

2025年2月期（第14期）
決算説明資料



タカラレーベン不動産投資法人

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

証券コード:3492

（資産運用会社）

MIRARTH不動産投資顧問株式会社
MIRARTH Real Estate Advisory Inc.

タカラレーベン不動産投資法人の概要	3
Executive Summary	4
I. 2025年2月期(第14期)の決算概要	
決算ハイライト	6
バランスシートの変動	7
14期の取得資産	8
ポートフォリオの状況	9
II. 2025年2月期(第14期)の運用状況	
住宅	13
オフィス	15
商業施設	17
ホテル	18
III. 2025年2月期(第14期)の財務状況	
財務の状況	21
IV. 第15期・第16期の業績予想	
業績予想の概要	24

V. 今後の成長戦略	
物件取得と譲渡	26
優先交渉権の取得状況	27
中期分配金目標の進捗状況	29
VI. Appendix	
ESGへの取り組み	31
上場時以降のポートフォリオの変化	34
ポートフォリオ一覧	35
不動産鑑定評価の概要	37
個別物件収支状況	41
各種指標	53
投資主構成	54
上場以降投資口価格推移	55
資産運用会社の概要	56

■ 基本情報

名称	タカラレーベン不動産投資法人
証券コード	3492
上場日	2018年7月27日
決算月	2月、8月
運用資産	総合型
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) ・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 (エリア比率) ・コアエリア 70%以上 ・サブエリア 30%以下
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 ※
資産運用会社のスポンサー (出資比率)	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

※ 2024年3月29日付で商号をタカラPAG不動産投資顧問株式会社から変更しています。

特徴

住宅を中心とした総合型ポートフォリオ

- 不動産総合デベロッパーであるMIRARTHホールディングスをメインスポンサーとする優位性を活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅な**住宅物件を中心とした総合型ポートフォリオ**を構築。
- 住宅以外にも、立地が厳選された中規模オフィス、固定賃料により安定した収益を確保できる商業施設、賃料アップサイドのポテンシャルを有するホテルなど、総合型REITとして**成長性と安定性の双方を有したポートフォリオ**を構築。
- 2018年の**上場以来、資産規模は順調に拡大**し、ポートフォリオの質向上を目的とした物件譲渡とスポンサー物件を中心とした積極的物件取得により、**平均築年数は約8年の若返り**を実現。

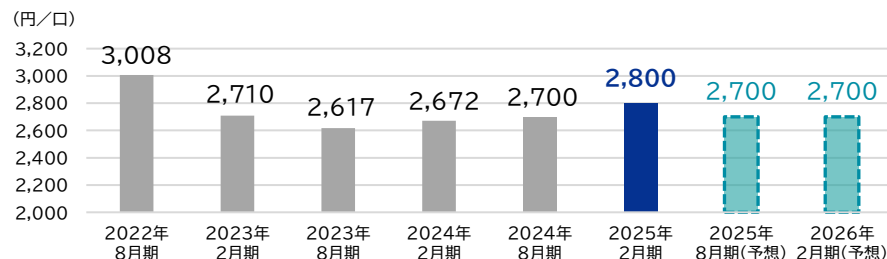
■ ポートフォリオ情報

2025年2月28日時点

資産規模 (取得価格ベース)	80物件	172,616百万円
稼働率	99.1%	
平均築年数	17.8年	
投資比率 (取得価格ベース)	(用途別) 住宅 : 38.7% オフィス : 27.7% 商業施設 : 20.5% ホテル : 13.1%	(エリア別) コアエリア : 83.1% サブエリア : 16.9%

2025年2月期(14期) 分配金

業績予想	実績	対予想比
1口当たり 2,700 円	1口当たり 2,800 円	1口当たり +100 円
※当期純利益の一部を将来の分配金安定化のために内部留保しています。		



内部成長

- 全体稼働率は期末時点で過去最高の99.1%
- 住宅、オフィスでの賃料増額による収益性向上

賃料増減率	新規契約	更新
住宅	+3.6%	+0.8%
オフィス	+24.0%	+1.2%

- 堅調なインバウンド需要等を背景に、ホテル全物件で業績が前期に引き続き好調で、今期過去最高水準の収益を収受

外部成長

- 2024年9月の公募増資により住宅7物件、ホテル3物件の合計10物件(240億)を取得。ポートフォリオ全体の物件数は80件、資産規模は1,726億円に拡大。平均築年数は上場以来約8年の若返りを実現。
- 機を捉えた取得と譲渡の実施
 - 2025年2月・3月 仙台日興ビルを譲渡
 - 2025年3月 スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前を取得
 - 2025年4月 ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘を譲渡

財務・ESG

- 2024年9月の公募増資によるエクイティ調達(104億円)
+OA分第三者割当増資(5億円)、併せて銀行借入(142億円)
- 2025年2月 グリーンローンによる借り換えの実施(73.5億円)
- CASBEE不動産評価認証取得済み物件は、今期新たに認証を取得した住宅2物件(A評価)、オフィス2物件(S評価)含め10物件に増加
- 大宮NSDビルについて、DBJ Green Building認証を再取得
- CDP2024スコア(気候変動:B-)を取得

I. 2025年2月期(第14期)の決算概要

(単位:百万円)	第13期 (2024年8月期)	第14期 (2025年2月期)	第14期 (2025年2月期)	前期比 増減	予想比 増減
	実績	予想	実績		
営業収益	4,400	4,924	5,334	+934	+410
営業利益	2,584	3,024	3,291	+706	+266
経常利益	2,143	2,460	2,723	+580	+262
当期純利益	2,117	2,436	2,664	+547	+228
発行済み投資口数	780,820口	910,820口	910,820口	+130,000口	—
EPU(1口当たり利益)	2,711円	2,674円	2,925円	+214円	+251円
DPU(1口当たり分配金)	2,700円	2,700円	2,800円	+100円	+100円
分配金総額	2,108	2,459	2,550	+442	+91
内部留保残高	319	296	433	+114	+137

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

■前期比 主な差異要因 (単位:百万円)

当期純利益	+547	
賃貸事業収入の増加	+635	新規取得10物件+589 博多祇園ビル+14
不動産売却益	+299	仙台日興ビル準共有持分50%譲渡
賃貸事業費用の増加	▲131	新規取得10物件▲120
その他営業費用の増加	▲96	運用報酬▲64、控除対象外消費税▲12
営業外費用の増加	▲128	支払利息▲109(うち新規借入分▲64)

■予想比 主な差異要因 (単位:百万円)

当期純利益	+228	
賃貸事業収入の増加	+110	礼金・更新料収入+32、水道光熱費収入+20 原状回復収入+19、ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya+11
不動産売却益	+299	仙台日興ビル準共有持分50%譲渡
賃貸事業費用の増加	▲95	水道光熱費▲23、原状回復費用▲21 修繕費▲20
その他営業費用の増加	▲48	運用報酬▲39、控除対象外消費税▲7

(単位:百万円)				
	第13期 (2024年8月期)	第14期 (2025年2月期)	前期比 増減	■前期比 主な差異要因
流動資産	8,083	9,975	+1,892	
現金預金	7,499	9,357	+1,857	
その他流動資産	583	618	+35	
固定資産	153,128	177,296	+24,167	10物件取得 24,966百万円
有形固定資産	152,687	176,751	+24,064	
無形固定資産	1	1	▲0	
投資その他の資産	440	543	+103	
繰延資産	44	57	+12	
資産合計	161,256	187,329	+26,072	
流動負債	18,241	17,669	▲572	
1年内返済予定長期借入金	17,400	16,600	▲800	
その他流動負債	841	1,069	+227	
固定負債	64,268	79,427	+15,158	
長期借入金	59,620	74,620	+15,000	新規借入 14,200百万円
その他固定負債	4,648	4,807	+158	
負債合計	82,510	97,096	+14,586	
純資産	78,746	90,232	+11,486	公募増資／第三者割当 10,929百万円
負債・純資産合計	161,256	187,329	26,072	

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

第6回公募増資による10物件の取得
(取得日：2024年9月12日)

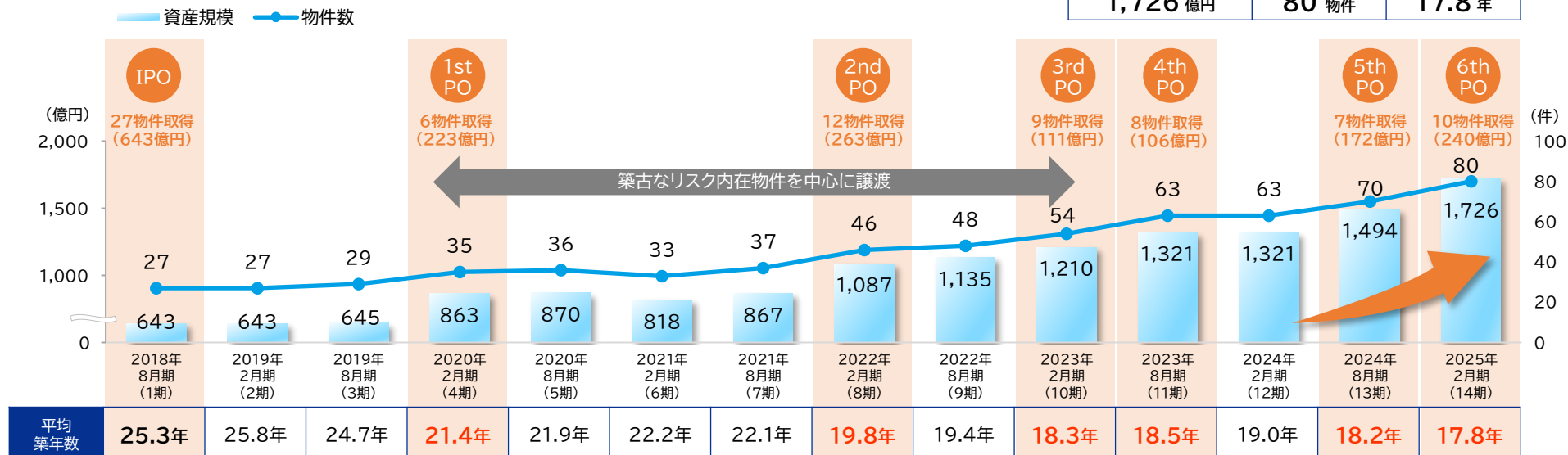
取得価格 合計	鑑定評価額 合計	取得時鑑定NOI平均利回り/償却後
24,037百万円	25,870百万円	4.5% / 3.8%

■ 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 「成増」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	地下鉄南北線 「中島公園」駅 徒歩4分	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	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		
稼働率 ※	97.7%	90.0%	95.3%	91.8%	96.9%	100.0%	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

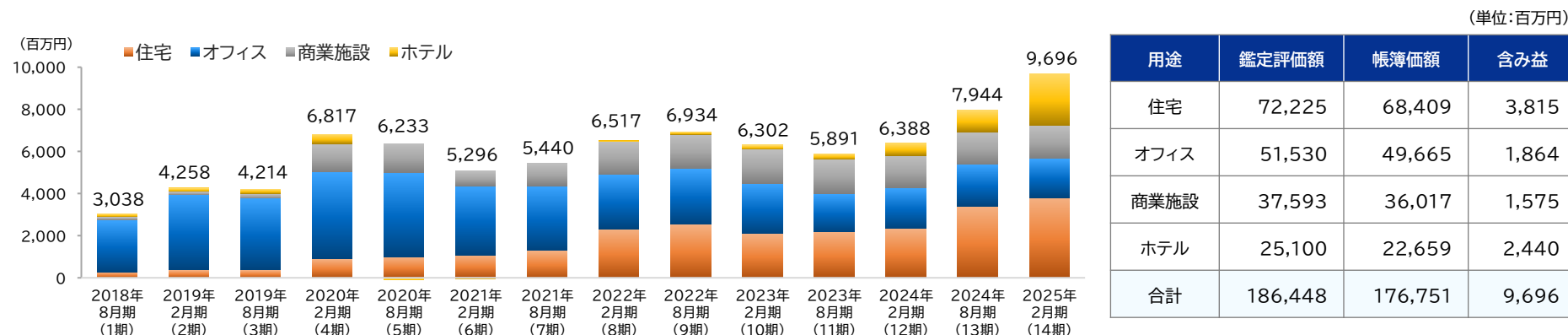
※ 2025年2月末時点の稼働率です。

■ 資産規模と物件数と平均築年数の推移

築古なリスク内在物件を中心に譲渡を行う一方、スポンサーパイプラインを活用した住宅の取得により、**平均築年数の若返り**を実現。**住宅中心の総合型ポートフォリオ**を形成しながら資産規模を着実に拡大。



■ 用途別 含み益の推移



本投資法人は多様なアセットタイプに分散投資を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のアップサイドポテンシャルへの対応、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

