

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019年10月11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) 石原 雅行
 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) 舟本 哲夫
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 春日 哲
 TEL 03-6435-5264

有価証券報告書提出予定日 2019年11月27日 分配金支払開始予定日 2019年11月15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. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日~2019年8月31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	%
2019年8月期	2,916	37.0	1,760	34.2	1,620	38.1	1,619	38.2
2019年2月期	2,129	464.2	1,311	554.0	1,172	-	1,171	-

	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	%	%	%
2019年8月期	4,686	4.9	2.3	55.6
2019年2月期	3,392	3.6	1.7	55.1

(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 (利益超過分配 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 (利益超過分配 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		
2019年8月期	4,680	1,616	13	4	4,693	1,621	99.9	4.9
2019年2月期	3,200	1,105	198	68	3,398	1,174	94.3	3.4

(注1) 1口当たり利益超過分配金は、全額が繰延ヘッジ損失の当期変動額及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致による一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2019年2月期及び2019年8月期の当期の配当性向は、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{1口当たり当期純利益}} \times 100$$

(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
2019年8月期	72,736	33,526	46.1	97,036
2019年2月期	69,523	33,083	47.6	95,754

(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
2019年8月期	4,675	△3,263	1,546	5,328
2019年2月期	3,022	△168	△1,376	2,370

2. 2020年2月期の運用状況の予想（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期の運用状況の予想（2020年3月1日～2020年8月31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
2020年2月期	3,025	3.8	1,878	6.7	1,666	2.8	1,665	2.8	3,401	199	3,600
2020年8月期	2,729	△9.8	1,640	△12.7	1,435	△13.9	1,433	△13.9	3,100	—	3,100

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）3,600円、1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）3,100円

※1口当たり利益超過分配金は、全額一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配の予定はありません。

※ 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 : 無
- 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

2019年8月期	345,500口	2019年2月期	345,500口
2019年8月期	0口	2019年2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、31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、7ページ「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31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	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
①投資状況	35
②投資資産	36
a 投資有価証券の主要銘柄	36
b 投資不動産物件	36
c その他投資資産の主要なもの	37
(a) 運用資産の概要	37
(b) 建物の概要	39
(c) 個別物件収支	41
(d) 不動産鑑定評価書の概要	44
(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	46
(2) 資本的支出の状況	48
①資本的支出の予定	48
②期中に行った資本的支出	48
③長期修繕計画のために積立てた金銭	48

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日に出資金150百万円(1,500口(注))で設立され、2017年10月11日に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、本投資法人は、2018年7月26日を払込期日として公募による新投資口(344,000口)の発行を行い、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。これらにより、当期末日(2019年8月31日)現在の発行済投資口の総口数は345,500口となっています。

(注)本投資法人は、設立時発行済投資口(150口)について、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ています。

b 投資環境と運用実績

投資環境：

当期のわが国経済は、雇用及び所得環境の改善傾向が持続し、企業収益も高水準を維持している中、個人消費においても増加傾向で推移する等、緩やかな回復基調で推移しています。一方で、貿易摩擦等の地政学リスクの増大等により、海外経済の不透明さが増していること、2019年10月の消費税増税等、日本経済への影響には注視しなければならない状態が続いていると考えています。

本投資法人が事業を行う不動産業界については、不動産売買市場においては、J-REITをはじめとした不動産の長期保有を前提とする投資家が、依然として取得に前向きで、取引価格は高止まりしています。また、不動産賃貸市場においては、事務所供給に関する2020年問題はあるものの、三鬼商事株式会社のオフィスマーケットデータによると東京都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の事務所空室率は2019年8月時点で1.71%と低い水準で推移しており、また賃料水準についても概ね上昇基調で推移しています。

