



2025年8月期（第15期）

決算説明会資料



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8月期(第15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
15期の取得と譲渡	8
ポートフォリオの状況	9
II. 2025年8月期(第15期)の運用状況	
住宅	13
オフィス	16
商業施設	20
ホテル	21
III. 2025年8月期(第15期)の財務状況	
財務の状況	25
IV. 第16期・第17期の業績予想	
業績予想の概要	28

V. 今後の成長戦略	
優先交渉権の取得状況	30
中期分配金目標の進捗状況	32
VI. Appendix	
ESGへの取り組み	34
上場時以降のポートフォリオの変化	37
ポートフォリオ一覧	38
不動産鑑定評価の概要	40
個別物件収支状況	44
各種指標	56
投資主構成	57
上場以降投資口価格推移	58
資産運用会社の概要	59

■ 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

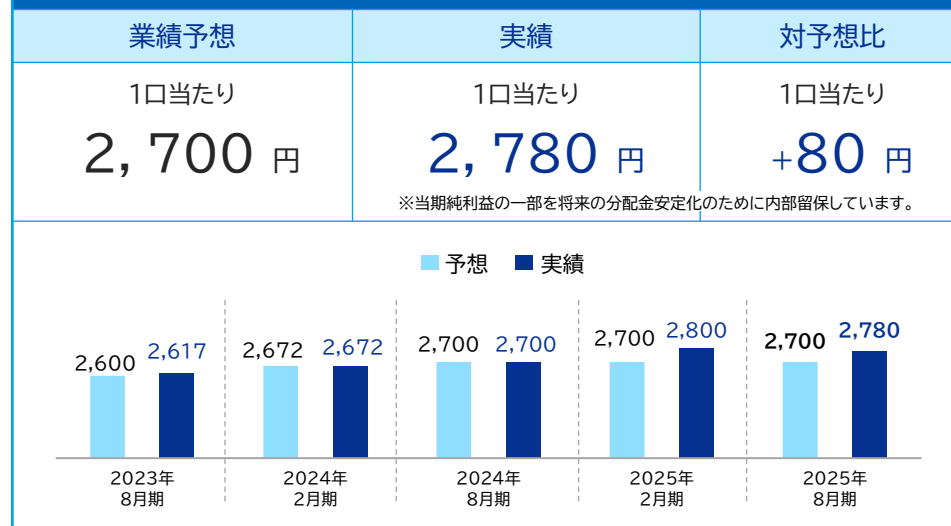
- 不動産総合デベロッパーであるMIRARTHホールディングスをメインスポンサーとする優位性を活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅な**住宅物件を中心とした総合型ポートフォリオ**を構築。
- 住宅以外にも、立地が厳選された中規模オフィス、固定賃料により安定した収益を確保できる商業施設、賃料アップサイドのポテンシャルを有するホテルなど、総合型REITとして**成長性と安定性の双方を有したポートフォリオ**を構築。
- 2018年の**上場以来、資産規模は順調に拡大**し、ポートフォリオの質向上を目的とした物件譲渡とスポンサー物件を中心とした積極的物件取得により、**平均築年数の若返り**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

■ ポートフォリオ情報

2025年8月31日時点

資産規模 (取得価格ベース)	79物件	173,216百万円
稼働率	99.3%	
平均築年数	18.2年	
投資比率 (取得価格ベース)	(用途別)	
	住宅	: 38.1%
	オフィス	: 27.1%
	商業施設	: 20.5%
	ホテル	: 14.4%
	(エリア別)	
	コアエリア	: 83.7%
	サブエリア	: 16.3%

2025年8月期(15期) 分配金



内部成長

- 全体稼働率は期末時点で過去最高の99.3%
- 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	+5.6%	+1.0%
オフィス	+1.8%	+0.0%

- 前期に引き続き変動賃料のホテル2物件が好調で、ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaが前期比+5.9%、クインテッサホテル札幌が前期比+16.4%で、過去最高水準の売上を収益

外部成長

- 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

- 格付投資情報センター(R&I)の発行体格付が向上
(格付:A 方向性:安定的)
- ㈱日本格付研究所(JCR)の長期発行体格付が向上
(格付:A+ 見通し:安定的)
- 2025年7月に100.5億円の借り換えの実施(一部グリーンローン)
- NTビルについて、DBJ Green Building認証を再取得
- MIRARTHエネルギーソリューションズと連携し、ラグゼナ17物件の共用部に再生可能エネルギー電力を導入

I. 2025年8月期(第15期)の決算概要



Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」

	第14期 (2025年2月期) 実績	第15期 (2025年8月期) 予想	第15期 (2025年8月期) 実績
(単位:百万円)			
営業収益	5,334	5,491	5,595
営業利益	3,291	3,411	3,437
経常利益	2,723	2,730	2,779
当期純利益	2,664	2,635	2,695
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	2,958円
DPU(1口当たり分配金)	2,800円	2,700円	2,780円
分配金総額	2,550	2,459	2,532
内部留保残高	433	609	596

前期比 増減	予想比 増減
+260	+104
+146	+26
+56	+49
+30	+59
—	—
+33円	+65円
▲20円	+80円
▲18	+72
+162	▲13

■前期比 主な差異要因 (単位:百万円)

当期純利益	+30	
賃貸事業収入の増加	+135	新規取得1物件+65、譲渡2物件▲76 既存物件(住宅)+38、既存物件(オフィス)+38 クインテッサホテル札幌+37
不動産売却益	+125	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘 売却益+143
賃貸事業費用の増加	▲74	公租公課(新規取得17物件の固都税発生)▲71
その他営業費用の増加	▲39	運用報酬▲24、継続鑑定ER▲7
営業外収益の増加	+5	受取利息+4
営業外費用の増加	▲95	支払利息▲100

■予想比 主な差異要因 (単位:百万円)

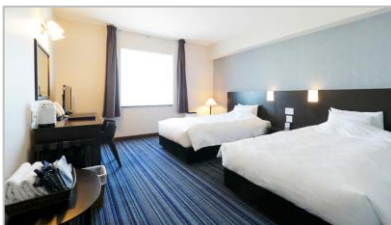
当期純利益	+59	
賃貸事業収入の増加	+118	既存物件(住宅)共込賃料+24、 礼金・更新料収入+38、水道光熱費収入+20 原状回復収入+19 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya+8
賃貸事業費用の増加	▲68	原状回復費用▲23、修繕費▲16 LM費用▲19
その他営業費用の増加	▲8	運用報酬▲7
営業外収益の増加	+10	受取利息+8
営業外費用の減少	+12	支払利息+9

(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

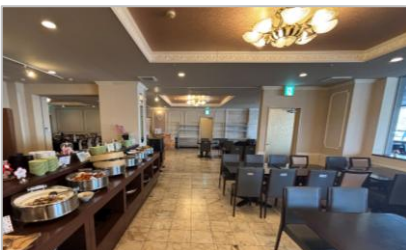
(単位:百万円)	第14期 (2025年2月期)	第15期 (2025年8月期)	前期比 増減	■前期比 主な差異要因
流動資産	9,975	9,886	▲88	
現金預金	9,357	9,333	▲24	
その他流動資産	618	553	▲64	
固定資産	177,296	177,509	+213	
有形固定資産	176,751	176,998	+246	1物件取得+2,200百万円、2物件売却▲1,693百万円
無形固定資産	1	0	0	
投資その他の資産	543	510	▲33	
繰延資産	57	39	▲18	
資産合計	187,329	187,435	+106	
流動負債	17,669	15,438	▲2,231	
1年内返済予定長期借入金	16,600	14,400	▲2,200	
その他流動負債	1,069	1,038	▲31	
固定負債	79,427	81,619	+2,192	
長期借入金	74,620	76,820	+2,200	
その他固定負債	4,807	4,799	▲7	
負債合計	97,096	97,058	▲38	
純資産	90,232	90,377	+144	
負債・純資産合計	187,329	187,435	+106	

(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

■ 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	2,720百万円 (2025年8月31日時点)
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

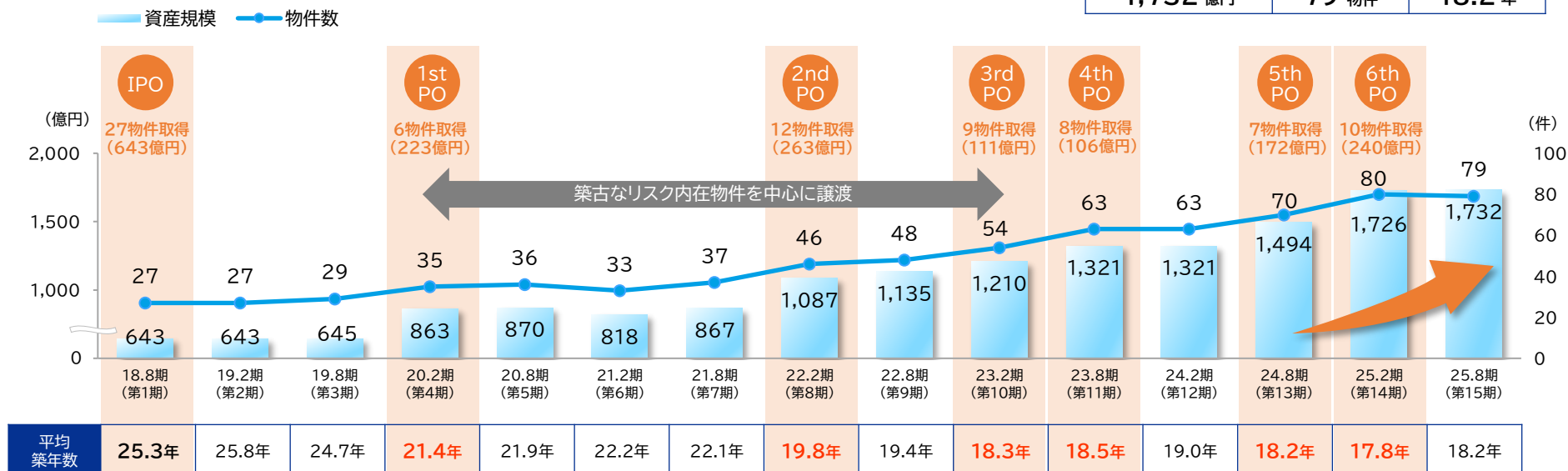
- 築35年を経過した仙台日興ビルは、近年大規模工事を行っており、今後も継続的に資本的支出が発生する中で、鑑定評価額を48.3%上回る高水準での譲渡は得策と判断
- ウィンバルコーラス聖蹟桜ヶ丘は、築年数相応の劣化がみられ、鑑定評価額の5%を上回る価格での譲渡

	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
譲渡日	2025年2月14日	2025年3月14日	2025年4月24日
譲渡価格	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年8月31日時点)		875百万円 (2025年2月28日時点)

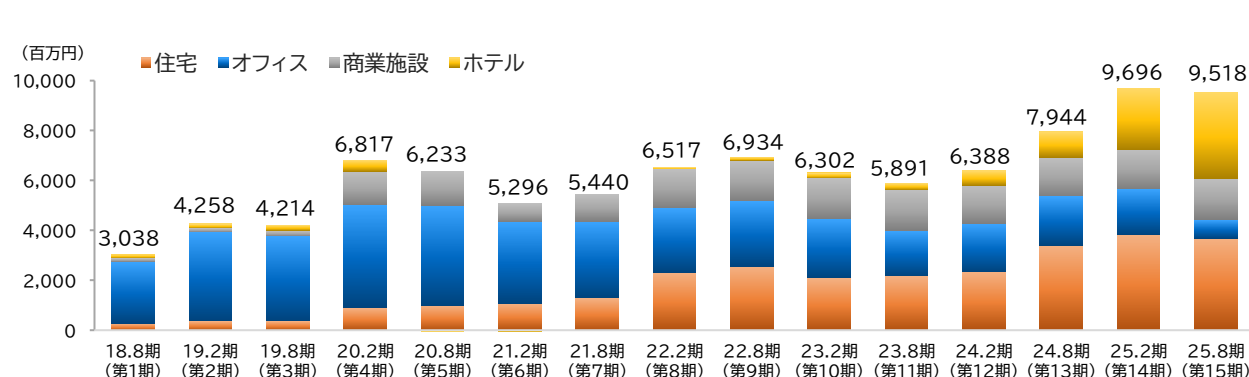
■ 資産規模と物件数と平均築年数の推移

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。

2025年8月末時点		
資産規模	物件数	平均築年数
1,732 億円	79 物件	18.2 年



■ 用途別 含み益の推移



(単位:百万円)

用途	鑑定評価額	帳簿価額	含み益
住宅	71,098	67,414	3,683
オフィス	49,500	48,738	761
商業施設	37,599	35,956	1,642
ホテル	28,320	24,889	3,430
合計	186,517	176,998	9,518

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(変動賃料)

- ・ 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

- ・ 堅調な賃貸マーケットを背景に賃料ギャップの解消による内部成長を目指す
- ・ 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

27.1 %

■ 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

38.1 %

■ ホテル(固定賃料)

