

## 2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 タカラレーベン不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3492 U R L <https://takara-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 幸田 哲男

資産運用会社名 タカラPAG不動産投資顧問株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 幸田 哲男  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 伊藤 真也  
 TEL 03-6435-5264

有価証券報告書提出予定日 2022年5月30日 分配金支払開始予定日 2022年5月16日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日～2022年2月28日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年2月期	4,030	31.6	2,093	13.5	1,806	11.4	1,801	15.2
2021年8月期	3,061	6.5	1,843	8.3	1,621	8.0	1,563	5.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年2月期	3,132	3.4	1.7	44.8
2021年8月期	3,381	3.3	1.7	53.0

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配 金(利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年2月期	3,120	1,794	-	-	3,120	1,794	99.6	3.1
2021年8月期	3,156	1,459	-	-	3,156	1,459	93.3	3.1

(注) 2021年8月期及び2022年2月期の分配金総額(利益超過分配金は含まない)と当期純利益の差異の要因は、将来の1口当たり分配金の安定化のため、当期純利益の一部を内部留保したことによるものです。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年2月期	121,319	59,320	48.9	103,166
2021年8月期	94,281	46,784	49.6	101,156

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年2月期	8,241	△28,741	24,401	7,360
2021年8月期	6,532	△10,537	△1,576	3,458

2. 2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期の運用状況の予想（2022年9月1日～2023年2月28日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年8月期	3,448	△14.4	1,980	△5.4	1,686	△6.7	1,685	△6.5	2,930	—	2,930
2023年2月期	3,065	△11.1	1,692	△14.5	1,399	△17.0	1,398	△17.0	2,700	—	2,700

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年8月期）2,930円、1口当たり予想当期純利益（2023年2月期）2,432円

（注）2023年2月期については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）と1口当たり当期純利益の予想額は異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2022年2月期	575,000口	2021年8月期	462,500口
2022年2月期	0口	2021年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 端数処理

本書において特に記載する場合を除き、金額等の数値については表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものでもありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
a 投資法人の主な推移	2
b 投資環境と運用実績	2
c 資金調達の概要	2
d 業績及び分配の概要	3
②次期の見通し	3
a 今後の運用方針	3
b 運用状況の見通し	5
③決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 会計方針の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記	19
(10) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
①投資状況	30
②投資資産	31
a 投資有価証券の主要銘柄	31
b 投資不動産物件	31
c その他投資資産の主要なもの	31
(a) 運用資産の概要	31
(b) 建物の概要	33
(c) 個別物件収支	35
(d) 不動産鑑定評価書の概要	40
(e) 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要	42
(2) 資本的支出の状況	44
①資本的支出の予定	44
②期中に行った資本的支出	44
③長期修繕計画のために積立てた金銭	44

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

#### ①当期の概況

##### a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。その後、2019年9月に公募増資を実施、当期においては2021年9月に公募による新投資口（112,500口）の発行を行い、その資金等で新たに12物件を取得しました。この結果、当期末日（2022年2月28日）現在の発行済投資口の総口数は575,000口、出資総額は57,382百万円となっています。

##### b 投資環境と運用実績

###### 投資環境：

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進展等により経済活動の再開の兆しが見られましたが、感染力の強い変異株による感染拡大によりまん延防止等重点措置が再発令されるなど、経済活動を行う環境としては、依然予断を許さない状況が続いています。一方で不動産売買市場については、上場リート及び私募リート、国内外の私募ファンド、不動産業者及び一般事業法人等の様々なマーケット参加者の良質な収益不動産への投資意欲は衰えておらず、取引価格は高水準が維持されました。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、企業のコスト削減ニーズが高まったこと等に起因して、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率は上昇傾向にあるものの、経済活動が本格的に再開すれば、オフィスの需要は回復に向かうものと考えています。住宅については、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、生活密着型の商業施設の業容は底堅く推移しています。ホテルについては、新型コロナウイルス感染症のさらなる拡大の懸念もあり、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

###### 運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の影響を限定的に留めながら、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、公募増資による調達資金等により、2021年9月2日付で新たにオフィス2物件、住宅8物件、商業施設2物件の合計12物件（取得価格の合計26,310百万円）を取得しました。さらに、2021年11月25日付でマーレ磯子ビル（取得価格1,900百万円）を取得する一方で、同年10月20日付で長野セントラルビル、同年11月19日付でサムティ新大阪センタービル、2022年2月1日付で中央博労町ビルの準共有持分37%相当、同年2月17日付で心齋橋ビル、同年2月25日付で山形駅前通ビルをそれぞれ売却し、積極的なポートフォリオの入替を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益4,030百万円、経常利益1,806百万円、当期純利益1,801百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は3,120円となり、2021年10月20日付「2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2022年2月期の1口当たり分配金の予想額3,100円を20円上回ることとなりました。

##### c 資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2021年9月1日付で公募増資（発行新投資口数：112,500口、発行価額の総額：12,192百万円）による資金調達を、2021年9月2日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額13,900百万円の借入れを行いました。この結果、当期末日（2022年2月28日）時点における借入金残高は57,300百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.2%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付として「A-/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付として「A-/ポジティブ」の格付をそれぞれ取得しています。

## d 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益4,030百万円、営業利益2,093百万円、経常利益1,806百万円、当期純利益1,801百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため、156百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,794百万円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,794百万円となり、1口当たり分配金は3,120円（1口当たり利益分配金3,120円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

## ②次期の見通し

## a 今後の運用方針

本投資法人は、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるタカラレーベングループ（株式会社タカラレーベン、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）のマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・ノウハウ等を活用した資産取得によって、外部成長の実現を目指すとともに、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

さらに、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、「物件取得の強化による資産規模の拡大」、「総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用」、「コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営」及び「中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得」の施策を実施し、投資主価値の向上を図ります。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響について引き続き注視するとともに、本投資法人の運用状況についても一定程度の影響を見込んでいます。

## (i) 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるタカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用するとともに、本資産運用会社独自のネットワークを活用することで、物件取得機会を増大し、外部成長の実現を目指します。バランスの取れたポートフォリオを目指し、特にタカラレーベングループからは主として開発物件の取得を、PAGからはタカラレーベングループの開発していないエリア・規模の物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえて資産の入替等も随時検討していきます。

## (ii) 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。また、コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替によるコスト削減などにも引き続き取り組んでいきます。

## (iii) 財務戦略

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

## (ア) 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。

(イ) 資金調達（デット・ファイナンス）

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行います。

また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。

(ウ) LTV

LTV（注）の水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60%を上限とします。

(注)  $LTV(\%) = a/b \times 100(\%)$

a=期末有利子負債残高

b=期末総資産額

b 運用状況の見通し

2022年8月期及び2023年2月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件は、後記6ページ「2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
2022年 8月期 (第9期)	3,448 百万円	1,980 百万円	1,686 百万円	1,685 百万円	2,930円	－円	2,930円
2023年 2月期 (第10期)	3,065 百万円	1,692 百万円	1,399 百万円	1,398 百万円	2,700円	－円	2,700円