投資比率

■ 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

4.5 %

■ 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

27.7 %

■ 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

38.7 %

■ 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収受

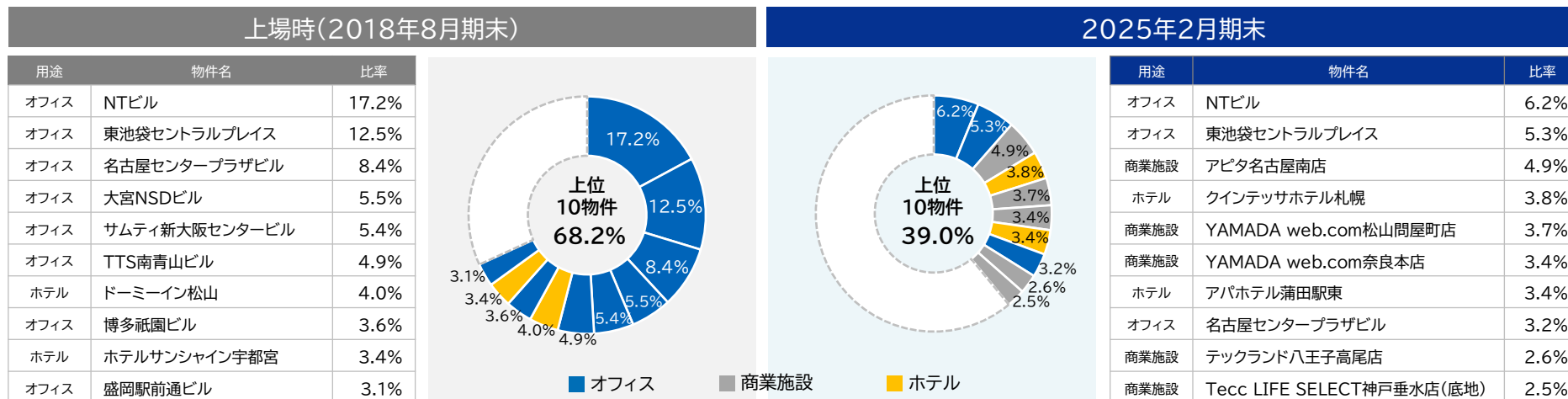
8.6%

■ 商業施設

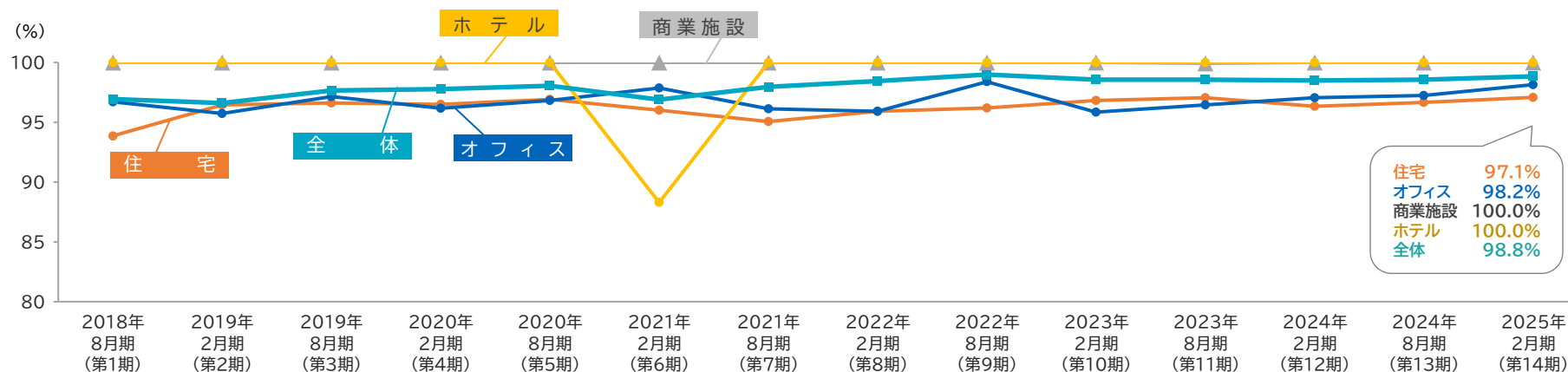
- ・ 固定賃料100%で、安定的な収益を確保
- ・ 安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に投資することで、ポートフォリオの収益基盤を構築

20.5%

■ 物件別 分散状況 (NOIベース)



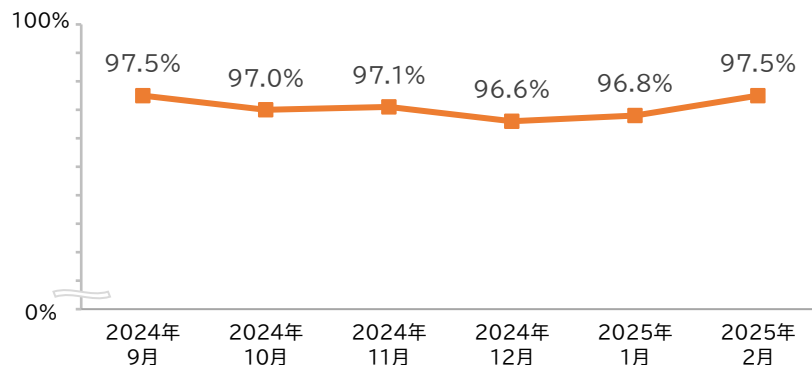
■ 期中平均稼働率の推移



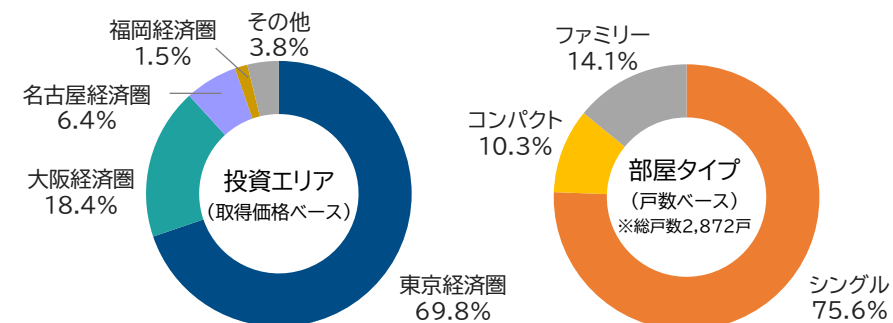
Ⅱ. 2025年2月期(第14期)の運用状況

月次 稼働率

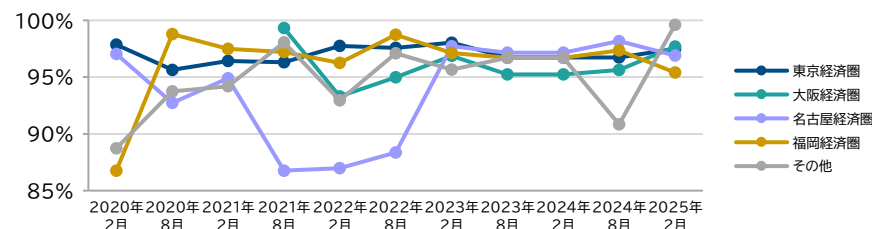
- 期中を通して96%以上を維持



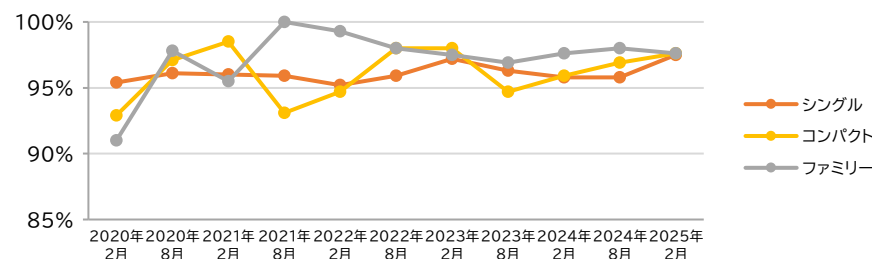
投資エリア・部屋タイプ



投資エリア別稼働率推移



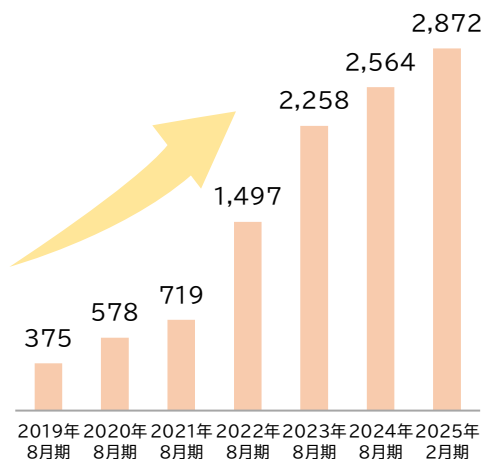
部屋タイプ別稼働率推移



※部屋タイプの定義(1戸当たりの専有面積)
 シングル:40㎡未満 コンパクト:40㎡以上50㎡未満 ファミリー:50㎡以上

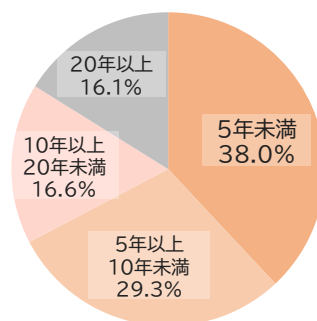
保有戸数の推移

- 直近約5年間で約7.7倍に上昇



築年数別比率

(2025年2月末時点 取得価格ベース)

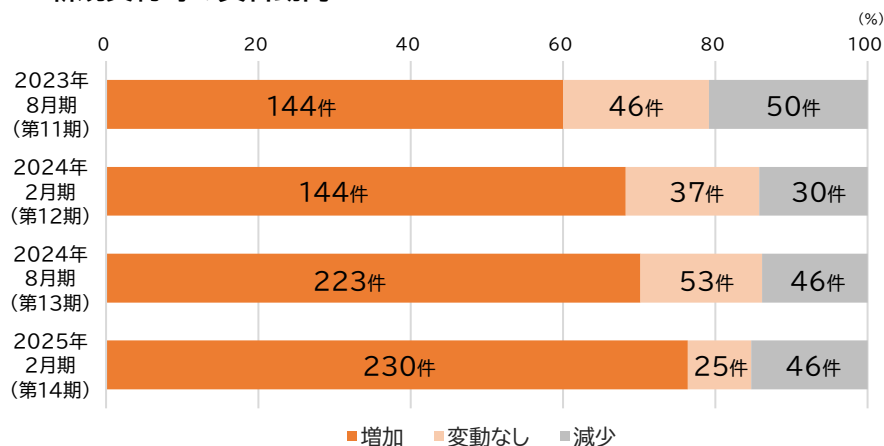


平均築年数 9.9 年

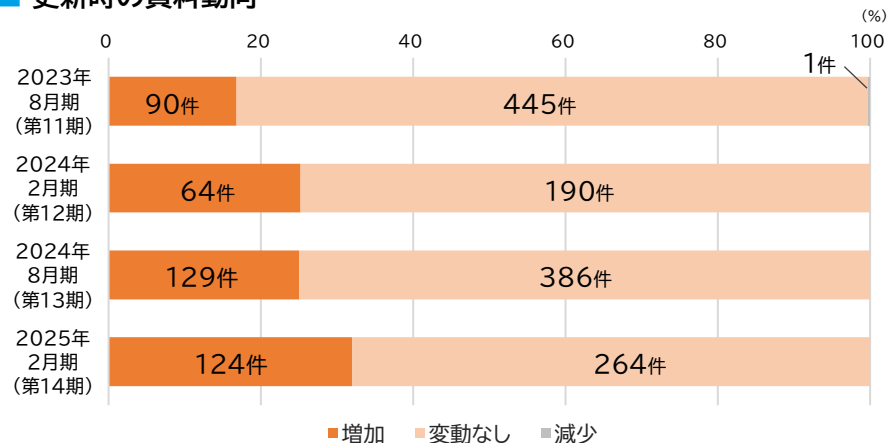
賃料改定状況

- 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- 賃料変動率は新規契約時+3.6%、更新時+0.8%

新規契約時の賃料動向



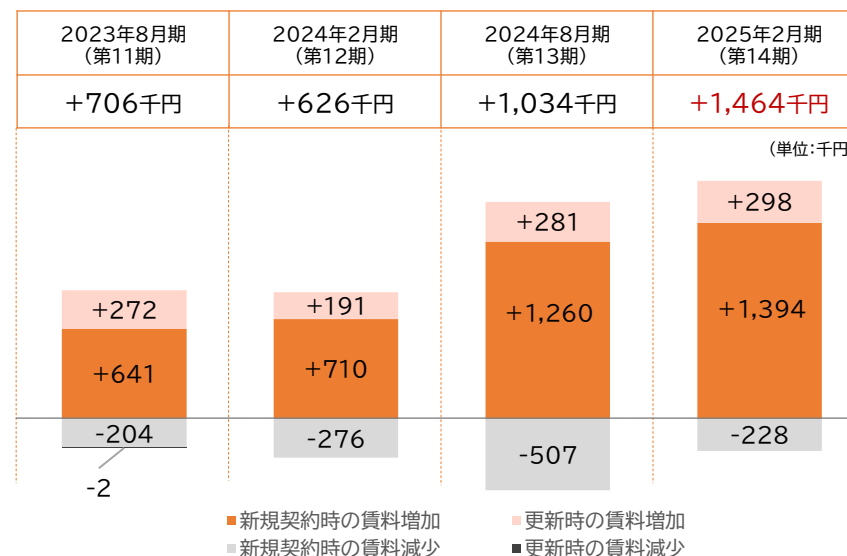
更新時の賃料動向



賃料増減(月額)

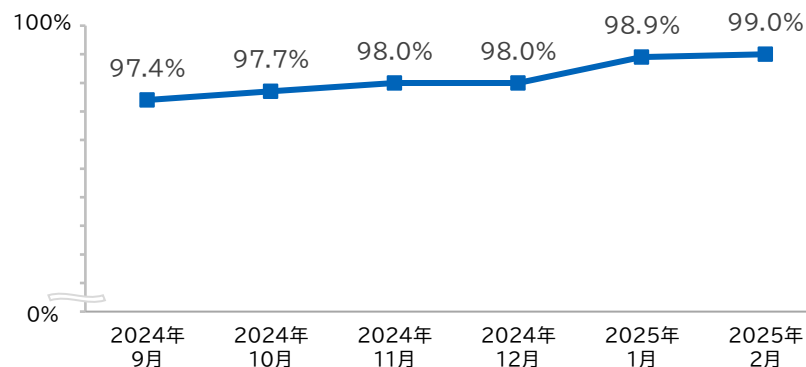
		新共込賃料 (単位:千円)	旧共込賃料 (単位:千円)	賃料増減額	賃料増減率
増額	新規契約	26,796	25,401	+1,394	+5.5%
	更新	16,233	15,935	+298	+1.9%
据置	新規契約	2,678	2,678	±0	±0.0%
	更新	22,455	22,455	±0	±0.0%
減額	新規契約	3,683	3,912	▲228	▲5.8%
	更新	0	0	±0	±0.0%
合計	新規契約	33,157	31,991	+1,166	+3.6%
	更新	38,689	38,391	+298	+0.8%

ネット増額(月額)の推移



月次 稼働率

- 期中を通して上昇



資産価値の維持・向上への取り組み

- 築年の浅い物件を取得し、ポートフォリオの若返りを進める一方、既存物件の経年による設備劣化・陳腐化防止のため、適時適切な修繕等を実施

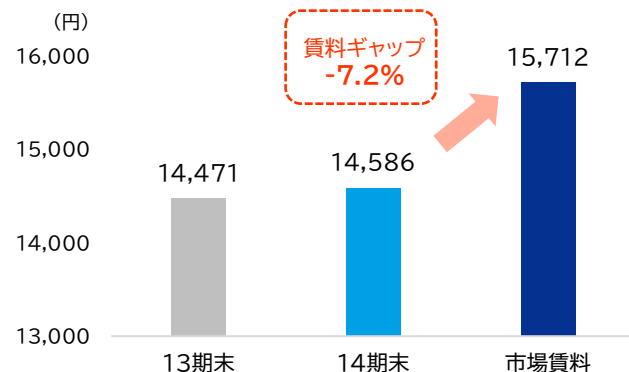
■ 名古屋センタープラザビル トイレリニューアル工事(事例)



