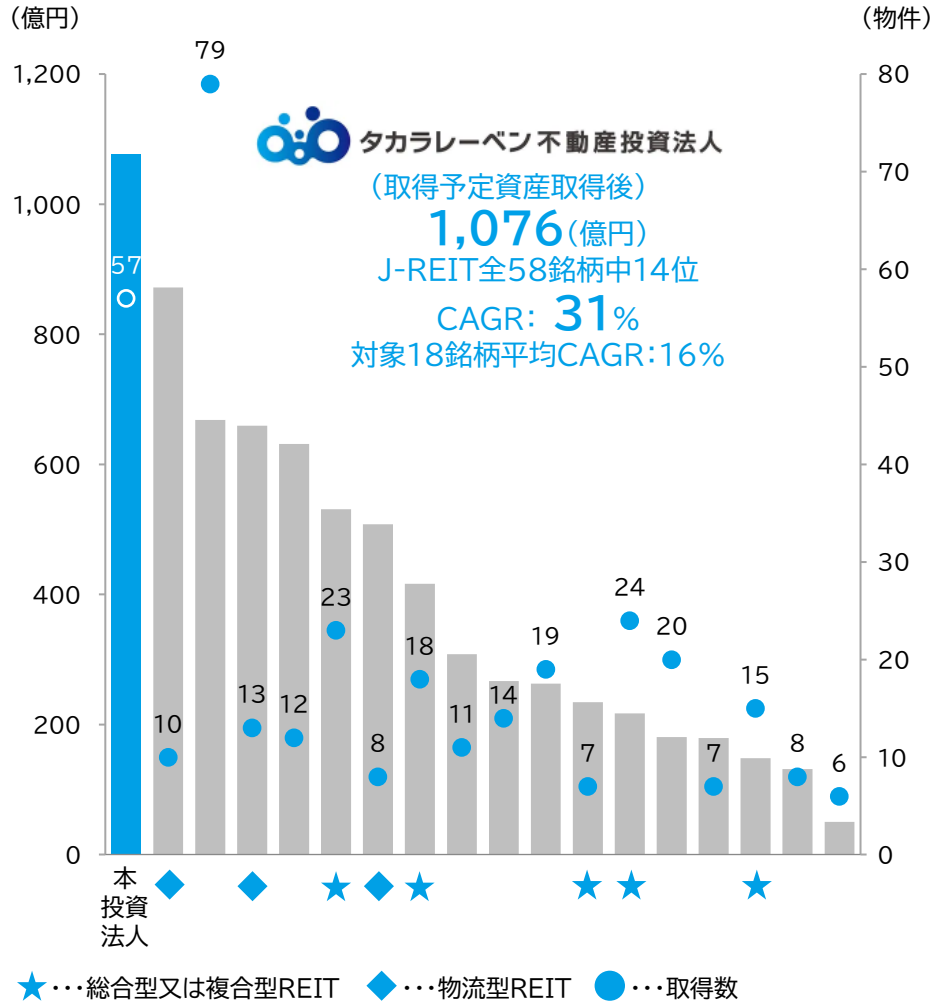
資産規模は上場当初の目標水準であった1,500億円に到達、築古なリスク内在物件を中心に譲渡を行うことでポートフォリオの若返りを推進。スポンサーコミットメントの強化を推進力に、今後は資産規模3,000億円を目指して更なる拡大を目指す



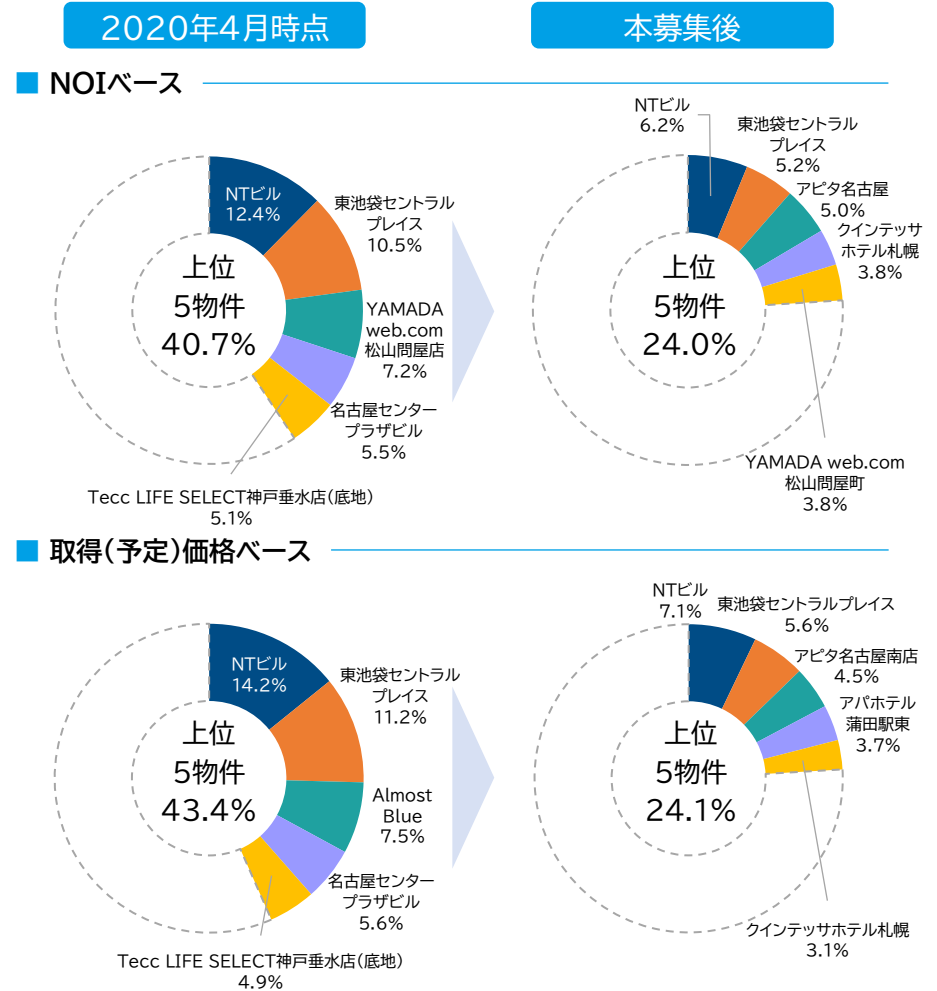
※中期目標の資産規模は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証するものではありません。

本投資法人はスポンサーグループ開発物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現
 ポートフォリオのリスクマネジメントを実行し、安定性を強化

時価総額1,000億円未満のJ-REIT18銘柄における、2020年4月以降の物件取得累計額及び取得数(2024年6月末時点公表ベース)



保有物件上位5位のポートフォリオの占有比率
 (2020年4月時点对本募集後)

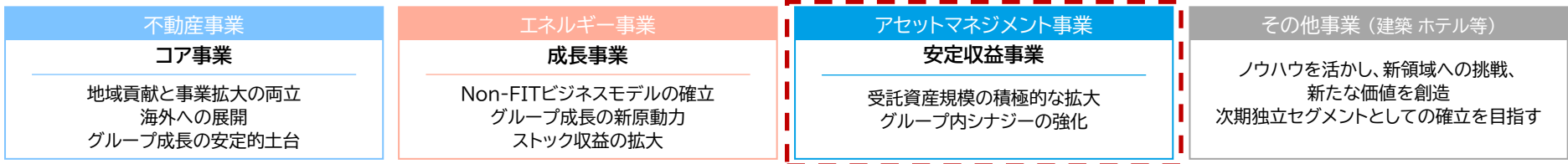


NOI・取得価格の観点でもポートフォリオの分散が進展し、安定性が向上

MIRARTHホールディングスは2024年3月に本資産運用会社への出資比率を高めており、今後も本投資法人への更なるスポンサーコミットメントの強化が期待される

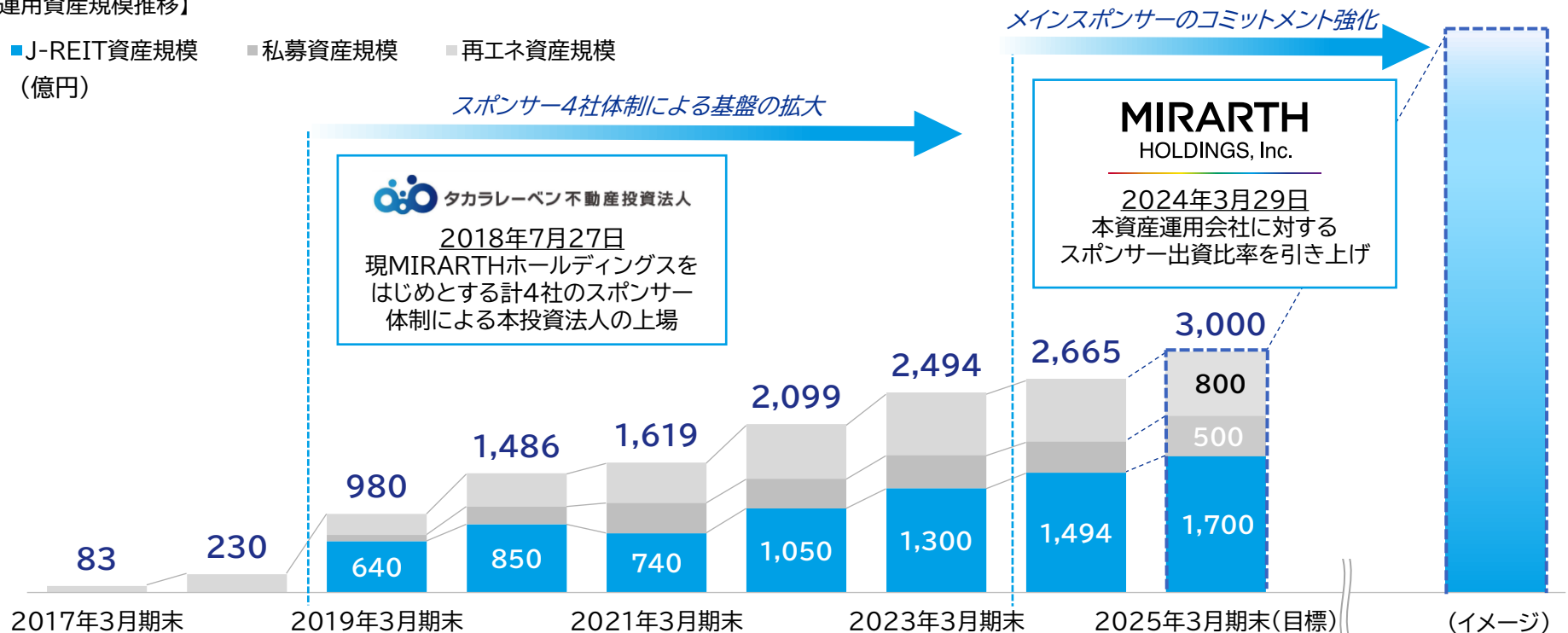
MIRARTHホールディングスにおける資産運用規模の拡大

- ◆ 2024年3月にMIRARTHホールディングスの出資比率が高まったことで、住宅をはじめとする物件取得機会の拡大等スポンサーとの連携を強化
- ◆ MIRARTHホールディングスは中期経営計画において、コア事業の不動産事業を安定成長させつつ、ストックビジネスかつ成長事業であるアセットマネジメント事業の拡大を標榜



【運用資産規模推移】

- J-REIT資産規模（億円）
- 私募資産規模
- 再エネ資産規模



※ 2025年3月期末の資産規模(目標)は、本資料の日付現在のMIRARTHホールディングスの掲げる目標であり、その実現を保証するものではありません。また、運用資産規模拡大のイメージは、同社が掲げる中長期的な目標をイメージで示しているものであり、当該イメージ通りに成長を実現できることを保証するものではありません。

メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用した豊富なパイプライン

物件名(住宅)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
TA京都東山ビル	京都府京都市	竣工済	92室+2室 +2区画
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	竣工済	25
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	竣工済	41
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	竣工済	54
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	竣工済	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	竣工済	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	竣工済	41
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	未定	31
ラグゼナ浦和	埼玉県さいたま市	2024年9月	29
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2025年2月	26
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	71
ラグゼナ平井サウス	東京都江戸川区	2025年8月	30
ラグゼナ平井ノース	東京都墨田区	2025年9月	53
ラグゼナ南行徳	千葉縣市川市	2025年10月	100
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	2026年2月	42
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	2026年3月	47

物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
柏沼南倉庫	千葉県柏市	2025年9月	1
大宮倉庫	埼玉県さいたま市	2026年4月	1

物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	竣工済	15
(仮称)L.Biz大阪本町	大阪府大阪市	2025年4月	10
L.Biz丸の内	愛知県名古屋	2025年5月	12
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	2025年12月	14

■ 主なパイプライン物件(一部)