東証リート指数は、安定した分配金利回りが好感され、期初より堅調に推移し、当期末にかけて概ね上昇傾向で推移しました。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、第2期(2019年2月期)決算説明において公表した「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「その他施策」の3つの中期運用戦略に基づき、連続して施策を実施してきました。「ポートフォリオの質の向上」に係る施策として、2019年3月にスポンサーである株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」といいます。)より築年数の浅いTA湘南鵜沼海岸を手元資金で取得しました。また、同年4月には新たなパイプラインの供給元の拡充を目的として、霞ヶ関キャピタル株式会社とパイプライン・サポート契約を締結するとともに、同月に不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得し、当該匿名組合の営業者から当該不動産信託受益権の取得について優先交渉権の付与を受けました(当該不動産信託受益権については、2019年9月3日に取得済み)。さらに、同年6月には、タカラレーベンより上場後の取得2物件目となる新築のドーミーイン盛岡を借入金によって取得しました。また、保有資産であるTTS南青山ビルを、同年8月30日及び9月2日に譲渡しました。

TTS南青山ビルの譲渡は、2期に亘る売却益の還元を実現しながら、既存ポートフォリオと比較して築年数の浅いTA湘南鵜沼海岸及びドーミーイン盛岡との資産入替を戦略的に実施したものです。この資産入替の結果、当期末日現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は102,550.82㎡、稼働率は97.6%となっています。「その他施策」については、賃料の増額交渉やコスト削減により内部成長を図る一方で、ESGを見据えた施策にも注力しています。2019年7月には本投資法人の旗艦ビルの一つであるNTビルに関して省エネ・省資源に積極的に取り組んでいる点を評価され、DBJ Green Building認証を取得し、同年8月にはドーミーイン盛岡及びドーミーイン松山について建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の評価を取得しました。

c 資金調達の詳細

当期においては、2019年6月28日付で、ドーミーイン盛岡の取得資金等の一部に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より合計2,720百万円の借入れを実施し、また、2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より借り入れた3,260百万円(返済期日：2019年7月30日)について、2019年7月30日付で借換えを行いました。この結果、当期末日(2019年8月31日)時点における借入金残高は35,980百万円となり、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49.5%となっています。

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2,916百万円、営業利益1,760百万円、経常利益1,620百万円、当期純利益1,619百万円を計上しました。

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。）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、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,616,940,000円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）4,680円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）及び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、純資産控除項目及び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、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額2,302,728円及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致2,374,396円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される4,491,500円を、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。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,621,431,500円となり、1口当たり分配金は4,693円（1口当たり利益分配金4,680円、1口当たり利益超過分配金13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（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」ということがあります。）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電機が有する、事業会社としての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、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の3つの中期運用戦略に基づき、「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」の実現を目指します。

(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ことにより、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。

(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

2020年2月期及び2020年8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7ページ「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31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)
2020年 2月期 (第4期)	3,025 百万円	1,878 百万円	1,666 百万円	1,665 百万円	3,401円	199円	3,600円
2020年 8月期 (第5期)	2,729 百万円	1,640 百万円	1,435 百万円	1,433 百万円	3,100円	—	3,100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

a 新投資口の発行

本投資法人は、2019年8月15日及び2019年8月26日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口117,000口の発行を行い、2019年9月2日に13,197,600,000円の払込を完了しています。この結果、2019年9月2日付で出資総額が45,189,272千円、発行済投資口の総口数は、462,500口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

- ・発行新投資口数 117,000口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金117,000円
- ・発行価格（募集価格）の総額 13,689,000,000円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金112,800円
- ・発行価額（払込金額）の総額 13,197,600,000円
- ・払込期日 2019年9月2日
- ・調達する資金の使途 下記「c 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金の一部に充当し、残余を借入金の返済資金の一部に充当します。

b 資金の借入れ

本投資法人は、下記「c 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びそれに関連する諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下の借入れについて2019年9月3日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4)	借入日	返済期日 (注5)	返済方法	摘要
長期 借入金	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（注2）	500	基準金利（注3） に0.5000%を加 えた利率	2019年 9月3日	2023年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		5,500	0.6120%		2023年 8月31日		
		7,400	0.7158%		2024年 8月30日		
合計		13,400	—	—	—	—	—