- ・ 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

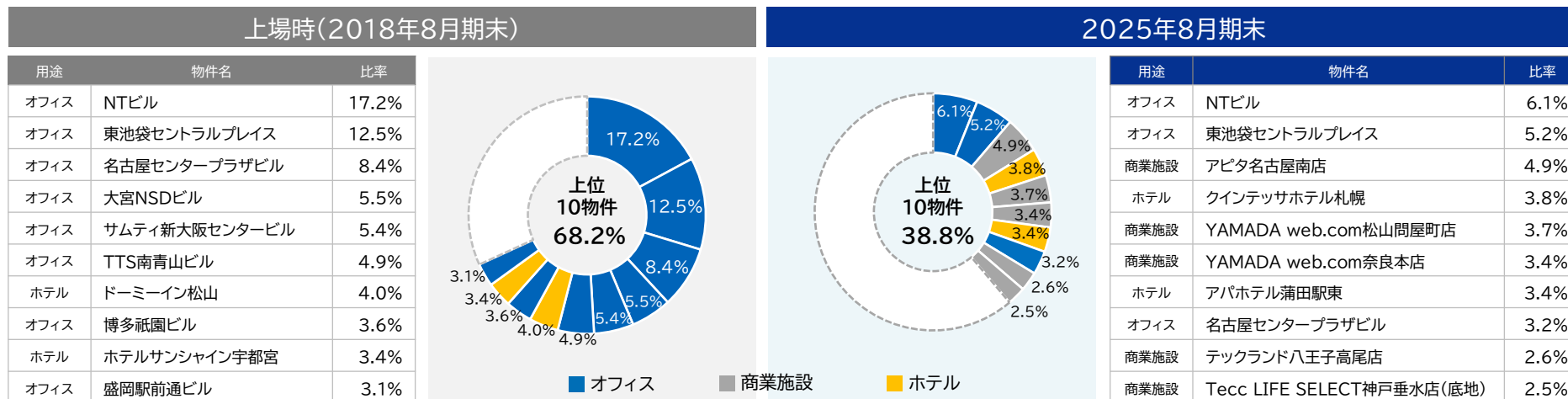
9.8 %

■ 商業施設

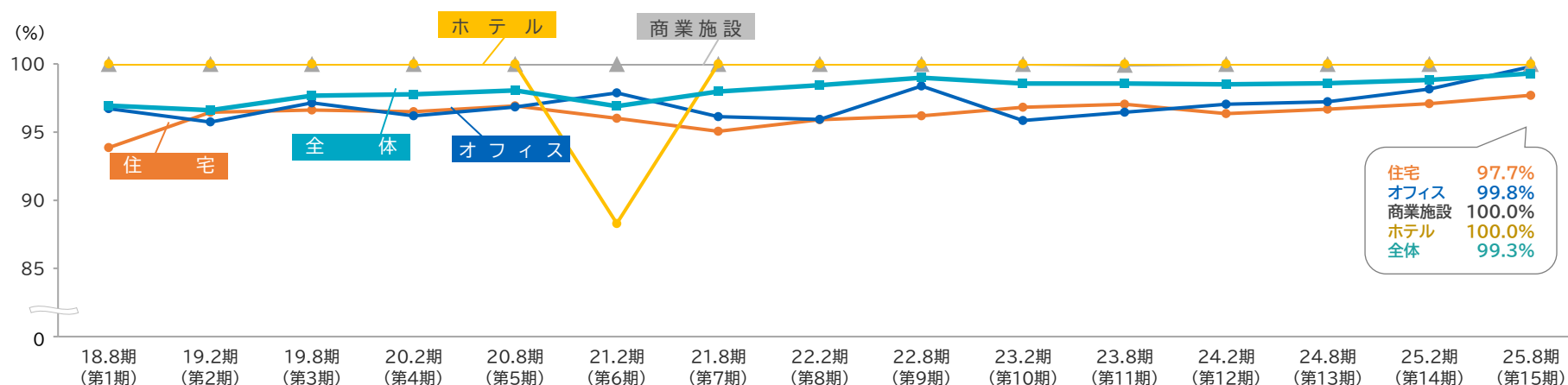
- ・ 固定賃料100%で、安定的な収益を確保
- ・ 安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に投資することで、ポートフォリオの収益基盤を構築

20.5 %

■ 物件別 分散状況 (NOIベース)



■ 期中平均稼働率の推移

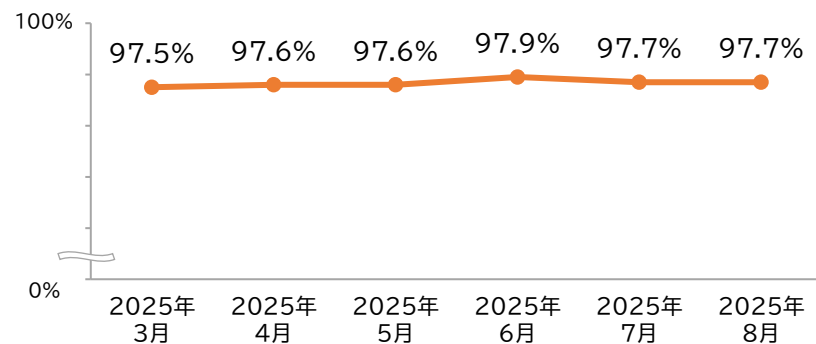


Ⅱ. 2025年8月期(第15期)の運用状況

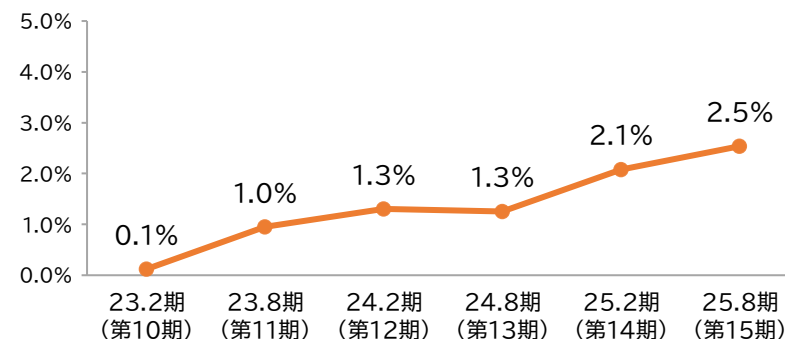


Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

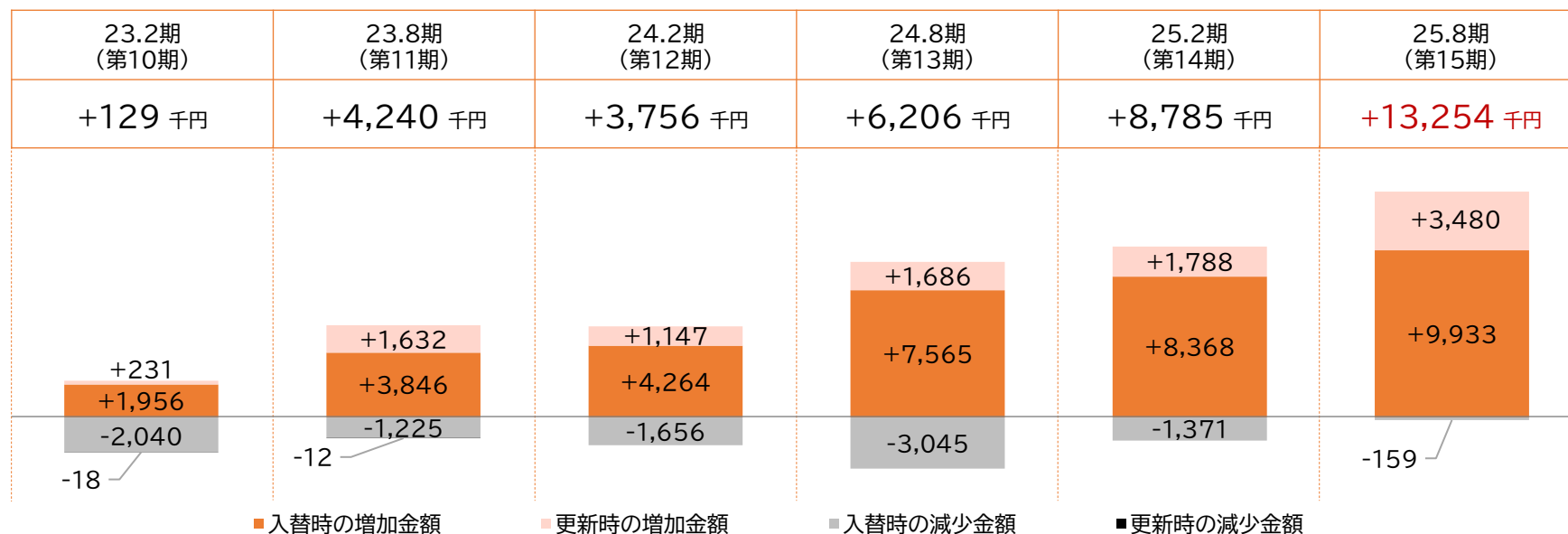
15期 月末稼働率の推移



(期別)賃料増減率の推移



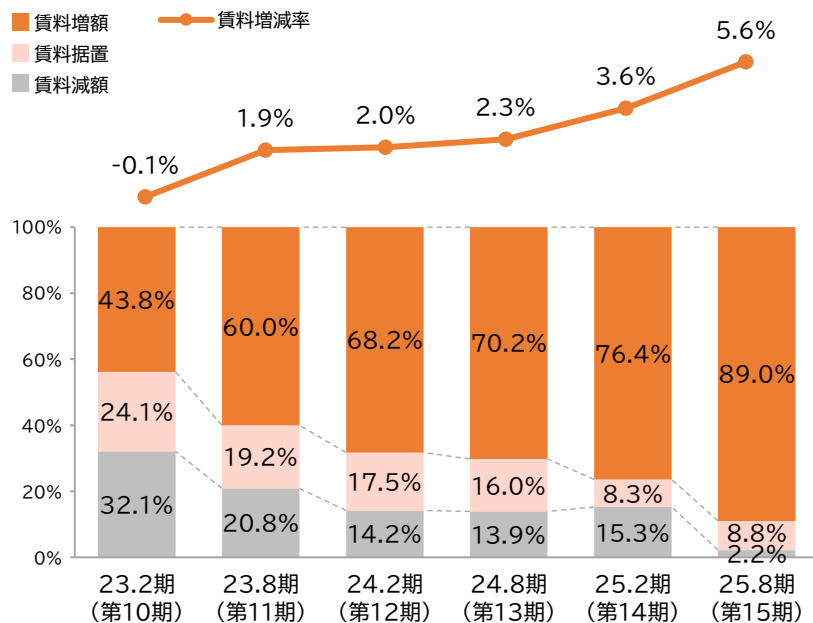
賃料増減額(6ヵ月換算)の推移



15期 入替時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	27,655	25,999	+1,655	+6.4%
据置	2,352	2,352	±0	±0.0%
減額	458	484	▲26	▲5.5%
合計	30,465	28,836	+1,629	+5.6%

(期別)入替時の賃料変動件数比率の推移

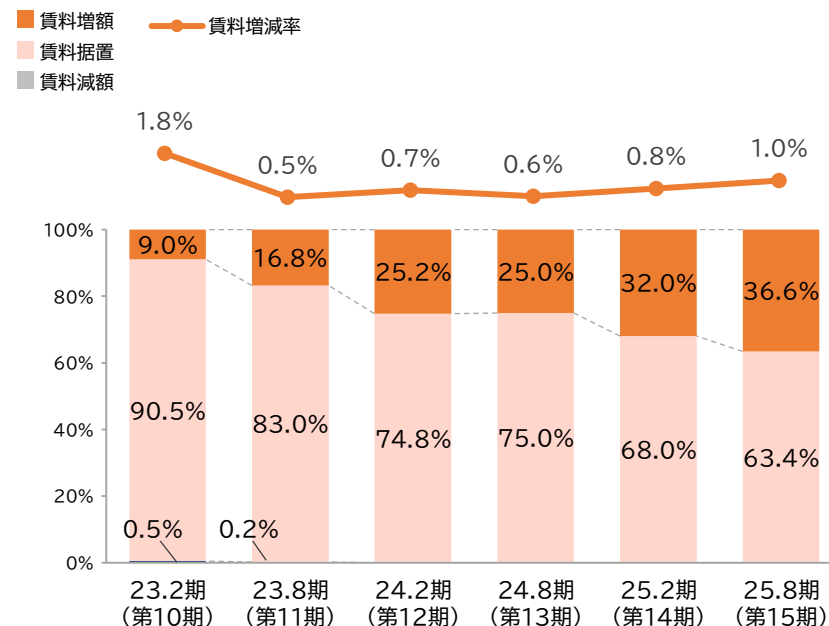


合計	162件	240件	211件	332件	301件	272件
----	------	------	------	------	------	------

15期 更新時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	26,988	26,408	+580	+2.2%
据置	31,808	31,808	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	58,797	58,217	+580	+1.0%

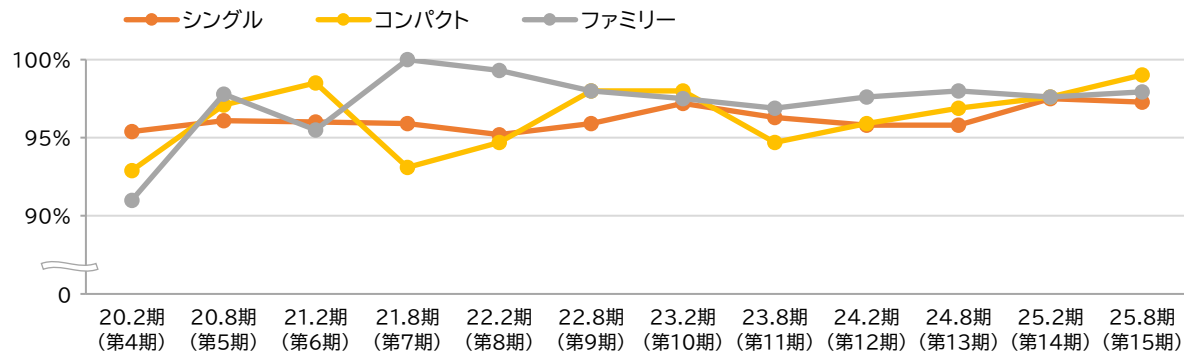
(期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



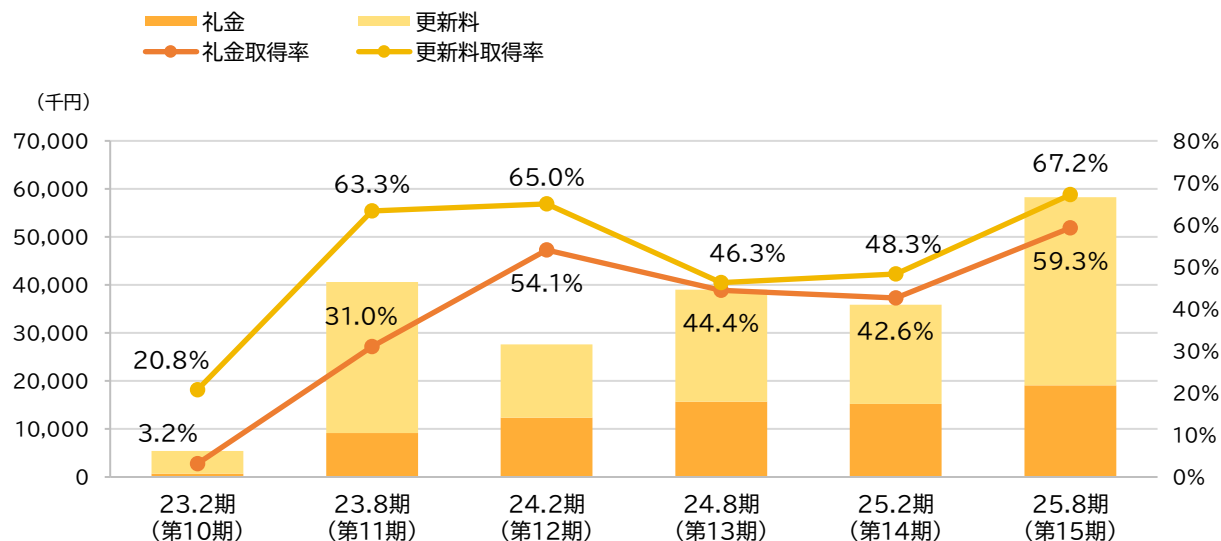
合計	201件	536件	254件	515件	388件	577件
----	------	------	------	------	------	------