(注) 上記の予想値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、本予想はこれらの額を保証するものではありません。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、決算日後、以下の不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

a). 資産の取得

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格 (注1)	資産の種類	取得先
住宅	R-20	B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH (注2)	神奈川県 川崎市	2022年 4月11日	1,346百万円	信託受益権	非開示 (注3)

(注1) 「取得価格」は信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び取得に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。

(注2) 本書の日付以後、物件名称を「B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH」から「TLR レジデンス川崎大師」へ変更する予定です。

(注3) 取得先は国内の事業会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

b). 資産の譲渡

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (注1)	資産の種類	譲渡先
オフィス	0-08	中央博労町ビル (準共有持分63%)	大阪府 大阪市	2022年 3月1日	1,228百万円	信託受益権	非開示 (注2)

(注1) 「譲渡価格」は信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び譲渡に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。

(注2) 譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び  
2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日）</li> <li>2023年2月期（第10期）（2022年9月1日～2023年2月28日）（181日）</li> </ul>																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している46物件（以下「保有資産」といいます。）について、2023年2月期（第10期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。</li> <li>賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2022年8月期 (第9期)</th> <th style="text-align: center;">2023年2月期 (第10期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,080百万円</td> <td style="text-align: right;">1,029百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">224百万円</td> <td style="text-align: right;">171百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">176百万円</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">231百万円</td> <td style="text-align: right;">231百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">428百万円</td> <td style="text-align: right;">447百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">387百万円</td> <td style="text-align: right;">343百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">189百万円</td> <td style="text-align: right;">147百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。</li> <li>修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>		2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)	賃貸事業費用計	1,080百万円	1,029百万円	管理委託費	224百万円	171百万円	（うち維持管理費）	176百万円	125百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	47百万円	46百万円	修繕費	80百万円	58百万円	公租公課	231百万円	231百万円	減価償却費	428百万円	447百万円	賃貸事業費用以外計	387百万円	343百万円	運用報酬	189百万円	147百万円
	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)																													
賃貸事業費用計	1,080百万円	1,029百万円																													
管理委託費	224百万円	171百万円																													
（うち維持管理費）	176百万円	125百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	47百万円	46百万円																													
修繕費	80百万円	58百万円																													
公租公課	231百万円	231百万円																													
減価償却費	428百万円	447百万円																													
賃貸事業費用以外計	387百万円	343百万円																													
運用報酬	189百万円	147百万円																													
項目	前提条件																														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口交付費は3年間で月割り償却することとしており、2022年8月期（第9期）に11百万円、2023年2月期（第10期）に5百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息及びその他融資関連費用として2022年8月期（第9期）に282百万円、2023年2月期（第10期）に287百万円を見込んでいます。</li> </ul>																														



項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債の総額は、2022年8月期（第9期）末及び2023年2月期（第10期）末においてそれぞれ57,300百万円を想定しています。</li> <li>・2022年8月期（第9期）末のLTVは47.3%及び2023年2月期（第10期）末のLTVは47.4%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝期末有利子負債総額÷期末総資産額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口の総口数575,000口について2023年2月期（第10期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>・2023年2月期（第10期）については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

（2）投資リスク

有価証券報告書（2021年11月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,208,122	7,587,926
信託現金及び信託預金	1,624,896	2,570,032
営業未収入金	94,259	91,074
前払費用	204,793	340,073
未収消費税等	229,172	99,075
その他	6,672	13,890
流動資産合計	6,367,916	10,702,072
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,034,179	4,035,541
減価償却累計額	△153,732	△202,130
建物（純額）	3,880,446	3,833,411
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△540	△781
構築物（純額）	28,046	27,806
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△4,754	△5,942
機械及び装置（純額）	42,786	41,598
工具、器具及び備品	32,371	32,371
減価償却累計額	△2,461	△5,081
工具、器具及び備品（純額）	29,909	27,289
土地	6,280,425	6,280,425
信託建物	20,274,127	26,777,053
減価償却累計額	△1,541,502	△1,705,859
信託建物（純額）	18,732,625	25,071,194
信託構築物	71,160	135,527
減価償却累計額	△3,879	△5,318
信託構築物（純額）	67,280	130,209
信託工具、器具及び備品	41,223	59,085
減価償却累計額	△7,115	△10,381
信託工具、器具及び備品（純額）	34,108	48,704
信託土地	58,343,096	74,244,525
信託建設仮勘定	718	362
有形固定資産合計	87,439,443	109,705,526
無形固定資産		
ソフトウェア	2,475	1,925
無形固定資産合計	2,475	1,925
投資その他の資産		
長期前払費用	442,788	866,666
繰延税金資産	4,924	-
差入敷金及び保証金	11,080	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	458,802	877,676
固定資産合計	87,900,721	110,585,127
繰延資産		
投資口交付費	13,268	31,898
繰延資産合計	13,268	31,898
資産合計	94,281,906	121,319,099

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	312,492	339,756
1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	62,103
未払金	193,598	220,030
未払費用	16,922	15,585
未払法人税等	60,189	599
前受金	20,491	23,628
デリバティブ債務	2,909	2,041
その他	8,953	10,922
流動負債合計	10,616,530	10,624,667
固定負債		
長期借入金	33,450,000	47,350,000
預り敷金及び保証金	205,535	205,625
信託預り敷金及び保証金	3,136,223	3,729,323
資産除去債務	88,636	88,970
固定負債合計	36,880,394	51,373,919
負債合計	47,496,925	61,998,586
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	57,382,134
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △21,279	※1 △11,086
出資総額控除額合計	△21,279	△11,086
出資総額（純額）	45,167,992	57,371,047
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,619,897	1,951,506
剰余金合計	1,619,897	1,951,506
投資主資本合計	46,787,890	59,322,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,909	△2,041
評価・換算差額等合計	△2,909	△2,041
純資産合計	※2 46,784,980	※2 59,320,513
負債純資産合計	94,281,906	121,319,099

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,427,281	※1 3,155,564
その他賃貸事業収入	※1 177,464	※1 154,224
不動産等売却益	※2 457,223	※2 720,791
営業収益合計	3,061,968	4,030,579
営業費用		
賃貸事業費用	※1 943,498	※1 1,049,365
不動産等売却損	-	※3 555,207
資産運用報酬	157,703	168,286
資産保管及び一般事務委託手数料	19,162	25,419
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	42,830	81,478
その他営業費用	52,384	55,244
営業費用合計	1,217,979	1,937,401
営業利益	1,843,988	2,093,178
営業外収益		
受取利息	44	36
未払分配金戻入	-	207
固定資産税等還付金	-	794
還付加算金	-	736
受取保険金	1,079	1,111
その他	0	-
営業外収益合計	1,124	2,885
営業外費用		
支払利息	138,611	177,228
融資関連費用	69,943	100,168
投資口交付費償却	15,178	11,687
営業外費用合計	223,733	289,084
経常利益	1,621,379	1,806,980
税引前当期純利益	1,621,379	1,806,980
法人税、住民税及び事業税	60,196	605
法人税等調整額	△2,778	4,924
法人税等合計	57,417	5,529
当期純利益	1,563,962	1,801,451
前期繰越利益	55,935	150,055
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,619,897	1,951,506