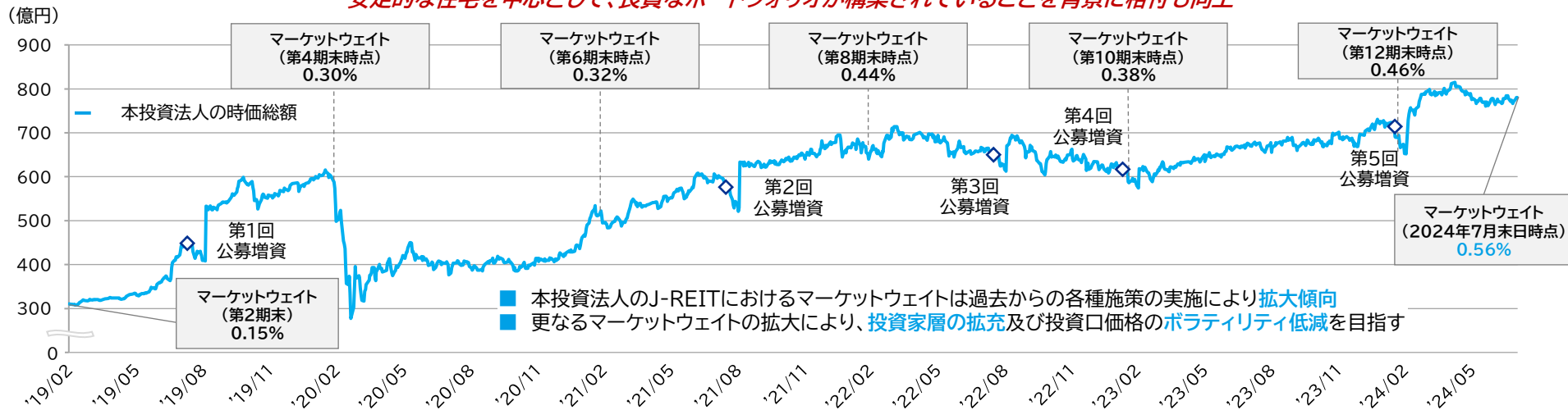


上場以降、5回目となる継続的な公募増資を実施

継続的な公募増資やリスク内在物件の譲渡を通じて本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイト^(※)の拡大を実現

機関投資家 保有比率	55.4% (+28.7%) (2024年2月期末) (2019年2月期末対比)	時価総額	780億円 (+469億円) (2024年7月末日時点) (2019年2月期末対比)	マーケット ウェイト	0.56% (+40.7bp) (2024年7月末日時点) (2019年2月期末対比)	格付(R&I)	A-(ポジティブ) (2024年6月7日変更)	格付(CR)	A(ポジティブ) (2024年7月19日変更)
---------------	---	------	---	---------------	--	---------	----------------------------	--------	----------------------------

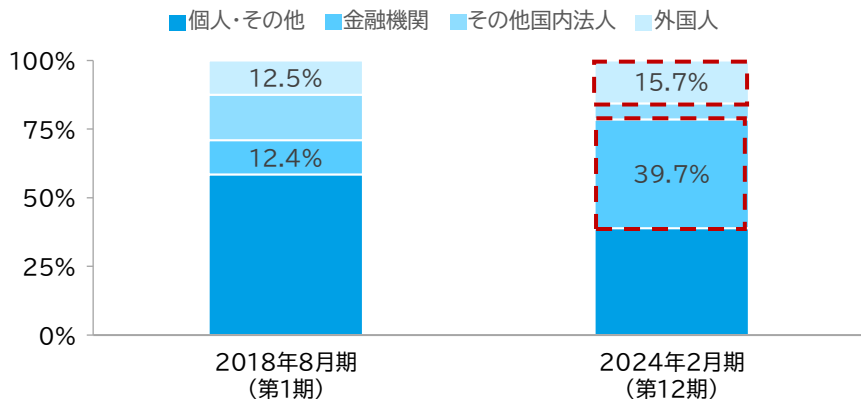
安定的な住宅を中心として、良質なポートフォリオが構築されていることを背景に格付も向上



■ 本投資法人のJ-REITにおけるマーケットウェイトは過去からの各種施策の実施により**拡大傾向**
 ■ 更なるマーケットウェイトの拡大により、**投資家層の拡充**及び投資口価格の**ボラティリティ低減**を目指す

※マーケットウェイト=本投資法人の浮動投資口考慮後時価総額 ÷ J-REIT全銘柄の浮動投資口考慮後時価総額合計

機関投資家による保有比率



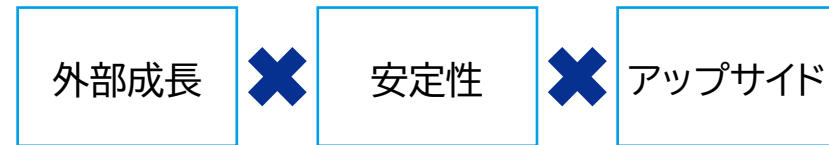
機関投資家投資主数

	2018年8月期 (第1期)	2024年2月期 (第12期)	増減
金融機関	53名	76名	+23名
外国人	36名	299名	+263名
合計	89名	375名	+286名

戦略的なリスク内在物件の譲渡により、ダウンサイドリスクを低減
本募集に伴う取得予定資産の組入れを通じて更なるポートフォリオの強化を目指す

本募集の意義について

持続的な外部成長 x 分散・インフレに耐えうる安定性 x 変動賃料によるホテルマーケットのアップサイドを軸とするポートフォリオを構築



外部成長

- ◆ 本取得により資産規模は1,734億円に上昇、従前の目標1,500億円を超えて**3,000億円**を目指す
- ◆ 上場以降、5回目となる継続的な公募増資により**マーケットウェイトは2024年7月末時点で0.56%に上昇**、機関投資家資金の取り込みに貢献

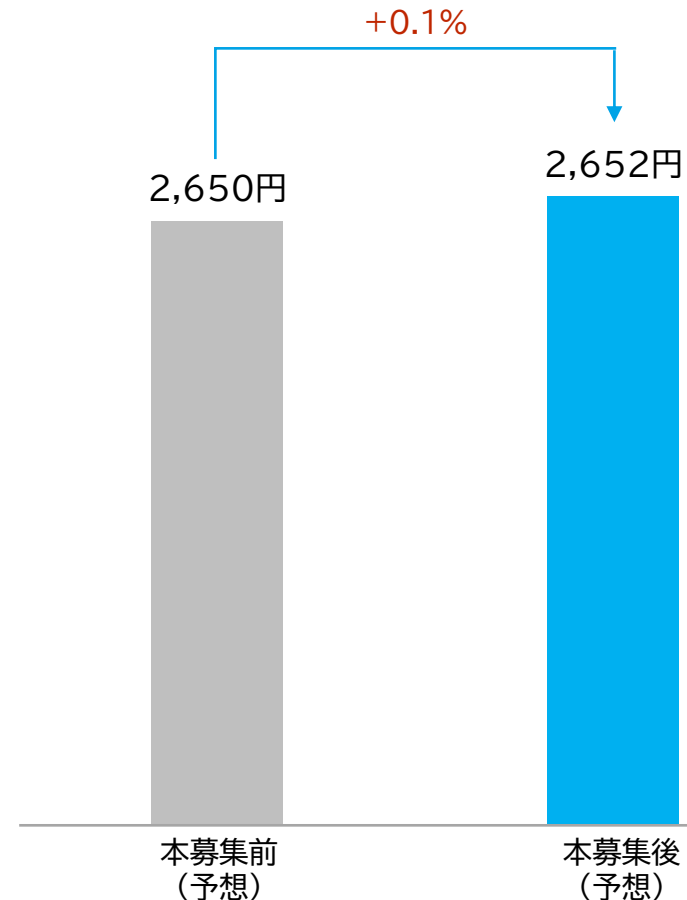
安定性

- ◆ インフレ環境下で着実な賃料の上昇と高い稼働率が期待できる住宅アセット及び変動賃料によりインフレに強いホテルアセットの更なる取得により、**ポートフォリオの分散・安定性及びインフレ耐性**に資する取組みを実現
 - ・ ポートフォリオ全体の平均稼働率は98.8%(2024年6月末時点)と、2021年3月以降、97.5%以上で高位安定的に推移

アップサイド

- ◆ ホテルは、安定した稼働率に加え、更なる**ADRの向上が見込まれる**
 - ・ 新規に**変動賃料組入れ物件を1物件取得し、アップサイドを享受する余地を獲得**

巡航ベースでの予想分配金



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



“安定性”と“成長性”を軸に、着実な内部成長の実現へ

本投資法人は多様なアセットタイプに分散しつつも高い稼働率を維持。さらに、インフレやインバウンド需要による賃料アップサイドのポテンシャル及び、固定賃料形態による長期的な安定性を両立するポートフォリオを構築

狙い

成長性

インフレやインバウンド増等の外部環境変化に着目し、キャッシュフローのアップサイドポテンシャルを有するアセットタイプ

固定賃料により、キャッシュフローに安定性をもたらすアセットタイプ

安定性

アセットタイプ毎の特徴

■ ホテル(変動)

- ◆ ビジネスと観光の双方で、今後、更なる需要回復とRevPAR向上が期待される、変動賃料物件の取得によるアップサイドを期待

■ 住宅

- ◆ エリア・タイプ・棟数の分散により、需要を安定的に確保
- ◆ スポンサーサポートを活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅なポートフォリオを構築

■ オフィス

- ◆ テナント分散を図ることで、稼働率低下のリスクを限定的にした運用を実現
- ◆ リスク資産を中心に戦略的な物件譲渡を進めることで、収益安定性を向上

■ ホテル(固定)

- ◆ 優良オペレーターが運営する高い需要が見込まれるホテルへの厳選投資により、長期安定的な固定賃料を收受

■ 商業施設

- ◆ 固定賃料100%で、安定的な収益を確保
- ◆ 安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に投資することで、ポートフォリオの収益基盤を構築

投資比率(取得予定資産取得後)

4.5%

38.5%

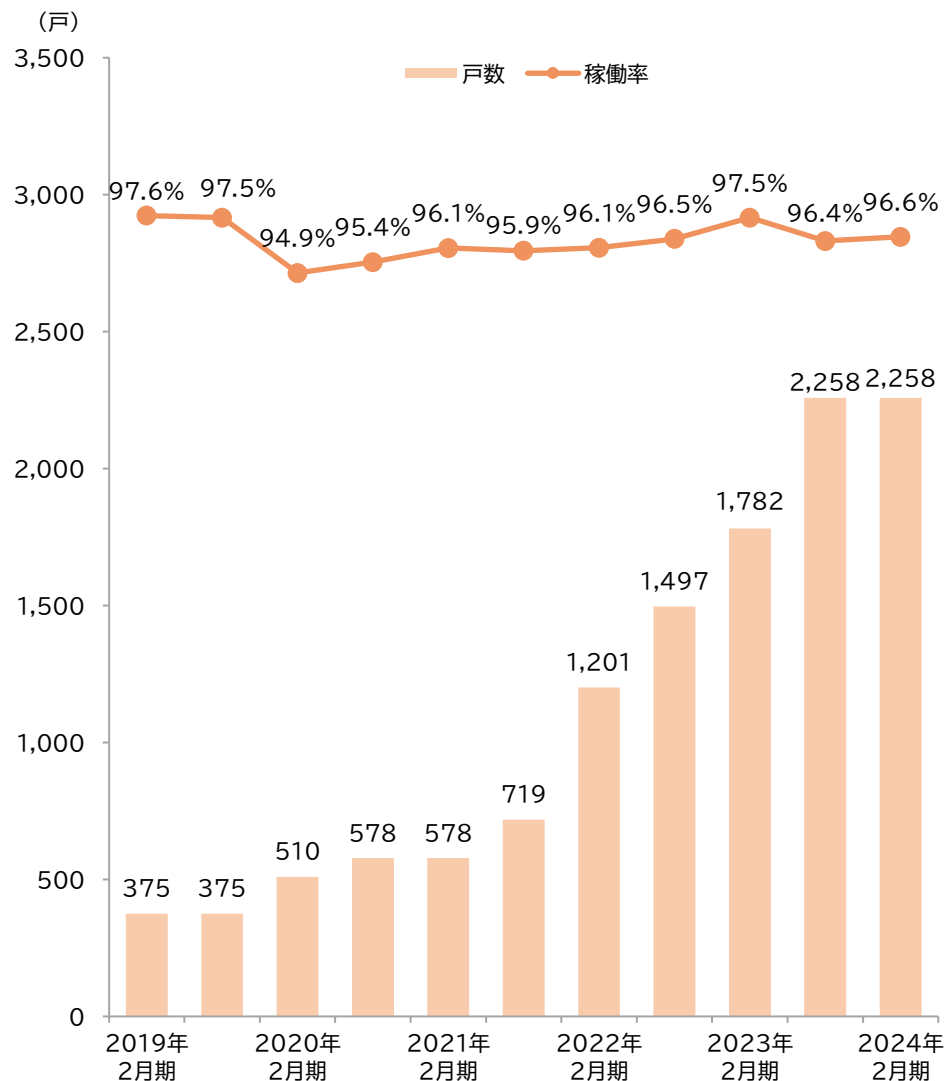
28.0%

8.6%

20.4%

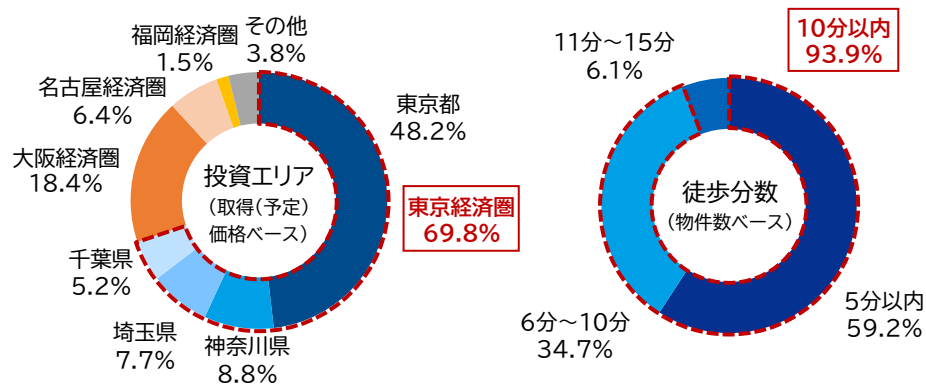
住宅の稼働率は上場以降、概ね90%台後半で安定的に推移
住宅戸数は継続的な物件取得により中長期的に上昇