賃料ギャップ状況

- 14期末時点の賃料ギャップは -7.2% あり、今後の内部成長ポテンシャルを有する

■ 平均坪単価比較



■ 地域別 月額賃料総額の比較

(単位:千円)

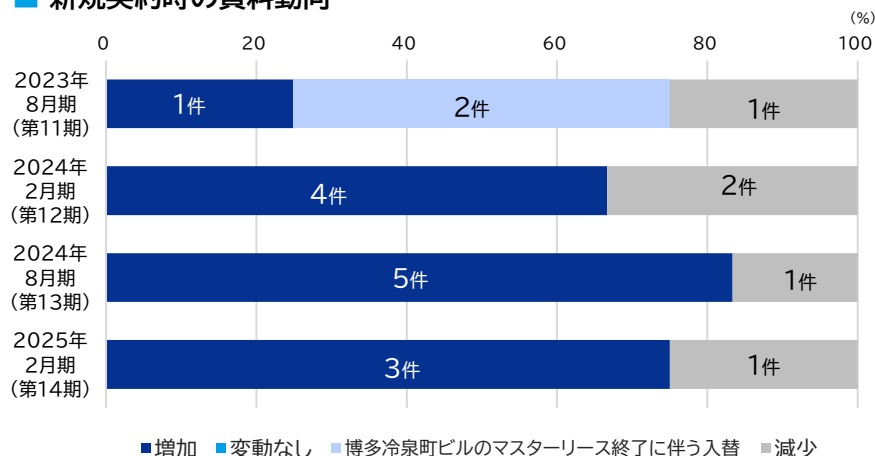
	13期末	14期末	市場賃料	差額	賃料ギャップ
東京経済圏	124,462	129,285	136,888	-7,602	-5.6%
名古屋経済圏	18,746	19,124	19,733	-609	-3.1%
福岡経済圏	24,536	24,536	28,816	-4,280	-14.9%
その他地域	14,643	14,427	16,390	-1,962	-12.0%
合計	182,390	187,373	201,828	-14,454	-7.2%

※市場賃料は、MIRARTH不動産投資顧問の独自調査により、エリア・築年数・競合物件等の要素を総合的に勘案して設定したものです。また、店舗区画及び一棟貸しの物件は対象から除外して算出しています。

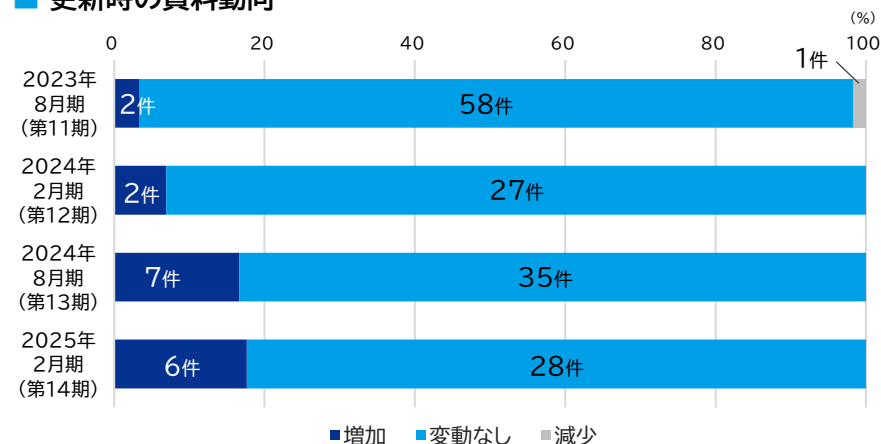
賃料改定状況

- 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- 賃料変動率は新規契約時+24.0%、更新時+1.2%

新規契約時の賃料動向



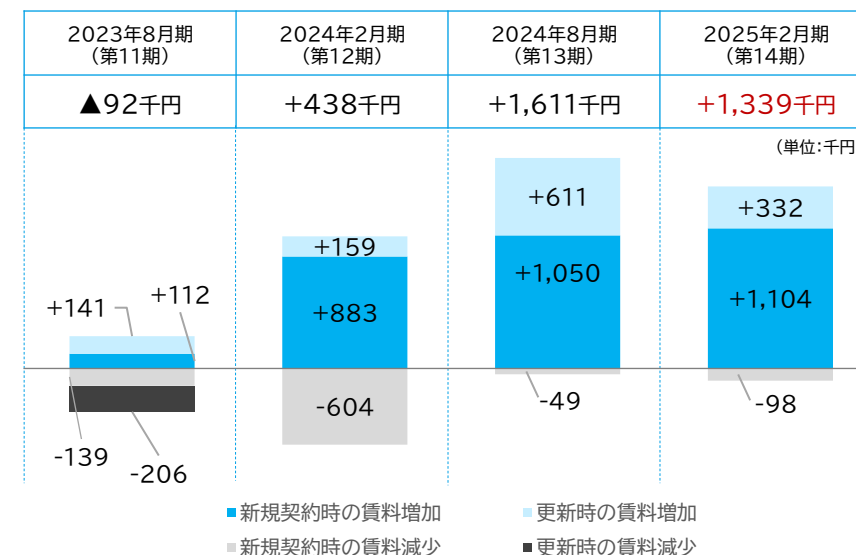
更新時の賃料動向



賃料増減(月額)

		新共込賃料 (単位:千円)	旧共込賃料 (単位:千円)	賃料増減額	賃料増減率
増額	新規契約	4,461	3,356	+1,104	+32.9%
	更新	3,835	3,503	+332	+9.5%
据置	新規契約	0	0	±0	±0.0%
	更新	23,134	23,134	±0	±0.0%
減額	新規契約	735	833	▲98	▲11.8%
	更新	0	0	±0	±0.0%
合計	新規契約	5,196	4,189	+1,006	+24.0%
	更新	26,969	26,637	+332	+1.2%

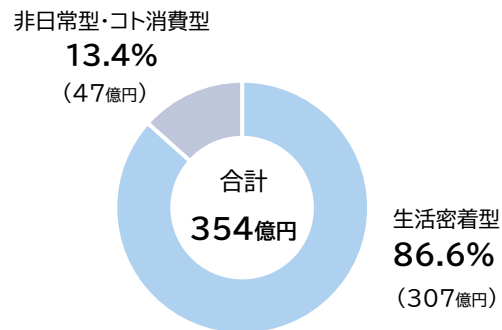
ネット増額(月額)の推移



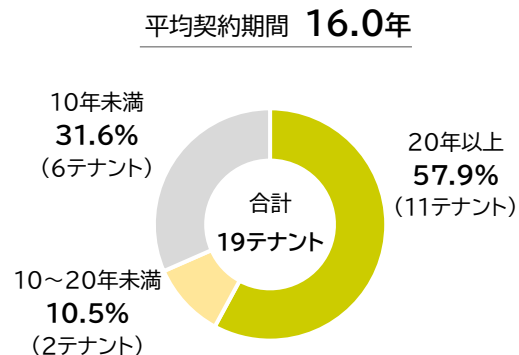
- ・ 固定賃料比率が100%で、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- ・ 今後はテナント入替も可能な商業施設の取得も積極的に検討

施設タイプ別の保有状況

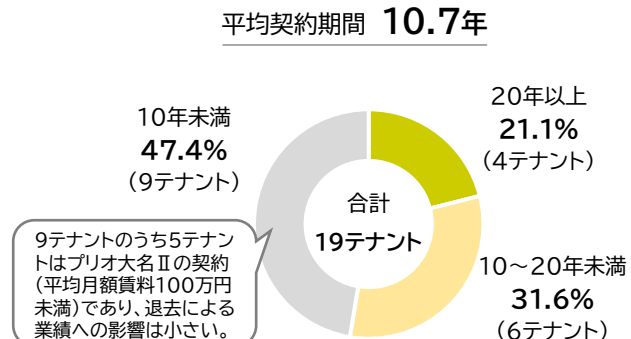
■ 物件タイプ（取得価格ベース）



■ 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87%）



アビタ名古屋南店



YAMADA web.com
奈良本店



Tecc LIFE SELECT
神戸垂水店(底地)



YAMADA web.com
松山間屋町店



テックランド
八王子高尾店



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



TA湘南鵜沼海岸



イオンスタイル尾道(底地)

非日常型・コト消費型（約13%）



WECARS札幌清田店(底地)



WECARS鴻巣店(底地)



プリオ大名Ⅱ

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

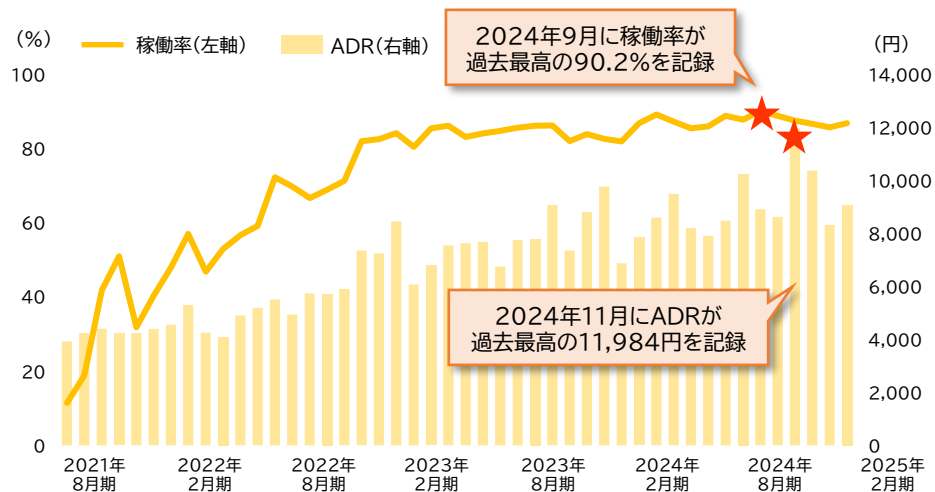
変動賃料

- リブランドオープン以降、稼働率及びADRで過去最高値に到達
- 第14期の月額平均は旧オペレーター時の固定賃料対比+42.3%の賃料を収受

変動賃料の月額平均の推移



施設稼働率・ADRの推移 (リブランド以降)

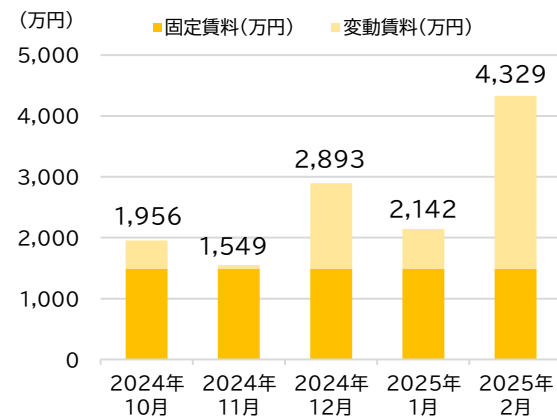


クインテッサホテル札幌

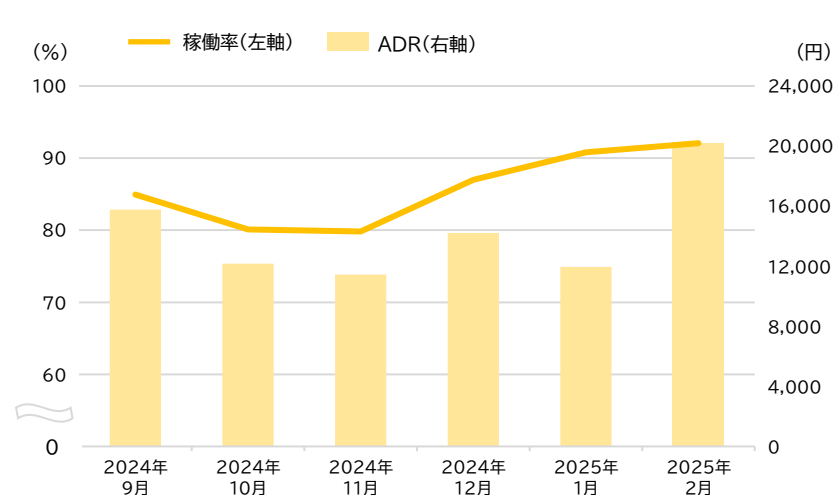
固定賃料+変動賃料

- さっぽろ雪まつり等のイベントにより、2月賃料収入は大幅に増加
- 新千歳空港の本格稼働により更なるアップサイド獲得に期待

賃料収入の推移 (9月12日物件取得)