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	45,189,272	△36,882	△36,882	45,152,389	1,505,288	1,505,288	
当期変動額							
剰余金の配当					△1,433,750	△1,433,750	△1,433,750
一時差異等調整引当額の戻入		15,603	15,603	15,603	△15,603	△15,603	-
当期純利益					1,563,962	1,563,962	1,563,962
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	15,603	15,603	15,603	114,609	114,609	130,212
当期末残高	※1 45,189,272	△21,279	△21,279	45,167,992	1,619,897	1,619,897	46,787,890

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△13,102	△13,102	46,644,575
当期変動額			
剰余金の配当			△1,433,750
一時差異等調整引当額の戻入			-
当期純利益			1,563,962
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,192	10,192	10,192
当期変動額合計	10,192	10,192	140,405
当期末残高	△2,909	△2,909	46,784,980

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	45,189,272	△21,279	△21,279	45,167,992	1,619,897	1,619,897	
当期変動額							
新投資口の発行	12,192,862			12,192,862			12,192,862
剰余金の配当					△1,459,650	△1,459,650	△1,459,650
一時差異等調整引当額の戻入		10,192	10,192	10,192	△10,192	△10,192	-
当期純利益					1,801,451	1,801,451	1,801,451
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	12,192,862	10,192	10,192	12,203,055	331,608	331,608	12,534,663
当期末残高	※1 57,382,134	△11,086	△11,086	57,371,047	1,951,506	1,951,506	59,322,554

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△2,909	△2,909	46,784,980
当期変動額			
新投資口の発行			12,192,862
剰余金の配当			△1,459,650
一時差異等調整引当額の戻入			-
当期純利益			1,801,451
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	868	868	868
当期変動額合計	868	868	12,535,532
当期末残高	△2,041	△2,041	59,320,513

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期		当期	
	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	
I 当期末処分利益		1,619,897,845		1,951,506,436
II 利益超過分配金加算額		—		—
うち一時差異等調整引当額		—		—
III 出資総額組入額		10,192,746		868,421
うち一時差異等調整引当額戻入額		10,192,746		868,421
IV 分配金の額		1,459,650,000		1,794,000,000
（投資口1口当たりの分配金の額）		(3,156)		(3,120)
うち利益分配金		1,459,650,000		1,794,000,000
（うち1口当たり利益分配金）		(3,156)		(3,120)
うち一時差異等調整引当額		—		—
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））		(—)		(—)
V 次期繰越利益		150,055,099		156,638,015
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益457,223,128円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、150,055,099円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,459,650,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>		<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、156,638,015円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,794,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>	



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,621,379	1,806,980
減価償却費	334,900	437,070
投資口交付費償却	15,178	11,687
融資関連費用	63,803	92,730
受取利息	△44	△36
支払利息	138,611	177,228
営業未収入金の増減額（△は増加）	△37,593	13,276
未収消費税等の増減額（△は増加）	△229,172	130,096
未払消費税等の増減額（△は減少）	△319,699	-
前払費用の増減額（△は増加）	△43,433	△94,855
長期前払費用の増減額（△は増加）	△126,188	△347,959
営業未払金の増減額（△は減少）	51,357	△32,708
未払金の増減額（△は減少）	7,665	18,341
前受金の増減額（△は減少）	9,295	3,136
信託有形固定資産の売却による減少額	5,211,461	6,270,270
その他	△508	△4,779
小計	6,697,012	8,480,479
利息の受取額	44	36
利息の支払額	△137,630	△178,564
法人税等の支払額	△26,799	△60,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,532,626	8,241,756
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△5,825,212	△37,730
信託有形固定資産の取得による支出	△4,625,153	△28,862,664
差入敷金及び保証金の回収による収入	-	80
差入敷金及び保証金の差入による支出	△80	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,406	88
預り敷金及び保証金の返還による支出	△268	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,725	224,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△151,929	△66,197
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,537,511	△28,741,616
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	9,856,825	13,690,102
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	-
投資口の発行による収入	-	12,171,458
分配金の支払額	△1,433,027	△1,459,784
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,576,202	24,401,776
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,581,087	3,901,916
現金及び現金同等物の期首残高	9,039,193	3,458,106
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,458,106	※1 7,360,022

（6）継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 20年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>①収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は33,611千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>

5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金          ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。          ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△10,192
合計		△10,192

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△868
合計		△868

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

（8）会計方針の変更に関する注記

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用による財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。当該会計基準等の適用による財務諸表への影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

## (9) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

## ※1 一時差異等調整引当額

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	-	-	8,537	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	6,625	28,345	-	△15,603	12,742	デリバティブ取引の時価の変動
合計		112,348	36,882	-	△15,603	21,279	-

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。

## 2. 戻入の具体的な方法

## (1) 信託建物

資産除去債務関連費用等の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金算入した時点において対応すべき金額を戻入する予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入する予定です。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	-	-	8,537	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	6,625	12,742	-	△10,192	2,549	デリバティブ取引の時価の変動
合計		112,348	21,279	-	△10,192	11,086	-

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。

## 2. 戻入の具体的な方法

## (1) 信託建物

資産除去債務関連費用等の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金算入した時点において対応すべき金額を戻入する予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入する予定です。

## ※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,149,964		2,860,611	
共益費収入	190,916		189,800	
駐車場収入	67,745		81,030	
その他賃貸収入	18,654	2,427,281	24,121	3,155,564
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	124,139		127,609	
その他収入	53,325	177,464	26,615	154,224
不動産賃貸事業収益合計		2,604,745		3,309,788
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	189,774		209,743	
水道光熱費	101,030		117,464	
公租公課	179,812		178,310	
損害保険料	4,512		6,663	
修繕費	85,719		82,868	
信託報酬	9,929		13,572	
減価償却費	334,350		436,520	
その他賃貸事業費用	38,367		4,223	
不動産賃貸事業費用合計		943,498		1,049,365
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,661,247		2,260,422

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

Almost Blue(準共有持分 70%) (単位：千円)

不動産等売却収入		5,037,636
不動産等売却原価	4,618,120	
その他売却費用	3,042	
不動産等売却益		416,474

アルファスペース都立大 (単位：千円)

不動産等売却収入		652,000
不動産等売却原価	593,341	
その他売却費用	17,909	
不動産等売却益		40,748

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

サムティ新大阪センタービル (単位：千円)