住宅戸数・稼働率推移



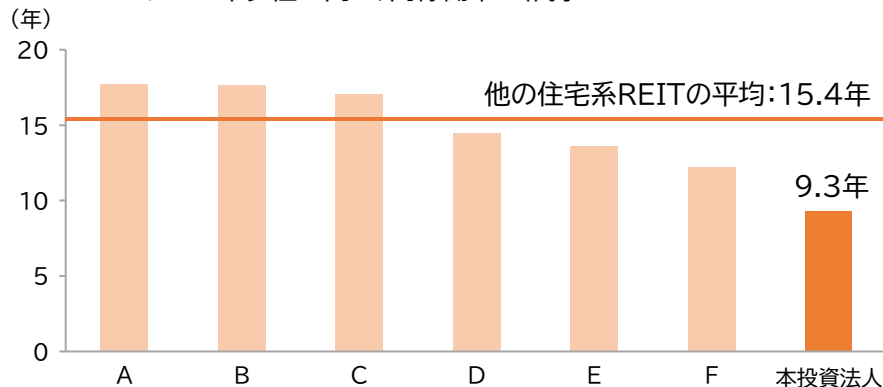
投資エリア及び最寄りの交通機関からの徒歩分数
(取得予定資産を含む)

- ◆ 安定的な賃貸需要の期待できる各主要都市部に物件が分散
- ◆ 93.9%の物件が最寄りの交通機関から徒歩10分以内



他の住宅系REITとの平均築年数比較
(2024年6月末日時点 / 取得予定資産を含む)

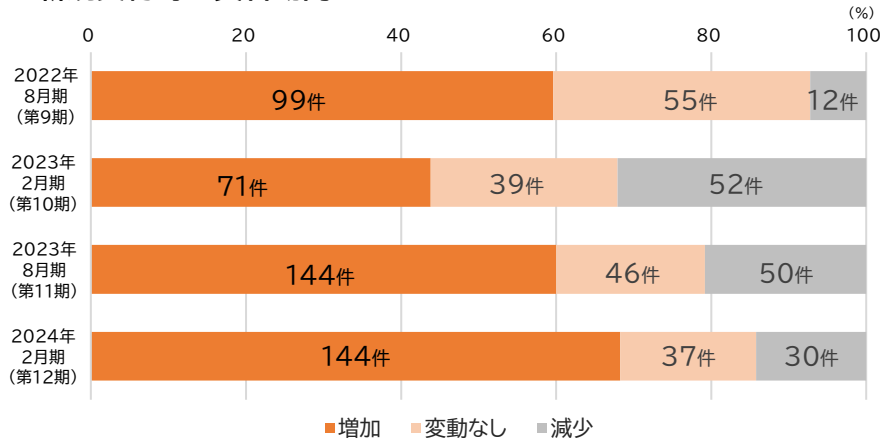
- ◆ スポンサーから築年数の浅い良質な物件が提供されているため、マーケットでの希少性が高く、高稼働率を維持



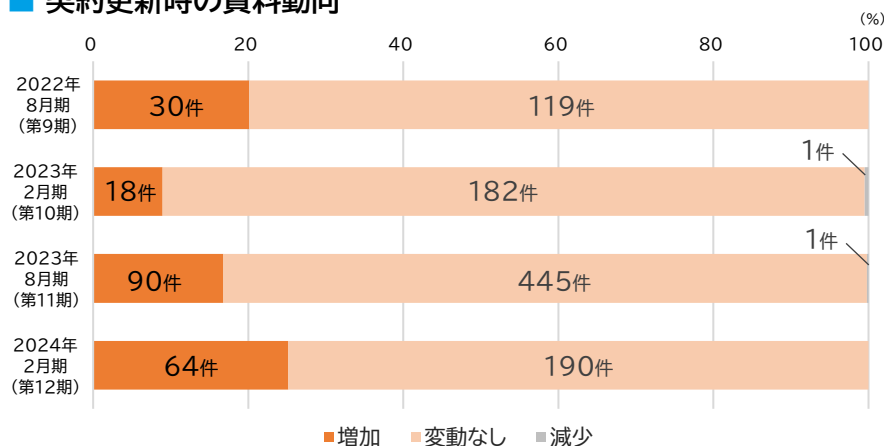
賃料改定状況(契約件数ベース)

- ◆ 契約更新時は、可能な範囲で賃料の増額改定を継続
- ◆ 2022年8月期～2024年2月期において、新規契約時の賃料も増加件数が40%～60%超の水準

新規契約時の賃料動向



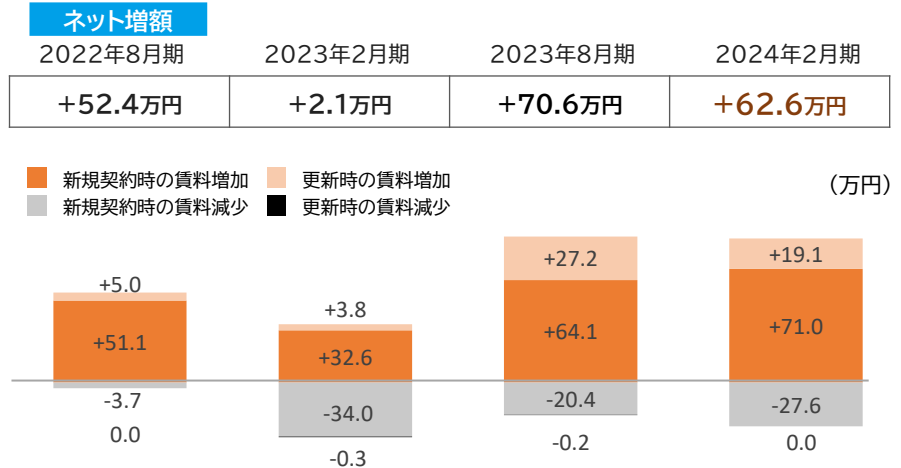
契約更新時の賃料動向



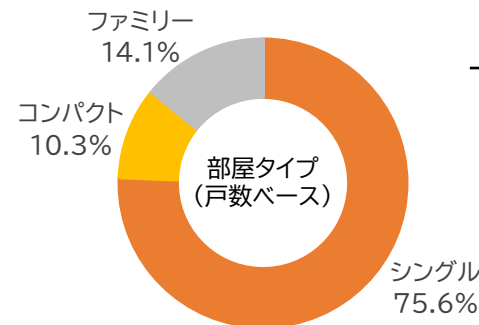
賃料増額実績

- ◆ 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- ◆ 継続的な賃料増額により、インフレにも強い物件群を保有

新規契約時・契約更新時の賃料増減(月額)



部屋タイプ(2024年6月末日時点 / 取得予定資産含む)



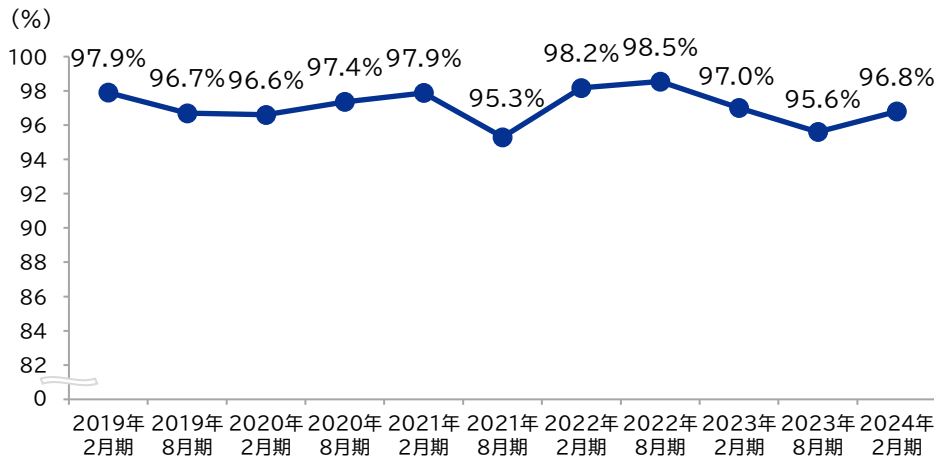
持続的な内部成長のための施策

- ◆ スポンサー物件を中心に好立地かつ賃料増額の余地・実績がある良質な物件を積極的に取得
- ◆ 稼働率は安定的に**95%以上**を実現

オフィスの稼働率は本資産運用会社のリーシング活動により、95%以上を維持

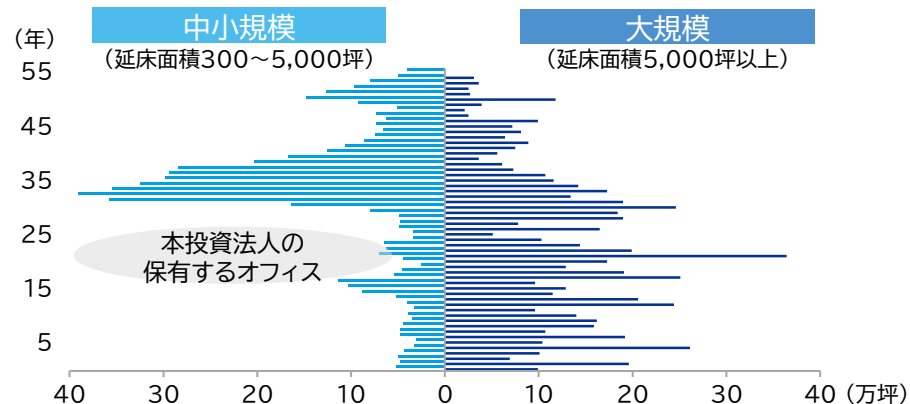
本投資法人の保有する中小規模オフィスは、競争力が高く、2024年以降におけるオフィスビル大量供給の影響は限定的と見込む

稼働率推移



東京23区におけるオフィスのストック状況(2023年12月調査時点)

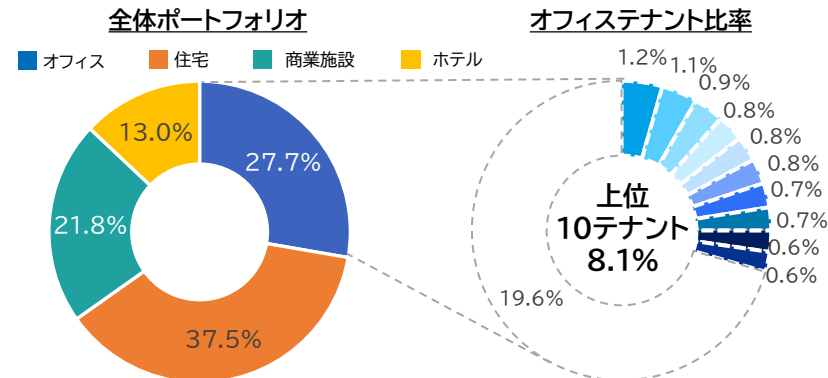
本投資法人の保有する立地が厳選された中小規模オフィスは、オフィスの大量供給の影響を受けることなく高い競争力を有する



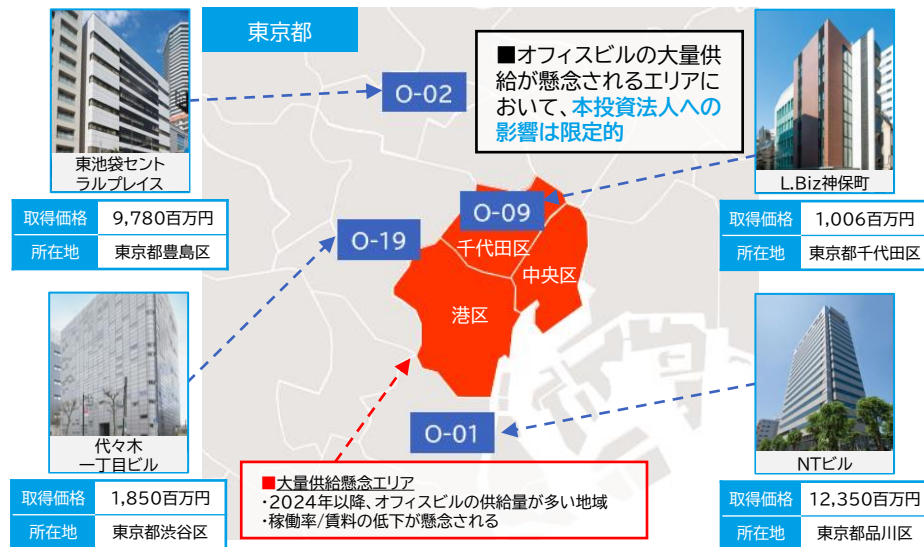
オフィステナント分散の状況(2024年6月末日時点/取得予定資産含む)