施設稼働率・ADRの推移

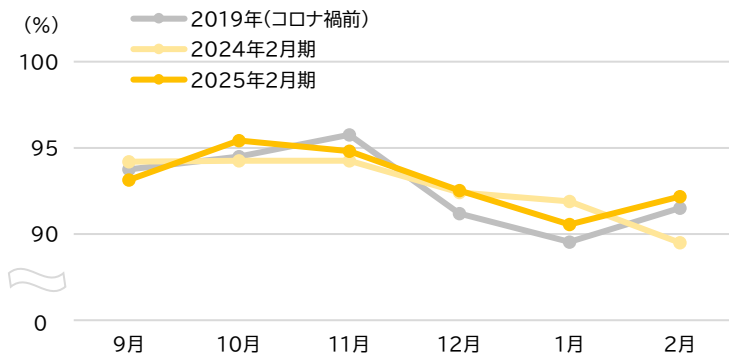


ドリーミン松山・ドリーミン盛岡

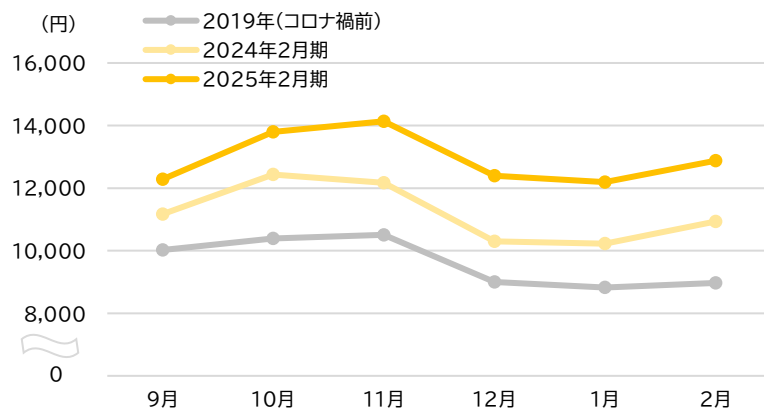
固定賃料

- 稼働率もコロナ前水準を維持し、併せて客室単価の引上げを行うことでRevPARはコロナ前の水準を大きく上回って推移

施設稼働率の推移



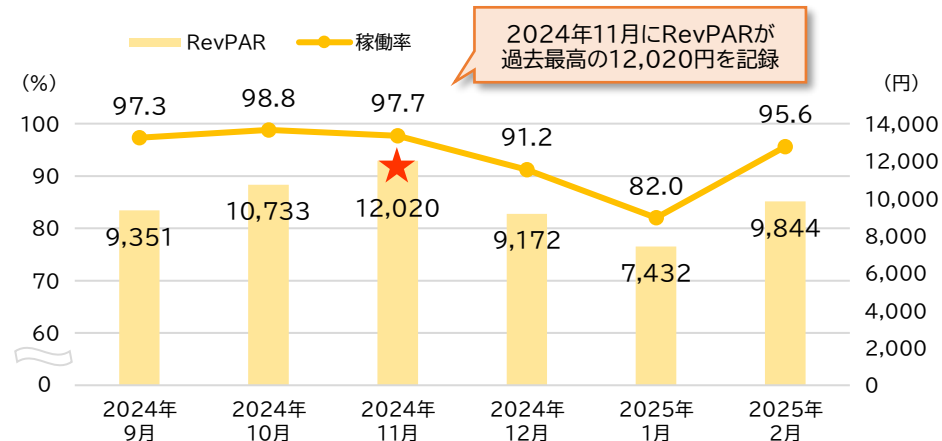
RevPARの推移



アパホテル蒲田駅東

固定賃料

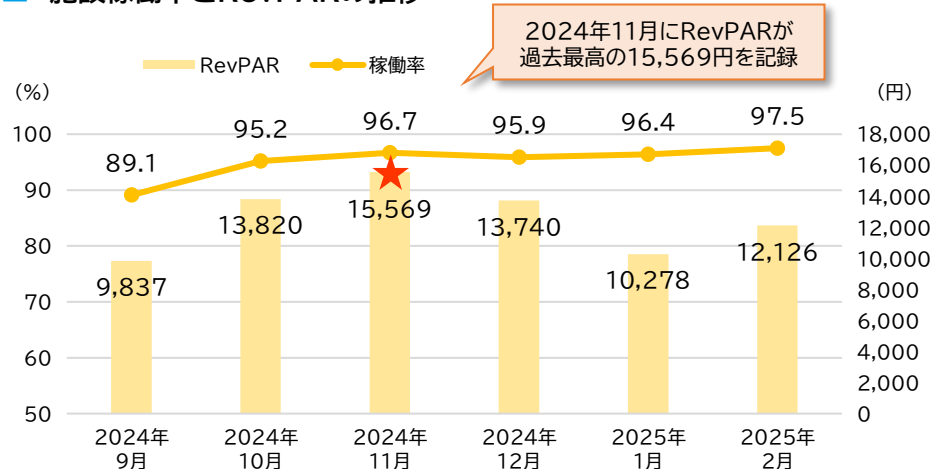
施設稼働率とRevPARの推移



ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通

固定賃料

施設稼働率とRevPARの推移



Ⅲ. 2025年2月期(第14期)の財務状況

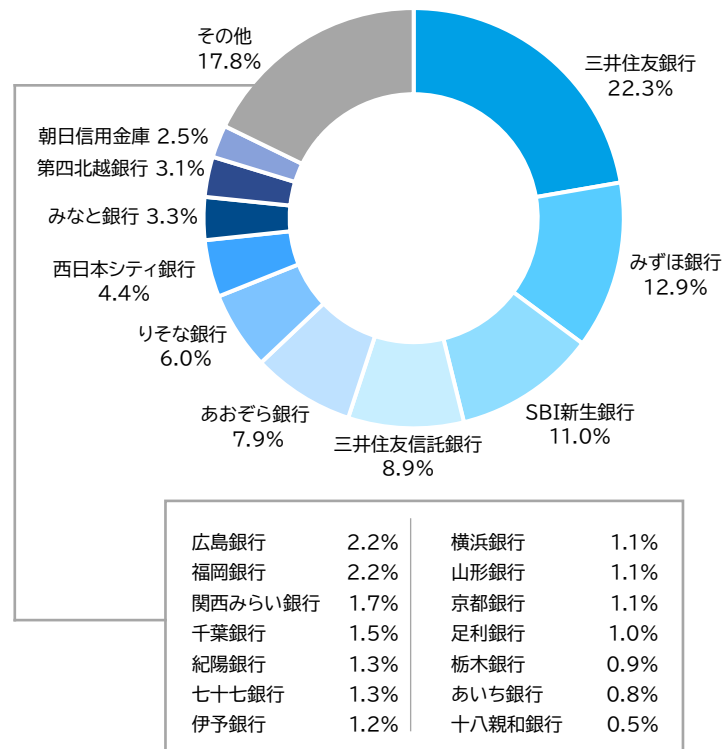
借入先金融機関の拡大

- 借入先金融機関は前期から2行増えて24行に増加
- 取引行の拡充により調達基盤の安定化を図る

借入金総額



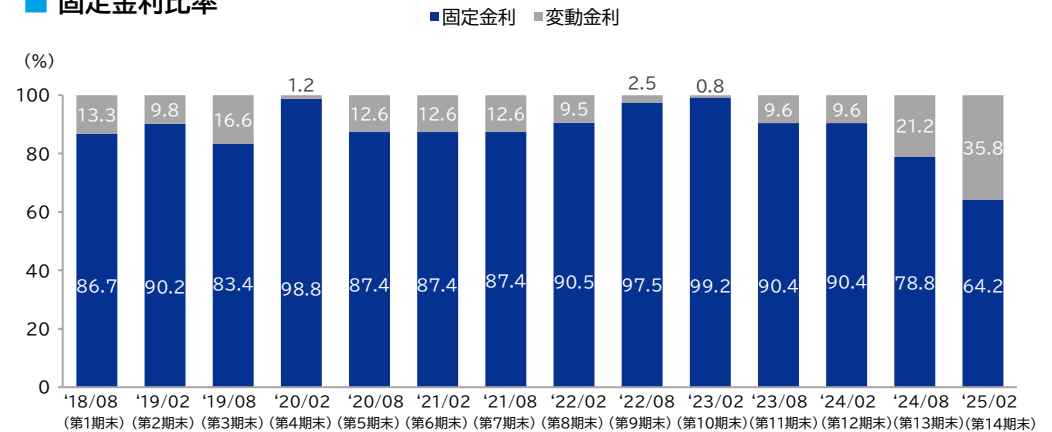
借入先金融機関のシェア



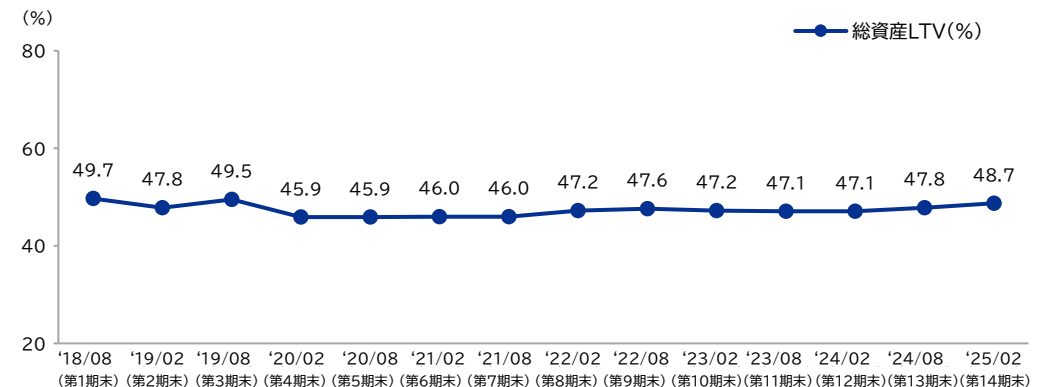
固定金利比率、LTV運営

- 足元の金融市場の動向を踏まえ、許容できるリスクの範囲内において、第6回増資時借入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

固定金利比率



LTV運営



財務指標推移

	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)
有利子負債残高	43,400 百万円	57,300 百万円	58,275 百万円	63,080 百万円	67,150 百万円	67,150 百万円	77,020 百万円	91,220 百万円
総資産LTV	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%	47.1%	47.1%	47.8%	48.7%
時価LTV	43.5%	44.8%	45.1%	45.0%	45.2%	45.0%	45.5%	46.3%
平均金利	0.63%	0.62%	0.70%	0.72%	0.73%	0.74%	0.85%	1.06%
平均借入期間	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年	4.7年	4.7年	4.5年	4.5年
平均借入残存期間	2.9年	2.7年	3.1年	2.7年	2.8年	2.3年	2.5年	2.6年

発行体格付

JCR

A

(ポジティブ)
2024年7月19日変更

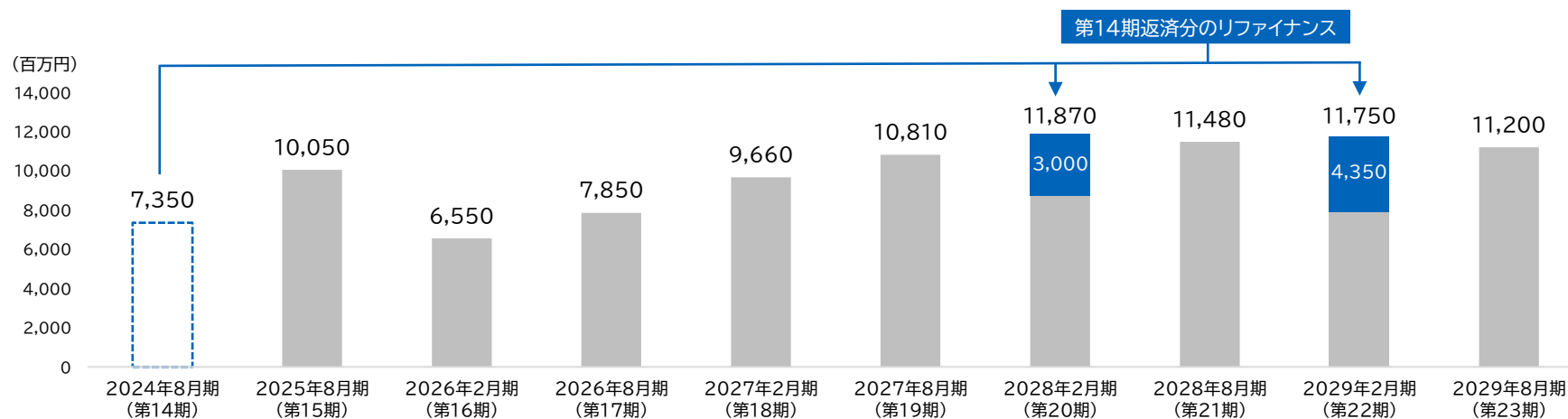
R&I

A-

(ポジティブ)
2024年6月7日変更

返済期限の分散状況

- 第14期公募増資時の新規借入、及びリファイナンスにおいて返済期限を分散化



IV. 第15期・第16期の業績予想

(単位:百万円)	第14期 (2025年2月期) 実績	第15期 (2025年8月期) 予想	第15・14期 増減	第16期 (2026年2月期) 予想	第16・15期 増減
営業収益	5,334	5,491	+156	5,057	▲434
営業利益	3,291	3,411	+119	3,039	▲371
経常利益	2,723	2,730	+7	2,335	▲395
当期純利益	2,664	2,635	▲29	2,309	▲325
発行済み投資口数	910,820口	910,820口	—	910,820口	—
EPU(1口当たり利益)	2,925円	2,893円	▲32円	2,536円	▲357円
DPU(1口当たり分配金)	2,800円	2,700円	▲100円	2,700円	—
分配金総額	2, 550	2,459	▲91	2,459	—
内部留保残高	433	609	+175	460	▲149

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

■第14期実績と第15期予想との主な差異要因 (単位:百万円)

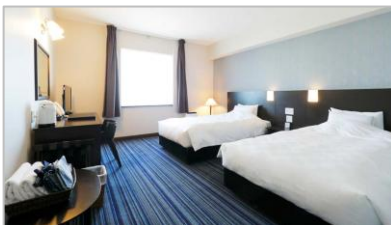
当期純利益	▲29	
賃貸事業収入の増加	+17	新規取得1物件+65、売却2物件▲83 クインテッサホテル札幌+41
不動産売却益	+139	ウインバルコーラス聖蹟桜が丘譲渡+140
賃貸事業費用の増加	▲6	新規取得1物件▲22、売却2物件+37
その他営業費用の増加	▲30	運用報酬▲16
営業外費用の増加	▲107	支払利息▲109

■第15期予想と第16期予想との主な差異要因 (単位:百万円)

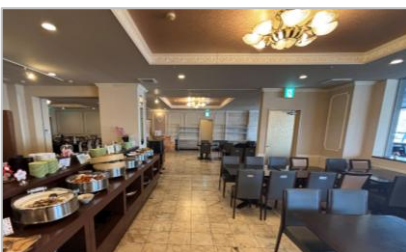
当期純利益	▲325	
賃貸事業収入の増加	+5	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前+12 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya+8 売却2物件▲10
不動産売却益	▲439	第16期は譲渡予定なし
賃貸事業費用の増加	▲4	LM費用+8
その他営業費用の減少	+67	運用報酬+58
営業外費用の増加	▲23	支払利息▲28

V. 今後の成長戦略

取得物件の概要



ツインタイプを中心とした客室は全室23㎡以上のゆとりある広さで幅広い顧客ニーズに対応可能。1階にはビュッフェ形式の朝食会場、地下に大浴場を備えている。



H-08 スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	
取得価格	2,200百万円
鑑定評価額	2,690百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
所在地	愛知県常滑市新開町3-174-1
アクセス	名鉄空港線「常滑」駅より徒歩2分 中部国際空港から車で約10分
建築時期	2008年1月
取得日	2025年3月31日
延床面積	7,492.14㎡
客室数	194室
賃料種別	固定賃料
主要テナント	サンフロンティア ホテルマネジメント株式会社