不動産等売却収入		4,000,000
不動産等売却原価	3,408,192	
その他売却費用	72,631	
不動産等売却益		519,175

中央博労町ビル(準共有持分 37%)		(単位：千円)
不動産等売却収入		714,690
不動産等売却原価	546,920	
その他売却費用	23,792	
不動産等売却益		143,978

心齋橋ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		848,945
不動産等売却原価	764,298	
その他売却費用	27,009	
不動産等売却益		57,636

※3 不動産等売却損の内訳

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

長野セントラルビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		778,162
不動産等売却原価	924,295	
その他売却費用	12,667	
不動産等売却損		158,800

山形駅前通ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		233,743
不動産等売却原価	626,563	
その他売却費用	3,586	
不動産等売却損		396,406

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	462,500口	575,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
現金及び預金	4,208,122千円	7,587,926千円
信託現金及び信託預金	1,624,896千円	2,570,032千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△2,374,912千円	△2,797,936千円
現金及び現金同等物	3,458,106千円	7,360,022千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。

[リース取引に関する注記]

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換できないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000	-
(2) 長期借入金	33,450,000	33,605,112	155,112
(3) デリバティブ取引 (※)	(2,909)	(2,909)	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

2022年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000	-
(2) 長期借入金	47,350,000	47,250,328	△99,671
(3) デリバティブ取引 (※)	(2,041)	(2,041)	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。



(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金の決算日（2021年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,950,000	6,000,000	9,550,000	10,050,000	7,850,000	-
合計	9,950,000	6,000,000	9,550,000	10,050,000	7,850,000	-

借入金の決算日（2022年2月28日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,950,000	6,000,000	16,900,000	16,600,000	7,850,000	-
合計	9,950,000	6,000,000	16,900,000	16,600,000	7,850,000	-

[有価証券に関する注記]

前期（2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年2月28日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年2月28日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2021年8月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,000,000	-	△2,909

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2022年2月28日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,000,000	-	△2,041

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

[退職給付に関する注記]

前期（2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年2月28日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2021年8月31日	当期 2022年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	4,924	-
資産除去債務	27,884	27,990
繰延消費税額等	53	43
繰延ヘッジ損益	915	642
繰延税金資産小計	33,777	28,675
評価性引当額	△4,989	△5,344
繰延税金資産合計	28,788	23,330
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	23,864	23,330
繰延税金負債合計	23,864	23,330
繰延税金資産の純額	4,924	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 2021年8月31日	当期 2022年2月28日
法定実効税率	34.59	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.14	△31.23
その他	0.09	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.54	0.31

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	石原雅行	—	—	本投資法人執行 役員兼タカラ PAG不動産投資 顧問株式会社 代表取締役会長	—	本投資法人執行役員 兼タカラPAG不動産 投資顧問株式会社 代表取締役会長	資産運用 会社への 資産運用 報酬の支 払い	237,853	未払金	173,474	

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、石原雅行が第三者（タカラPAG不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（80,150千円）が含まれています。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	幸田哲男	—	—	本投資法人執行 役員兼タカラ PAG不動産投資 顧問株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人執行役員 兼タカラPAG不動産 投資顧問株式会社 代表取締役社長	資産運用 会社への 資産運用 報酬の支 払い	416,036	未払金	185,115	

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、幸田哲男が第三者（タカラPAG不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（247,750千円）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去並びに「名古屋センタープラザビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	仙台日興ビル	31年	0.833%
PCB	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去並びに「名古屋センタープラザビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	仙台日興ビル	31年	0.833%
PCB	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	
期首残高	88,298		88,636	
有形固定資産取得に伴う増加額	-		-	
有形固定資産譲渡に伴う減少額	-		-	
時の経過による調整額	338		333	
期末残高	88,636		88,970	

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	82,414,491	87,439,443
期中増減額	5,024,952	22,266,082
期末残高	87,439,443	109,705,526
期末時価	92,880,000	116,223,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産及び不動産信託受益権6件の取得（10,317,680千円）、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡（5,227,524千円）及び減価償却費（334,350千円）によるものであり、当期の主な増加額は不動産信託受益権13物件の取得（28,726,671千円）、主な減少額は不動産信託受益権5物件の譲渡（6,270,270千円）及び減価償却費（436,520千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年8月期（第7期）及び2022年2月期（第8期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」、「※2. 不動産等売却益の内訳」及び「※3. 不動産等売却損の内訳」をご参照下さい。なお、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
1口当たり純資産額	101,156円	103,166円
1口当たり当期純利益	3,381円	3,132円

(注1) 1口当たり当期純利益は当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
当期純利益（千円）	1,563,962	1,801,451
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,563,962	1,801,451
期中平均投資口数（口）	462,500	575,000

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（注2） （千円）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増加	残高	増加	残高	
2017年9月11日 （注1）	私募設立	150,000	150,000	150	150	（注3）
2018年4月21日	投資口分割	—	150,000	1,350	1,500	（注4）
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	（注5）
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	（注6）
2021年9月1日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	（注7）

（注1）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

（注2）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注3）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額1,000,000円にて投資口を発行しました。

（注4）2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき10口の割合をもって分割しました。

（注5）1口当たり発行価格96,000円（発行価額92,563円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価格117,000円（発行価額112,800円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格112,417円（発行価額108,381円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2021年8月31日現在)		当期 (2022年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィス	四大経済圏	712	0.8	713	0.6
		地方中核都市	-	-	-	-
	住宅	四大経済圏	2,759	2.9	2,739	2.3
		地方中核都市	-	-	-	-
	ホテル	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	2,441	2.6	2,414	2.0
	商業施設・ その他	四大経済圏	505	0.5	504	0.4
		地方中核都市	3,769	4.0	3,769	3.1
小計		10,189	10.8	10,141	8.4	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	42,044	44.6	42,792	35.3
		地方中核都市	4,941	5.2	3,388	2.8
	住宅	四大経済圏	9,242	9.8	22,332	18.4
		地方中核都市	1,193	1.3	1,188	1.0
	ホテル	四大経済圏	2,512	2.7	2,501	2.1
		地方中核都市	4,441	4.7	4,440	3.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	7,827	8.3	17,896	14.8
		地方中核都市	5,046	5.4	5,022	4.1
小計		77,249	81.9	99,563	82.1	
預金・その他の資産		6,842	7.3	11,613	9.6	
資産総額		94,281	100.0	121,319	100.0	

	前期 (2021年8月31日現在)		当期 (2022年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額 (注2)	47,496	50.4	61,998	51.1
純資産総額 (注2)	46,784	49.6	59,320	48.9

(注1) 「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。

「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特例市制度の廃止（2015年4月1日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。

(注2) 「保有総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、それぞれ2021年8月31日現在及び2022年2月28日現在における貸借対照表（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。



## ②投資資産

## a 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

## b 投資不動産物件

当期末現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。このため、参照の便宜上、下記「c その他投資資産の主要なもの」において不動産と当該信託受益権の信託財産である不動産を一括して記載しています。