- ◆ 大口オフィステナント退去後の埋め戻しによりテナント分散を実現
- ◆ 継続的な外部成長により、ポートフォリオが拡大したことで、オフィスの大口テナント退去リスクが低減し、収益安定性が向上

賃料ベース



2024年以降における大規模オフィスビルの大量供給懸念について



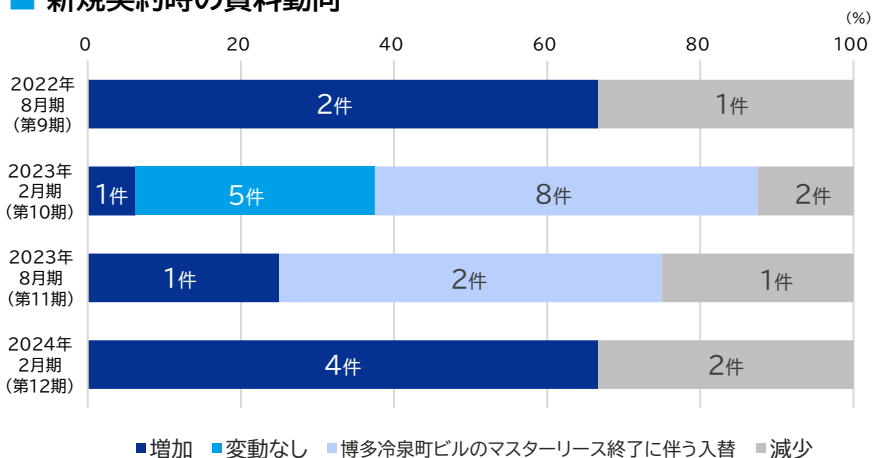
物件競争力向上のため、資産価値向上に資する工事を実施

懸念されていた電気料金上昇の影響についても、テナント請求単価の変動制への移行等により大幅に改善

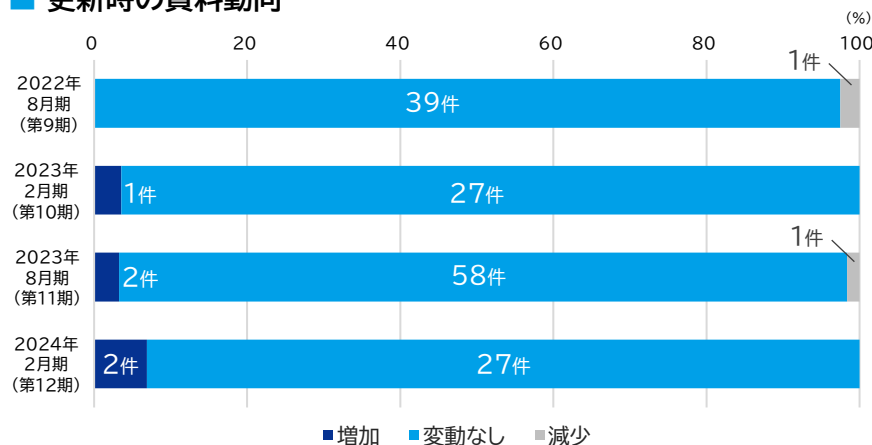
賃料改定状況(契約件数ベース)

- ◆ 新規契約時、契約更新時ともに、賃料は概ね変動なし

■ 新規契約時の賃料動向



■ 更新時の賃料動向



資産価値の維持・向上への取組み

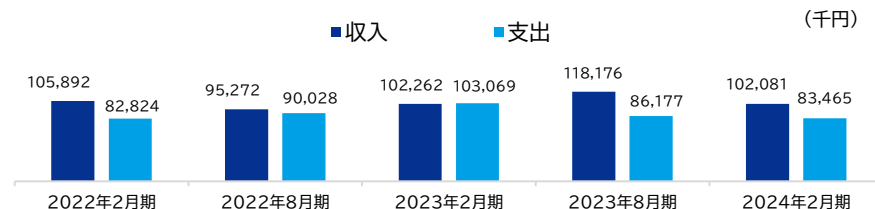
- ◆ 物件競争力の向上・経年による陳腐化防止のため、共用設備等のリニューアル工事を積極的に実施
- 大宮NSDビル トイレリニューアル工事 (事例)



電気料金上昇の影響

- ◆ テナント請求単価の変動制への移行と、電力会社の切替を進め、一時悪化した電気料金収支は改善

■ オフィス電気料金 収支の推移



■ 電気料金支出 用途別比率(2024年2月期実績)

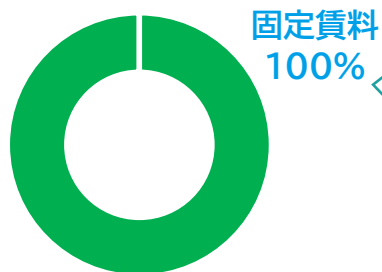
用途	比率
オフィス	82.5%
住宅	14.2%
商業施設	3.2%
ホテル	0.0%

生活密着型商業施設の割合が約85%

固定賃料比率が100%であり、契約期間中は景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収益を確保

施設タイプ別の保有状況(2024年2月期末時点)

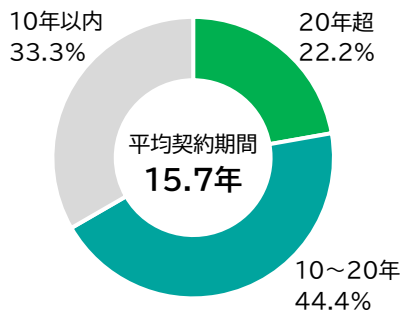
■ 賃料形態(契約件数ベース)



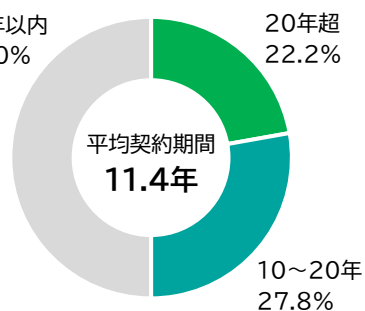
- ◆ 保有する商業施設はすべて**固定賃料**
- ◆ 安定的な需要が期待される**生活密着型商業施設**に継続して投資

安定性を軸としたポートフォリオを構築

■ 契約期間(契約件数ベース)



■ 残存契約期間(契約件数ベース)



生活密着型(約85%)(取得価格ベース)



アピタ名古屋南店



YAMADA web.com
奈良本店



Tecc LIFE SELLECT
神戸垂水店(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



TA湘南鶴沼海岸



YAMADA web.com
松山間屋町店



イオンスタイル尾道(底地)



テックランド
八王子高尾

非日常型・コト消費型(約15%)(取得価格ベース)



WECARS
札幌清田店(底地)



WECARS
鴻巣店(底地)



プリオ大名II

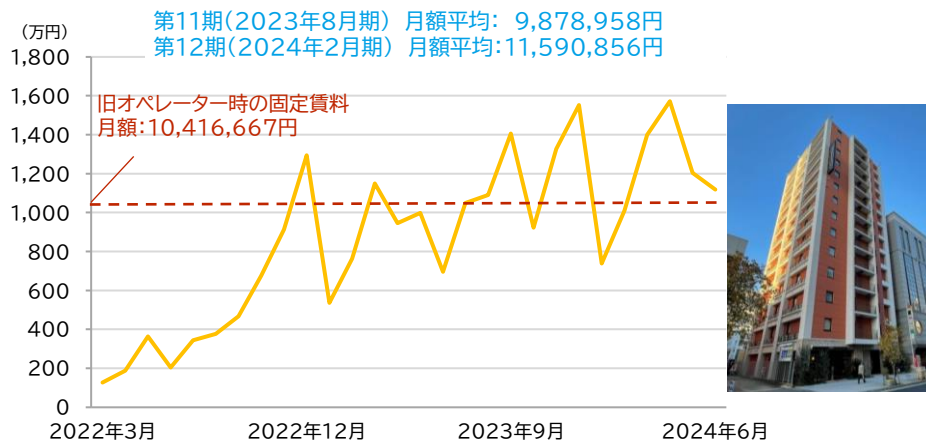
2024年5月1日に株式会社ビッグモーターの事業を承継した株式会社WECARSが、賃貸借契約上の借主としての地位を継承しました

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、変動賃料が引き続き増加傾向。取得予定資産のクインテッサ札幌は変動賃料を含む賃貸借契約であり、稼働率及びADRは順調にコロナ前の水準に到達、今後の更なるアップサイドも期待

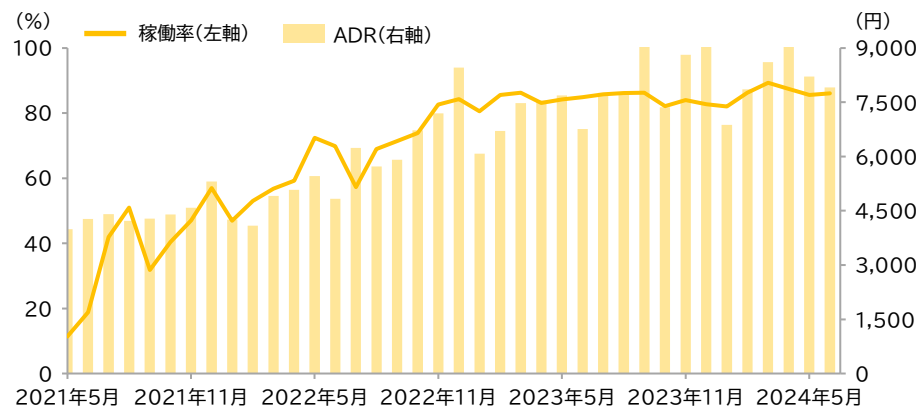
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

- ◆ 2021年5月にオープン以降、変動賃料が引き続き増加傾向
- ◆ 第12期は旧オペレーター時の固定賃料対比、**+11.3%の賃料を収受**

第11期・第12期 変動賃料の推移



オープン以降 施設稼働率・ADRの推移



クインテッサホテル札幌の運営状況

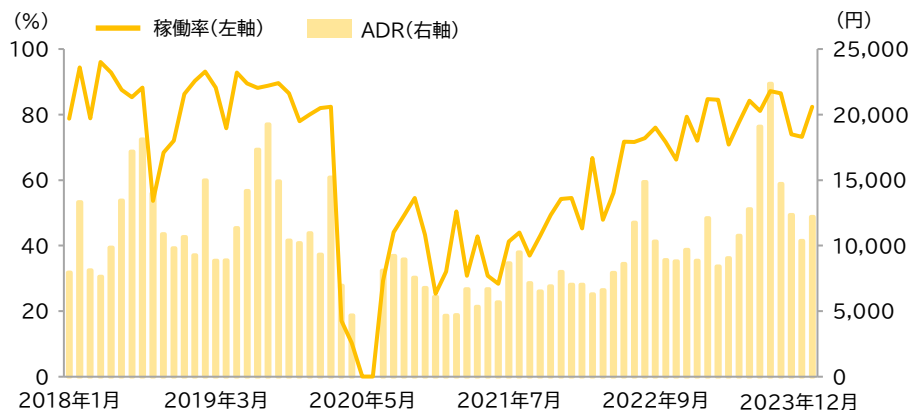
- ◆ 2020年後半から稼働率及びADRは回復しつつあり、2023年12月時点ではコロナ前の水準に達して堅調に推移
- ◆ インバウンド需要の増加に伴い、変動賃料部分のアップサイドも期待

クインテッサホテル札幌の魅力

- ◆ 緑豊かな中島公園にほど近く、地下鉄駅や、すすきのへも徒歩圏内、観光やビジネスの拠点としても好立地なホテル
- ◆ ファミリーユースにも最適な広々とした設計
- ◆ 「QUINTESSA」は、個々のお客様のニーズに応え、エリアの特性を生かした新しい価値を探索するホテルブランド