■ 部屋タイプ別 期末稼働率の推移

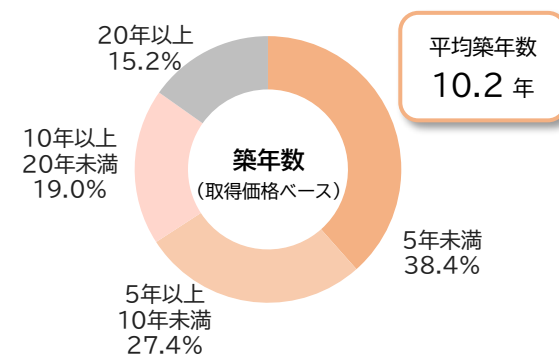
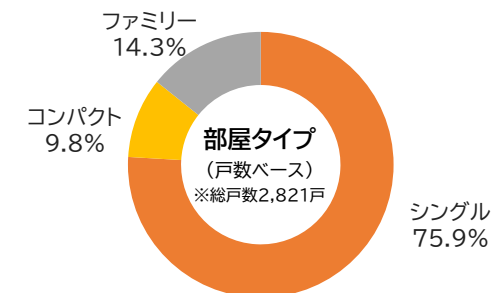
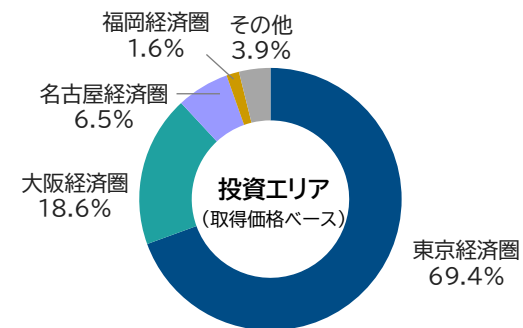
※部屋タイプの定義(1戸当たりの占有面積)
シングル:40㎡未満 コンパクト:40㎡以上50㎡未満 ファミリー:50㎡以上



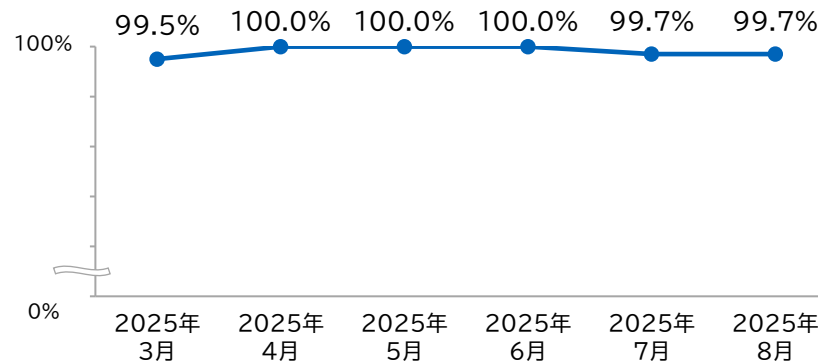
■ 礼金・更新料の推移



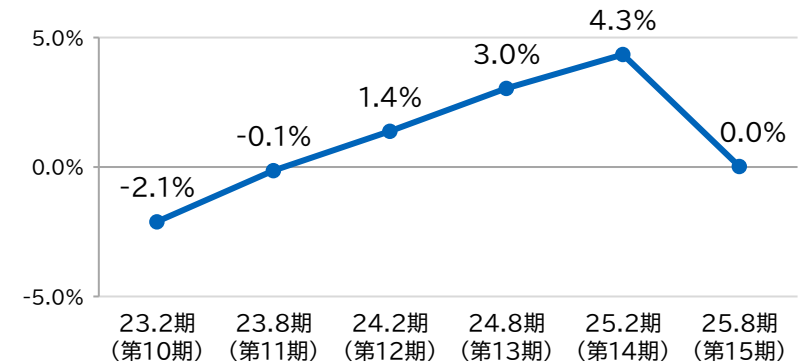
■ 15期末 住宅ポートフォリオ



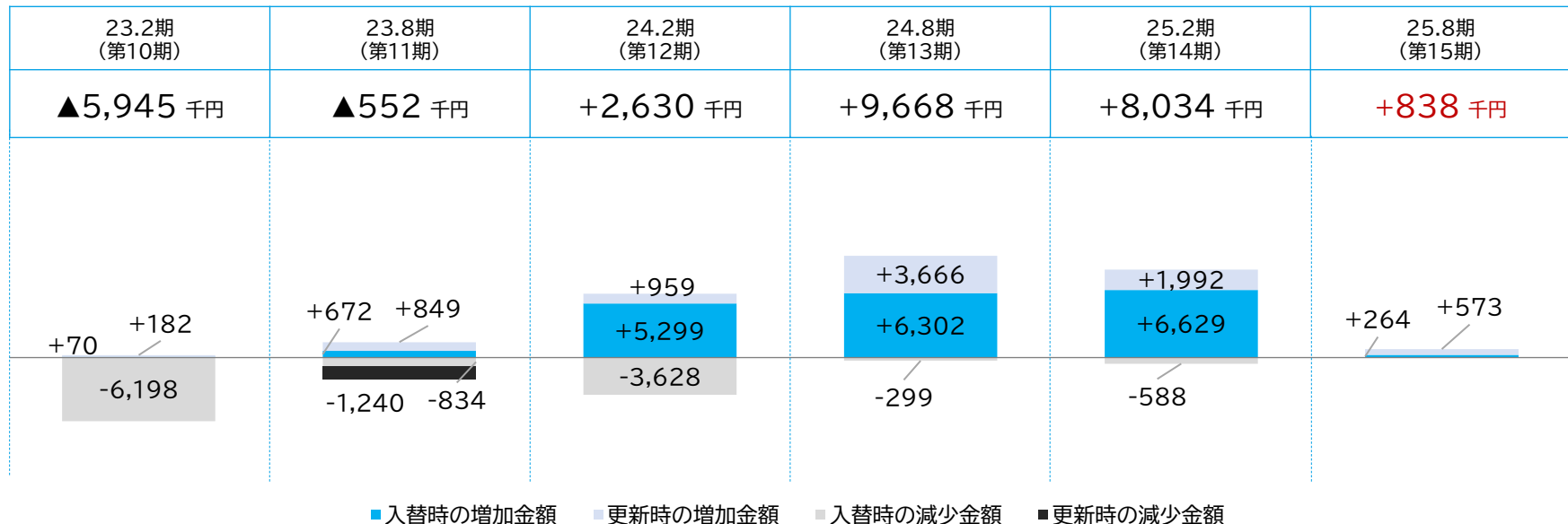
15期 月末稼働率の推移



(期別)賃料増減率の推移



(期別)賃料増減額(6ヵ月換算)の推移

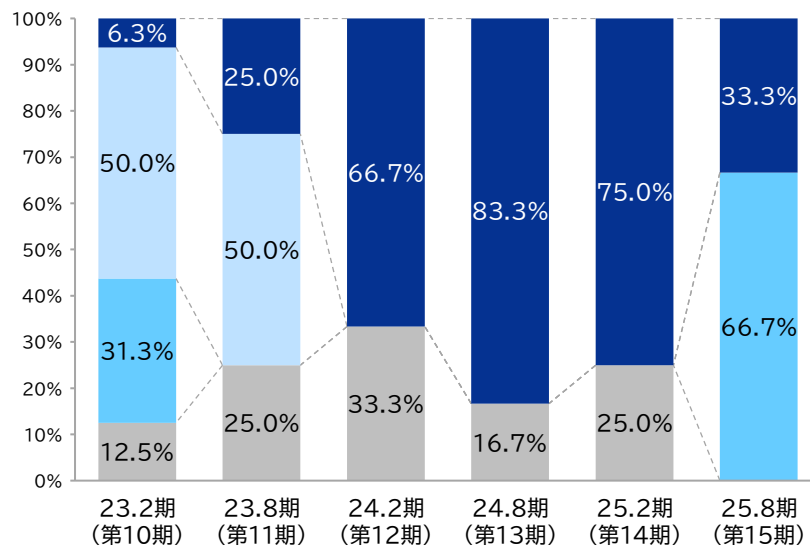


15期 入替時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	294	250	+44	+17.6%
据置	2,254	2,254	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	2,549	2,504	+44	+1.8%

(期別)入替時の賃料変動件数比率の推移

賃料増額 賃料据置 博多冷泉町ビルのマスターリース終了に伴う入替 賃料減額



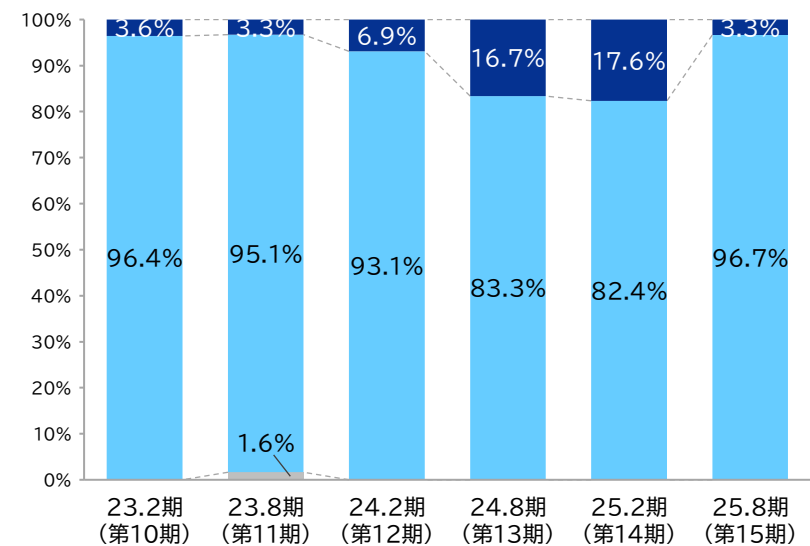
合計	16件	4件	6件	6件	4件	3件
----	-----	----	----	----	----	----

15期 更新時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	684	589	+95	+16.2%
据置	659,901	659,901	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	660,585	660,490	+95	+0.0%

(期別)更新時の賃料変動件数比率の推移

賃料増額 賃料据置 賃料減額



合計	28件	61件	29件	42件	34件	60件
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

15期 内部成長(テナント入替事例)



L.Biz仙台

「仙台」駅徒歩9分

対象 賃貸面積	約97.26㎡ (物件全体の2.9%)
改定時期	2025年4月
賃料増加率 +17%超	

15期 内部成長(賃料改定事例)



名古屋センタープラザビル

「今池」駅徒歩1分

対象 賃貸面積	約226.41㎡ (物件全体の2.4%)
改定時期	2025年3月、4月
賃料増加率 +16%超	

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

(事例1) NTビル エレベーター工事

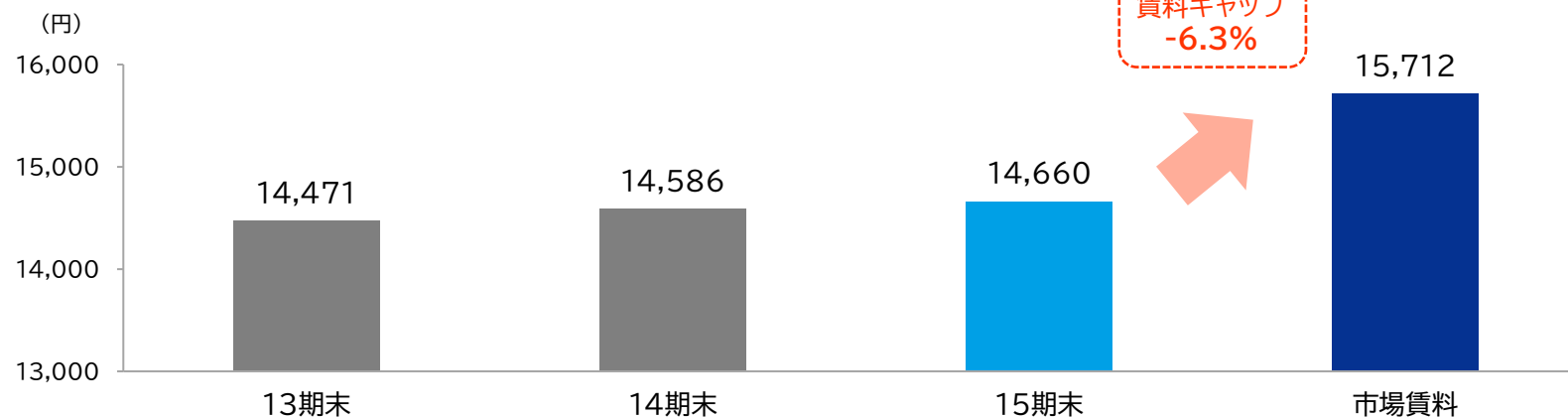


(事例2) ベネフィス博多南グランスウィート 宅配ボックス工事



賃料ギャップ状況

平均坪単価比較



地域別 月額賃料総額の比較

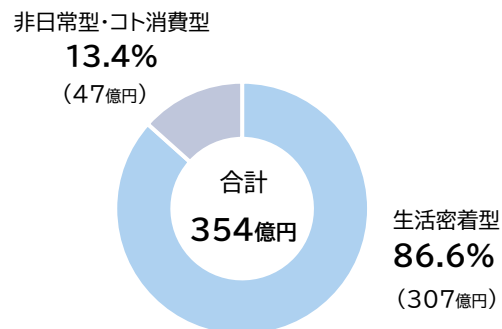
(単位:千円)	13期末	14期末	15期末	市場賃料	差額	賃料ギャップ
東京経済圏	124,462	129,285	131,316	136,888	-5,571	-4.1%
名古屋経済圏	18,746	19,124	19,219	19,733	-514	-2.6%
福岡経済圏	24,536	24,536	24,536	28,816	-4,280	-14.9%
その他地域	14,643	14,427	14,088	16,390	-2,301	-14.0%
合計	182,390	187,373	189,161	201,828	-12,666	-6.3%