## c その他投資資産の主要なもの

## (a) 運用資産の概要

本投資法人が当期末現在保有する投資不動産等（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「運用資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	11.4	12,399	12,700	2018年 7月30日
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	9.0	9,869	10,500	2018年 7月30日
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋	4,870	4.5	5,198	5,130	2018年 7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	3.2	3,536	3,960	2018年 7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.3	2,475	2,960	2018年 7月30日
	0-08	中央博労町ビル (注5)	大阪府大阪市	935	0.9	930	1,230	2018年 7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.9	1,011	1,140	2018年 7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.5	1,643	1,670	2018年 7月30日
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.6	1,745	1,760	2018年 7月30日
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.6	713	753	2019年 10月31日
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.7	1,928	2,110	2021年 4月30日
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2.4	2,629	2,750	2021年 9月2日
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.5	2,812	2,810	2021年 9月2日
		小計	—	46,195	42.5	46,894	49,473	—
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	1.0	1,061	1,210	2018年 7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.0	1,087	1,110	2018年 7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	福岡県福岡市	1,032	0.9	1,002	1,160	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.0	1,075	1,140	2018年 7月30日
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.1	1,188	1,280	2018年 7月30日
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3.6	3,878	4,430	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.0	1,106	1,300	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.6	716	777	2020年 3月17日
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.8	2,023	2,180	2021年 4月13日
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.8	916	978	2021年 9月2日
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	1.1	1,206	1,260	2021年 9月2日
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2.1	2,313	2,450	2021年 9月2日
	R-14	フィオレ・レジデンス出 島海岸通	大阪府堺市	560	0.5	570	591	2021年 9月2日
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.7	1,909	1,980	2021年 9月2日

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2.6	2,858	3,040	2021年 9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.6	628	734	2021年 9月2日
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.7	740	840	2021年 9月2日
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.7	1,977	2,130	2021年 11月25日
	小計		—	26,167	24.1	26,261	28,590	—
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.2	2,309	2,550	2018年 7月30日
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	1.8	2,130	2,090	2018年 7月30日
	H-03	ドーマーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.3	2,414	2,570	2019年 6月28日
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	2.3	2,501	2,190	2019年 9月3日
	小計		—	9,447	8.7	9,356	9,400	—
・商業施設 その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.9	998	1,120	2018年 7月30日
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.0	1,016	1,110	2018年 7月30日
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.5	504	570	2019年 3月28日
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店(注6)	愛媛県松山市	4,030	3.7	4,005	4,410	2019年 9月3日
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227 (注7)	3.9	4,277	4,350	2019年 9月3日
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.8	929	1,040	2021年 3月1日
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1.5	1,648	1,790	2021年 5月19日
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	1.1	1,192	1,240	2021年 4月1日
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	2.3	2,551	2,590	2021年 7月1日
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800	7.2	7,890	8,250	2021年 9月2日
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2.0	2,178	2,290	2021年 9月2日
	小計		—	26,923	24.8	27,193	28,760	—
	合計		—	108,732	100.0	109,705	116,223	—

- (注1) 「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し、番号を付しています。以下同じです。
- (注2) 「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各運用資産の取得価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、少数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各運用資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。
- (注4) 「鑑定評価額」は、2022年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。
- (注5) 「中央博労町ビル」は、2022年2月1日付で準共有持分37%を譲渡しているため、同物件に係る「取得価格」、「投資比率」、「期末帳簿価額」及び「鑑定評価額」については、2022年2月28日現在保有している準共有持分63%に係る金額又は比率を記載しています。以下同じです。
- (注6) 名称を「家電住まいる館YAMADA松山問屋町店」から「YAMADA web.com松山問屋町店」に名称を変更しています。以下同じです。
- (注7) 「家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)」は、2020年6月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）から当該譲渡面積の割合に相当する価格を控除した金額を記載しています。

## (b) 建物の概要

本投資法人が2022年2月28日現在保有する運用資産に係る建物の概要（建築時期、テナント数、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積、及び稼働率）は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	15	553	440	9,195.78 (注8)	9,976.36 (注8)	92.2
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	7	473	395	7,793.59	7,793.59	100.0
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	33	333	276	9,571.13	9,571.13	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	11	225	157	4,006.68	4,006.68	100.0
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	15	158	75	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-08	中央博労町ビル(注9)	1993年 4月	17	64	28	2,257.55	2,355.91	95.8
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	35	859.82	859.82	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	27	115	82	3,368.94	3,368.94	100.0
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	100.0
	0-18	赤坂川瀬ビル	1989年 4月	8	35	18	511.61	511.61	100.0
	0-19	代々木一丁目ビル	2010年 7月	1	85	50	810.45	810.45	100.0
	0-20	川越ウエストビル	1996年 9月	8	143	128	2,375.04	2,375.04	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	2020年 12月	3	137	15	2,081.25	2,081.25	100.0
		小計/平均			152	2,495	1,788	49,025.65	49,904.59
住宅	R-01	アマール東海通	2007年 7月	79	65	7	2,553.06	2,935.38	87.0
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1997年 4月	2	62	48	2,462.60	2,462.60	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	2009年 3月	60	65	2	2,678.56	2,782.51	96.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	33	59	9	1,341.44	1,405.28	95.5
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	58	77	12	2,438.72	2,623.39	93.0
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	100	208	55	5,148.75	5,354.76	96.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	24	56	5	1,041.26	1,121.26	92.9
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	57	50	6	1,424.20	1,482.77	96.0
	R-10	ラグゼナ門真	2020年 10月	123	125	0	3,878.73	4,034.10	96.1
	R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年3 月	11	51	3	1,130.50	1,130.50	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年3 月	35	67	0	1,790.85	1,790.85	100.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年3 月	53	99	1	1,796.33	1,896.30	94.7
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2007年 10月	30	33	0	1,173.35	1,380.56	85.0
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年6 月	14	98	14	2,312.24	2,312.24	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの 森	2019年8 月	74	164	46	4,477.65	4,516.34	99.1
	R-17	PRIME SQUARE	2008年 12月	1	37	3	1,125.49	1,125.49	100.0
	R-18	ウインベルコーラス聖 蹟桜ヶ丘	1997年5 月	48	53	4	1,810.49	1,931.86	93.7
	R-19	マーレ磯子ビル	1997年6 月	21	112	255	2,825.45	2,825.45	100.0