譲渡物件の概要



O-12 仙台日興ビル	
所在地	宮城県仙台市青葉区中央3-2-21
建築時期	1989年3月
賃貸可能面積	2,540.11㎡
稼働率	100.0% (2025年2月末時点)

R-18 ウィンバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	
所在地	東京都多摩市一ノ宮1-26-8
建築時期	1997年5月
賃貸可能面積	1,931.86㎡
稼働率	96.0% (2025年2月末時点)

譲渡物件の取引

- 築35年を経過した仙台日興ビルは、近年大規模工事を行っており、今後も継続的に資本的支出が発生する中で、鑑定評価額を48.3%上回る高水準での譲渡は得策と判断
- ウィンバルコーラス聖蹟桜ヶ丘は、築年数相応の劣化がみられ、鑑定評価額の5%を上回る価格での譲渡

	2025年2月期(14期)		2025年8月期(15期)
	仙台日興ビル		ウィンバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘
決済方法	1回目(準共有持分50%)	2回目(準共有持分50%)	引渡時一括
譲渡(予定)日	2025年2月14日	2025年3月14日	2025年4月24日
譲渡(予定)価格	1,290百万円	1,290百万円	918百万円
鑑定評価額	1,740百万円 (2024/8/31時点)		875百万円 (2025/2/28時点)

優先交渉権の取得により将来の物件取得機会を確保

物件名(住宅)	所在地	参考価格(注) (百万円)	戸・室・ 区画数
ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,300	1(131室)
ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,100	70
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	800	41
ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ	神奈川県横浜市	2,000	90
ラグゼナ上前津	愛知県名古屋市	1,900	112
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	1,000	25

物件名(オフィス)	所在地	参考価格(注) (百万円)	テナント数
L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,800	9

物件名(ホテル)	所在地	参考価格(注) (百万円)	戸・室・ 区画数
東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	1,600	244

物件名(商業施設)	所在地	参考価格(注) (百万円)	テナント数
トナリエ星田	大阪府交野市	4,700	10

物件名(その他)	所在地	参考価格(注) (百万円)	テナント数
野田物流倉庫	千葉県野田市	2,700	1



ルミナス八幡山



ルミナス勝山東



ラグゼナ平塚



ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ



ラグゼナ上前津



ラグゼナ町屋



L.Biz呉服町



東横INN
春日部駅西口



トナリエ星田



野田物流倉庫

(注)記載の価格はMIRARTH不動産投資顧問株式が2025年4月21日の物件状況に基づき、独自に算定した価格であり、当該物件の取得予定価格と必ず一致するものではありません。
また、本投資法人は上記各物件について優先交渉権を保有していますが、これら物件について取得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	94室+1区画
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	竣工済	41
ルミナス放出	大阪府大阪市	竣工済	64室+2区画
ラグゼナ住之江公園	大阪府大阪市	竣工済	166室+1区画
ルミナス千葉みなと	千葉県千葉市	竣工済	41室+1区画
ラグゼナ+ OTO南千住	東京都荒川区	竣工済	26
ルミナス蛸池	大阪府豊中市	竣工済	66
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	70戸+1区画
ラグゼナ平井サウス	東京都江戸川区	2025年9月	30
ラグゼナ平井ノース	東京都墨田区	2025年9月	53
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	2026年2月	42
ラグゼナ南行徳	千葉県市川市	2026年3月	85
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	2026年3月	47
ラグゼナ天王洲	東京都品川区	2026年12月	33
ラグゼナ亀戸	東京都江東区	2027年1月	27

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
池袋TAビル	東京都豊島区	竣工済	11
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	2025年12月	14

物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
みよし倉庫	愛知県みよし市	2025年12月	1
柏沼南倉庫	千葉県柏市	2026年3月	1
大宮倉庫	埼玉県さいたま市	2026年5月	1

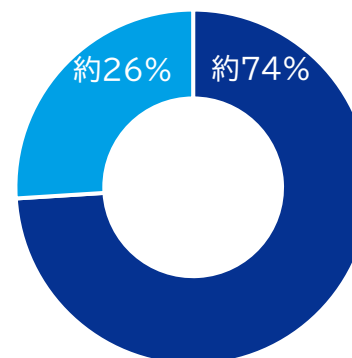
物件名(ヘルスケア)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
(仮称)芦屋サービス付き高齢者向け住宅	兵庫県芦屋市	2027年1月	53

物件名(ホテル)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
(仮称)那覇旭橋ホテル	沖縄県那覇市	2027年12月	71

アキュジション検討案件の概算価格合計(2025年4月1日時点)

運用会社
独自ルート
概算209億円

幅広い用途・価格帯から
良質な投資機会を
発掘・精査



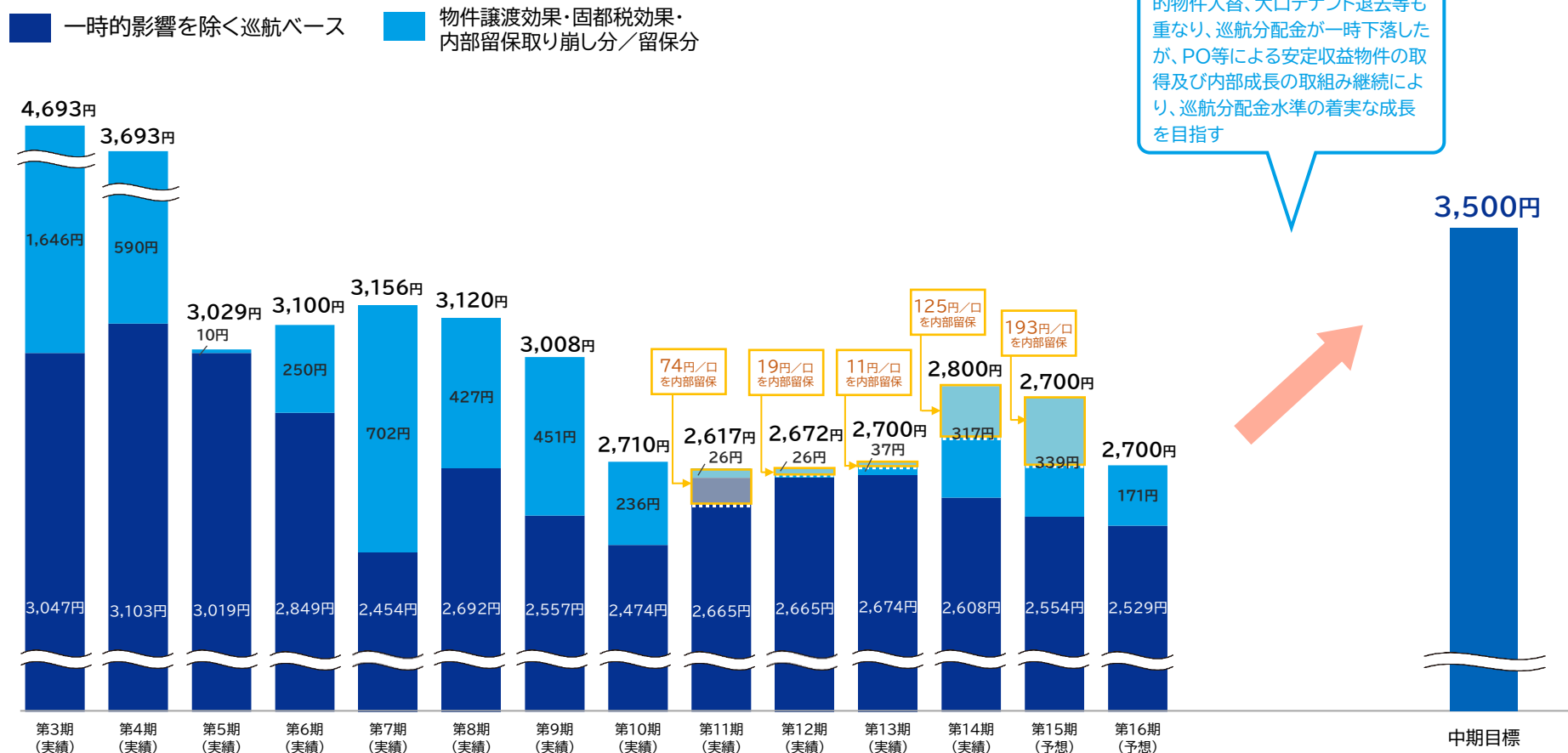
スポンサー
パイプライン
概算600億円

MIRARTHホールディングス
グループ開発物件

(注)上記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。今後名称が変更になる場合があります。

中期的な巡航分配金目標は3,500円

- ◆ PO等を伴った外部成長及び新規取得物件等の内部成長により、巡航分配金の向上を目指す
- ◆ 将来の分配金安定化のための内部留保残高 ⇒ 第14期分配後 約433百万円(476円/口)



(注)各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります。

VI. Appendix

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 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 ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小水力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施
	3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強靱化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実
S	4. 従業員・テナントの健康と快適性向上	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続 ② 柔軟な働き方の推進 ③ テナント満足度調査の継続的な実施
	5. 人権の尊重、多様性と人材開発	① 人権に関する啓蒙啓発の推進 ② 多様性・公平性・包摂性を意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励
G	6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント	① 政治献金禁止・腐敗防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実

外部評価・イニシアティブ

GRESB評価



- 2024年の評価スコアは採点方法の変更があり下落したが、**6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2024において、**最上位の「Aレベル」を取得**

CDP2024スコア



CDP2024スコア
気候変動
B-

DBJ Green Building認証

- 大宮NSDにおいて再認証を受け、評価ランクは「2つ星」⇒「**3つ星**」へ上昇(2025年1月24日付)



NTビル



東池袋セントラルプレイス



大宮NSDビル

CASBEE不動産評価認証

- 累計10物件(住宅8物件、オフィス2物件)の認証を取得済み

Sランク



博多冷泉町ビル

L. Biz神保町

Aランク



ラグゼナ八王子新町

ラグゼナ八王子南町



ラグゼナ平和台

ラグゼナ流山おおたかの森

ラグゼナ秋葉原

ラグゼナ武蔵新城

ラグゼナ戸田公園Ⅱ

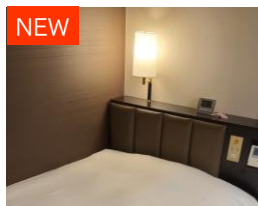
ラグゼナ東陽町

環境への取組み

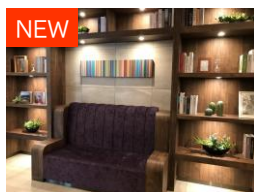
■ 省エネLED化（事例）



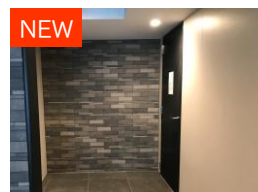
NTビル（エントランス）



アパホテル蒲田駅東（専有部）



ラグゼナ田端北（共有部）

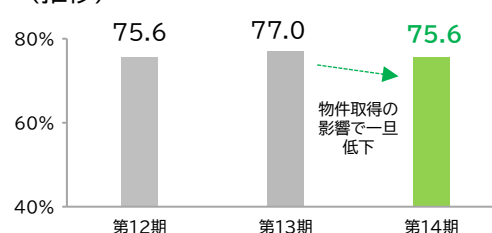


ラグゼナ平和島（共有部）

LED化率

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
60物件	合計 75.6%	うち共用部分 90.2%
		うち専有部分 67.4%

（推移） ※比率は面積ベース



■ 環境負荷低減と室内環境の向上のための取組み

・オフィスビルの水消費量の削減を目的に、トイレ洗浄水の雨水利用やテナントへの啓発活動のほか、水道の水量を減らす「節水コマ」を取り付けるなど、水資源の保護に努めている。

・共用部やテナント専有部に啓発ポスターを掲示することで、節電や3Rの意識醸成を図り、温室効果ガス排出量・廃棄物の削減を推進。



社会への取組み

■ テナントコミュニケーションの推進

- ・ EV充電インフラ設置によるCS向上
- ・ 住宅14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70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・荷物置きなどの各機能を備え、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（2025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（2025年3月発行）

企業版ふるさと納税(地方創生応援税制)

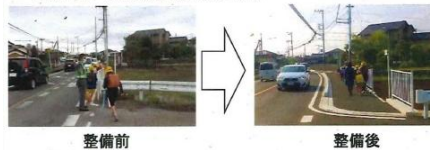
- 本資産運用会社は、埼玉県の企業版ふるさと納税を活用、「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に寄附を行いました。地方創生の取り組みに協力したことへの謝意を表する旨の感謝状を埼玉県知事よりいただきました。



<寄附事業>
幅の広い歩道の整備や段差の解消など
道路のバリアフリー化の推進

○ 整備例

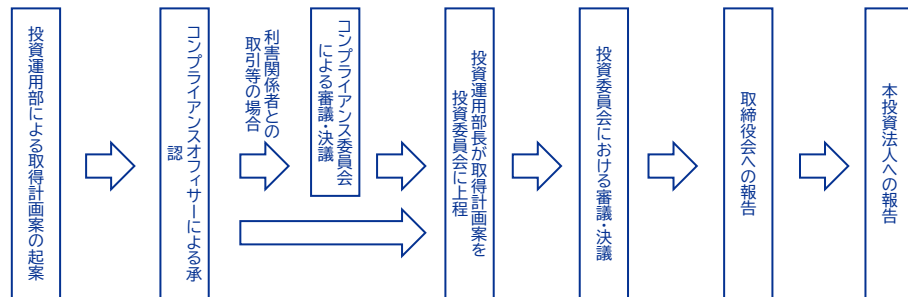
- ・ 歩道整備 (笠幡狭山線: 狭山市)