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社広島銀行、株式会社伊予銀行及び株式会社紀陽銀行により組成されます。

- (注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。
- (注4) 利払期日は、2019年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日及び元本返済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。
- (注5) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前返済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

c 資産の取得

本投資法人は、2019年9月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取引先
住宅	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	株式会社タカラレーベン
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	株式会社タカラレーベン
ホテル	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋	2,500	株式会社タカラレーベン
商業施設 ・その他	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	合同会社アイランドシップ2号
	C-05	家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	合同会社アイランドシップ2号
	C-06	家電住まいる館 YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,250	合同会社アイランドシップ2号
合計			—	22,330	

(注1) 「物件番号」は、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。

(注2) 「取得価格」は、各取得資産の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。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び
2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31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"> 2020年2月期（第4期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） 2020年8月期（第5期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している不動産に係る信託受益権（32物件）及び不動産（2物件）の合計34物件（以下「保有資産」といいます。）について、2020年8月期（第5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。 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。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 2019年9月2日付で譲渡を完了したTTS南青山ビル（以下「譲渡資産」といいます。）の譲渡に伴う譲渡益は、2020年2月期（第4期）に319百万円を見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年2月期 （第4期）</th> <th>2020年8月期 （第5期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>867百万円</td> <td>890百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>181百万円</td> <td>178百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>137百万円</td> <td>134百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>43百万円</td> <td>44百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>37百万円</td> <td>24百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>160百万円</td> <td>200百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>316百万円</td> <td>316百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>280百万円</td> <td>198百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>141百万円</td> <td>143百万円</td> </tr> </tbody> </table> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）における保有資産の固定資産税については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき試算しています。なお、保有資産のうち2019年3月28日付で取得したTA湘南鶴沼海岸、2019年6月28日付で取得したドーミーイン盛岡及び2019年9月3日付で取得した不動産信託受益権6物件（これらを総称して以下「新規取得資産」といいます。）については、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について前所有者との期間按分による計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2020年2月期（第4期）においては、費用として計上していません。新規取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2020年8月期（第5期）より費用計上され、2020年8月期（第5期）の固定資産税及び都市計画税等は保有資産を含めて総額約200百万円を見込んでいます。 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。 		2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）	賃貸事業費用計	867百万円	890百万円	管理委託費	181百万円	178百万円	（うち維持管理費）	137百万円	134百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	43百万円	44百万円	修繕費	37百万円	24百万円	公租公課	160百万円	200百万円	減価償却費	316百万円	316百万円	賃貸事業費用以外計	280百万円	198百万円	運用報酬	141百万円	143百万円
	2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）																													
賃貸事業費用計	867百万円	890百万円																													
管理委託費	181百万円	178百万円																													
（うち維持管理費）	137百万円	134百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	43百万円	44百万円																													
修繕費	37百万円	24百万円																													
公租公課	160百万円	200百万円																													
減価償却費	316百万円	316百万円																													
賃貸事業費用以外計	280百万円	198百万円																													
運用報酬	141百万円	143百万円																													

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口交付費は3年間で月割り償却することとしており、2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）に、それぞれ19百万円を見込んでいます。 ・支払利息及びその他融資関連費用として2020年2月期（第4期）に192百万円、2020年8月期（第5期）に186百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の総額は、2020年2月期（第4期）末及び2020年8月期（第5期）末においてそれぞれ43,400百万円を想定しています。 ・2020年2月期（第4期）末のLTVは46.5%程度、2020年8月期（第5期）末のLTVは46.6%程度となる見込みです。 ・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
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数462,500口について2020年8月期（第5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。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額を2020年2月期（第4期）において、92百万円の計上を見込んでいます。2020年2月期（第4期）において、1口当たり199円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。 ・純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています。 ・税法上の出資等減少分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