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
	小計/平均			823	1,492	479	41,409.67	43,111.64	96.1
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2017年10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1991年2月	1	128	31	5,267.16	5,267.16	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	2019年3月	1	149	74	5,046.83	5,046.83	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2019年2月	1	-	-	2,478.23	2,478.23	100.0
	小計/平均			4	431	157	17,911.37	17,911.37	100.0
・ 商業施設 その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年4月	6	55	40	761.01	761.01	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	1994年8月	1	83	83	7,214.92	7,214.92	100.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	2017年2月	3	31	15	626.92	626.92	100.0
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	2009年10月	1	(注10)	(注10)	13,616.15	13,616.15	100.0
	C-06	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)	-	1	(注10)	(注10)	17,780.00	17,780.00	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	-	1	(注10)	(注10)	11,883.74	11,883.74	100.0
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	-	1	(注10)	(注10)	15,026.00	15,026.00	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	-	1	(注10)	(注10)	7,955.81	7,955.81	100.0
	C-10	カインズ大宮店	1998年12月	1	(注10)	(注10)	11,497.86	11,497.86	100.0
	C-11	アピタ名古屋南店	1996年7月	1	(注10)	(注10)	40,935.42	40,935.42	100.0
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	-	1	(注10)	(注10)	14,252.81	14,252.81	100.0
	小計/平均			18	1,603	1,571	141,550.64	141,550.64	100.0
合計/平均			997	6,022	3,997	249,897.33	252,478.24	99.0	

(注1) 「建築時期」は、各運用資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、2022年2月28日現在において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2022年2月28日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料(貸室部分の賃料及び共益費(もしあれば)を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。)を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー(契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。)は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、2022年2月28日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのもの)に限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は2022年2月28日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、2022年2月28日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。

(注8) 「NTビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

(注9) 「中央博労町ビル」は、2022年2月1日付で準共有持分37%を譲渡しているため、同物件に係る「年間賃料」、「敷金・保証金」、「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」については、2022年2月28日現在保有している準共有持分63%に係る数値を記載しています。

(注10) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

## (c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-05	0-06
物件名称	NTビル	東池袋セントラル プレイス	名古屋センタープ ラザビル	大宮NSDビル	サムティ新大阪セ ンタービル
①不動産賃貸事業収入	305,528	267,137	194,806	128,589	43,473
賃貸事業収入	283,258	241,381	170,273	121,438	40,889
その他賃貸事業収入	22,270	25,756	24,532	7,150	2,583
②不動産賃貸事業費用	76,568	48,082	77,699	33,483	19,039
管理業務費	19,999	10,529	27,935	12,816	3,384
水道光熱費	21,964	15,353	17,860	6,688	2,591
公租公課	24,830	14,512	15,899	7,745	7,111
損害保険料	673	400	607	210	110
修繕費	8,652	6,803	14,750	5,660	5,643
信託報酬	400	375	300	300	173
その他賃貸事業費用	47	108	345	61	25
③NOI(①-②)	228,960	219,055	117,106	95,106	24,433
④減価償却費	39,204	28,500	28,291	7,765	5,648
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	189,755	190,554	88,814	87,340	18,784

(単位：千円)

物件番号	0-07	0-08	0-09	0-10	0-11
物件名称	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心齋橋ビル	L.Biz仙台
①不動産賃貸事業収入	92,652	60,620	26,984	25,173	70,143
賃貸事業収入	84,784	53,864	26,527	21,435	62,157
その他賃貸事業収入	7,868	6,756	457	3,738	7,985
②不動産賃貸事業費用	25,469	23,195	4,216	12,724	19,225
管理業務費	7,085	6,171	1,780	3,480	8,127
水道光熱費	6,203	5,614	—	2,963	5,532
公租公課	7,393	9,814	1,736	5,616	4,909
損害保険料	181	201	30	83	173
修繕費	4,168	660	339	163	146
信託報酬	400	397	300	370	300
その他賃貸事業費用	37	335	30	45	35
③NOI(①-②)	67,183	37,425	22,768	12,448	50,917
④減価償却費	12,053	4,045	2,789	3,725	9,000
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	55,129	33,379	19,979	8,723	41,917

（単位：千円）

物件番号	0-12	0-14	0-17	0-18	0-19
物件名称	仙台日興ビル	長野セントラルビル	山形駅前通ビル	赤坂川瀬ビル	代々木一丁目ビル
①不動産賃貸事業収入	67,272	11,406	27,022	18,735	42,658
賃貸事業収入	61,945	10,879	24,563	17,915	42,658
その他賃貸事業収入	5,327	527	2,459	820	—
②不動産賃貸事業費用	19,700	7,344	19,131	4,545	1,619
管理業務費	5,471	1,794	7,526	2,220	1,182
水道光熱費	5,352	478	3,944	754	—
公租公課	7,384	2,724	4,498	1,396	—
損害保険料	134	51	125	24	49
修繕費	826	994	2,697	134	—
信託報酬	450	82	293	—	375
その他賃貸事業費用	82	1,219	45	16	13
③NOI(①-②)	47,572	4,062	7,891	14,190	41,038
④減価償却費	5,644	3,552	7,580	967	3,751
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	41,928	509	311	13,222	37,286

（単位：千円）

物件番号	0-20	0-21	R-01	R-02	R-03
物件名称	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	アマーレ東海通	ドリーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート
①不動産賃貸事業収入	88,487	68,888	34,786	31,851	35,219
賃貸事業収入	82,697	68,468	34,504	31,836	34,482
その他賃貸事業収入	5,790	420	282	14	736
②不動産賃貸事業費用	12,573	12,371	6,663	3,335	7,517
管理業務費	6,570	9,290	3,176	313	2,947
水道光熱費	5,087	1,779	274	10	285
公租公課	0	0	2,153	1,661	2,597
損害保険料	102	101	90	68	86
修繕費	399	858	484	950	1,268
信託報酬	397	297	300	300	300
その他賃貸事業費用	15	42	183	30	32
③NOI(①-②)	75,913	56,517	28,122	28,515	27,701
④減価償却費	8,370	9,738	9,066	2,975	6,746
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	67,543	46,779	19,056	25,539	20,955

(単位：千円)

物件番号	R-04	R-06	R-07	R-08	R-09
物件名称	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ 八丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木
①不動産賃貸事業収入	29,041	40,588	109,280	26,189	27,243
賃貸事業収入	27,737	40,057	105,633	24,753	25,794
その他賃貸事業収入	1,304	530	3,647	1,436	1,449
②不動産賃貸事業費用	8,446	8,018	20,728	7,939	7,176
管理業務費	3,437	2,449	9,998	4,308	2,472
水道光熱費	237	304	1,856	230	853
公租公課	1,528	2,885	5,141	1,089	1,038
損害保険料	44	86	200	47	62
修繕費	2,866	1,959	3,064	1,856	2,734
信託報酬	300	300	375	375	—
その他賃貸事業費用	31	32	92	31	16
③NOI(①-②)	20,595	32,570	88,552	18,250	20,066
④減価償却費	3,983	5,009	11,776	4,766	3,388
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	16,611	27,561	76,775	13,484	16,677

(単位：千円)