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

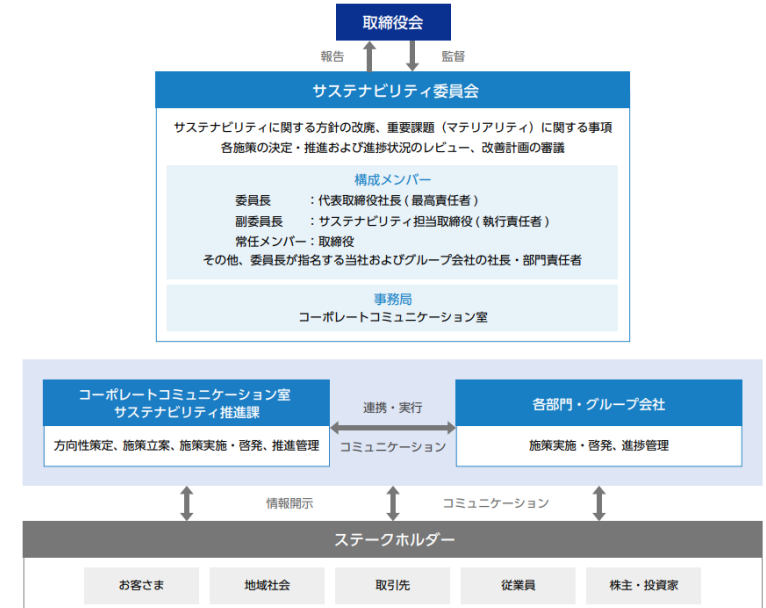


■ 内部監査における社外専門家の活用

- ・ 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

MIRARTHホールディングスグループにおける取組み

■ グループのサステナビリティ推進体制



■ 低炭素認定全戸取得に向けて

- ・ LEBEN(レーベン)・NEBEL(ネベル)シリーズなどの新築分譲マンション全物件で、太陽光パネルの標準設置とZEH化※1を推進。低炭素建築物※2認定の取得を目指し、2024年12月着工の『ザ・レーベン那覇新都心公園プレミスト』から順次導入予定

LEBEN THE LEBEN NEBEL

※1ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス):「快適な室内環境」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する住宅のこと。
※2低炭素建築物:「省エネ基準を超える性能を持ち」、「低炭素化の対策が適切」、「資金計画も適正」である建物。

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

※取得価格ベースでの投資比率

	上場時(2018年8月期末)	2025年2月期末	特徴
用途別	3.1% 6.9% 9.4% 80.6% 住宅 オフィス 商業施設 ホテル	13.1% 20.5% 27.7% 38.7% 住宅 オフィス 商業施設 ホテル	✓ 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+29.3%上昇 ✓ 住宅の平均築年数は9.9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	22.9% 52.0% 7.0% 8.9% 9.3% 四大経済圏 77.1% 東京経済圏 名古屋経済圏 大阪経済圏 福岡経済圏 その他地域	16.8% 4.2% 9.6% 11.3% 58.1% 四大経済圏 83.2% 東京経済圏 名古屋経済圏 大阪経済圏 福岡経済圏 その他地域	✓ 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+6.1%上昇
物件取得ルート別	79.2% 20.8% MIRARTHホールディングスからの取得 本資産運用会社独自ソーシング	63.8% 36.2% MIRARTHホールディングスからの取得 本資産運用会社独自ソーシング	✓ 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

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	稼働率 (2025年2月末)
R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.6%	95.0%
R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6%	100.0%
R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	0.6%	95.4%
R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6%	100.0%
R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7%	99.0%
R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.3%	98.5%
R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6%	100.0%
R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4%	96.1%
R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.2%	98.0%
R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5%	100.0%
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.7%	97.1%
R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3%	97.4%
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3%	89.2%
R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.1%	100.0%
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.6%	100.0%
R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4%	100.0%
R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.4%	96.0%
R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.1%	100.0%
R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.8%	94.4%
R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.0%	96.7%
R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5%	98.7%
R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.9%	98.5%
R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	0.7%	100.0%
R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.4%	97.5%
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4%	98.1%
R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3%	97.4%
R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3%	96.8%
R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3%	100.0%
R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.4%	100.0%
R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.2%	98.5%

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	稼働率 (2025年2月末)
R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.9%	97.1%
R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.1%	96.6%
R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	0.9%	100.0%
R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.8%	100.0%
R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.6%	95.6%
R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3%	94.1%
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.6%	96.2%
R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3%	93.8%
R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.4%	94.3%
R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.7%	100.0%
R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.3%	95.4%
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋	1,064	0.6%	93.8%
R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.9%	97.7%
R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6%	90.0%
R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7%	95.3%
R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7%	91.8%
R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.8%	96.9%
R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6%	100.0%
R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.8%	100.0%
住宅 小計			66,737	38.7%	97.5%
O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	7.2%	100.0%
O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.7%	94.4%
O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	4,870	2.8%	100.0%
O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.0%	100.0%
O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.4%	100.0%
O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.6%	100.0%
O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.0%	97.1%
O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	870	0.5%	100.0%
O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.1%	100.0%
O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.5%	100.0%

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	稼働率 (2025年2月末)
O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.6%	100.0%
O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.7%	100.0%
O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.7%	100.0%
オフィス 小計			47,734	27.7%	99.0%
C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.6%	100.0%
C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3%	100.0%
C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.3%	100.0%
C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	2.4%	100.0%
C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.5%	100.0%
C-08	WECARS札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	0.9%	100.0%
C-09	DCM尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	0.7%	100.0%
C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.5%	100.0%
C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市中区	7,800	4.5%	100.0%
C-12	WECARS鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.2%	100.0%
C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.8%	100.0%
C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.7%	100.0%
商業施設 小計			35,447	20.5%	100.0%
H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4%	100.0%
H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.5%	100.0%
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中区	2,500	1.4%	100.0%
H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	3.1%	100.0%
H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.8%	100.0%
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	2.0%	100.0%
ホテル 小計			22,697	13.1%	100.0%
ポートフォリオ 合計／平均			172,616	100.0%	99.1%

(注)「仙台日興ビル」は、2025年2月14日付で準共有持分50%を譲渡しているため、同物件に係る「取得価格」については、2025年2月28日現在保有している準共有持分50%に係る数値を記載しています。

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末 帳簿価額 (b)	期末 含み損益 (a-b)
			2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	主な 差異要因	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比		
R-01	アマーレ東海通	1,100	1,190	1,210	▲20	賃料単価の見直し	56	57	0	4.3%	4.3%	—	1,028	161
R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,150	1,150	—		56	56	0	4.3%	4.3%	—	1,072	77
R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,280	1,240	40	賃料単価の見直し	56	54	1	4.1%	4.1%	—	970	309
R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,240	1,230	10	賃料単価の見直し	46	45	0	3.5%	3.5%	—	1,061	178
R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,260	1,260	—		64	65	0	4.7%	4.7%	—	1,169	90
R-07	ラグゼナ平和台	3,910	4,560	4,560	—		174	174	—	3.7%	3.7%	—	3,846	713
R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,380	1,370	10	賃料単価の見直し	48	47	0	3.4%	3.4%	—	1,109	270
R-09	ラグゼナ本厚木	705	786	785	1		40	40	—	4.5%	4.5%	—	704	81
R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,190	2,190	—		98	98	0	4.2%	4.2%	—	2,056	133
R-11	ラグゼナ戸田公園	910	987	986	1		40	40	0	3.9%	3.9%	—	927	59
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,290	1,290	—		52	52	0	3.9%	3.9%	—	1,220	69
R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,420	2,420	—		81	81	0	3.2%	3.2%	—	2,331	88
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	602	603	▲1		29	29	0	4.4%	4.4%	—	589	12
R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	2,060	2,070	▲10	ER修繕費の増加	83	83	0	3.9%	3.9%	—	1,928	131
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	3,300	3,280	20	ER修繕費の増加の一方 賃料単価の見直し	139	136	2	4.0%	4.0%	—	2,868	431
R-17	PRIME SQUARE	620	711	751	▲40	ER修繕費の増加	32	32	0	4.1%	4.1%	—	635	75
R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	875	874	1		40	40	—	4.1%	4.1%	—	746	128
R-19	マーレ磯子ビル	1,900	2,220	2,220	—		104	104	—	4.4%	4.4%	—	1,972	247
R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,390	1,390	—		55	55	—	3.8%	3.8%	—	1,425	▲35
R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,470	3,470	—		125	125	0	3.5%	3.5%	—	3,653	▲183
R-22	TLRレジデンス高井田	942	1,010	1,010	—		43	43	0	4.0%	4.0%	—	996	13
R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,630	1,620	10	賃料単価の見直し	59	59	0	3.5%	3.5%	—	1,578	51
R-24	ラヴィータ東上野	1,280	1,280	1,280	—		43	44	0	3.3%	3.3%	—	1,302	▲22

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末 帳簿価額 (b)	期末 含み損益 (a-b)
			2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	主な 差異要因	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比		
R-25	ラグゼナ浄心	620	654	653	1		28	27	0	4.1%	4.1%	—	644	9
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	793	792	1		31	31	0	3.8%	3.8%	—	748	44
R-27	ラグゼナ清水五条	515	596	595	1		23	23	—	3.7%	3.7%	—	534	61
R-28	ラヴィータ二条月光	515	546	546	—		21	21	—	3.8%	3.8%	—	531	14
R-29	ラヴィータ東寺	465	488	488	—		19	19	—	3.8%	3.8%	—	482	5
R-30	TLRレジデンス難波東	675	742	723	19	賃料単価の見直し	30	29	0	3.8%	3.8%	—	692	49
R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,030	2,030	—		71	71	—	3.3%	3.3%	—	2,057	▲27
R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,480	1,480	—		52	52	0	3.4%	3.4%	—	1,506	▲26
R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,810	1,810	—		65	65	—	3.5%	3.5%	—	1,948	▲138
R-34	フィール清船	1,500	1,510	1,510	—		70	70	0	4.1%	4.1%	—	1,603	▲93
R-35	セレニテ難波西	1,300	1,320	1,320	—		56	56	0	3.9%	3.9%	—	1,345	▲25
R-36	コリーヌアンソレイエ	970	1,020	1,010	10	賃料単価の見直し	49	49	0	4.1%	4.1%	—	1,003	16
R-37	ロックフィールド西大井	535	545	545	—		19	19	—	3.3%	3.3%	—	553	▲8
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	970	990	990	—		50	50	—	4.6%	4.6%	—	1,005	▲15
R-39	ラヴィータ新御徒町	500	510	510	—		17	17	0	3.2%	3.2%	—	517	▲7
R-40	ラグゼナ東陽町	4,143	5,120	4,980	140	賃料単価の見直し	167	162	4	3.2%	3.2%	—	4,275	844
R-41	ラヴィータ難波元町	1,130	1,230	1,220	10	賃料単価の見直し	48	48	0	3.8%	3.8%	—	1,177	52
R-42	TLRレジデンス町田	2,199	2,310	2,310	—		84	84	0	3.6%	3.6%	—	2,276	33
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	1,064	1,070	1,070	—		52	52	0	4.1%	4.1%	—	1,111	▲41
R-44	ラグゼナ八王子南町	1,520	1,590	—	(注3)		63	—	(注3)	3.9%	—	(注3)	1,601	▲11
R-45	ラグゼナ錦糸町	987	1,060	—	(注3)		34	—	(注3)	3.2%	—	(注3)	1,027	32
R-46	ラグゼナ平和島	1,190	1,260	—	(注3)		43	—	(注3)	3.4%	—	(注3)	1,249	10
R-47	ラグゼナ八王子新町	1,280	1,300	—	(注3)		50	—	(注3)	3.8%	—	(注3)	1,350	▲50

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末 帳簿価額 (b)	期末 含み損益 (a-b)
			2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	主な 差異要因	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比		
R-48	ラグゼナ田端北	1,390	1,450	—	(注3)		49	—	(注3)	3.3%	—	(注3)	1,460	▲10
R-49	ラグゼナ和光	1,070	1,140	—	(注3)		43	—	(注3)	3.7%	—	(注3)	1,127	12
R-50	TLRレジデンス仙台東	1,350	1,380	—	(注3)		62	—	(注3)	4.0%	—	(注3)	1,379	0
住宅 小計		66,737	72,225	62,841	204		2,884	2,524	12	—	—	—	68,409	3,815
O-01	NTビル	12,350	12,600	12,600	—		499	499	—	3.7%	3.7%	—	12,981	▲381
O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	10,900	10,900	—		426	426	0	3.8%	3.8%	—	10,006	893
O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,400	5,390	10	賃料単価の見直し	262	261	0	4.5%	4.5%	—	5,406	▲6
O-05	大宮NSDビル	3,493	3,980	3,900	80	アンテナ新規設置収入	184	182	2	4.4%	4.4%	—	3,750	229
O-07	博多祇園ビル	2,500	3,240	3,140	100	利回りの見直し 資本的支出の見直し	129	129	0	3.9%	4.0%	▲0.1%	2,561	678
O-09	L.Biz神保町	1,006	1,180	1,170	10	一時金の運用益増加	44	44	0	3.6%	3.6%	—	1,004	175
O-11	L.Biz仙台	1,680	1,640	1,630	10	利回りの見直し	87	88	▲1	4.5%	4.6%	▲0.1%	1,653	▲13
O-12	仙台日興ビル(注1)	870	830	870	▲40	共有リスクによる 利回りの見直し	80	83	▲2	4.1%	4.0%	0.1%	949	▲119
O-19	代々木一丁目ビル	1,850	2,170	2,170	—		74	74	0	3.2%	3.2%	—	1,912	257
O-20	川越ウエストビル	2,600	2,820	2,820	—		128	128	0	4.4%	4.4%	—	2,624	195
O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,620	2,560	60	利回りの見直し	96	96	—	3.6%	3.7%	▲0.1%	2,771	▲151
O-22	TLR柏ビル	2,905	2,940	2,960	▲20	賃料単価の見直し	132	132	0	4.1%	4.1%	—	2,941	▲1
O-23	ソララガーデンオフィス	1,130	1,210	1,210	—		55	55	0	4.1%	4.1%	—	1,100	109
オフィス 小計		47,734	51,530	51,320	210		2,203	2,205	▲2	—	—	—	49,665	1,864
C-01	プリオ大名Ⅱ	980	1,170	1,150	20	利回りの見直し	47	47	—	3.9%	4.0%	▲0.1%	994	175
C-03	TA湘南鵠沼海岸	500	583	571	12	利回りの見直し	27	27	—	4.6%	4.7%	▲0.1%	496	86
C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	4,340	4,410	▲70	残存期間の減少 利回りの見直し	302	301	1	6.9%	6.8%	0.1%	3,911	428
C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	4,227	4,250	4,260	▲10	標準価格上昇の一方 残存期間の減少	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	4,281	▲31
C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	1,040	1,040	—		49	49	0	4.7%	4.7%	—	930	109