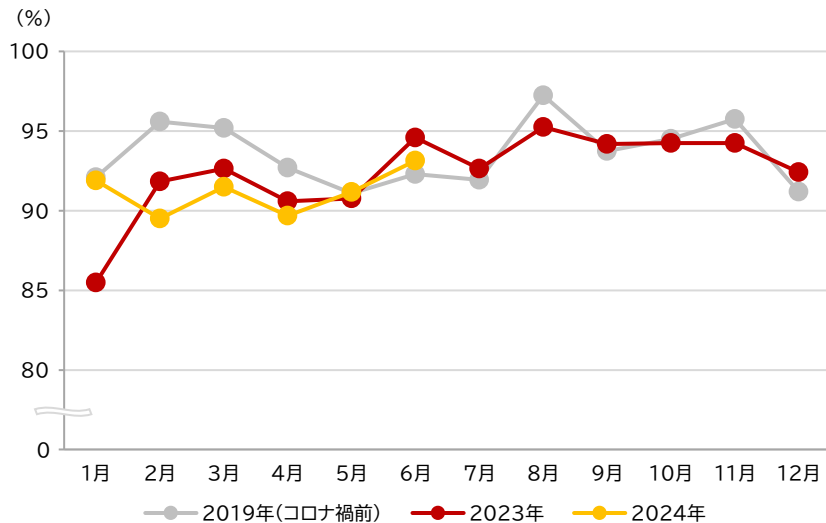


2018年以降 施設稼働率・ADRの推移

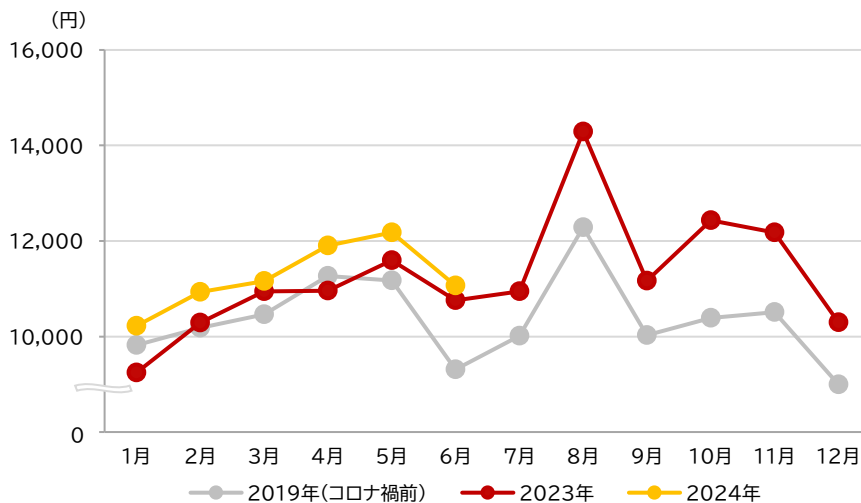


ドーマーイン松山・ドーマーイン盛岡の運営状況

■ 施設稼働率の推移



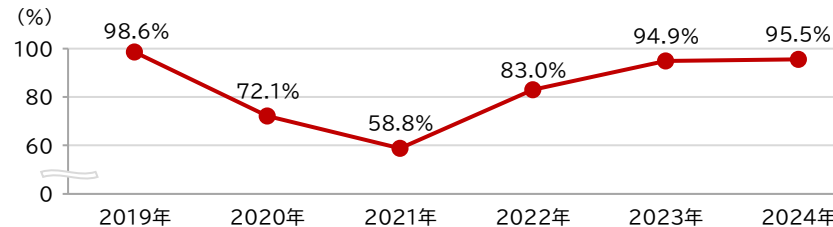
■ RevPARの推移



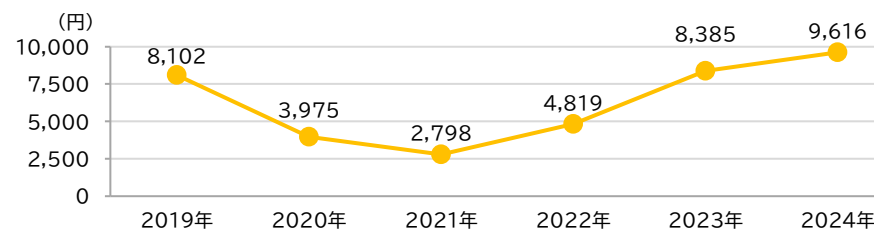
※ ドーマーイン盛岡は取得日が2019年6月28日のため、2019年1月～6月はドーマーイン松山のみので運営状況を掲載しています。

アパホテル蒲田駅東の運営状況

■ 施設稼働率の推移

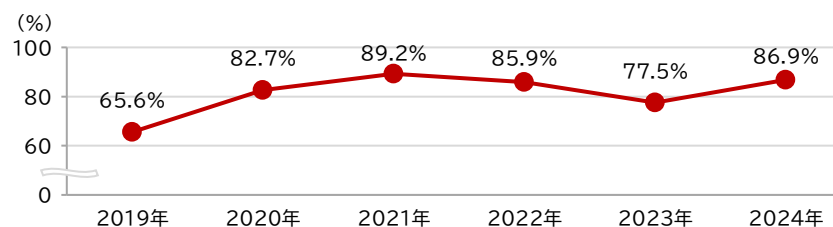


■ RevPARの推移

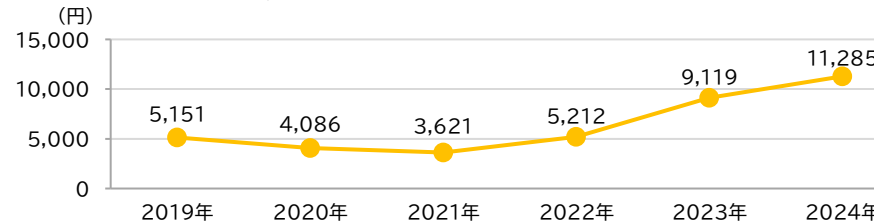


ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の運営状況

■ 施設稼働率の推移



■ RevPARの推移





柔軟な財務戦略とESGへの取組み

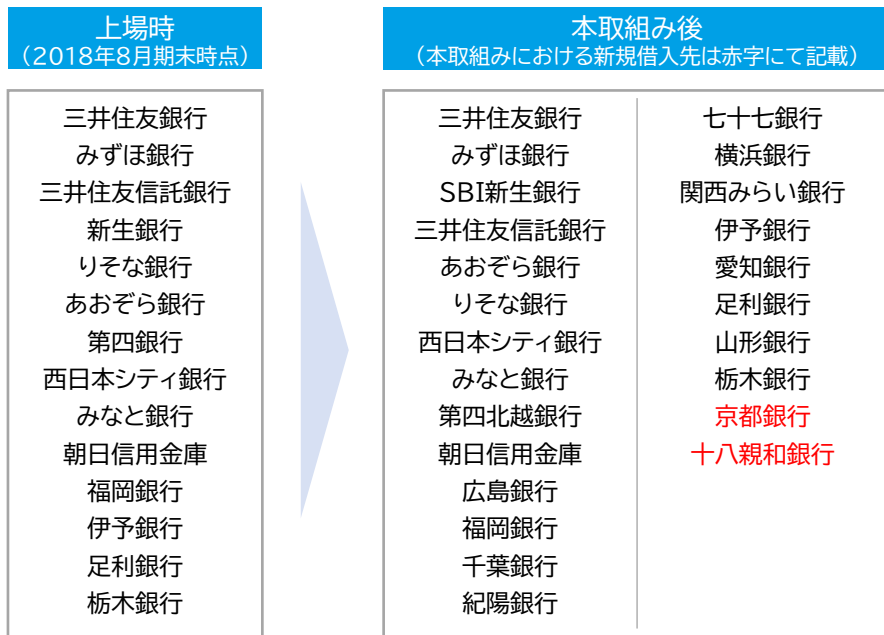
本取組み前後における借入金額の変化

- ◆ 本取組みにより、借入金額は90,860百万円へ増加見込み



上場来の借入先金融機関の拡充

- ◆ 本取組みにより、借入先金融機関は上場時の14行から24行へ増加予定
- ◆ 借入先金融機関の拡充により調達基盤の安定化を図る

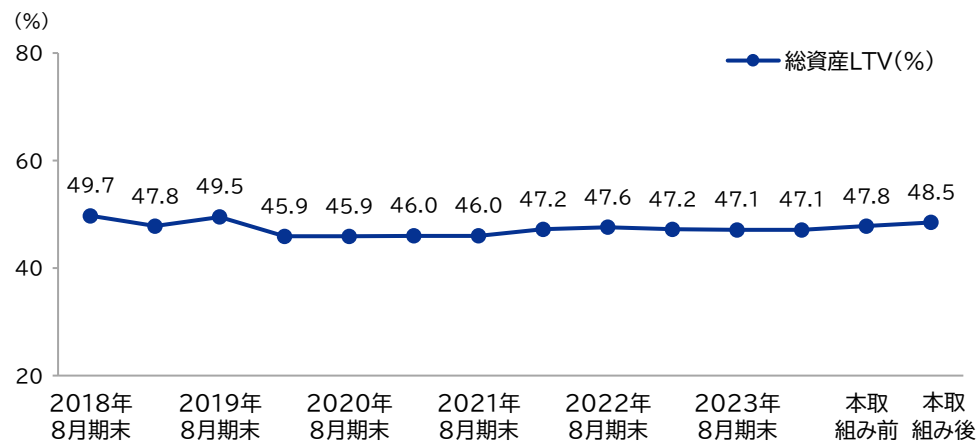


財務指標の比較及びLTVの推移

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

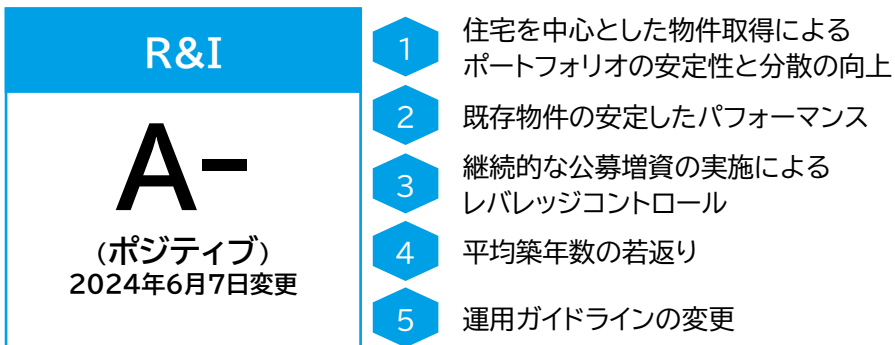
	2024年2月期末 (第12期)	本取組み前 (2024年3月公募増資後)	本取組み後
有利子負債残高	67,150 百万円	77,020 百万円	90,860 百万円
総資産LTV	47.1%	47.8%	48.5%
平均金利	0.74%	0.83%	0.82%
固定金利比率	90.4%	76.0%	64.4%
平均残存年数	2.3年	2.4年	2.8年

LTVの推移

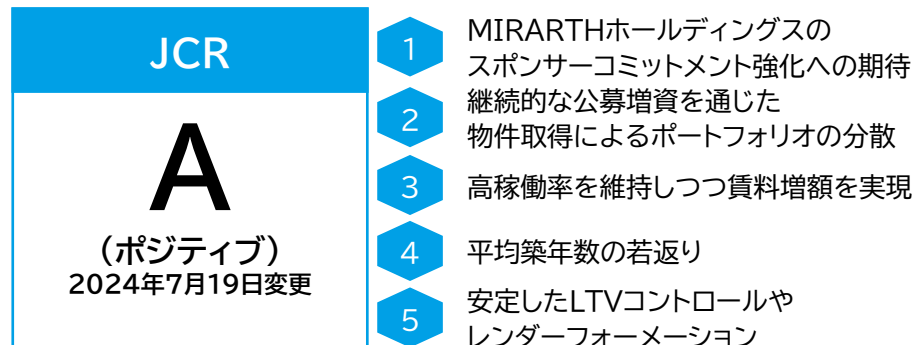


発行体格付(2024年7月末日時点)

R&Iの格付の方向性変更(2024年6月7日)におけるポイント



JCRの格付の見直し変更(2024年7月19日)におけるポイント

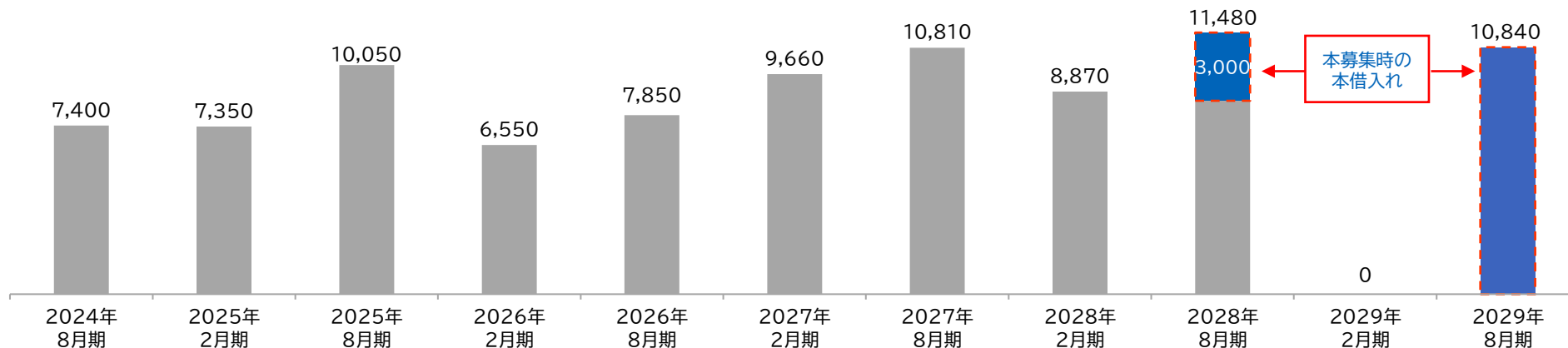


※ これらの格付は、R&I及びJCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。本資料において同じです。

返済期限の分散状況

◆ 本募集時の本借入れにおいて返済期限を分散化

(百万円)



資産運用業務における環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じ、MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