物件番号	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
物件名称	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジデンス 出島海岸通
①不動産賃貸事業収入	68,607	25,741	34,233	49,485	18,608
賃貸事業収入	64,794	25,016	33,697	47,644	17,893
その他賃貸事業収入	3,813	725	535	1,841	715
②不動産賃貸事業費用	8,603	3,228	3,519	6,603	4,619
管理業務費	5,527	2,216	2,663	5,340	1,613
水道光熱費	2,278	229	308	345	775
公租公課	—	1	1	1	2
損害保険料	168	45	71	76	59
修繕費	614	424	162	384	1,858
信託報酬	—	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	15	12	12	156	13
③NOI(①-②)	60,003	22,512	30,714	42,882	13,988
④減価償却費	16,094	5,280	6,343	6,369	3,481
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	43,909	17,231	24,370	36,512	10,507

(単位：千円)

物件番号	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
物件名称	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山おおたかの森	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル
①不動産賃貸事業収入	49,201	89,326	18,810	28,020	32,941
賃貸事業収入	49,198	82,431	18,810	27,237	32,897
その他賃貸事業収入	2	6,894	—	782	44
②不動産賃貸事業費用	4,580	12,147	854	5,073	2,555
管理業務費	3,875	8,752	188	3,020	2,061
水道光熱費	296	1,521	—	630	201
公租公課	5	2	1	1	5
損害保険料	89	185	45	72	70
修繕費	—	1,305	239	942	55
信託報酬	297	372	372	372	157
その他賃貸事業費用	14	7	7	33	2
③NOI(①-②)	44,621	77,179	17,955	22,947	30,386
④減価償却費	8,455	17,702	3,247	3,062	5,977
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	36,165	59,477	14,708	19,884	24,408

(単位：千円)

物件番号	H-01	H-02	H-03	H-04	C-01
物件名称	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	プリオ大名Ⅱ
①不動産賃貸事業収入	76,500	63,994	74,958	2,473	30,433
賃貸事業収入	76,500	63,994	74,958	2,473	27,094
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	3,339
②不動産賃貸事業費用	9,315	11,070	8,231	7,371	6,601
管理業務費	765	364	749	1,144	1,626
水道光熱費	900	—	—	—	2,340
公租公課	6,849	4,729	7,268	5,713	1,776
損害保険料	165	186	198	95	21
修繕費	300	5,351	—	—	399
信託報酬	300	400	—	375	400
その他賃貸事業費用	34	38	15	43	37
③NOI(①-②)	67,184	52,924	66,726	-4,898	23,832
④減価償却費	19,220	18,909	27,227	10,978	1,320
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	47,963	34,014	39,499	-15,876	22,512



（単位：千円）

物件番号	C-02	C-03	C-05	C-06	C-07
物件名称	コープさっぽろ春光店	TA湘南鶴沼海岸	YAMADA web.com松山問屋町店	家電住まいる館 YAMADA神戸垂水店（底地）	イオンスタイル尾道（底地）
①不動産賃貸事業収入	41,760	17,498	(注)	(注)	28,566
賃貸事業収入	41,760	15,816	(注)	(注)	28,566
そのほか賃貸事業収入	—	1,681	(注)	(注)	—
②不動産賃貸事業費用	4,807	3,397	(注)	(注)	157
管理業務費	417	1,067	(注)	(注)	142
水道光熱費	—	1,383	(注)	(注)	—
公租公課	3,792	914	(注)	(注)	—
損害保険料	111	16	(注)	(注)	—
修繕費	155	—	(注)	(注)	—
信託報酬	300	—	(注)	(注)	—
その他賃貸事業費用	31	15	(注)	(注)	14
③NOI(①-②)	36,952	14,101	150,511	103,721	28,408
④減価償却費	7,760	1,365	15,654	—	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	29,192	12,735	134,856	103,721	28,408

（単位：千円）

物件番号	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12
物件名称	ビッグモーター札幌清田店(底地)	DCMダイキ尾道店(底地)	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)
①不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	39,222	(注)	68,989	234,681	29,039
④減価償却費	—	—	9,347	20,375	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,222	(注)	59,642	214,305	29,039

(注) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(d) 不動産鑑定評価書の概要

2022年2月28日を価格時点とした、各運用資産に係る不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証又は約束するものではありません。なお、各鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
オフィス	0-01	NTビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	12,700	12,800	3.9	12,500	3.5	3.9	530	4.3
	0-02	東池袋セントラル プレイス	一般財団法人 日本不動産研 究所	10,500	10,600	3.8	10,400	3.6	3.9	414	4.2
	0-03	名古屋センター プラザビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	5,130	5,170	4.8	5,090	4.6	4.9	266	5.5
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑 定株式会社	3,960	4,030	4.6	3,930	4.4	4.8	194	5.6
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,960	3,020	4.2	2,940	4.0	4.4	130	5.2
	0-08	中央博労町ビル (注3)	大和不動産鑑 定株式会社	1,230	1,250	4.1	1,220	3.9	4.3	57	6.2
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,140	1,170	3.7	1,130	3.8	3.9	44	4.5
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株 式会社	1,670	1,700	4.7	1,640	4.5	4.9	92	5.5
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,760	1,860	4.3	1,720	4.4	4.5	89	5.2
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑 定株式会社	753	775	3.5	744	3.3	3.7	28	4.2
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,110	2,170	3.3	2,080	3.2/3.4	3.5	74	4.0
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,750	2,780	4.6	2,740	4.4	4.8	131	5.1
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,810	2,920	3.9	2,760	3.7	4.1	113	4.2
	小計/平均				49,473	50,245	-	48,894	-	-	2,168
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,210	1,220	4.5	1,200	4.6	4.7	59	5.4
	R-02	ドーマー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株 式会社	1,110	1,130	4.5	1,090	4.3	4.7	57	5.3
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,160	1,170	4.4	1,150	4.5	4.6	54	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,140	1,150	3.7	1,130	3.8	3.9	44	4.2
	R-06	ジェシテイ 八丁堀	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,280	1,300	4.8	1,270	4.9	5.0	64	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑 定株式会社	4,430	4,530	3.8	4,380	3.6	4.0	175	4.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央 不動産鑑定所	1,300	1,310	3.5	1,290	3.3	3.7	46	4.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑 定株式会社	777	785	4.6	773	4.4	4.8	38	5.5
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,180	2,190	4.3	2,170	4.4	4.5	96	4.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑 定株式会社	978	1,000	4.0	969	3.8	4.2	41	4.5
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑 定株式会社	1,260	1,280	4.0	1,250	3.8	4.2	52	4.4