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末 帳簿価額 (b)	期末 含み損益 (a-b)
			2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	主な 差異要因	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比	2025年 2月期 (第14期)	2024年 8月期 (第13期)	前期比		
C-08	WECARS札幌清田店(底地)	1,610	1,740	1,740	—		(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	1,650	89
C-09	DCM尾道店(底地)	1,170	1,240	1,240	—		65	65	—	5.3%	5.3%	—	1,193	46
C-10	カインズ大宮店	2,520	2,600	2,600	—		125	126	0	4.3%	4.4%	▲0.1%	2,518	81
C-11	アビタ名古屋南店	7,800	8,280	8,290	▲10	ER修繕費の増加の一方 利回りの見直し	398	404	▲5	4.5%	4.6%	▲0.1%	8,009	270
C-12	WECARS鴻巣店(底地)	2,150	2,280	2,280	—		(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	2,181	98
C-13	YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,180	5,180	—		274	274	—	5.2%	5.2%	—	5,000	179
C-14	テックランド八王子高尾店	4,710	4,890	4,890	—		212	212	0	4.3%	4.3%	—	4,848	41
商業施設 小計		35,447	37,593	37,651	▲58		1,878	1,885	▲6	—	—	—	36,017	1,575
H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,590	2,590	—		132	132	—	4.9%	4.9%	—	2,194	395
H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,620	2,620	—		130	130	—	4.8%	4.8%	—	2,250	369
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	3,080	2,740	340	負担可能賃料の見直し	136	121	15	4.0%	4.0%	—	2,444	635
H-05	クインテッサホテル札幌	5,350	5,750	—	(注3)		303	—	(注3)	4.6%	—	(注3)	5,570	179
H-06	アパホテル蒲田駅東	6,500	6,900	—	(注3)		272	—	(注3)	3.8%	—	(注3)	6,693	206
H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	3,400	4,160	—	(注3)		149	—	(注3)	3.5%	—	(注3)	3,505	654
ホテル 小計		22,697	25,100	7,950	340		1,124	384	15	—	—	—	22,659	2,440
ポートフォリオ 合計/平均		172,616	186,448	159,762	696		8,090	6,999	17	—	—	—	176,751	9,696

(注1)「仙台日興ビル」は、2025年2月14日付で準共有持分50%を譲渡しているため、同物件に係る「取得価格」「期末帳簿価額」「期末鑑定評価額」「鑑定NOI」については、2025年2月28日現在保有している準共有持分50%に係る数値を記載しています。

(注2)「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)」「WECARS札幌清田店(底地)」「WECARS鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。

(注3)第13期と第14期の差異について、第14期に取得した10物件「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」は、対象外としています。

(単位:千円)

	R-01 アマーレ東海通	R-02 ドーミー浮間舟渡	R-03 ベネフィス博多南 グランスイート	R-04 ラグゼナ 東高円寺	R-06 ジェイシティ八丁堀	R-07 ラグゼナ 平和台	R-08 ラグゼナ 勝どき
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	36,317	31,666	36,796	30,109	40,650	117,605	31,534
賃貸事業収入	35,845	31,645	34,986	28,240	40,261	112,832	30,441
その他賃貸事業収入	472	20	1,810	1,869	389	4,773	1,092
② 不動産賃貸事業費用	10,171	2,765	9,865	10,521	10,803	16,250	5,072
管理業務費	5,148	316	3,277	4,180	6,305	7,339	3,133
水道光熱費	389	13	287	335	427	2,215	321
公租公課	2,192	1,718	2,640	1,600	3,000	5,132	1,101
損害保険料	80	61	76	40	77	179	42
修繕費	1,841	287	3,212	3,994	621	988	79
信託報酬	350	350	350	350	350	375	375
その他賃貸事業費用	167	18	20	20	19	20	19
③ NOI(①-②)	26,146	28,900	26,931	19,588	29,847	101,354	26,461
④ 減価償却費	10,022	3,157	6,958	4,377	5,325	12,134	5,043
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	16,123	25,742	19,973	15,211	24,522	89,220	21,418
⑥ 取得価格	1,100,000	1,080,000	1,032,000	1,060,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.79	5.40	5.26	3.73	5.02	5.23	4.76

(単位:千円)

	R-09 ラグゼナ 本厚木	R-10 ラグゼナ 門真	R-11 ラグゼナ 戸田公園	R-12 ラグゼナ 戸田公園Ⅱ	R-13 ラグゼナ 秋葉原	R-14 フィオレ・レジデンス 出島海岸通	R-15 ラグゼナ 武蔵新城
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	28,809	70,482	27,803	35,822	51,821	19,408	50,646
賃貸事業収入	26,239	66,987	25,145	34,638	46,039	18,124	50,536
その他賃貸事業収入	2,569	3,494	2,658	1,183	5,781	1,283	110
② 不動産賃貸事業費用	6,571	15,440	6,298	5,934	13,050	7,642	8,210
管理業務費	2,451	6,014	2,952	2,998	7,821	2,254	3,882
水道光熱費	930	2,270	326	324	406	1,032	336
公租公課	1,082	5,154	1,641	1,483	2,294	1,395	3,249
損害保険料	55	150	35	55	58	45	69
修繕費	2,047	1,845	1,019	748	2,146	2,591	350
信託報酬	—	—	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	4	5	22	22	23	23	21
③ NOI(①-②)	22,237	55,041	21,505	29,888	38,770	11,765	42,436
④ 減価償却費	3,581	17,201	5,652	6,794	6,854	4,181	9,051
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	18,655	37,840	15,853	23,093	31,915	7,583	33,384
⑥ 取得価格	705,000	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000	560,000	1,900,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	6.36	5.55	4.77	5.02	3.40	4.24	4.50

(単位:千円)

	R-16 ラグゼナ流山 おおたかの森	R-17 PRIME SQUARE	R-18 ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	R-19 マーレ磯子ビル	R-20 TLRレジデンス 川崎大師	R-21 TLRレジデンス 本町WEST	R-22 TLRレジデンス 高井田
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	92,328	18,421	29,846	61,182	36,054	75,738	27,863
賃貸事業収入	88,239	18,421	28,727	60,962	32,916	73,488	26,692
その他賃貸事業収入	4,088	—	1,119	219	3,137	2,250	1,170
② 不動産賃貸事業費用	15,034	2,370	6,636	7,299	8,902	18,178	6,996
管理業務費	6,781	184	2,864	3,765	4,318	9,152	2,790
水道光熱費	1,572	—	652	658	255	614	923
公租公課	4,156	1,316	1,739	2,408	2,022	5,110	1,860
損害保険料	186	34	56	98	49	124	63
修繕費	1,958	452	940	—	1,885	2,806	885
信託報酬	375	375	375	350	350	350	450
その他賃貸事業費用	5	7	7	17	21	20	23
③ NOI(①-②)	77,293	16,051	23,210	53,883	27,152	57,560	20,866
④ 減価償却費	18,829	3,618	3,560	9,918	7,606	10,929	4,836
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	58,464	12,433	19,650	43,964	19,545	46,630	16,030
⑥ 取得価格	2,840,000	620,000	730,000	1,900,000	1,346,153	3,479,011	942,120
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.49	5.22	6.41	5.72	4.07	3.34	4.47

(単位:千円)

	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
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	38,209	26,243	19,194	21,948	17,529	15,111	13,376
賃貸事業収入	36,876	24,745	19,017	21,283	16,900	14,409	13,143
その他賃貸事業収入	1,332	1,497	176	664	628	702	233
② 不動産賃貸事業費用	7,209	6,124	3,803	6,129	4,315	3,771	3,689
管理業務費	3,749	3,279	1,412	2,917	2,089	1,741	1,722
水道光熱費	330	219	197	507	438	340	173
公租公課	2,046	959	1,340	1,769	1,214	1,120	1,176
損害保険料	50	26	37	39	79	25	56
修繕費	708	1,219	71	571	169	219	236
信託報酬	300	400	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	23	19	444	24	24	24	24
③ NOI(①-②)	31,000	20,118	15,391	15,818	13,213	11,340	9,686
④ 減価償却費	7,385	3,588	4,226	4,904	2,943	2,672	3,148
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	23,615	16,530	11,164	10,914	10,270	8,667	6,538
⑥ 取得価格	1,540,000	1,280,000	620,000	725,000	515,000	515,000	465,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.06	3.17	5.01	4.40	5.17	4.44	4.20

(単位:千円)

	R-30 TLRレジデンス 難波東	R-31 TLRレジデンス 両国	R-32 TLRレジデンス 大鳥居	R-33 TLRレジデンス 亀有	R-34 フィール清船	R-35 セレニテ難波西	R-36 コリーヌアンソレイエ
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	20,521	47,792	32,603	42,219	46,090	34,397	34,749
賃貸事業収入	20,050	45,090	31,374	39,944	45,901	34,032	33,897
その他賃貸事業収入	470	2,701	1,228	2,275	188	364	852
② 不動産賃貸事業費用	5,581	10,438	7,544	10,903	9,287	11,013	8,131
管理業務費	2,160	4,491	3,315	6,499	1,893	5,168	3,032
水道光熱費	266	552	256	627	601	510	460
公租公課	1,297	2,457	1,585	2,429	3,884	2,045	2,471
損害保険料	38	66	46	63	150	75	93
修繕費	1,495	2,475	1,945	885	2,357	2,817	1,679
信託報酬	300	375	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	23	20	20	22	25	19	18
③ NOI(①-②)	14,939	37,353	25,058	31,315	36,803	23,384	26,618
④ 減価償却費	3,637	2,906	4,205	6,067	6,386	5,949	3,302
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	11,302	34,447	20,852	25,247	30,416	17,435	23,315
⑥ 取得価格	675,000	2,000,000	1,470,000	1,900,000	1,500,000	1,300,000	970,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.46	3.77	3.44	3.32	4.95	3.63	5.53

(単位:千円)

	R-37 ロックフィールド 西大井	R-38 ラヴィータ 谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	R-39 ラヴィータ 新御徒町	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	R-43 アークステージⅠ・Ⅱ
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	12,617	36,459	10,724	98,893	32,128	56,209	36,083
賃貸事業収入	12,032	35,221	10,472	94,367	31,431	54,022	35,802
その他賃貸事業収入	585	1,238	251	4,525	696	2,186	281
② 不動産賃貸事業費用	2,875	12,482	3,149	15,001	6,379	8,680	5,792
管理業務費	1,489	3,831	1,664	10,842	4,584	6,354	3,080
水道光熱費	134	669	134	755	365	580	444
公租公課	732	2,556	577	—	—	—	—
損害保険料	19	89	13	128	50	76	126
修繕費	105	4,509	365	2,806	961	1,234	1,770
信託報酬	375	750	375	400	400	400	350
その他賃貸事業費用	19	76	19	67	17	34	20
③ NOI(①-②)	9,742	23,977	7,575	83,892	25,748	47,529	30,291
④ 減価償却費	1,555	5,667	1,502	11,781	4,991	9,753	3,967
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	8,187	18,309	6,072	72,110	20,756	37,775	26,323
⑥ 取得価格	535,000	970,000	500,000	4,143,000	1,130,000	2,199,000	1,064,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.67	4.98	3.06	4.08	4.59	4.36	5.74

(単位:千円)

	R-44 ラグゼナ 八王子南町	R-45 ラグゼナ 錦糸町	R-46 ラグゼナ 平和島	R-47 ラグゼナ 八王子新町	R-48 ラグゼナ 田端北	R-49 ラグゼナ 和光	R-50 TLRレジデンス 仙台東
							
運用日数(日)	170	170	170	170	170	170	170
① 不動産賃貸事業収入	39,414	22,072	25,660	32,486	32,422	29,228	37,565
賃貸事業収入	35,345	19,855	23,996	28,974	30,434	26,432	37,565
その他賃貸事業収入	4,069	2,217	1,664	3,511	1,988	2,796	—
② 不動産賃貸事業費用	9,254	6,111	6,118	8,233	3,749	3,738	3,461
管理業務費	7,370	4,526	4,246	6,119	2,737	2,645	1,972
水道光熱費	373	198	314	358	374	223	382
公租公課	—	—	—	—	—	—	—
損害保険料	65	27	44	58	54	44	104
修繕費	1,152	1,064	1,149	1,334	218	460	597
信託報酬	281	281	351	351	351	351	398
その他賃貸事業費用	11	11	12	11	12	11	6
③ NOI(①-②)	30,159	15,961	19,541	24,252	28,673	25,490	34,103
④ 減価償却費	7,890	3,525	6,193	7,907	6,831	5,385	2,152
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	22,269	12,435	13,347	16,344	21,841	20,105	31,950
⑥ 取得価格	1,520,000	987,400	1,190,000	1,280,000	1,390,000	1,070,000	1,350,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.26	3.47	3.53	4.07	4.43	5.11	5.42

(単位:千円)

	O-01 NTビル	O-02 東池袋 セントラルプレイス	O-03 名古屋 センタープラザビル	O-05 大宮NSDビル	O-07 博多祇園ビル	O-09 L.Biz神保町	O-11 L.Biz仙台
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	338,268	257,645	209,177	116,456	94,782	26,974	70,064
賃貸事業収入	306,937	222,538	185,233	110,313	87,745	26,527	61,331
その他賃貸事業収入	31,331	35,106	23,944	6,142	7,036	447	8,733
② 不動産賃貸事業費用	81,971	55,366	79,987	31,652	23,873	4,238	21,970
管理業務費	20,008	13,712	27,274	12,660	7,383	1,780	7,916
水道光熱費	30,872	19,671	32,223	6,600	6,794	—	7,385
公租公課	26,481	16,128	17,153	8,961	8,886	1,926	5,291
損害保険料	603	358	543	188	162	27	155
修繕費	3,454	5,099	2,135	2,845	218	136	849
信託報酬	400	375	350	350	400	350	350
その他賃貸事業費用	152	22	306	46	27	18	21
③ NOI(①-②)	256,296	202,278	129,190	84,803	70,909	22,736	48,094
④ 減価償却費	63,613	37,850	43,960	16,667	18,017	2,888	11,126
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	192,683	164,427	85,230	68,136	52,891	19,848	36,967
⑥ 取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900	2,500,000	1,006,000	1,680,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.18	4.17	5.35	4.89	5.72	4.56	5.77

個別物件収支状況

(単位:千円)

	O-12 仙台日興ビル	O-19 代々木一丁目ビル	O-20 川越ウエストビル	O-21 博多冷泉町ビル	O-22 TLR柏ビル	O-23 ソララガーデン オフィス	C-01 プリオ大名Ⅱ
							