※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。

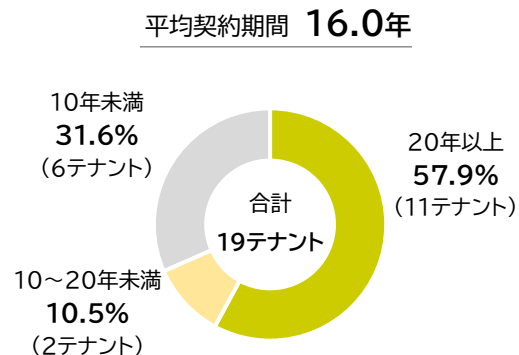
- 固定賃料比率が100%で、原則、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- プリオ大名Ⅱの1テナントにおいて、共込賃料が前期比+4.3%増額。今後テナント入替も可能な商業施設の取得も積極的に検討

施設タイプ別の保有状況

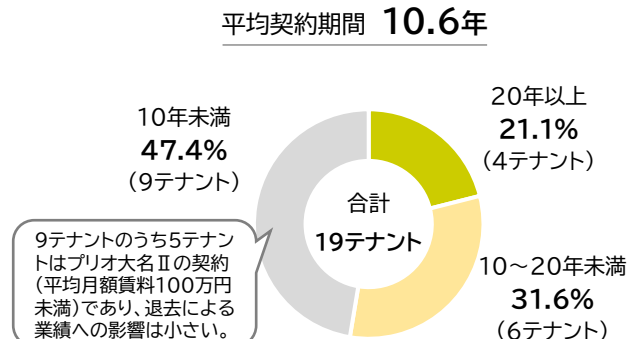
■ 物件タイプ（取得価格ベース）



■ 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)



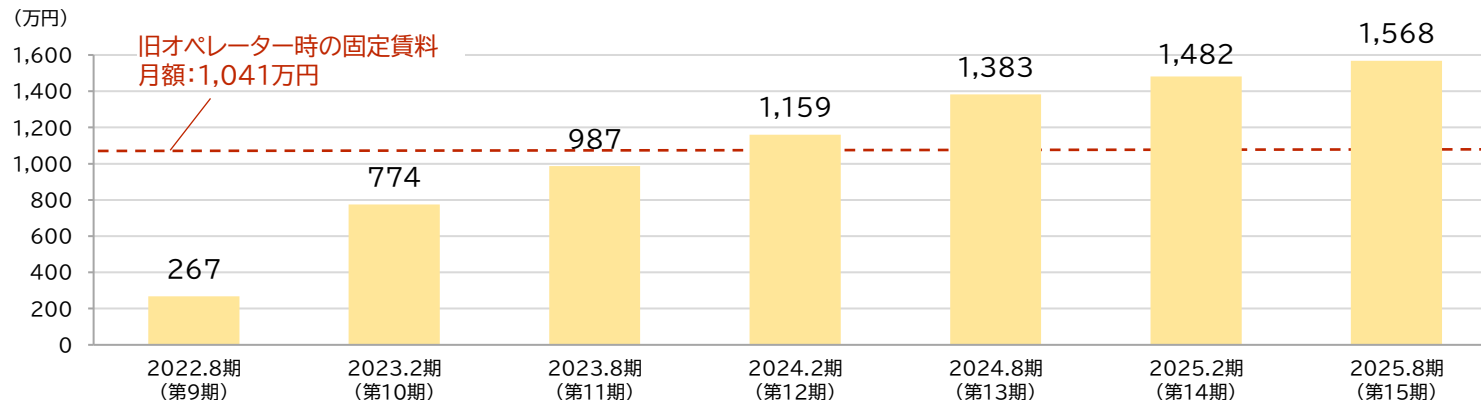
プリオ大名Ⅱ

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

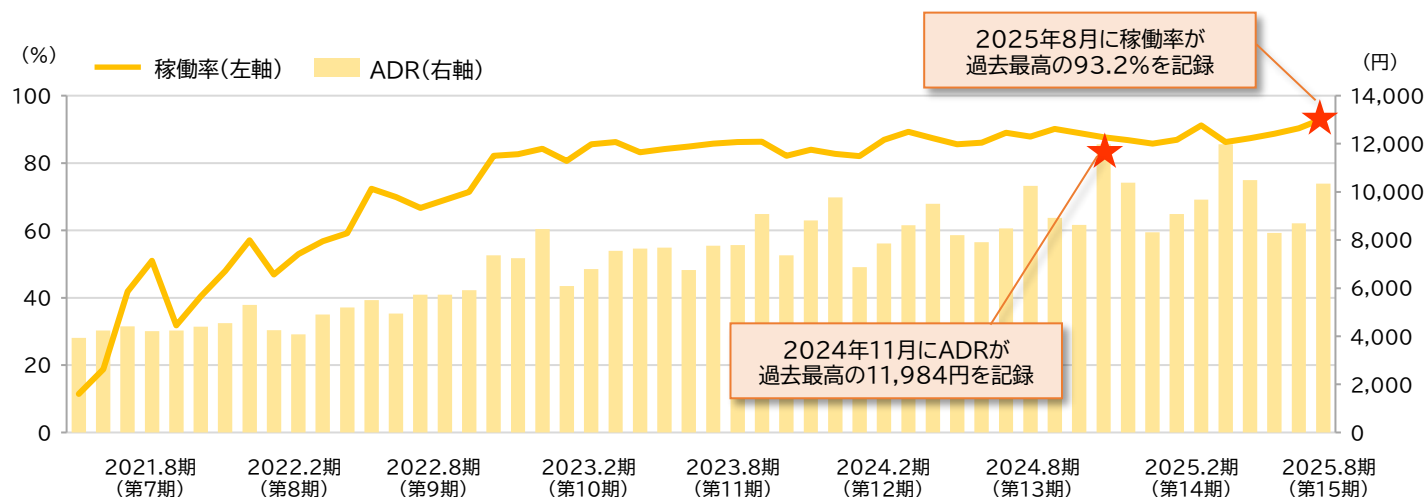
変動賃料

- 第15期の月額平均は旧オペレーター時の固定賃料対比+50.6%の賃料を収受
- 期中前半は、イベント数が前年より大きく増加した影響もあり、売上は前年比・予算比を上回った

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)

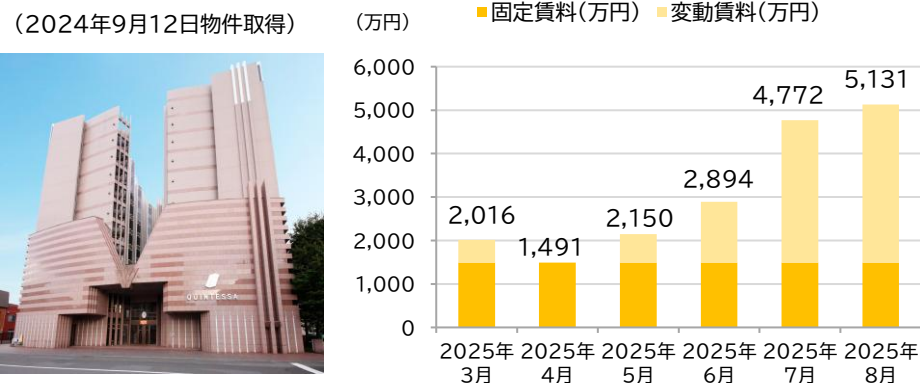


クインテッサホテル札幌

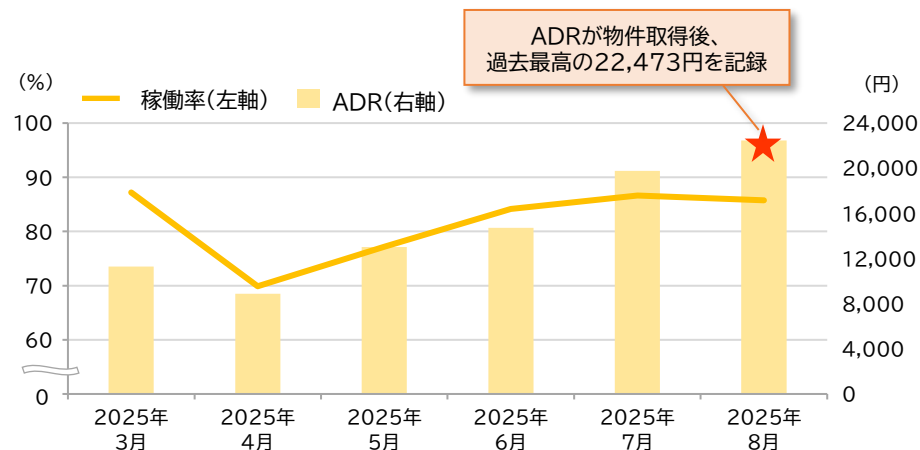
固定賃料+変動賃料

- ・ さっぽろ夏まつり等のイベントにより、7月・8月の賃料収入は大幅に増加
- ・ 新千歳空港の本格稼働により観光・ビジネス両面の客数は上昇傾向

賃料収入の推移



施設稼働率・ADRの推移



ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡

固定賃料



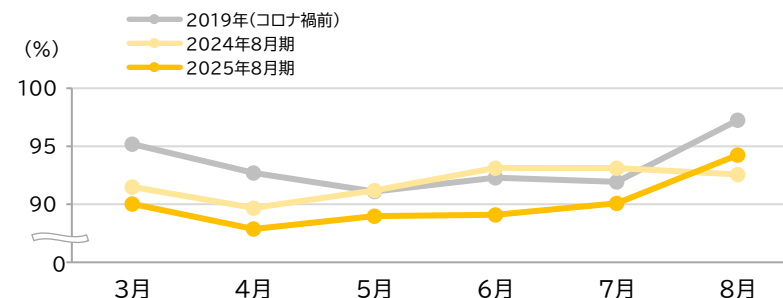
ドーミーイン松山



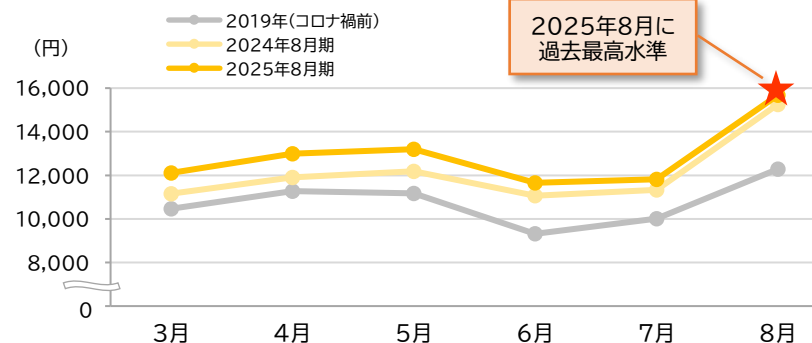
ドーミーイン盛岡

- ・ 稼働率はコロナ前水準を下回っているが、客室単価の引上げによりRevPARはコロナ前水準を大きく上回り、2025年8月には過去最高水準に到達

施設稼働率の推移



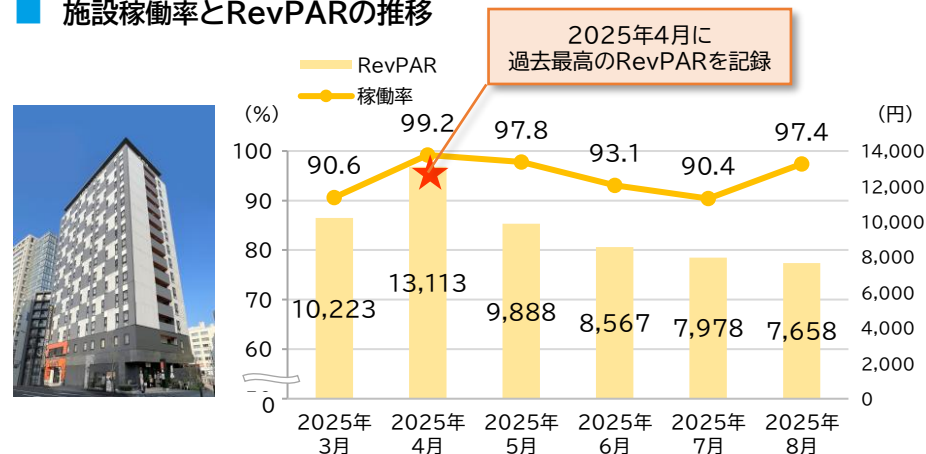
RevPARの推移



アパホテル蒲田駅東

固定賃料

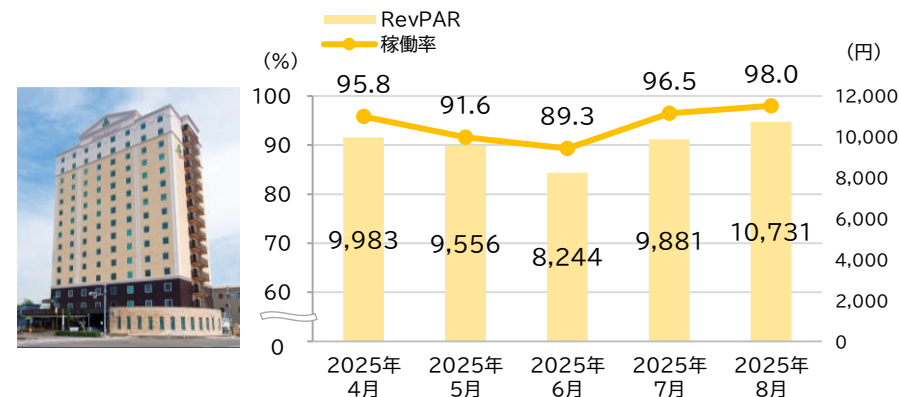
施設稼働率とRevPARの推移



スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前

固定賃料

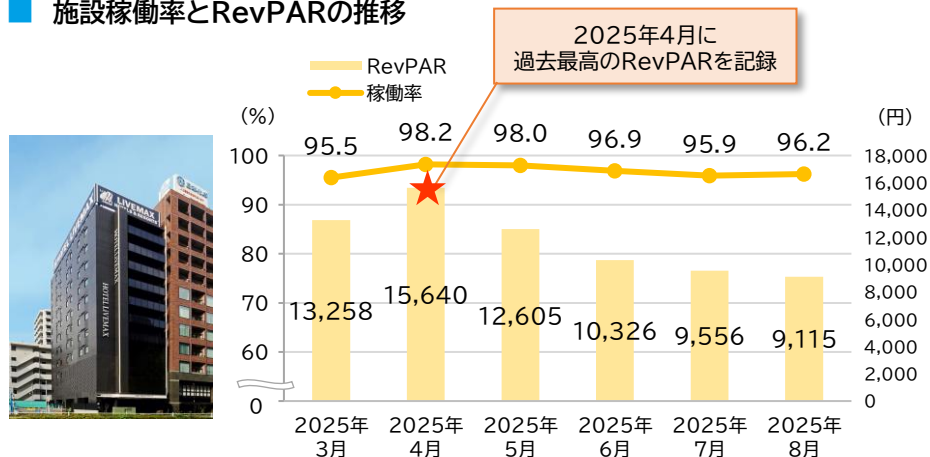
施設稼働率とRevPARの推移 (2025年3月31日物件取得)