(2) 投資リスク

有価証券届出書(2019年8月15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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,238,605	6,081,427
信託現金及び信託預金	954,028	1,006,748
営業未収入金	74,832	75,299
前払費用	82,983	82,656
未収消費税等	-	144,784
その他	1,624	14,602
流動資産合計	4,352,074	7,405,518
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	2,269,001
減価償却累計額	-	△14,867
建物(純額)	-	2,254,133
構築物	-	9,641
減価償却累計額	-	△59
構築物(純額)	-	9,582
土地	-	795,779
信託建物	17,007,976	17,044,450
減価償却累計額	△318,008	△555,115
信託建物(純額)	16,689,967	16,489,335
信託構築物	20,591	22,328
減価償却累計額	△321	△572
信託構築物(純額)	20,269	21,756
信託工具、器具及び備品	4,846	14,948
減価償却累計額	△178	△859
信託工具、器具及び備品(純額)	4,668	14,088
信託土地	48,291,144	45,529,850
信託建設仮勘定	10,692	4,000
有形固定資産合計	65,016,742	65,118,526
無形固定資産		
ソフトウェア	5,225	4,675
無形固定資産合計	5,225	4,675
投資その他の資産		
投資有価証券	-	103,043
長期前払費用	78,921	46,912
繰延税金資産	16	21
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	89,947	160,986
固定資産合計	65,111,915	65,284,188
繰延資産		
投資口交付費	59,811	46,994
繰延資産合計	59,811	46,994
資産合計	69,523,801	72,736,701

(単位:千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	133,538	350,998
短期借入金	3,260,000	5,980,000
1年内返済予定の長期借入金	-	15,000,000
未払金	129,366	163,964
未払費用	11,853	13,167
未払法人税等	939	1,035
未払消費税等	107,459	-
前受金	23,507	12,744
その他	632	4,631
流動負債合計	3,667,298	21,526,540
固定負債		
長期借入金	30,000,000	15,000,000
預り敷金及び保証金	-	90,552
信託預り敷金及び保証金	2,603,603	2,422,827
資産除去債務	89,338	88,015
デリバティブ債務	80,286	82,588
固定負債合計	32,773,227	17,683,984
負債合計	36,440,526	39,210,524
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,991,672	31,991,672
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △14,165	※1 △82,574
出資総額控除額合計	△14,165	△82,574
出資総額(純額)	31,977,506	31,909,097
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,186,054	1,699,667
剰余金合計	1,186,054	1,699,667
投資主資本合計	33,163,561	33,608,765
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△80,286	△82,588
評価・換算差額等合計	△80,286	△82,588
純資産合計	※2 33,083,275	※2 33,526,176
負債純資産合計	69,523,801	72,736,701

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 1,969,097	※1 2,010,180
その他貸貸事業収入	※1 160,250	※1 165,226
匿名組合分配金	-	2,043
不動産等売却益	-	※2 738,901
営業収益合計	2,129,347	2,916,352
営業費用		
貸貸事業費用	※1 651,681	※1 944,320
資産運用報酬	112,685	137,894
資産保管及び一般事務委託手数料	12,828	13,631
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	1,977	19,822
その他営業費用	35,995	38,203
営業費用合計	817,568	1,156,271
営業利益	1,311,778	1,760,080
営業外収益		
受取利息	18	19
還付加算金	731	-
受取保険金	-	212
その他	-	0
営業外収益合計	749	232
営業外費用		
支払利息	82,035	83,538
融資関連費用	44,718	43,711
投資口交付費償却	12,816	12,816
営業外費用合計	139,570	140,066
経常利益	1,172,957	1,620,246
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
法人税、住民税及び事業税	942	1,038
法人税等調整額	22	△4
法人税等合計	965	1,033
当期純利益	1,171,992	1,619,213
前期繰越利益	14,062	80,454
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,186,054	1,699,667