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
R	R-13	ラグゼナ秋葉原	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,450	2,550	3.3	2,400	3.4	3.5	85	3.7
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大和不動産鑑定 株式会社	591	598	4.6	588	4.4	4.8	30	5.4
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,980	2,010	4.0	1,970	4.1	4.2	81	4.3
	R-16	ラグゼナ流山おおた かの森	株式会社谷澤 総合鑑定所	3,040	3,100	4.2	3,010	4.3	4.4	132	4.7
	R-17	PRIME SQUARE	株式会社中央 不動産鑑定所	734	744	4.3	729	4.1	4.5	33	5.3
	R-18	ウインバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研 究所	840	844	4.3	835	4.1	4.4	41	5.6
	R-19	マーレ磯子ビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	2,130	2,150	4.6	2,100	4.4	4.7	103	5.5
	小計/平均				28,590	29,061	-	28,304	-	-	1,239
H テ ル	H-01	ドーミーイン 松山	株式会社中央 不動産鑑定所	2,550	2,510	5.0	2,560	4.8	5.2	131	5.4
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	大和不動産鑑定 株式会社	2,090	2,080	5.1	2,090	4.9	5.3	117	5.9
	H-03	ドーミーイン 盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	2,570	2,590	4.9	2,560	4.7	5.1	130	5.2
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定 株式会社	2,190	2,300	4.2	2,140	4.0	4.4	106	4.3
	小計/平均				9,400	9,480	-	9,350	-	-	485
商 業 施 設 ・ そ の 他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,140	4.1	1,110	3.9	4.3	47	4.8
	C-02	コープさっぽろ 春光店	株式会社中央 不動産鑑定所	1,110	1,100	6.2	1,110	6.0	6.4	72	7.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	大和不動産鑑定 株式会社	570	578	4.7	566	4.5	4.9	27	5.5
	C-05	YAMADA web.com松山 問屋町店	一般財団法人 日本不動産研 究所	4,410	4,450	6.8	4,370	6.5	7.0	300	7.5
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	4,350	4,380	4.8	4,320	4.1	-	208	4.9
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,040	1,040	4.7	1,030	4.5	4.8	48	5.4
	C-08	ビッグモーター札幌 清田店（底地）	JLL森井鑑定株 式会社	1,790	(注4)	(注4)	1,790	4.3	-	73 (注5)	4.5
	C-09	DCMダイキ尾道店（底 地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,240	1,240	5.3	1,230	4.5	5.8	65	5.6
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定 株式会社	2,590	2,610	4.4	2,580	4.2	4.6	125	5.0
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定 株式会社	8,250	8,280	4.6	8,230	4.4	4.8	402	5.2
	C-12	(仮称) ビッグモー ター鴻巣店（底地）	JLL森井鑑定株 式会社	2,290	(注4)	(注4)	2,290	4.3	-	97 (注5)	4.5
	小計/平均				28,760	(注4)	-	28,626	-	-	1,469
合計/平均				116,223	(注4)	-	115,174	-	-	5,362	4.9

- (注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益（NOI）を記載しています。  
 (注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。  
 (注3) 「中央博労町ビル」は2022年3月1日付で譲渡しています。  
 (注4) 「ビッグモーター札幌清田店(底地)」及び「(仮称) ビッグモーター鴻巣店(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5) 「ビッグモーター札幌清田店(底地)」及び「(仮称) ビッグモーター鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、DCF法に基づく運営純収益（NOI）を記載しています。

(e) 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を取得しています。なお、建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、下記調査業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、各運用資産に係る建物の地震予想損失率PML値は、以下のとおりです。各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、地震保険は付保していません。なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
オフィス	0-01	NTビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	50,655	4,855	1.2
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	19,390	2,882	2.9
	0-03	名古屋センタープラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	29,346	4,376	2.2
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	15,991	1,518	4.8
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	9,576	1,309	2.3
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	15,532	1,375	5.5
	0-09	L.Biz神保町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,586	248	7.2
	0-11	L.Biz仙台	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	150 (注5)	-	19,181	1,404	2.3
	0-12	仙台日興ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	13,331	1,093	2.0
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	-	-	2,821	173	9.8
	0-19	代々木一丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	-	-	4,697	365	3.8
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	6,659	752	5.8
0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	-	-	2,768	746	2.4	
住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	6,320	754	6.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	9,446	565	6.9
	R-03	ベネフィス 博多南グランスイート	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	3,849	706	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,571	368	4.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上ディーアール株式会社	2018年2月	-	-	3,942	686	3.0
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	4,398	1,471	3.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京海上ディーアール株式会社	2019年6月	-	-	719	346	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2020年2月	-	-	4,333	448	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	-	-	3,192	1,212	8.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	963	337	5.9

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	1,427	527	6.7
	R-13	ラグゼナ秋葉原	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	-	-	1,243	559	3.9
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	4,370	434	10.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	-	-	1,676	660	6.6
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	東京海上ディーアール株式会社	2021年6月	-	-	3,067	1,361	3.8
	R-17	PRIME SQUARE	東京海上ディーアール株式会社	2021年6月	-	-	2,383	331	4.1
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	6,792	536	3.9
	R-19	マーレ磯子ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年8月	-	-	11,988	940	5.3
	ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	東京海上ディーアール株式会社	2018年2月	-	-	656	1,314
H-02		ホテルサンシャイン宇都宮	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	11,637	1,480	1.4
H-03		ドゥーミーイン盛岡	東京海上ディーアール株式会社	2019年5月	-	-	665	1,453	5.5
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	142	700	4.2
商業施設・その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	1,458	166	4.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	東京海上ディーアール株式会社	2018年2月	-	-	6,186	882	0.9
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月	-	-	448	123	14.5
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	6,865	1,649	2.6
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-08	ビッグモーター札幌清田店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-09	DCMダイキ尾道店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	17,589	1,472	3.0
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	2021年1月	-	-	42,763	4,335	4.2
	C-12	（仮称）ビッグモーター鴻巣店（底地）	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び調査後概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、調査後11年間又は12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。）を記載しています。

(注3) 「再調達価格」は、建物状況評価報告書に基づき、当該報告書作成時点において同設計、同仕様により新規に建設することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) ポートフォリオ全体に関する地震予想損失率PML値は、1.6%です。当該数値は、東京海上ディーアール株式会社による2022年3月付「41物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(注5) 既に対応を完了しています。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2022年2月28日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2022年8月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
NTビル	東京都品川区	専有部リニューアル工事	自 2022年3月 至 2022年8月	151,000	-	-
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2022年3月 至 2022年8月	22,000	-	-
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調EHP化工事	自 2022年3月 至 2022年8月	26,000	-	-
コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	エレベーター改修工事	自 2022年3月 至 2022年8月	23,650	-	-
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋南店	自動火災報知設備更新工事	自 2022年3月 至 2022年8月	34,000	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が2022年2月28日現在保有する運用資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は246,557千円であり、当期費用に区分された修繕費82,868千円と合わせて、合計329,425千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額（千円）
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	EHP空調設備更新	自 2021年9月 至 2022年2月	96,205
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調改修工事	自 2022年1月 至 2022年2月	26,000
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	ハロゲンボンベ等更新工事	自 2022年2月 至 2022年2月	9,536
その他			自 2021年9月 至 2022年2月	114,815
合計				246,557

③長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。