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8月期(第15期)の財務状況



Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」

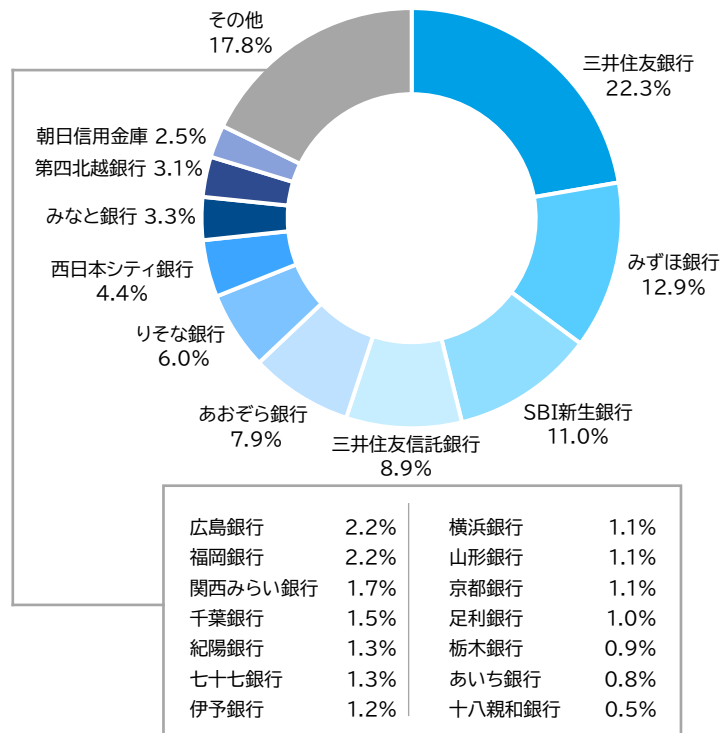
借入先金融機関の拡大

- 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



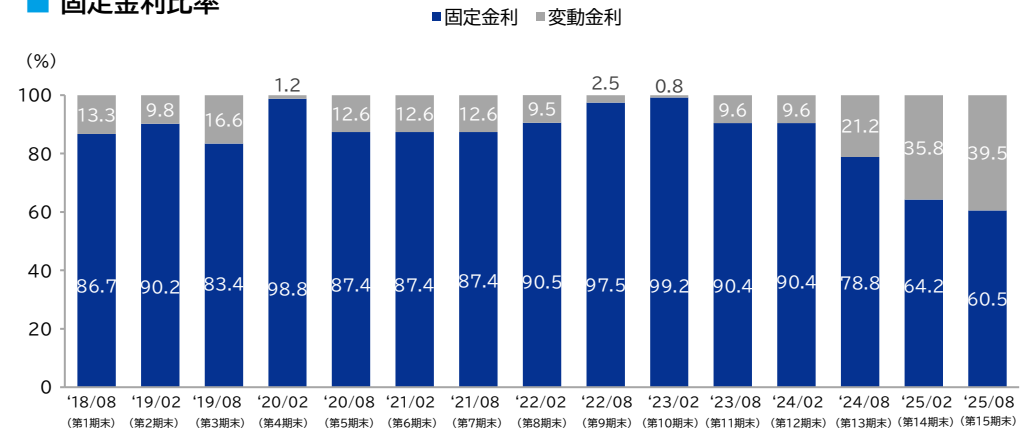
借入先金融機関のシェア



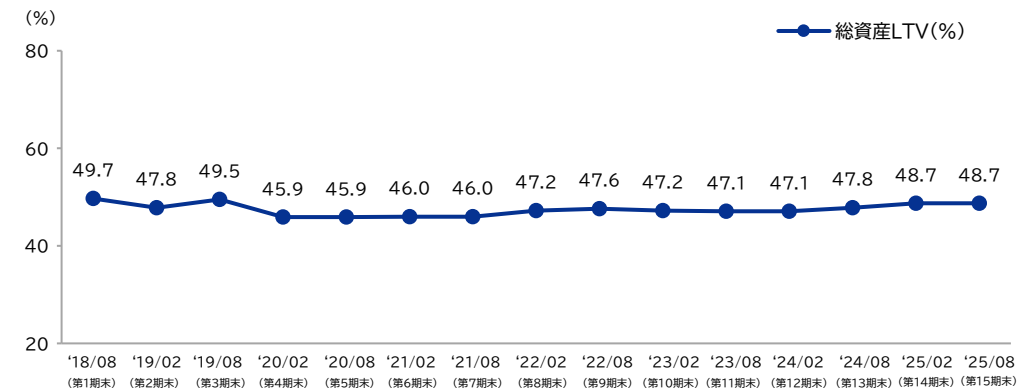
固定金利比率、LTV運営

- 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、借入期間、固定・変動金利等を柔軟に選択
- 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

	22.2期 (第8期)	22.8期 (第9期)	23.2期 (第10期)	23.8期 (第11期)	24.2期 (第12期)	24.8期 (第13期)	25.2期 (第14期)	25.8期 (第15期)
有利子負債残高	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	91,220 百万円
総資産LTV	47.2%	47.6%	47.2%	47.1%	47.1%	47.8%	48.7%	48.7%
時価LTV	44.8%	45.1%	45.0%	45.2%	45.0%	45.5%	46.3%	46.3%
平均金利	0.62%	0.70%	0.72%	0.73%	0.74%	0.85%	1.06%	1.15%
平均借入期間	4.2年	4.6年	4.6年	4.7年	4.7年	4.5年	4.5年	4.4年
平均借入残存期間	2.7年	3.1年	2.7年	2.8年	2.3年	2.5年	2.6年	2.6年

発行体格付

JCR

A+

(安定的)
2025年7月16日変更

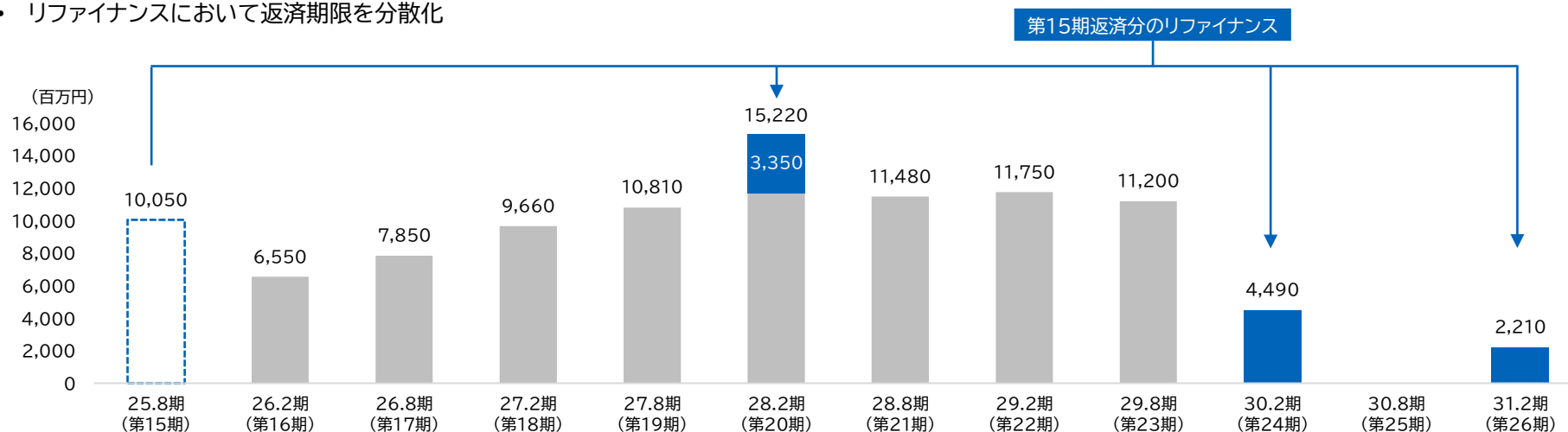
R&I

A

(安定的)
2025年6月16日変更

返済期限の分散状況

- リファイナンスにおいて返済期限を分散化



IV. 第16期・第17期の業績予想



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

(単位:百万円)	第15期 (2025年8月期) 実績	第16期 (2026年2月期) 予想	第16・15期 増減	第17期 (2026年8月期) 予想	第17・16期 増減
営業収益	5,595	5,082	▲513	5,040	▲41
営業利益	3,437	3,022	▲415	3,005	▲16
経常利益	2,779	2,316	▲462	2,246	▲70
当期純利益	2,695	2,287	▲407	2,224	▲63
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)	2,958円	2,511円	▲447円	2,442円	▲69円
DPU(1口当たり分配金)	2,780円	2,700円	▲80円	2,700円	—
分配金総額	2,532	2,459	▲72	2,459	—
内部留保残高	596	424	▲171	190	▲234

(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15期実績と第16期予想との主な差異要因 (単位:百万円)

当期純利益	▲407	
賃貸事業収入の減少	▲88	礼金更新料収入▲39 TLRレジデンス磯子駅前 共込賃料▲22 譲渡2物件▲17、新規取得1物件(通期稼働)+12 オフィス水道光熱費収入▲11
不動産売却益	▲425	第16期は譲渡予定なし
賃貸事業費用の減少	+19	修繕費+17、LM費+9、減価償却費▲8
その他営業費用の減少	+78	運用報酬+69、控除対象外消費税+9
営業外費用の増加	▲37	支払利息▲37

■第16期予想と第17期予想との主な差異要因 (単位:百万円)

当期純利益	▲63	
賃貸事業収入の減少	▲41	東池袋セントラルプレイス▲21 TLRレジデンス磯子駅前 原状回復費収入▲23
賃貸事業費用の減少	+16	TLRレジデンス磯子駅前 原状回復費+27 減価償却費▲11
その他営業費用の減少	+8	運用報酬+7
営業外費用の増加	▲54	支払利息▲62

V. 今後の成長戦略



Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」

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 (百万円) (注)	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	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
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	800	41

物件名(オフィス)	所在地	参考価格 (百万円) (注)	テナント数
L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,800	9
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	1,900	15

物件名(ホテル)	所在地	参考価格 (百万円) (注)	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 (百万円) (注)	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 (百万円) (注)	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



ラグゼナ上前津



ラグゼナ町屋



ラグゼナ八千代台



L.Biz呉服町



L.Biz東比恵



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不動産投資顧問が2025年10月1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
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+ 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	竣工済	70戸+1区画
ラグゼナ平井サウス	東京都江戸川区	竣工済	30
ラグゼナ平井ノース	東京都墨田区	竣工済	53
ルミナス浅草橋駅前	東京都台東区	竣工済	27
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
ラグゼナつつじヶ丘	東京都調布市	2026年12月	27戸+2区画
ラグゼナ曳舟	東京都墨田区	2027年5月	23
ラグゼナ天王洲	東京都品川区	2027年4月	33
ラグゼナ西新井	東京都足立区	2027年8月	54戸+1区画
ラグゼナ亀戸	東京都江東区	2027年9月	39

物件名(オフィス)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
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

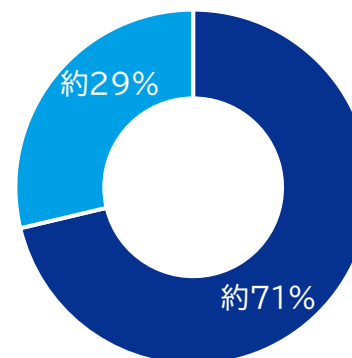
物件名(ヘルスケア)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
(仮称)芦屋サービス付き高齢者向け住宅	兵庫県芦屋市	2027年1月	53

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

アクイジション検討案件の概算価格合計(2025年10月1日時点)