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2018年9月1日至2019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	31,991,672	-	-	31,991,672	33,755	33,755	
当期変動額							
剰余金の配当					△19,693	△19,693	△19,693
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△14,165	△14,165	△14,165			△14,165
当期純利益					1,171,992	1,171,992	1,171,992
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	-	△14,165	△14,165	△14,165	1,152,299	1,152,299	1,138,133
当期末残高	※1 31,991,672	△14,165	△14,165	31,977,506	1,186,054	1,186,054	33,163,561

(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	△13,883	△13,883	32,011,543
当期変動額			
剰余金の配当			△19,693
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△14,165
当期純利益			1,171,992
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△66,402	△66,402	△66,402
当期変動額合計	△66,402	△66,402	1,071,731
当期末残高	△80,286	△80,286	33,083,275

当期(自 2019年3月1日 至 2019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	31,991,672	△14,165	△14,165	31,977,506	1,186,054	1,186,054	33,163,561
当期変動額							
剰余金の配当					△1,105,600	△1,105,600	△1,105,600
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△68,409	△68,409	△68,409			△68,409
当期純利益					1,619,213	1,619,213	1,619,213
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	-	△68,409	△68,409	△68,409	513,613	513,613	445,204
当期末残高	※1 31,991,672	△82,574	△82,574	31,909,097	1,699,667	1,699,667	33,608,765

(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	△80,286	△80,286	33,083,275
当期変動額			
剰余金の配当			△1,105,600
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△68,409
当期純利益			1,619,213
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,302	△2,302	△2,302
当期変動額合計	△2,302	△2,302	442,901
当期末残高	△82,588	△82,588	33,526,176

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区分	前期		当期	
	自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	
I 当期末処分利益		1,186,054,670		1,699,667,703
II 利益超過分配金加算額		68,409,000		4,491,500
うち一時差異等調整引当額		68,409,000		4,491,500
III 分配金の額		1,174,009,000		1,621,431,500
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,398)		(4,693)
うち利益分配金		1,105,600,000		1,616,940,000
(うち1口当たり利益分配金)		(3,200)		(4,680)
うち一時差異等調整引当額		68,409,000		4,491,500
(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))		(198)		(13)
IV 次期繰越利益		80,454,670		82,727,703
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、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,105,600,000円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)3,200円を分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)及び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、純資産控除項目及び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、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額66,402,230円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致2,073,956円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される68,409,000円を、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。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,174,009,000円となり、1口当たり分配金は3,398円(1口当たり利益分配金3,200円、1口当たり利益超過分配金198円)となりました。</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、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,616,940,000円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)4,680円を分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)及び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、純資産控除項目及び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、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額2,302,728円及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致2,374,396円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される4,491,500円を、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。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,621,431,500円となり、1口当たり分配金は4,693円(1口当たり利益分配金4,680円、1口当たり利益超過分配金13円)となりました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
減価償却費	240,391	259,440
投資口交付費償却	12,816	12,816
融資関連費用	40,255	38,716
受取利息	△18	△19
支払利息	82,035	83,538
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△43,557	△111
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,389,734	△144,784
未払消費税等の増減額 (△は減少)	107,459	△107,459
前払費用の増減額 (△は増加)	5,523	△7,808
長期前払費用の増減額 (△は増加)	3,834	3,655
営業未払金の増減額 (△は減少)	△5,424	92,531
未払金の増減額 (△は減少)	115,432	34,607
前受金の増減額 (△は減少)	7,466	△10,763
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,895,401
その他	△20,561	△10,987
小計	3,108,346	4,759,020
利息の受取額	18	19
利息の支払額	△84,152	△82,224
法人税等の支払額	△1,922	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,022,289	4,675,872
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	△3,063,103
信託有形固定資産の取得による支出	△175,422	△90,083
無形固定資産の取得による支出	△5,500	-
差入敷金及び保証金の差入による支出	△1,000	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	27,165
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,363	57,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,777	△91,558
投資有価証券の取得による支出	-	△103,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	△168,335	△3,263,350
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	5,977,773
短期借入金の返済による支出	△1,340,000	△3,260,000
投資口交付費の支出	△2,812	-
分配金の支払額	△33,555	△1,171,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,376,367	1,546,175
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,477,586	2,958,698
現金及び現金同等物の期首残高	892,525	2,370,111
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,370,111	※1 5,328,810