運用日数(日)	(100%)166 (50%)15	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	63,773	42,658	89,266	65,699	90,182	42,501	33,160
賃貸事業収入	59,178	42,658	81,706	62,535	83,106	38,341	29,489
その他賃貸事業収入	4,594	—	7,559	3,163	7,076	4,159	3,670
② 不動産賃貸事業費用	21,818	4,864	18,451	16,193	19,632	9,840	7,067
管理業務費	5,949	1,101	6,184	4,781	8,102	6,751	1,381
水道光熱費	5,632	—	7,504	3,821	7,784	2,044	2,973
公租公課	8,818	3,048	4,259	6,647	—	—	2,218
損害保険料	120	44	79	78	114	39	18
修繕費	785	290	—	78	3,118	635	49
信託報酬	440	375	400	350	400	350	400
その他賃貸事業費用	72	4	23	436	112	20	24
③ NOI(①-②)	41,954	37,793	70,814	49,505	70,550	32,661	26,093
④ 減価償却費	11,377	3,942	9,692	10,049	7,063	3,783	1,409
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	30,576	33,851	61,122	39,455	63,486	28,878	24,683
⑥ 取得価格	1,667,900	1,850,000	2,600,000	2,700,000	2,905,000	1,130,000	980,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.07	4.12	5.49	3.70	4.90	5.83	5.37

(注)「仙台日興ビル」は、2025年2月14日付で準共有持分50%を譲渡しているため、NOI利回り算出時に使用する「取得価格」は、運用日数で加重平均した数値を使用しています。

(単位:千円)

	C-03 TA湘南鵠沼海岸	C-05 YAMADA web.com 松山問屋町店	C-06 Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	C-07 イオスタイル 尾道(底地)	C-08 WECARS 札幌清田店(底地)	C-09 DCM尾道店(底地)	C-10 カインズ大宮店
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	18,080	(注)	(注)	28,566	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	15,821	(注)	(注)	28,566	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	2,259	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	4,020	(注)	(注)	4,047	(注)	(注)	(注)
管理業務費	1,058	(注)	(注)	142	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	1,930	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
公租公課	900	(注)	(注)	3,902	(注)	(注)	(注)
損害保険料	15	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
修繕費	113	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
信託報酬	—	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	3	(注)	(注)	2	(注)	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	14,060	150,198	103,027	24,518	36,789	(注)	66,047
④ 減価償却費	1,365	15,654	—	—	—	—	9,629
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	12,694	134,543	103,027	24,518	36,789	(注)	56,418
⑥ 取得価格	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000	1,610,000	1,170,000	2,520,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.67	7.52	4.92	5.49	4.61	(注)	5.29

(注)テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

(単位:千円)

	C-11 アピタ名古屋南店	C-12 WECARS 鴻巣店(底地)	C-13 YAMADA web.com 奈良本店	C-14 テックランド 八王子高尾店	H-01 ドーミーイン松山	H-03 ドーミーイン盛岡	H-04 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	76,500	74,973	88,922
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	76,500	74,958	88,922
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	—	15	—
② 不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	9,185	8,134	7,544
管理業務費	(注)	(注)	(注)	(注)	885	749	889
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	973	—	—
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	6,808	7,204	6,157
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)	148	177	85
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)	—	—	—
信託報酬	(注)	(注)	(注)	(注)	350	—	375
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	20	3	37
③ NOI(①-②)	211,916	48,453	137,501	113,951	67,314	66,838	81,377
④ 減価償却費	29,508	—	11,828	10,146	19,220	27,227	11,202
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	182,407	48,453	125,673	103,805	48,093	39,611	70,174
⑥ 取得価格	7,800,000	2,150,000	4,850,000	4,710,000	2,427,000	2,520,000	2,500,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.48	4.54	5.72	4.88	5.59	5.35	6.56

(注)テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

(単位:千円)

	H-05 クインテッサ ホテル札幌	H-06 アパホテル 蒲田駅東	H-07 ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通
			
運用日数(日)	170	170	170
① 不動産賃貸事業収入	147,270	145,828	77,171
賃貸事業収入	147,270	145,828	77,171
その他賃貸事業収入	—	—	—
② 不動産賃貸事業費用	1,858	3,098	1,199
管理業務費	563	1,892	718
水道光熱費	—	—	—
公租公課	—	—	—
損害保険料	487	110	76
修繕費	474	—	—
信託報酬	328	398	398
その他賃貸事業費用	5	696	6
③ NOI(①-②)	145,411	142,729	75,971
④ 減価償却費	14,341	13,045	6,282
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	131,070	129,683	69,688
⑥ 取得価格	5,350,000	6,500,000	3,400,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.84	4.71	4.80

指標	2020年 8月期 (第5期)	2021年 2月期 (第6期)	2021年 8月期 (第7期)	2022年 2月期 (第8期)	2022年 8月期 (第9期)	2023年 2月期 (第10期)	2023年 8月期 (第11期)	2024年 2月期 (第12期)	2024年 8月期 (第13期)	2025年 2月期 (第14期)
当期運用日数(日)	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181
賃貸NOI(百万円)	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734	3,105	3,130	3,539	4,138
FFO (Funds from Operation/ 百万円)	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067	2,919	2,405	2,733	3,076
1口当たりFFO(円)	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237	4,223	3,479	3,500	3,377
有利子負債額(百万円)	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150	67,150	77,020	91,220
総資産LTV(%)	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1	47.1	47.8	48.7
時価LTV(%)	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2	45.0	45.5	46.3
1口当たりNAV(円)	111,103	109,202	109,764	111,380	112,104	110,148	107,732	108,471	108,325	106,913

(注)以下の算定式により算出しています

賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損

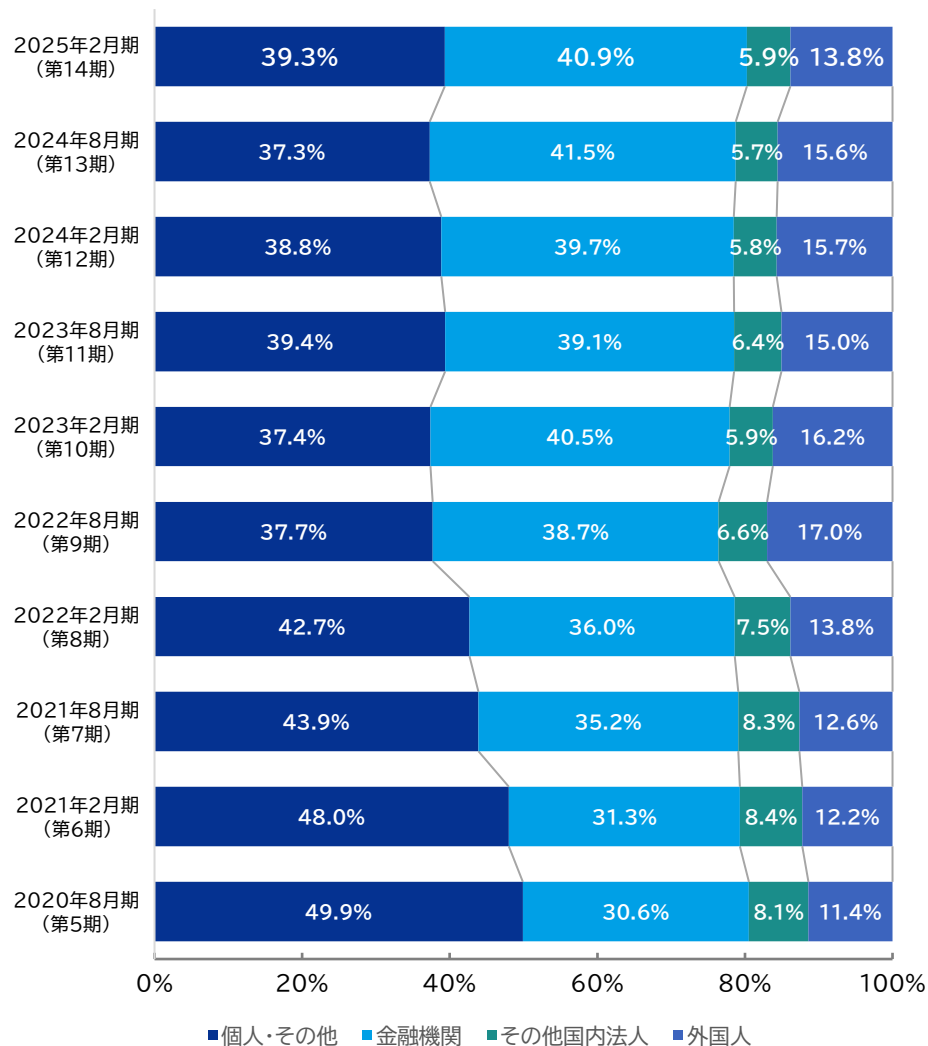
1口当たりFFO＝FFO÷期末発行済投資口の総口数

期末総資産有利子負債比率(LTV)＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100

時価LTV＝期末有利子負債額÷(期末総資産額＋不動産等鑑定評価額総額－不動産等期末帳簿価額総額)×100

1口当たりNAV＝(期末純資産額－分配金支払総額＋不動産等鑑定評価額総額－不動産等期末帳簿価額総額)÷発行済投資口総数

所有者別保有投資口比率の推移



主要投資主一覧(上位10位)

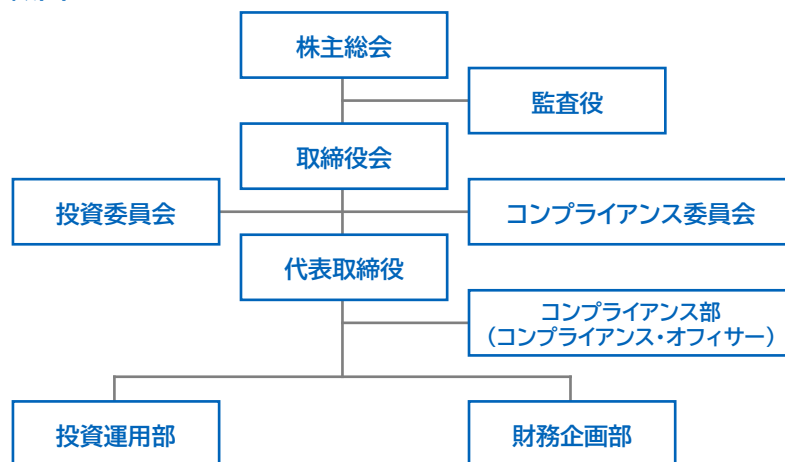
名称	所有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	137,694	15.1
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	113,552	12.5
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	47,589	5.2
4 MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	1.6
5 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	13,530	1.5
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,596	1.4
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,849	1.0
8 株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	7,741	0.8
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,491	0.8
10 JP MORGAN CHASE BANK 385794	6,579	0.7



■ 概要

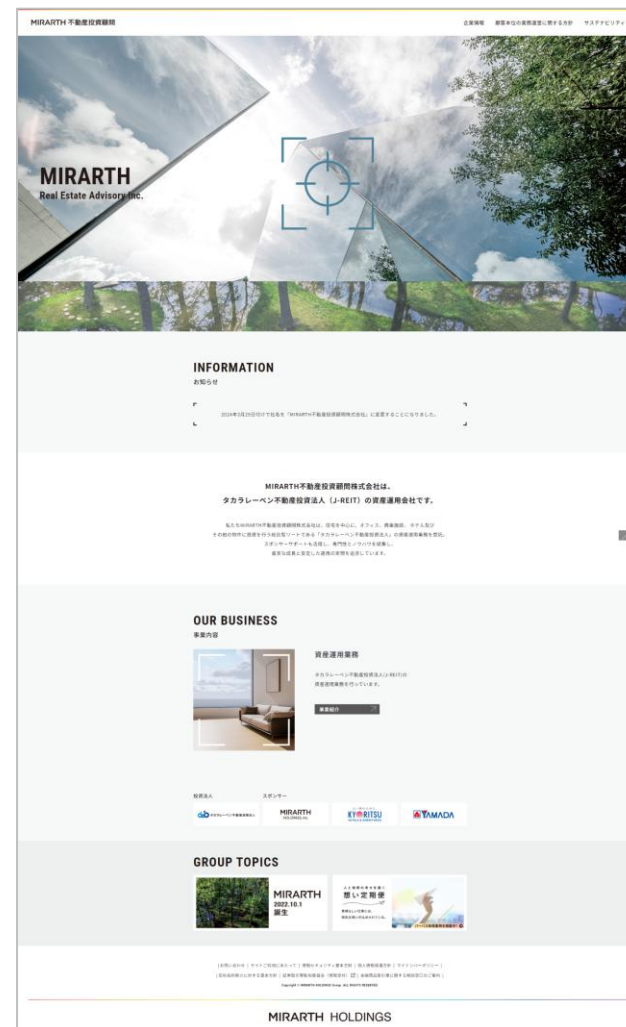
商 号	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代 表 者	代表取締役社長 宰田哲男
設立年月日	2016年1月15日
資 本 金	50百万円
株 主 構 成	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

■ 組織図



■ WEBサイトのご紹介

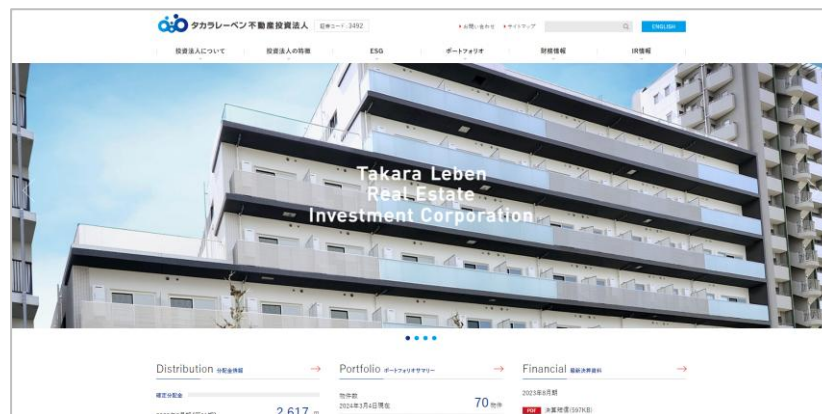
<https://www.mirarth-ra.co.jp/>



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料で提供し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安全性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- 事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



<https://takara-reit.co.jp/>



【お問い合わせ】

MIRARTH 不動産投資顧問株式会社

Tel : 03-6435-5264 Mail : info@mirarth-ra.co.jp