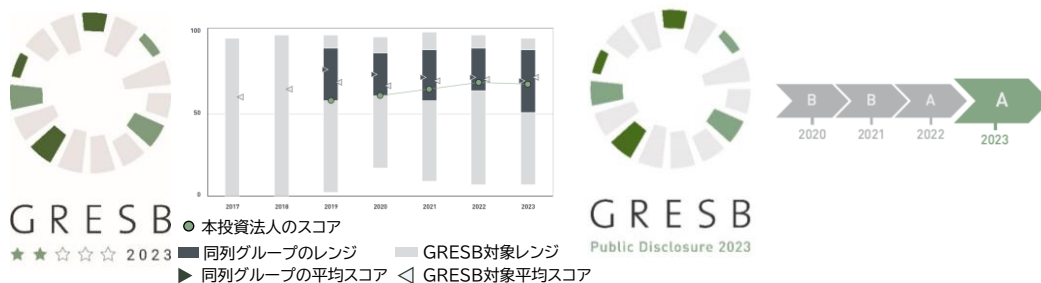
サステナビリティ基本方針

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

マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs	
E	1. 気候変動対策の推進	① GHG削減	13 気候変動
		② 水資源の有効活用	
		③ 廃棄物管理	
	2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	① MIRARTHホールディングスグループより、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	7 再生可能エネルギー
		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	13 気候変動
	3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化	11 持続可能な都市とコミュニティ
		② グリーンリース推進	
		③ BCPの充実	
	S	4. 従業員・テナントの健康と快適性向上	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続
② 柔軟な働き方の推進			11 持続可能な都市とコミュニティ
③ テナント満足度調査の継続的な実施			11 持続可能な都市とコミュニティ
G	5. 人権の尊重、多様性と人材開発	① 人権に関する啓蒙啓発の推進	5 人権
		② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備	8 持続可能な経済成長
		③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	8 持続可能な経済成長
G	6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント	① 政治献金禁止・腐敗防止	16 平和と公正
		② 実効性のある内部統制システム構築	17 パートナーシップ
		③ 開示の充実	17 パートナーシップ

GRESB評価

- ◆ GRESBリアルエステイト評価スコアは継続的に上昇しており、5年連続で「Green Star」を取得
- ◆ ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価において、最上位の「Aレベル」を取得



DBJ Green Building 認証

- ◆ 東池袋セントラルプレイスにおいて、2024年2月1日付で再認証を取得(評価:1つ星⇒2つ星)



CASBEE不動産評価認証

- ◆ 2023年に認証されたラグゼナ東陽町(評価:Aランク)を新たに取得



環境への取組み

■ 省エネLED化工事（事例）



NTビル(エントランス)



代々木一丁目ビル(貸室内)



東池袋セントラルプレイス (ELVホール)

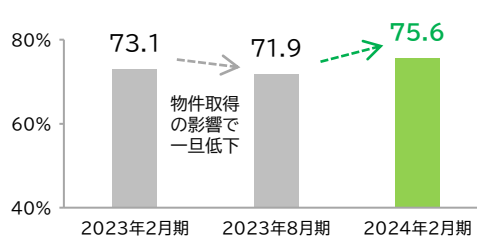


ジェイシティ八丁堀 (共用部)

(LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
	合計	うち共用部分
45物件	75.6%	90.3%
		うち専有部分 67.2%

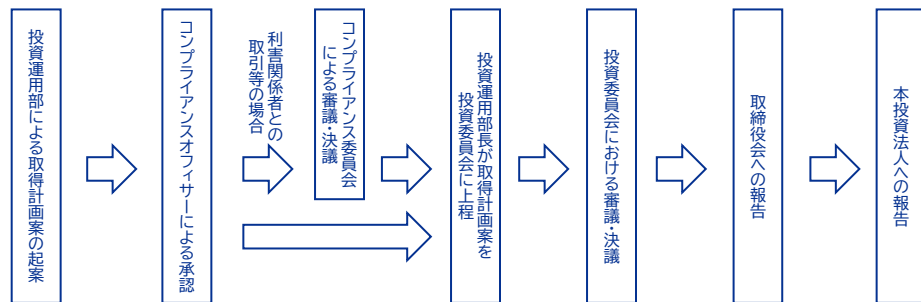
(推移) ※比率は面積ベース



ガバナンスへの取組み

■ 運用資産の取得に関する意思決定フロー

・投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、運用資産取得の意思決定における客観性を確保



■ 内部監査における社外専門家の活用

・運用会社における内部監査を外部の専門家と共同で実施
⇒ 監査における客観性の確保、新しいあるいは複雑なリスクへの対応

社会への取組み

■ テナントコミュニケーション

・EV充電インフラ設置によるCS向上
住宅11物件、オフィス2物件において、EV自動車充電コンセント「Terra Charge」を設置済み(計60台)

スマホアプリから利用可能なサービスで入居者・EVユーザーの利便性を向上
他物件においても設置・申請が進行中



・レジリエンス(災害等への適応力)の向上
災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止時等に備えて名古屋センタープラザビルのエレベーター内に防災チェアを設置

非常用備蓄庫、非常用トイレ、腰掛・荷物置き
の各機能を備え、非常時も日常にも役立つエレベーター用防災チェアを採用



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

URL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

⇒ ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施(2024年3月更新)

● ESGレポート

URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2024.pdf>

⇒ ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2024年3月発行)



Appendix

札幌中心部である「さっぽろ」駅より電車で約5分の「中島公園」駅から徒歩4分の場所に位置しており、利便性が高いシティホテル
北海道への延べ宿泊者数も好調に推移しており、今後の更なるインバウンド観光客の取り込みによるアップサイドが期待される

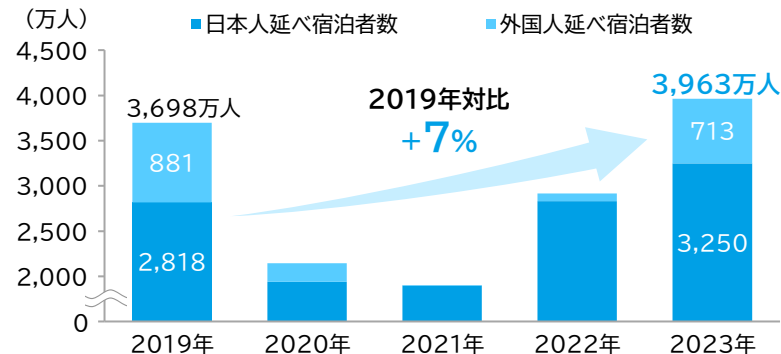


取得予定価格	5,350百万円
鑑定評価額	5,730百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	5.7% / 5.1%
所在地	北海道札幌市
アクセス	地下鉄南北線 「中島公園」駅 徒歩4分
竣工	1993年4月
売主	第三者
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	100.0%
延床面積	10,584.74m ²
室数	164室



■ 北海道における日本人・外国人の延べ宿泊者数推移

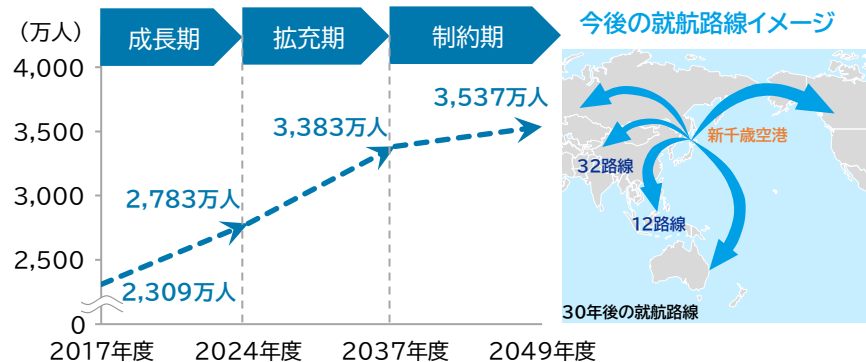
- ◆ 北海道における2023年の延べ宿泊者数は2019年比で約7%増加、うち日本人延べ宿泊者数は約15%増加
- ◆ インバウンド需要だけでなく国内需要も高まっており、今後の北海道宿泊者数の増加が期待できる



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査(令和5年)」

■ 新千歳空港の旅客数の将来予想

- ◆ 新千歳空港は路線拡充を計画しており、将来旅客数として2037年度には3,383万人、2049年度は3,537万人への増加を目標としている
- ◆ 2049年度に東アジア32路線、東南アジア12路線、欧米豪等8路線、国内32路線への増線を想定



※ 2019年度時点の資料に基づいており、2024年度、2037年度及び2049年度の数値はいずれも目標値
出所：北海道エアポート株式会社「マスタープラン(2019年度時点)」

「池袋」駅から電車で10分圏内の、5つの商店街で賑わう成増エリアに位置し、交通・生活利便性の高いファミリータイプレジデンス
 本物件の最寄り駅より電車で2分の「和光市」駅では再開発も決定し、生活利便性の向上による当エリアへの人口流入や発展が期待される

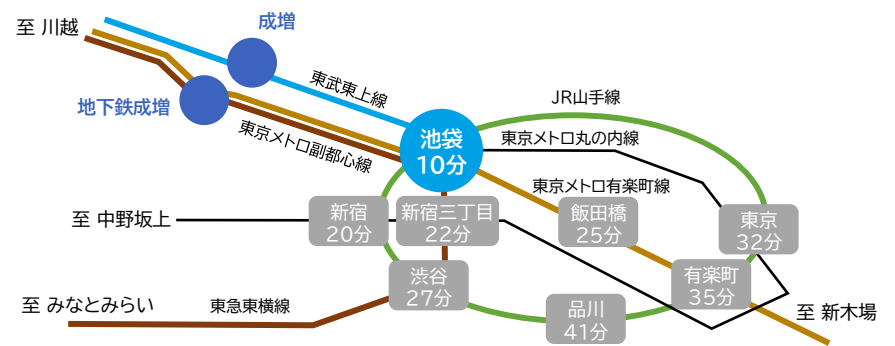


取得予定価格	1,070百万円
鑑定評価額	1,130百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.0% / 3.1%
所在地	埼玉県和光市
アクセス	東京メトロ有楽町線・副都心線 「地下鉄成増」駅 徒歩13分 東武東上線 「成増」駅 徒歩16分
竣工	2023年3月
売主	合同会社アイランドシップ5号
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	89.8%
延床面積	1,444.49m ²
戸数	30戸



■ 成増エリアの交通利便性について

- ◆ 本物件の所在する成増エリアは、「成増」駅より「池袋」駅10分、「新宿」駅20分、「東京」駅32分と、都心主要エリアへの優れた交通利便性を有する
- ◆ 駅直結の商業施設を始め、駅周辺には5つの商店街で賑わう、利便性と活気に溢れた地域密着型エリア



■ 「和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業」について

- ◆ 2024年3月に都市計画決定され、駅直結の商業施設を含む複合施設が2029年に竣工予定
- ◆ 当該再開発に並行し、駅前広場や道路、公園等を整備。周辺エリアの安全性・利便性の向上及び整備を通じた災害に強い安全なまちづくりを推進



出所：和光市「和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について」に基づき本資産運用会社にて作成

ラグゼナ八王子南町



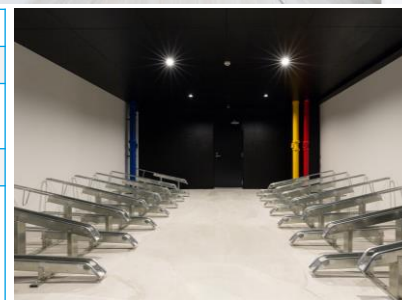
取得予定価格	1,520百万円
鑑定評価額	1,550百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.1% / 3.0%
所在地	東京都八王子市
アクセス	JR中央線他 「八王子」駅 徒歩10分 京王線 「京王八王子」駅 徒歩13分
竣工	2022年10月
売主	合同会社アイランドシップ5号
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	97.6%
延床面積	2,392.78m ²
戸数	44戸



ラグゼナ錦糸町



取得予定価格	987百万円
鑑定評価額	1,010百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.4% / 2.6%
所在地	東京都江東区
アクセス	東京メトロ半蔵門線・ 都営地下鉄新宿線 「住吉」駅 徒歩4分 JR総武線 「錦糸町」駅 徒歩7分
竣工	2022年10月
売主	合同会社アイランドシップ5号
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	96.7%
延床面積	919.86m ²
戸数	30戸



ラグゼナ平和島



取得予定価格	1,190百万円
鑑定評価額	1,260百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.7% / 2.6%
所在地	東京都大田区
アクセス	京急本線 「平和島」駅 徒歩4分
竣工	2022年11月
売主	合同会社アイランドシップ5号
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	90.6%
延床面積	1,204.68m ²
戸数	41戸



ラグゼナ八王子新町



取得予定価格	1,280百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.9% / 2.7%
所在地	東京都八王子市
アクセス	京王線 「京王八王子」駅 徒歩3分 JR中央線他 「八王子」駅 徒歩7分
竣工	2022年11月
売主	合同会社アイランドシップ5号
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	91.8%
延床面積	1,880.33m ²
戸数	住居36戸 / 店舗1区画



ラグゼナ田端北



取得予定価格	1,390百万円
鑑定評価額	1,450百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	3.6% / 2.6%
所在地	東京都荒川区
アクセス	都電荒川線 「宮ノ前」駅 徒歩1分 日暮里・舎人ライナー 「熊野前」駅 徒歩5分
竣工	2023年2月
売主	合同会社アイランドシップ5号
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	100.0%
延床面積	1,740.00m ²
戸数	42戸



TLRLレジデンス仙台東



取得予定価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,380百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.6% / 4.4%
所在地	宮城県仙台市
アクセス	JR東北本線 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩3分 地下鉄南北線「仙台」駅 徒歩5分 地下鉄東西線「宮城野通」駅 徒歩3分
竣工	2001年2月
売主	タカラレーベン
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	100.0%
延床面積	3,622.67m ²
戸数	住居1戸 寄宿舎84戸 / 店舗4区画