運用会社
独自ルート
概算236億円

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586億円

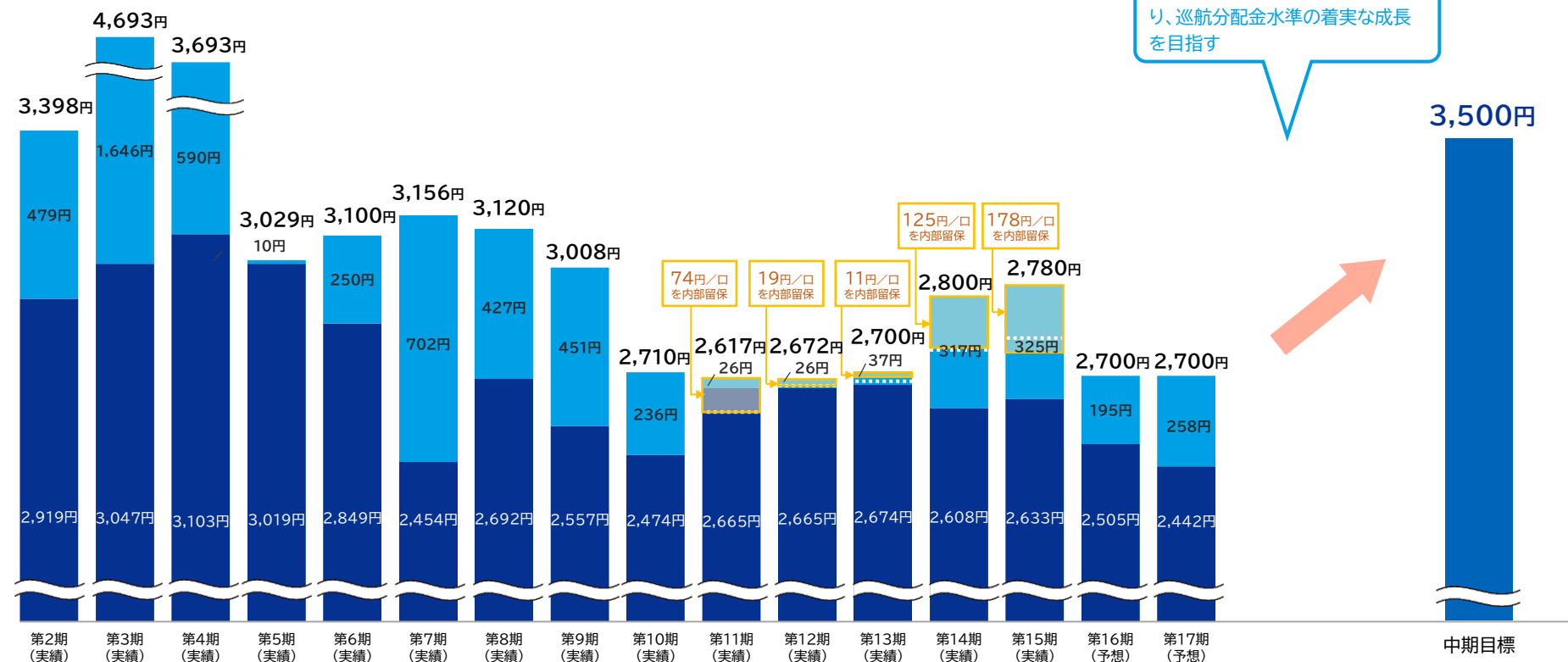
MIRARTHホールディングス
グループ開発物件

(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15期分配後 約596百万円(655円/口)

■ 一時的影響を除く巡航ベース ■ 物件譲渡効果・固都税効果・内部留保取り崩し分/留保分



内部成長 + 外部成長

コロナ禍の影響による賃料下落、リスク内在物件の譲渡等による戦略的物件入替、大口テナント退去等も重なり、巡航分配金が一時下落したが、PO等による安定収益物件の取得及び内部成長の取組み継続により、巡航分配金水準の着実な成長を目指す

(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



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

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



- 2025年の評価スコアは昨年同様「1 star」、「Green Star」を7年連続で取得
- ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価2025において、最上位の「Aレベル」を取得

CDP評価



CDP2024スコア
気候変動
B-

DBJ Green Building認証

- NTビル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7月11日付)

再



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物



NTビル



優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物



東池袋セントラルプレイス



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物



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



ラグゼナハ王子新町



ラグゼナハ王子南町



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



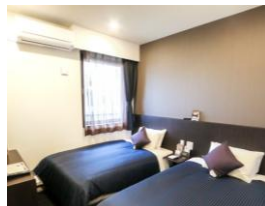
ラグゼナ東陽町

環境への取組み

■ 省エネLED化（事例）



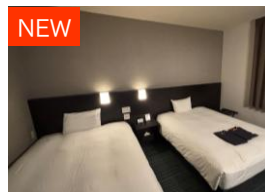
NTビル(エントランス)



ホテルリブマックス新宿
歌舞伎町明治通(専有部)



ラグゼナ和光
(共用部・専有部)

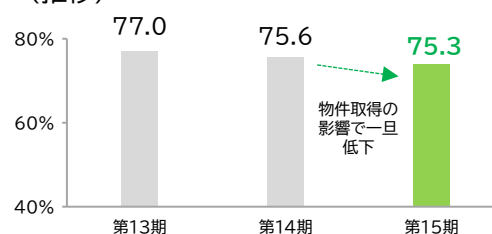


スプリングサニーホテル
名古屋滑動駅前(専有部)

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 75.3%	うち共用部分 90.1%
		うち専有部分 67.0%

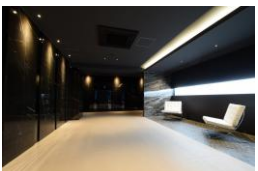
(推移) ※比率は面積ベース



■ 再生可能エネルギー電力への切り替え

NEW

- 2025年7月、ラグゼナ17物件の共用部に再生可能エネルギー電力を導入完了
- 脱炭素社会の実現に向けて、MIRARTHホールディングスグループのMIRARTHエナジーソリューションズと連携
- 今後も順次、導入を拡大予定



ラグゼナ門真



ラグゼナ東陽町



ラグゼナ和光



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18物件、オフィス2物件、ホテル1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90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(2025年3月更新)

●ESGレポート

URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2025.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)

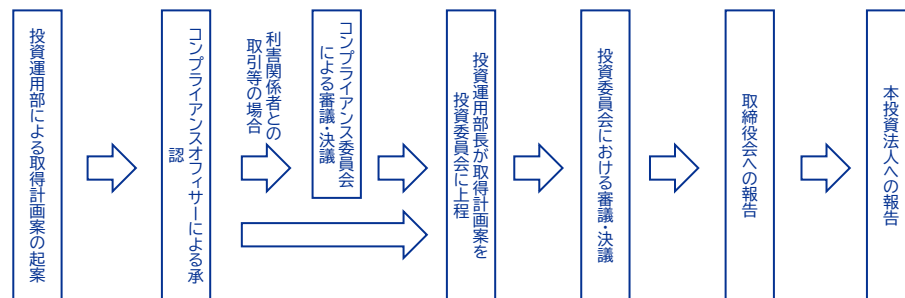
ガバナンスへの取組み

■ 投資主本位の業務運営に関する方針

- 本資産運用会社は、2017年3月に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を受けて、顧客本位の業務運営に関する方針を公表した
- 資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための取組状況を定期的に開示：
<https://www.mirarth-ra.co.jp/policy/>

■ 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

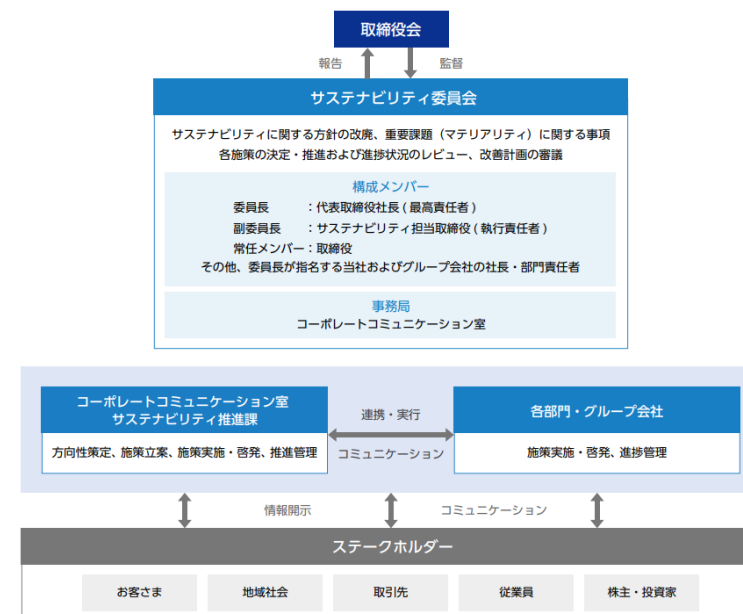
- 運用会社における内部監査を外部の専門家と共同で実施
⇒ 監査における客観性の確保、新しいあるいは複雑なリスクへの対応

■ 持投資口会の設立 NEW

- 2025年8月、本資産運用会社及びスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの従業員と役員を対象とする持投資口会を設立
- 投資主との利害関係の一致を図り、中長期的な投資主価値の向上を実現

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



■ 太陽光発電システムを搭載した住宅「MIRARTHスマイルーフ」

- MIRARTHホールディングスグループのレーベンホームビルドが、大阪ガスと連携し太陽光発電システムを搭載する住宅を提供開始
- 自家発電により、CO₂削減・防災対策に貢献
- 2025年11月引き渡し予定の「レーベンプラッツ西葛西V」から順次導入



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8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	14.4% 20.5% 27.1% 38.1%	✓ 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+28.7%上昇 ✓ 住宅の平均築年数は10.2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	16.3% 4.2% 9.5% 12.5% 57.5% 四大経済圏 83.7%	✓ 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+6.6%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	64.8% 35.2%	✓ 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8月末)
R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.6%	97.0%
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%	98.5%
R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6%	97.3%
R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7%	88.9%
R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.3%	98.2%
R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6%	96.1%
R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4%	98.7%
R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.2%	91.7%
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%	95.6%
R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3%	100.0%
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3%	90.9%
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%	95.3%
R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4%	100.0%
R-19	TLRレジデンス磯子駅前	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%	98.6%
R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.0%	98.1%
R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5%	100.0%
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	愛知県名古屋市	620	0.4%	96.5%
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4%	96.2%
R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3%	97.5%
R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3%	100.0%
R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3%	96.7%
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%	96.6%
R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.8%	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8月末)
R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.1%	95.2%
R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	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%	98.9%
R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.6%	100.0%
R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3%	100.0%
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.6%	98.0%
R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3%	87.5%
R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.4%	99.1%
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%	98.9%
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋市	1,064	0.6%	95.1%
R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.9%	100.0%
R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6%	93.3%
R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7%	97.6%
R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7%	100.0%
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%	96.3%
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			66,007	38.1%	97.7%
O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	7.1%	100.0%
O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.6%	100.0%
O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	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%	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%
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%

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8月末)
O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.7%	88.3%
オフィス 小計			46,864	27.1%	99.7%
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	ドームイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4%	100.0%
H-03	ドームイン盛岡	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%
H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	愛知県常滑市	2,200	1.3%	100.0%
ホテル 小計			24,897	14.4%	100.0%
ポートフォリオ 合計／平均			173,216	100.0%	99.3%

(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 8月期 (第15期)	2025年 2月期 (第14期)	前期比	主な 差異要因	2025年 8月期 (第15期)	2025年 2月期 (第14期)	前期比	2025年 8月期 (第15期)	2025年 2月期 (第14期)	前期比		
R-01	アマーレ東海通	1,100	1,180	1,190	▲10	BM費用の増加 その他費用の上昇	56	56	0	4.3%	4.3%	—	1,018	161
R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,150	1,150	—		56	56	0	4.3%	4.3%	—	1,070	79
R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,280	1,280	—		56	56	0	4.1%	4.1%	—	966	313
R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,240	1,240	—		46	46	0	3.5%	3.5%	—	1,060	179
R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,260	1,260	—		64	64	0	4.7%	4.7%	—	1,164	95
R-07	ラグゼナ平和台	3,910	4,630	4,560	70	賃料単価の見直し	177	174	2	3.7%	3.7%	—	3,834	795
R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,380	1,380	—		48	48	0	3.4%	3.4%	—	1,104	275
R-09	ラグゼナ本厚木	705	787	786	1		40	40	0	4.5%	4.5%	—	701	85
R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,210	2,190	20	賃料単価の見直し	99	98	0	4.2%	4.2%	—	2,039	170
R-11	ラグゼナ戸田公園	910	988	987	1		40	40	0	3.9%	3.9%	—	921	66
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,290	1,290	—		52	52	0	3.9%	3.9%	—	1,213	76
R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,420	2,420	—		81	81	0	3.2%	3.2%	—	2,325	94
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	602	602	—		29	29	0	4.4%	4.4%	—	593	8
R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	2,050	2,060	▲10	DCF上の初年度更新料収 入のズレ解消	84	83	0	3.9%	3.9%	—	1,919	130
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	3,330	3,300	30	賃料単価の見直し	140	139	0	4.0%	4.0%	—	2,849	480
R-17	PRIME SQUARE	620	711	711	—		32	32	0	4.1%	4.1%	—	631	79
R-19	TLRレジデンス磯子駅前	1,900	1,800	2,220	▲420	大口テナント退去	87	104	▲17	4.4%	4.4%	—	1,962	▲162
R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,370	1,390	▲20	築年経過で利回り上昇の 一方、ER修繕等の増加	55	55	0	3.9%	3.8%	0.1%	1,418	▲48
R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,470	3,470	—		125	125	0	3.5%	3.5%	—	3,643	▲173
R-22	TLRレジデンス高井田	942	987	1,010	▲23	ER修繕費及び 資本的支出の増加	43	43	0	4.0%	4.0%	—	996	▲9
R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,640	1,630	10		60	59	0	3.5%	3.5%	—	1,571	68
R-24	ラヴィータ東上野	1,280	1,260	1,280	▲20	ER修繕費及び 資本的支出の増加	43	43	0	3.3%	3.3%	—	1,298	▲38
R-25	ラグゼナ浄心	620	663	654	9		28	28	0	4.1%	4.1%	—	640	22