アパホテル蒲田駅東



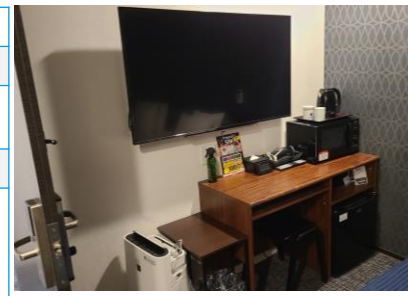
取得予定価格	6,500百万円
鑑定評価額	6,910百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.2% / 3.8%
所在地	東京都大田区
アクセス	JR京浜東北線 「蒲田」駅 徒歩5分 京急本線 「京急蒲田」駅 徒歩5分
竣工	2016年10月
売主	第三者
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	100.0%
延床面積	3,070.74m ²
室数	220室



ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通



取得予定価格	3,400百万円
鑑定評価額	4,160百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.4% / 4.0%
所在地	東京都新宿区
アクセス	東京メトロ副都心線他 「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸の内線 「新宿三丁目」駅 徒歩5分
竣工	2019年10月
売主	第三者
取得予定日	2024年9月12日
稼働率	100.0%
延床面積	1,998.31m ²
室数	113室



取得予定価格合計	鑑定評価額合計	鑑定NOI平均利回り/償却後	平均稼働率	延床面積合計
24,037百万円	25,870百万円	4.5% / 3.8%	98.4%	28,858.60m ²

■ 住宅 ■ ホテル	R-44	R-45	R-46	R-47	R-48	R-49	R-50	H-05	H-06	H-07
	ラグゼナ 八王子南町	ラグゼナ 錦糸町	ラグゼナ 平和島	ラグゼナ 八王子新町	ラグゼナ 田端北	ラグゼナ和光	TLRレジデンス 仙台東	クインテッサ ホテル札幌	アパホテル 蒲田駅東	ホテル リブマックス 新宿歌舞伎町 明治通
										
取得予定価格	1,520百万円	987百万円	1,190百万円	1,280百万円	1,390百万円	1,070百万円	1,350百万円	5,350百万円	6,500百万円	3,400百万円
鑑定評価額	1,550百万円	1,010百万円	1,260百万円	1,290百万円	1,450百万円	1,130百万円	1,380百万円	5,730百万円	6,910百万円	4,160百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.1% / 3.0%	3.4% / 2.6%	3.7% / 2.6%	3.9% / 2.7%	3.6% / 2.6%	4.0% / 3.1%	4.6% / 4.4%	5.7% / 5.1%	4.2% / 3.8%	4.4% / 4.0%
所在地	東京都八王子市	東京都江東区	東京都大田区	東京都八王子市	東京都荒川区	埼玉県和光市	宮城県仙台市	北海道札幌市	東京都大田区	東京都新宿区
アクセス	JR中央線他 「八王子」駅 徒歩10分 京王線 「京王八王子」駅 徒歩13分	東京メトロ 半蔵門線・ 都営地下鉄 新宿線 「住吉」駅 徒歩4分 JR総武線 「錦糸町」駅 徒歩7分	京急本線 「平和島」駅 徒歩4分	京王線 「京王八王子」駅 徒歩3分 JR中央線他 「八王子」駅 徒歩7分	都電荒川線 「宮ノ前」駅 徒歩1分 日暮里・ 舎人ライナー 「熊野前」駅 徒歩5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	JR東北線 東北新幹線他 「仙台」駅 徒歩3分 地下鉄南北線 「仙台」駅 徒歩5分 地下鉄東西線 「宮城野通」駅 徒歩3分	地下鉄南北線 「中島公園」駅 徒歩4分	JR浜東北線 「蒲田」駅 徒歩5分 京急本線 「京急蒲田」駅 徒歩5分	東京メトロ 副都心線他 「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ 丸の内線 「新宿三丁目」駅 徒歩5分
竣工	2022年10月	2022年10月	2022年11月	2022年11月	2023年2月	2023年3月	2001年2月	1993年4月	2016年10月	2019年10月
売主	合同会社アイランドシップ5号						タカラレーベン	第三者		
取得予定日	2024年9月12日									
稼働率	97.6%	96.7%	90.6%	91.8%	100.0%	89.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
延床面積	2,392.78m ²	919.86m ²	1,204.68m ²	1,880.33m ²	1,740.00m ²	1,444.49m ²	3,622.67m ²	10,584.74m ²	3,070.74m ²	1,998.31m ²
戸数 / 室数	44戸	30戸	41戸	住居36戸 店舗1区画	42戸	30戸	住居1戸 寄宿舍84戸 店舗4区画	164室	220室	113室

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)
住宅	R-01	アマール東海通	愛知県名古屋	1,100
	R-02	ドゥーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080
	R-03	パネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋	1,064
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	
住宅	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	
住宅合計				66,737	
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	4,870	
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
	O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	
	O-23	ソララガーデンオフィス (2~4階部分、区分所有)	宮城県仙台市	1,130	
	オフィス合計				48,604
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	
	C-08	WECARS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	WECARS鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850	
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
	商業施設合計				35,447
	ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427
H-03		ドゥーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	
H-05		クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	
H-06		アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	
H-07		ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	
ホテル合計				22,697	
ポートフォリオ合計				173,486	

※取得予定資産をハイライト

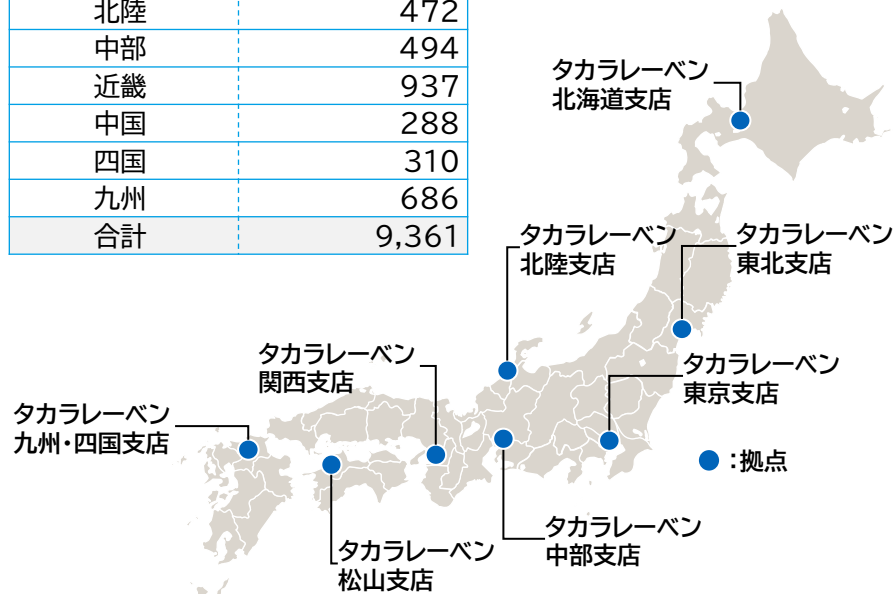
MIRARTH
HOLDINGS, Inc.

MIRARTHホールディングスグループ

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

■ エリア別マンション用地(2024年3月末時点)

エリア	マンション用地(戸)
北海道	461
東北	1,878
関東甲信越	1,024
首都圏	2,811
北陸	472
中部	494
近畿	937
中国	288
四国	310
九州	686
合計	9,361



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(2024年3月末時点)



全国の寮:519箇所



全国のドリーミン:94箇所



全国のリゾート:42箇所



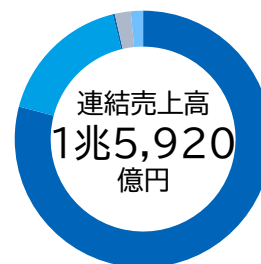
全国のシニア拠点:13箇所

ヤマダホールディングス



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

■ グループ連結売上高(2024年3月期)



デンキセグメント	1兆2,911億円
住建セグメント	2,795億円
金融セグメント	42億円
環境セグメント	327億円
その他セグメント	252億円

■ 販売ネットワーク(2024年3月末時点)

国内店舗数
11,121店

国内住宅展示場数
361箇所

海外店舗数
30店

全体

- (注1) 「本募集」とは、2024年8月29日開催の本投資法人役員会決議に基づく公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を総称していいます。
- (注2) 「取得予定資産」とは、2024年8月29日付で取得を決定した取得予定資産10物件のことをいいます。
- (注3) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満(小数点を記載した場合は記載した位未満)の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

3ページ

- (注1) 「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、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) 「マーケットウェイト」とは、浮動投資口の比率(市場で流通する可能性の高い投資口で、有価証券報告書等の公表資料による固定投資口(固定的所有と見られる投資口)の推定等に基づき算出されます。)を考慮し東証REIT指数(株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))上場の不動産投資信託全銘柄を対象にし、TOPIX(東証株価指数)に準じて算出される指数をいいます。)を利用して算出した各時点のJ-REITの時価総額における本投資法人の時価総額の割合をいいます。本資料において同じです。
- (注3) 「リスク内在物件」とは、本投資法人の保有物件のうち、本投資法人のポートフォリオの平均築年数と比較した当該物件の築年数や当該物件の用途に関するマーケット環境等を総合的に考慮し、今後の内部成長の余地が限定的又は修繕費等の増加が見込まれると本資産運用会社が判断した物件をいいます。本資料において同じです。
- (注4) 「スポンサー」とは、MIRARTHホールディングスグループ(MIRARTHホールディングス株式会社(以下「MIRARTHホールディングス」といいます。))とその子会社及び関連会社をいいます。本資料において同じです。)、株式会社共立メンテナンス(以下「共立メンテナンス」といいます。))及び株式会社ヤマダホールディングス(以下「ヤマダホールディングス」といいます。))を個別に又は総称していいます。本資料において同じです。
- (注5) 「良質な物件」とは、本投資法人のポートフォリオの平均築年数と比較した当該物件の築年数や当該物件の用途に関するマーケット環境等を総合的に考慮し、収益性が高く今後の内部成長の余地も大きいと本資産運用会社が判断した物件をいいます。本資料において同じです。
- (注6) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターをそれぞれいいます。なお、これらの格付は、JCR及びR&Iによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。本資料において同じです。
- (注7) 「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。本資料において同じです。
- (注8) 「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。

5ページ

- (注1) 取得予定資産10物件の取得を「本取組み」ということがあり、2024年2月14日付で公表した公募増資(以下「前回募集」といいます。)後の2024年3月4日時点を「本取組み前」、取得予定資産取得後の2024年9月12日時点を「本取組み後」ということがあります。本資料において同じです。
- (注2) 「取得(予定)価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注3) 本取組み前の「鑑定評価額合計」は、本取組み前において保有する資産のうち、2024年2月期末時点の保有資産(以下「2024年2月期末保有資産」といいます。))については2024年2月期末、2024年8月期に取得した保有資産(以下「2024年8月期取得済資産」といいます。))及び2024年2月期末保有資産とあわせて「取得済資産」ということがあります。本資料において同じです。))については、テックランド八王子高尾店は2023年11月1日、ソララガーデンオフィスは2023年12月31日、ラグゼナ東陽町、TLRレジデンス町田、TLR柏ビルは2024年1月1日、ラヴィータ難波元町、アークステージⅠ・Ⅱは2024年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、取得予定資産の「鑑定評価額合計」は、2024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、また、本取組み後の「鑑定評価額合計」は、取得済資産の鑑定評価額と取得予定資産の鑑定評価額の合計額を記載しています。各資産の鑑定評価の価格時点につき、本資料において同じです。
- (注4) 本取組み前の「含み益」は、本取組み前の鑑定評価額合計と、2024年2月期末時点の各2024年2月期末保有資産の帳簿価額及び各2024年8月期取得済資産の取得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価格の合計の差額を記載しています。本取組み後の「含み益」は、本取組み前の含み益と取得予定資産の含み益の合計を記載しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注5) 本取組み前の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOI(不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益をいいます。本資料において同じです。)の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得予定資産の取得予定価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 本取組み前の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得済資産の取得価格の合計で除した数値を、取得予定資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 本取組み前の「平均稼働率」は、2024年6月末日時点の取得済資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、取得予定資産の「平均稼働率」は、2024年6月末日時点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、2024年6月末日時点における取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。
- (注8) 本取組み前の「平均築年数」は、2024年6月末日時点の取得済資産の平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2024年6月末日時点の取得予定資産の平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、2024年6月末日時点の取得済資産及び取得予定資産の平均築年数を記載しています。なお、平均築年数は、物件毎の取得(予定)価格で加重平均して算出しています。本資料において同じです。

5ページ

- (注9) 本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。
 (本取組み前の総資産LTV)

$$\frac{\text{本取組み前の有利子負債総額}}{\text{本取組み前の総資産額}} \times (\ast)$$
 (本取組み後の総資産LTV)

$$\frac{\text{本取組み後の想定有利子負債総額}}{\text{本取組み後の想定総資産額}} \times (\ast \ast)$$
 (＊)「本取組み前の有利子負債総額」は、2024年2月期末時点の有利子負債総額に、2024年8月期取得済資産の取得に際して行われた借入れ(以下「前借入れ」といいます。)金額を加えて算出した金額であり、「本取組み前の総資産額」は、2024年2月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、前回募集における発行価額総額及び前借入れ金額等を加えて算出した金額です。
 (＊＊)「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、2024年2月期末時点における貸借対照表上の総資産額に、本募集における発行価額総額の見込額及び本借入れ予定額等を加えて算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。この他、本借入れの借入額及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。
- (注10) 本取組み前及び本取組み後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。
 (本取組み前の1口当たりNAV)

$$\frac{\text{2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{2024年2月期分配金支払総額} + \text{本取組み前の鑑定評価額合計}}{\text{2024年2月期末時点の各2024年2月期末保有資産の帳簿価額及び各2024年8月期取得済資産の取得価格の合計の差額} + \text{前回募集における発行価額総額}} \div \text{本取組み前の発行済投資口の総口数}$$
 (本取組み後の1口当たりNAV)

$$\frac{\text{2024年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額} - \text{2024年8月期想定分配金支払総額} + \text{本取組み後の鑑定評価額合計}}{\text{2024年8月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各取得予定資産の取得予定価格の合計の差額} + \text{本募集における発行価額の総見込額}} \div \text{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
 なお、本募集における発行価額の総見込額は、2024年7月26日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり90,384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。本資料において同じです。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11) 本取組み前及び本取組み後の「1口当たり純資産」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。
 (本取組み前の1口当たり純資産)

$$\frac{\text{2024年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額} + \text{前回募集における発行価額総額}}{\text{本取組み前の発行済投資口の総口数}}$$
 (本取組み後の1口当たり純資産)

$$\frac{\text{2024年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額} + \text{本募集における発行価額の総見込額}}{\text{本取組み後の発行済投資口の総口数}}$$
 本募集における実際の発行価額が前記注10記載の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する可能性があります。

6ページ

- (注1) 「取得予定資産を含む住宅の平均築年数」は、取得済資産及び取得予定資産のうち用途が「住宅」に分類される資産につき、2024年6月末日時点における築年数を物件毎の取得(予定)価格で加重平均して算出しています
- (注2) 「コアエリア」とは、「四大経済圏」をいいます。なお、「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本資料の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)(以下「地方自治法」といいます。)第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)による特例市制度の廃止(2015年4月1日施行)の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。本資料において同じです。
- (注3) 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。
- (注4) 運用ガイドラインの変更後も、成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に住宅以外の用途の物件への投資比率が住宅への投資比率を上回ることがあります。

7ページ

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

7ページ

- (注2) 2018年8月期(第1期)に公表した公募増資を「IPO」、2020年2月期(第4期)に公表した公募増資を「第1回公募増資」又は「1st PO」、2022年2月期(第8期)に公表した公募増資を「第2回公募増資」又は「2nd PO」、2023年2月期(第10期)に公表した公募増資を「第3回公募増資」又は「3rd PO」、2023年8月期(第11期)に公表した公募増資を「第4回公募増資」又は「4th PO」といいます。また、「第5回公募増資」及び「5th PO」は、「前回募集」をいいます。本資料において同じです。
- (注3) 「譲渡価格合計」は、各資産の譲渡に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注4) 取得物件の「平均築年数」は各期に取得した取得物件につき当該各期末時点における築年数を、譲渡物件の「平均築年数」は各期に譲渡した譲渡物件につき当該各期末時点における築年数を、「ポートフォリオ平均築年数」(本取組み前及び本取組み後の「ポートフォリオ平均築年数」を除きます。)は各期末の保有資産につき当該各期末時点における築年数を、それぞれ物件毎の取得価格で加重平均して算出しています。

8ページ

- (注1) 左図は、2024年6月末日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITについて、本投資法人以外については2024年6月末日時点の開示資料に基づき、本投資法人については本取組み後である2024年9月3日時点において、各J-REITが2020年4月以降に取得し又は取得を予定している旨を公表している物件の取得(予定)価格及び取得(予定)物件数に基づいています。
- (注2) 物件譲渡による資産規模の減少については考慮していません。
- (注3) 「CAGR」は、本取組み後の資産規模を2020年4月1日時点の資産規模で除した比率を、2020年4月1日から起算して2024年3月末までの年数である4の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。「対象18銘柄平均CAGR」は、2024年6月末日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITについて、2024年6月末日時点の開示資料を基に、2024年3月末時点の資産規模(取得価格ベース)を、2020年4月1日時点の資産規模(取得価格ベース)で除した比率を、2020年4月1日から起算して2024年3月末までの年数である4の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出したそれぞれの数値を単純平均した数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- (注4) 時価総額1,000億円未満の「総合型又は複合型REIT」とは、トーセイ・リート投資法人、投資法人みらい、マリモ地方創生リート投資法人、阪急神リート投資法人及び東海道リート投資法人を、時価総額1,000億円未満の「物流型REIT」とは、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人をいいます。
- (注5) NOIベースの保有物件上位5位におけるポートフォリオの占有比率は、各時点における保有物件のNOIの合計額に対する各NOIベース上位5物件のNOIの割合を記載しています。
- (注6) 取得価格ベースの保有物件上位5位におけるポートフォリオの占有比率は、各時点における保有物件の取得(予定)価格の合計に対する取得(予定)価格の割合を記載しています。

9ページ

- (注1) 2025年3月期末の資産規模(目標)は、本資料の日付現在のMIRARTHホールディングスの掲げる目標であり、その実現を保証するものではありません。また、運用資産規模拡大のイメージは、同社が掲げる中長期的な目標をイメージで示しているものであり、当該イメージどおりに成長を実現できることを保証するものではありません。なお、「J-REIT資産規模」とはMIRARTHホールディングスグループが運用を受託しているJ-REITである本投資法人が保有する資産の取得価格の合計、「私募資産規模」とはMIRARTHホールディングスグループが運用を受託している私募ファンド等が保有する資産の取得価格の合計、「再エネ資産規模」とはMIRARTHホールディングスグループが保有する再生可能エネルギー発電施設等の取得価格の合計をいいます。

10ページ

- (注1) 本資料の日付現在、本投資法人はMIRARTHホールディングスグループから表内の各パイプライン物件を取得することについての優先交渉権を取得していますが、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、竣工予定及び戸・室・区画数はMIRARTHホールディングスグループから提供を受けた情報に基づき記載しています。竣工予定については計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。表内には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。かかる物件については、今後名称が変更される場合があります。

12ページ

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

14ページ

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

$$\text{RevPAR} = \text{客室稼働率} \times \text{客室平均単価}$$
- (注2) 「生活密着型商業施設」とは、食品や日用品、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。
- (注3) 投資比率は取得(予定)価格ベースです。なお、クインテッサホテル札幌は一部変動賃料を採用しているため、ホテル(変動)に含めて投資比率を算出しています。

15ページ

- (注1) 「住宅戸数」については、各期末時点における保有資産(住宅)の賃貸可能戸数の合計を記載しています。
- (注2) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産(住宅)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
- (注3) 「最寄りの交通機関からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。また、徒歩10分以内の物件の割合については、当該物件数を本投資法人が保有し又は保有を予定している総物件数を除して得られた数値を記載しています。
- (注4) 「他の住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンス投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スターツプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人及び日本アコモデーションファンド投資法人をいいます。本資料において同じです。
- (注5) 「平均築年数」について、本投資法人については取得予定資産を含む住宅アセットの2024年6月末日時点の平均築年数を記載しており、他の住宅系REITについては2024年6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て算出しています。

16ページ

- (注1) 「部屋タイプ」については、1戸当たりの専有面積40㎡未満をシングル、40㎡以上50㎡未満をコンパクト、50㎡以上をファミリーとして算出しています。

17ページ

- (注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産(オフィス)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。
- (注2) 東京23区におけるオフィスのストック状況(2023年12月調査時点)は、「オフィスピラミッド2024 東京23区・大阪市」(株式会社ザイマックス不動産総合研究所)を基に本資産運用会社にて作成。

19ページ

- (注1) 本投資法人では、取得済資産における商業施設のうち、アピタ名古屋南店、YAMADA web.com奈良本店、Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)、カインズ大宮店、TA湘南鶴沼海岸、YAMADA web.com松山問屋町店、イオンスタイル尾道(底地)及びヤマダデンキテックランド八王子高尾店を「生活密着型商業施設」、WECARS札幌清田店(底地)、WECARS鴻巣店(底地)及びプリオ大名Ⅱを「非日常型・コト消費型商業施設」(非日常的又はその他の体験を対象とする消費者向けの施設等を主として提供するテナントが主たるテナントとなっている施設をいいます。本資料において同じです。)と分類しています。なお、YAMADA web.com奈良本店は2024年2月23日付で「家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店」から、WECARS札幌清田店(底地)及びWECARS鴻巣店(底地)は2024年5月1日付で「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)」から、それぞれ物件名称を変更しています。本資料において同じです。

21ページ

- (注1) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡の施設稼働率の推移は、各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2) ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡のRevPARの推移は、各物件の月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。
- (注3) アパホテル蒲田駅東の運営状況及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の運営状況の2024年の各数値については、2024年6月末日までの数値を基に算出しています。また、ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の運営状況の2019年の各数値については、当該ホテルが2019年11月20日に営業を開始したため、同日以降の数値を基に算出しています。

23ページ

- (注1) 「本借入額(想定)及び借入金総額(本取組み後)」は、本募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日(2024年9月3日)までに変更されることがあります。
- (注2) 「本取組み前」の財務指標については前回借入れ、「本取組み後」の財務指標については前回借入れ及び本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。本資料において同じです。
- (注3) 2024年2月期(第12期)末の「有利子負債残高」は、2024年2月期(第12期)末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。
- (注4) 2024年2月期(第12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。

$$\frac{2024年2月期(第12期)末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額}{2024年2月期(第12期)末時点の貸借対照表上の総資産額}$$
 本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」の算出方法については、5ページの注9の「本取組み前の総資産LTV」及び「本取組み後の総資産LTV」をご参照ください。
- (注5) 2024年2月期(第12期)末時点の「平均金利」は、2024年2月期(第12期)末時点における借入れに適用される利率を、2024年2月期(第12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。
- (注6) 本取組み前の「平均金利」は、2024年7月末日時点における借入れに適用される利率を、同日時点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、2024年8月30日に返済期限が到来する借入額(7,400百万円)については、全額リファイナンスを行う想定とし、利率も想定値に基づき算定しています。
- (注7) 本取組み後の「平均金利」は、本資料の日付現在、本借入れの調達金利は確定していないため、2024年7月26日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBORにスプレッドを加えて求めた数値を借入(想定)金額で加重平均した数値に基づき算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。本借入れに実際に適用される金利(スプレッドを含みます。)は、融資意向表明の内容に基づき締結される金銭消費貸借契約証書に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均調達金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。本資料において同じです。
- (注8) 「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。

23ページ

(注9) 2024年2月期(第12期)末時点の「平均残存年数」は、2024年2月期(第12期)末時点における各有利子負債の借入残存年数を2024年2月期(第12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。本取組み前の「平均残存年数」は、本取組み前時点の各有利子負債の借入残存年数を本取組み前有利子負債残高で加重平均した平均値を、本取組み後の平均借入残存年数は、本取組み後時点で予定している各有利子負債の借入残存年数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。

25ページ

- (注1) 「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、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2) 「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組みとして2011年に創設された認証制度です。
(注3) 「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付する認証制度をいい、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

28ページ

(注1) 「稼働率」は、2024年6月末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。別途注記する場合を除き、本資料において同じです。

34ページ

(注1) 「タカラレーベン」とは株式会社タカラレーベンをいいます。本資料において同じです。

37ページ

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

【別紙 1】

本募集前の「巡航ベースでの予想分配金」の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 181 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（63 物件）及び不動産（7 物件）の合計 70 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。 																		
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;">1,446 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">288 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">216 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;">72 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">51 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">302 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">622 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">358 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">215 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、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 MIRARTH 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	1,446 百万円	管理委託費	288 百万円	（うち維持管理費）	216 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	72 百万円	修繕費	51 百万円	公租公課	302 百万円	減価償却費	622 百万円	賃貸事業費用以外計	358 百万円	運用報酬	215 百万円
賃貸事業費用計	1,446 百万円																		
管理委託費	288 百万円																		
（うち維持管理費）	216 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	72 百万円																		
修繕費	51 百万円																		
公租公課	302 百万円																		
減価償却費	622 百万円																		
賃貸事業費用以外計	358 百万円																		
運用報酬	215 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 438 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、77,020 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 780,820 口について新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																		
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 																		

項目	前提条件
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"> ・ 181 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（63 物件）及び不動産（7 物件）に、取得予定資産 10 物件を加えた合計 80 物件になります。なお、取得予定資産 10 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。 																		
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;">1,588 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">311 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">232 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;">79 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">53 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">342 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">696 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">402 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">245 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 MIRARTH 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	1,588 百万円	管理委託費	311 百万円	（うち維持管理費）	232 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	79 百万円	修繕費	53 百万円	公租公課	342 百万円	減価償却費	696 百万円	賃貸事業費用以外計	402 百万円	運用報酬	245 百万円
賃貸事業費用計	1,588 百万円																		
管理委託費	311 百万円																		
（うち維持管理費）	232 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	79 百万円																		
修繕費	53 百万円																		
公租公課	342 百万円																		
減価償却費	696 百万円																		
賃貸事業費用以外計	402 百万円																		
運用報酬	245 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、14 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 515 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、2024年9月12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13,840百万円の借入れを、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、90,860百万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780,820口に加えて、公募による新投資口の発行（123,810口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限6,190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130,000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。