不動産鑑定評価の概要

(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8月期(第15期)	2025年2月期(第14期)	前期比	主な差異要因	2025年8月期(第15期)	2025年2月期(第14期)	前期比	2025年8月期(第15期)	2025年2月期(第14期)	前期比		
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	793	793	—		31	31	0	3.8%	3.8%	—	744	48
R-27	ラグゼナ清水五条	515	596	596	—		23	23	0	3.7%	3.7%	—	531	64
R-28	ラヴィータ二条月光	515	546	546	—		21	21	0	3.8%	3.8%	—	529	16
R-29	ラヴィータ東寺	465	488	488	—		19	19	0	3.8%	3.8%	—	479	8
R-30	TLRレジデンス難波東	675	742	742	—		30	30	0	3.8%	3.8%	—	688	53
R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,030	2,030	—		71	71	0	3.3%	3.3%	—	2,055	▲25
R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,480	1,480	—		52	52	0	3.4%	3.4%	—	1,503	▲23
R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,810	1,810	—		65	65	0	3.5%	3.5%	—	1,942	▲132
R-34	フィール清船	1,500	1,510	1,510	—		70	70	0	4.1%	4.1%	—	1,597	▲87
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	1,030	1,020	10	賃料単価の見直し	49	49	0	4.1%	4.1%	—	1,007	22
R-37	ロックフィールド西大井	535	545	545	—		19	19	0	3.3%	3.3%	—	552	▲7
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	970	1,000	990	10	賃料単価の見直し	50	50	0	4.6%	4.6%	—	1,001	▲1
R-39	ラヴィータ新御徒町	500	510	510	—		17	17	0	3.2%	3.2%	—	516	▲6
R-40	ラグゼナ東陽町	4,143	5,120	5,120	—		167	167	0	3.2%	3.2%	—	4,263	856
R-41	ラヴィータ難波元町	1,130	1,230	1,230	—		48	48	0	3.8%	3.8%	—	1,172	57
R-42	TLRレジデンス町田	2,199	2,370	2,310	60	賃料単価の見直し	86	84	2	3.6%	3.6%	—	2,266	103
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	1,064	1,050	1,070	▲20	FRによる賃料収入減少 償却資産税増額	51	52	▲1	4.1%	4.1%	—	1,108	▲58
R-44	ラグゼナ八王子南町	1,520	1,600	1,590	10	賃料単価の見直し	63	63	0	3.9%	3.9%	—	1,593	6
R-45	ラグゼナ錦糸町	987	1,080	1,060	20	賃料単価の見直し	35	34	0	3.2%	3.2%	—	1,024	55
R-46	ラグゼナ平和島	1,190	1,260	1,260	—		43	43	0	3.4%	3.4%	—	1,243	16
R-47	ラグゼナ八王子新町	1,280	1,300	1,300	—		50	50	0	3.8%	3.8%	—	1,342	▲42
R-48	ラグゼナ田端北	1,390	1,470	1,450	20	賃料単価の見直し	50	49	0	3.3%	3.3%	—	1,453	16

不動産鑑定評価の概要

(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8月期(第15期)	2025年2月期(第14期)	前期比	主な差異要因	2025年8月期(第15期)	2025年2月期(第14期)	前期比	2025年8月期(第15期)	2025年2月期(第14期)	前期比		
R-49	ラグゼナ和光	1,070	1,140	1,140	—		43	43	0	3.7%	3.7%	—	1,121	18
R-50	TLRレジデンス仙台東	1,350	1,380	1,380	—		62	62	0	4.0%	4.0%	—	1,378	1
住宅 小計		66,007	71,098	71,350	▲252		2,835	2,843	▲7	—	—	—	67,414	3,683
O-01	NTビル	12,350	11,900	12,600	▲700	ER修繕費及び資本的支出の増加	491	499	▲8	3.7%	3.7%	—	13,072	▲1,172
O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	10,500	10,900	▲400	ER修繕費及び資本的支出の増加	422	426	▲4	3.8%	3.8%	—	10,008	491
O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,370	5,400	▲30	償却資産税の増加	260	262	▲1	4.5%	4.5%	—	5,388	▲18
O-05	大宮NSDビル	3,493	3,980	3,980	—		184	184	0	4.4%	4.4%	—	3,754	225
O-07	博多祇園ビル	2,500	3,170	3,240	▲70	ER修繕費及び資本的支出の増加	130	129	0	3.9%	3.9%	—	2,543	626
O-09	L.Biz神保町	1,006	1,180	1,180	—		44	44	0	3.6%	3.6%	—	1,001	178
O-11	L.Biz仙台	1,680	1,640	1,640	—		87	87	0	4.5%	4.5%	—	1,641	▲1
O-19	代々木一丁目ビル	1,850	2,170	2,170	—		74	74	0	3.2%	3.2%	—	1,911	258
O-20	川越ウエストビル	2,600	2,820	2,820	—		129	128	1	4.4%	4.4%	—	2,623	196
O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,620	2,620	—		97	96	0	3.6%	3.6%	—	2,761	▲141
O-22	TLR柏ビル	2,905	2,940	2,940	—		132	132	—	4.1%	4.1%	—	2,934	5
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%	—	1,097	112
オフィス 小計		46,864	49,500	50,700	▲1,200		2,110	2,122	▲11	—	—	—	48,738	761
C-01	プリオ大名Ⅱ	980	1,180	1,170	10	水道光熱費収入の増加	48	47	0	3.9%	3.9%	—	1,001	178
C-03	TA湘南鵠沼海岸	500	579	583	▲4		27	27	0	4.6%	4.6%	—	495	83
C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	4,310	4,340	▲30	ER修繕費及び資本的支出の増加	302	302	0	6.9%	6.9%	—	3,899	410
C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	4,227	4,260	4,250	10	更地価格の上昇	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	4,281	▲21
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
C-08	WECARS札幌清田店(底地)	1,610	1,760	1,740	20	都市計画税の見直し	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	1,650	109
C-09	DCM尾道店(底地)	1,170	1,240	1,240	—		65	65	0	5.3%	5.3%	—	1,193	46

(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 8月期 (第15期)	2025年 2月期 (第14期)	前期比	主な 差異要因	2025年 8月期 (第15期)	2025年 2月期 (第14期)	前期比	2025年 8月期 (第15期)	2025年 2月期 (第14期)	前期比		
C-10	カインズ大宮店	2,520	2,600	2,600	—		125	125	—	4.3%	4.3%	—	2,509	90
C-11	アピタ名古屋南店	7,800	8,280	8,280	—		398	398	0	4.5%	4.5%	—	7,985	294
C-12	WECARS鴻巣店(底地)	2,150	2,280	2,280	—		(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	2,181	98
C-13	YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,180	5,180	—		274	274	0	5.2%	5.2%	—	4,989	190
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%	—	4,839	50
商業施設 小計		35,447	37,599	37,593	6		1,878	1,878	0	—	—	—	35,956	1,642
H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,600	2,590	10	償却資産税の微減	132	132	0	4.9%	4.9%	—	2,175	424
H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,620	2,620	—		130	130	0	4.8%	4.8%	—	2,223	396
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	3,500	3,080	420	負担可能賃料の見直し	154	136	17	4.0%	4.0%	—	2,433	1,066
H-05	クインテッサホテル札幌	5,350	5,830	5,750	80	変動賃料単価の見直し	306	303	3	4.6%	4.6%	—	5,558	271
H-06	アパホテル蒲田駅東	6,500	6,900	6,900	—		272	272	0	3.8%	3.8%	—	6,681	218
H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	3,400	4,150	4,160	▲10	PM費・BM費実績を反映	149	149	0	3.5%	3.5%	—	3,500	649
H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	2,200	2,720	—	(注2)		132	—	(注2)	4.2%	—	(注2)	2,315	404
ホテル 小計		24,897	28,320	25,100	500		1,277	1,124	20	—	—	—	24,889	3,430
ポートフォリオ 合計／平均		173,216	186,517	184,743	▲946		8,102	7,969	0	—	—	—	176,998	9,518

(注1)「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2)第14期と第15期の差異について、第15期に取得した1物件「スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前」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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	38,476	31,680	37,298	31,993	40,621	119,408	32,613
賃貸事業収入	37,488	31,661	36,030	30,223	39,669	110,653	30,966
その他賃貸事業収入	987	18	1,267	1,770	952	8,754	1,647
② 不動産賃貸事業費用	12,272	2,929	10,364	8,605	9,588	24,472	5,909
管理業務費	6,432	316	3,198	3,764	2,966	10,148	3,021
水道光熱費	352	11	279	290	410	2,017	263
公租公課	2,210	1,717	2,655	1,625	3,040	7,067	1,668
損害保険料	82	62	78	40	78	182	42
修繕費	2,725	503	3,536	2,564	2,752	4,661	518
信託報酬	300	300	300	300	300	375	375
その他賃貸事業費用	169	18	316	20	40	19	18
③ NOI(①-②)	26,203	28,750	26,933	23,387	31,032	94,936	26,704
④ 減価償却費	9,483	3,187	7,020	4,479	5,374	12,134	5,043
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	16,720	25,563	19,912	18,908	25,658	82,802	21,660
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)	4.73	5.28	5.18	4.38	5.13	4.82	4.73

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	29,285	69,683	27,453	37,002	55,645	19,858	57,467
賃貸事業収入	27,263	66,761	26,146	32,267	50,694	18,878	50,498
その他賃貸事業収入	2,021	2,921	1,306	4,734	4,951	980	6,969
② 不動産賃貸事業費用	5,988	13,233	6,884	10,995	12,909	5,845	11,530
管理業務費	3,085	4,360	3,665	6,000	7,701	2,195	7,419
水道光熱費	944	2,025	318	291	372	983	328
公租公課	1,084	5,138	1,636	1,477	2,332	1,404	3,246
損害保険料	56	153	36	56	59	46	70
修繕費	813	1,365	864	2,762	1,976	889	142
信託報酬	—	—	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	4	190	63	107	166	26	22
③ NOI(①-②)	23,296	56,449	20,568	26,006	42,736	14,013	45,937
④ 減価償却費	3,605	17,212	5,652	6,794	6,854	4,405	9,051
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	19,691	39,237	14,916	19,212	35,882	9,608	36,886
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)	6.56	5.60	4.48	4.30	3.69	4.96	4.80

(単位:千円)

	R-16 ラグゼナ流山 おおたかの森	R-17 PRIME SQUARE	R-18 ウインバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	R-19 TLRレジデンス 磯子駅前	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)	184	184	54	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	94,694	18,421	8,628	60,316	36,762	77,403	28,280
賃貸事業収入	89,247	18,421	8,154	60,052	34,695	75,164	27,023
その他賃貸事業収入	5,446	—	474	263	2,066	2,238	1,256
② 不動産賃貸事業費用	16,391	3,032	5,667	7,481	8,725	18,169	7,003
管理業務費	6,052	184	867	3,764	3,812	8,964	3,123
水道光熱費	1,374	—	363	563	267	594	901
公租公課	6,071	1,290	1,068	2,404	2,011	5,129	1,863
損害保険料	189	35	17	100	50	126	64
修繕費	2,322	1,139	3,233	328	2,254	2,849	576
信託報酬	375	375	110	300	300	300	450
その他賃貸事業費用	6	8	5	19	28	203	23
③ NOI(①-②)	78,302	15,389	2,961	52,835	28,036	59,233	21,277
④ 減価償却費	18,856	3,625	1,200	9,920	7,614	10,956	4,894
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	59,446	11,764	1,761	42,914	20,421	48,277	16,382
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)	5.47	4.92	2.74	5.52	4.13	3.38	4.48

(注)「ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘」は、2025年4月24日付で譲渡しています。

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	39,127	26,367	19,044	22,559	18,245	14,983	13,487
賃貸事業収入	37,806	25,682	18,859	21,459	17,257	13,819	13,157
その他賃貸事業収入	1,320	685	184	1,100	988	1,164	329
② 不動産賃貸事業費用	7,296	4,978	3,712	5,619	4,784	5,675	3,323
管理業務費	3,718	2,619	1,309	2,412	2,165	2,659	1,297
水道光熱費	278	221	165	397	588	327	165
公租公課	2,046	1,370	1,336	1,777	1,224	1,126	1,176
損害保険料	51	27	38	40	31	25	24
修繕費	790	272	157	666	403	1,211	334
信託報酬	300	400	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	110	69	405	24	71	24	24
③ NOI(①-②)	31,830	21,389	15,331	16,939	13,461	9,308	10,163
④ 減価償却費	7,385	3,588	4,226	4,907	2,949	2,681	3,150
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	24,445	17,800	11,104	12,032	10,511	6,627	7,013
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)	4.10	3.31	4.91	4.63	5.19	3.59	4.34

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	21,189	46,362	34,400	41,635	46,204	35,970	35,909
賃貸事業収入	20,936	45,165	31,909	41,204	45,976	35,532	34,719
その他賃貸事業収入	253	1,196	2,490	431	228	438	1,189
② 不動産賃貸事業費用	4,387	8,782	7,830	10,011	8,263	7,529	8,581
管理業務費	1,591	3,930	4,327	5,876	1,794	3,134	3,414
水道光熱費	268	560	243	647	596	501	448
公租公課	1,329	2,546	1,597	2,441	3,910	2,066	2,477
損害保険料	38	67	47	64	152	76	94
修繕費	835	1,281	1,220	585	1,311	1,355	1,751
信託報酬	300	375	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	23	20	19	22	122	20	19
③ NOI(①-②)	16,802	37,580	26,569	31,623	37,941	28,440	27,328
④ 減価償却費	3,638	3,594	4,232	6,081	6,465	6,072	3,512
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	13,163	33,986	22,336	25,542	31,476	22,368	23,815
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)	4.94	3.73	3.59	3.30	5.02	4.34	5.59

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	12,859	38,102	11,457	104,203	32,868	57,615	35,463
賃貸事業収入	12,002	37,039	10,755	101,075	31,915	54,689	35,030
その他賃貸事業収入	857	1,063	701	3,128	952	2,925	433
② 不動産賃貸事業費用	4,176	9,034	3,427	14,893	8,762	13,731	12,580
管理業務費	1,936	3,877	1,578	8,065	4,150	6,242	5,555
水道光熱費	139	669	128	616	361	586	438
公租公課	743	2,564	633	3,819	2,573	3,865	3,429
損害保険料	20	91	13	130	51	78	128
修繕費	943	1,062	645	1,723	1,204	2,539	2,706
信託報酬	375	750	375	400	400	400	300
その他賃貸事業費用	18	20	53	137	20	19	22
③ NOI(①-②)	8,682	29,067	8,029	89,309	24,105	43,883	22,883
④ 減価償却費	1,578	5,725	1,502	11,781	4,991	9,766	4,111
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	7,104	23,342	6,526	77,527	19,114	34,117	18,772
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)	3.22	5.94	3.19	4.28	4.23	3.96	4.27

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	41,865	24,034	29,343	34,092	35,551	30,194	40,396
賃貸事業収入	39,520	23,260	27,415	33,137	31,110	28,050	40,008
その他賃貸事業収入	2,344	774	1,927	954	4,441	2,144	387
② 不動産賃貸事業費用	8,850	5,981	7,658	6,688	10,763	6,635	7,023
管理業務費	4,538	3,535	4,010	3,873	6,182	3,764	1,983
水道光熱費	400	191	329	380	390	296	495
公租公課	1,996	1,394	1,741	1,647	1,930	1,642	3,248
損害保険料	71	30	48	63	59	48	112
修繕費	1,454	511	1,088	270	1,771	489	627
信託報酬	300	300	375	375	375	375	425
その他賃貸事業費用	89	18	66	79	54	19	130
③ NOI(①-②)	33,015	18,053	21,684	27,403	24,788	23,558	33,372
④ 減価償却費	7,890	3,525	6,193	7,907	6,831	5,385	2,214
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	25,125	14,527	15,491	19,496	17,957	18,173	31,157
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)	4.31	3.63	3.61	4.25	3.54	4.37	4.90

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	335,749	267,523	213,390	140,402	97,692	26,978	70,493
賃貸事業収入	306,579	232,619	188,047	132,301	91,123	26,527	61,954
その他賃貸事業収入	29,169	34,904	25,343	8,101	6,569	451	8,539
② 不動産賃貸事業費用	83,696	50,407	73,480	38,339	25,047	4,236	21,453
管理業務費	21,021	12,461	25,930	18,138	7,177	1,791	8,460
水道光熱費	30,527	17,546	24,616	7,635	7,255	—	6,507
公租公課	28,348	16,886	18,753	9,142	9,659	1,933	5,594
損害保険料	613	364	552	191	165	27	157
修繕費	2,634	2,751	3,015	2,882	363	166	411
信託報酬	400	375	300	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	152	22	311	49	26	18	21
③ NOI(①-②)	252,052	217,116	139,910	102,062	72,645	22,741	49,040
④ 減価償却費	69,490	39,271	46,973	17,683	18,129	2,888	11,255
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	182,562	177,845	92,937	84,379	54,515	19,853	37,784
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)	4.05	4.40	5.70	5.79	5.76	4.48	5.79

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)	13	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	8,419	42,658	89,976	65,441	92,420	39,433	33,197
賃貸事業収入	2,164	42,658	81,706	62,535	85,254	37,074	29,554
その他賃貸事業収入	6,254	—	8,270	2,905	7,166	2,358	3,642
② 不動産賃貸事業費用	4,211	4,745	18,834	17,033	19,984	11,805	8,797
管理業務費	805	1,109	6,110	4,780	6,656	6,815	2,844
水道光熱費	1	—	6,928	3,778	7,289	1,717	3,061
公租公課	3,325	3,047	4,284	6,992	5,369	1,879	2,410
損害保険料	40	44	80	79	116	40	19
修繕費	0	164	1,005	1,074	132	1,030	37
信託報酬	28	375	400	300	400	300	400
その他賃貸事業費用	8	5	26	26	20	21	24
③ NOI(①-②)	4,207	37,912	71,141	48,408	72,436	27,627	24,399
④ 減価償却費	1,036	4,112	10,047	10,049	7,279	3,783	1,500
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	3,171	33,799	61,094	38,358	65,157	23,844	22,898
⑥ 取得価格	870,000	1,850,000	2,600,000	2,700,000	2,905,000	1,130,000	980,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	13.58	4.07	5.43	3.56	4.95	4.85	4.94

(注)「仙台日興ビル」は、2025年3月14日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	C-03 TA湘南鵠沼海岸	C-05 YAMADA web.com 松山間屋町店	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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	18,093	(注)	(注)	28,560	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	15,816	(注)	(注)	28,560	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	2,276	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	4,043	(注)	(注)	4,048	(注)	(注)	(注)
管理業務費	1,135	(注)	(注)	142	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	1,871	(注)	(注)	—	(注)	(注)	(注)
公租公課	903	(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	4	(注)	(注)	2	(注)	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	14,050	153,085	102,456	24,511	36,542	(注)	65,682
④ 減価償却費	1,365	15,776	—	—	—	—	9,629
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	12,684	137,308	102,456	24,511	36,542	(注)	56,052
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)	5.57	7.54	4.81	5.40	4.50	(注)	5.17

(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)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	76,573	74,958	94,133
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	76,500	74,958	94,133
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	73	—	—
② 不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	8,936	8,612	7,744
管理業務費	(注)	(注)	(注)	(注)	765	749	941
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	900	—	—
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	6,796	7,186	6,303
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)	150	180	86
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)	—	463	—
信託報酬	(注)	(注)	(注)	(注)	300	—	375
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	24	33	37
③ NOI(①-②)	212,072	48,460	137,419	105,740	67,636	66,345	86,389
④ 減価償却費	29,753	—	11,828	10,160	19,220	27,227	11,148
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	182,318	48,460	125,590	95,579	48,415	39,118	75,240
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)	5.39	4.47	5.62	4.45	5.53	5.22	6.85

(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	H-08 スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前
				
運用日数(日)	184	184	184	154
① 不動産賃貸事業収入	185,051	148,000	82,194	65,419
賃貸事業収入	185,051	148,000	82,194	65,419
その他賃貸事業収入	—	—	—	—
② 不動産賃貸事業費用	16,518	11,922	7,349	1,100
管理業務費	846	2,016	765	503
水道光熱費	—	—	—	—
公租公課	13,408	8,333	6,059	—
損害保険料	527	119	82	236
修繕費	1,364	320	—	—
信託報酬	350	425	425	336
その他賃貸事業費用	21	707	16	23
③ NOI(①-②)	168,533	136,077	74,844	64,319
④ 減価償却費	14,376	13,118	6,321	15,413
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	154,156	122,959	68,523	48,905
⑥ 取得価格	5,350,000	6,500,000	3,400,000	2,200,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	6.25	4.15	4.37	6.93

指標	21.2期 (第6期)	21.8期 (第7期)	22.2期 (第8期)	22.8期 (第9期)	23.2期 (第10期)	23.8期 (第11期)	24.2期 (第12期)	24.8期 (第13期)	25.2期 (第14期)	25.8期 (第15期)
当期運用日数(日)	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
賃貸NOI(百万円)	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734	3,105	3,130	3,539	4,138	4,216
FFO (Funds from Operation/ 百万円)	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067	2,919	2,405	2,733	3,076	2,997
1口当たりFFO(円)	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237	4,223	3,479	3,500	3,377	3,291
有利子負債額(百万円)	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080	67,150	67,150	77,020	91,220	91,220
総資産LTV(%)	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2	47.1	47.1	47.8	48.7	48.7
時価LTV(%)	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0	45.2	45.0	45.5	46.3	46.3
1口当たりNAV(円)	109,202	109,764	111,380	112,104	110,148	107,732	108,471	108,325	106,913	106,897

(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

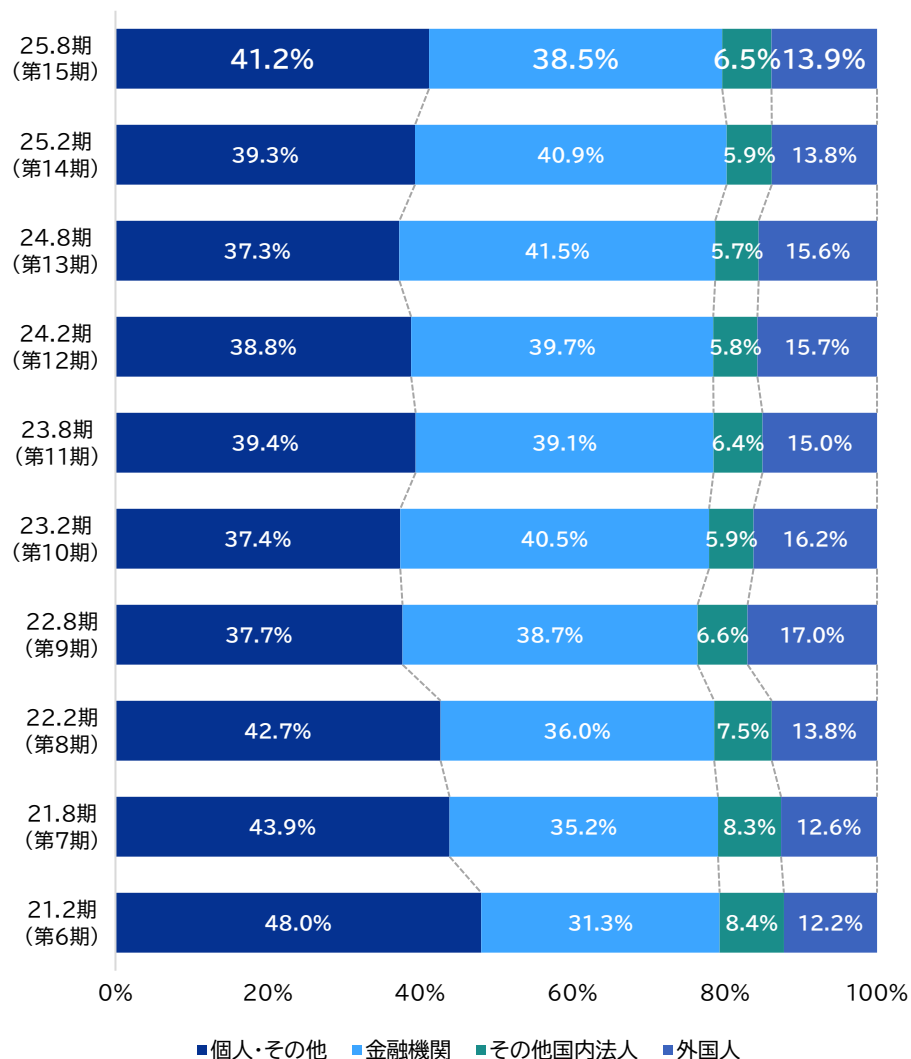
1口当たりFFO＝FFO÷期末発行済投資口の総口数

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)

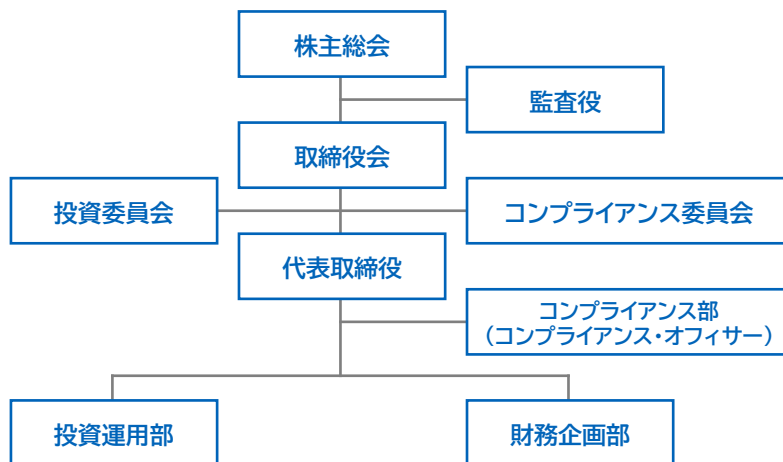
名称	所有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	133,976	14.7
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	121,032	13.3
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	34,847	3.8
4 MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	1.6
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,036	1.4
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,769	1.3
7 JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,703	1.3
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,892	0.9
9 株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	7,886	0.9
10 上田八木短資株式会社	5,822	0.6



■ 概要

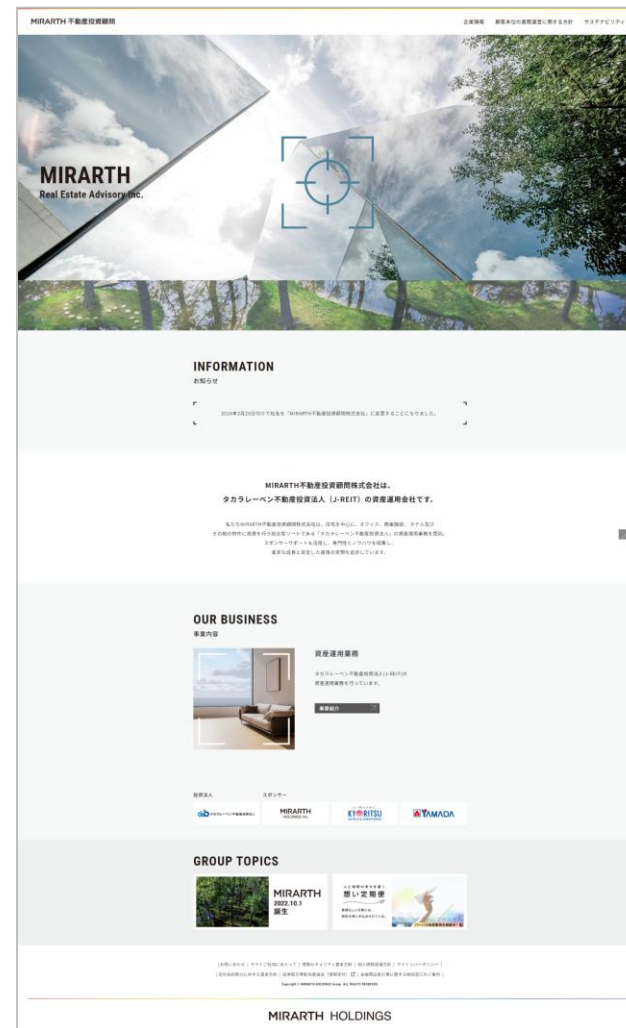
商 号	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代 表 者	代表取締役社長 幸田哲男
設立年月日	2016年1月15日
資 本 金	50百万円
株 主 構 成	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

■ 組織図



■ WEBサイトのご紹介

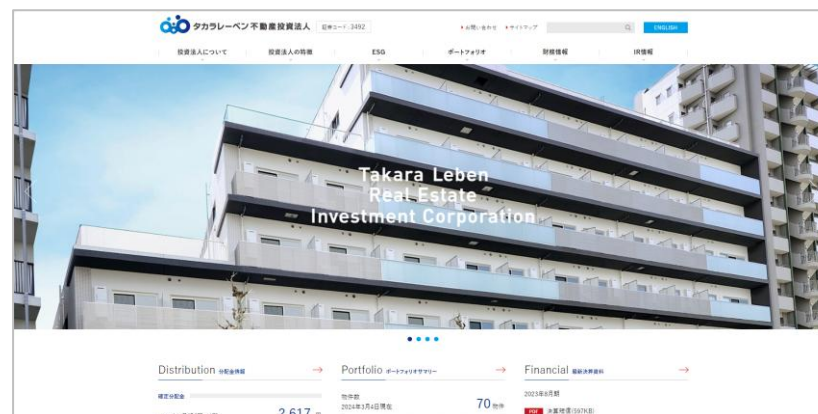
<https://www.mirarth-ra.co.jp/>



- 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/>



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2974号
一般社団法人投資信託協会会員

【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