（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

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<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 20～63年 工具、器具及び備品 2～15年 (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 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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1,866千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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>
6. 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	<p>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。</p>

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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> <ul style="list-style-type: none"> 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 ③信託預り敷金及び保証金 <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、税抜方式によっています。なお、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。</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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	2,073
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	66,336
合計		68,409

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去債務関連費用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れる予定です。

(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れる予定です。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	2,418
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,073
合計		4,491

2. 戻入れの具体的な方法

(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れる予定です。

(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れる予定です。

(8) 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 2018年9月1日 至 2019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の計上に伴う税会不一致の発生	108,832 (注)	-	345	-	345	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	-	13,820	-	13,820	-
合計		122,652	-	14,165	-	14,165	-

(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 2019年3月1日 至 2019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の計上に伴う税会不一致の発生	108,832 (注)	345	2,073	-	2,418	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	13,820	66,336	-	80,156	-
合計		122,652	14,165	68,409	-	82,574	-

(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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31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 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,653,859		1,696,509	
共益費収入	227,774		221,246	
駐車場収入	76,975		81,841	
その他賃貸収入	10,486	1,969,097	10,583	2,010,180
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	149,671		142,602	
その他収入	10,579	160,250	22,624	165,226
不動産賃貸事業収益合計		2,129,347		2,175,407
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	198,909		218,458	
水道光熱費	157,339		147,749	
公租公課	-		167,993	
損害保険料	3,813		3,960	
修繕費	40,626		135,710	
信託報酬	9,250		9,248	
減価償却費	240,116		258,890	
その他賃貸事業費用	1,626		2,308	
不動産賃貸事業費用合計		651,681		944,320
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,477,665		1,231,087

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

TTS南青山ビル(準共有持分70%)

(単位：千円)

不動産等売却収入		3,710,939
不動産等売却原価	2,897,067	
その他売却費用	74,971	
不動産等売却益		738,901

[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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31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	345,500口	345,500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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
現金及び預金	3,238,605千円	6,081,427千円
信託現金及び信託預金	954,028千円	1,006,748千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△1,822,522千円	△1,759,365千円
現金及び現金同等物	2,370,111千円	5,328,810千円

（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

借入金は、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

2019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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(下記(注2)をご参照ください。)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,238,605	3,238,605	-
(2) 信託現金及び信託預金	954,028	954,028	-
資産計	4,192,633	4,192,633	-
(3) 短期借入金	3,260,000	3,260,000	-
(4) 長期借入金	30,000,000	30,000,000	-
負債計	33,260,000	33,260,000	-
(5) デリバティブ取引(※)	(80,286)	(80,286)	-

(※) 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。

2019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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(下記(注2)をご参照ください。)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,081,427	6,081,427	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,006,748	1,006,748	-
資産計	7,088,176	7,088,176	-
(3) 短期借入金	5,980,000	5,980,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	-
(5) 長期借入金	15,000,000	15,000,000	-
負債計	35,980,000	35,980,000	-
(6) デリバティブ取引(※)	(82,588)	(82,588)	-

(※) 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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済され、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。

(5) 長期借入金

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。

(6) 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
預り敷金及び保証金(※1)	-	90,552
信託預り敷金及び保証金(※1)	2,603,603	2,422,827
投資有価証券(※2)	-	103,043

(※1) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(※2) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2019年2月28日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,238,605
信託現金及び信託預金	954,028
合計	4,192,633

金銭債権の決算日（2019年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	6,081,427
信託現金及び信託預金	1,006,748
合計	7,088,176

(注4) 借入金の決算日（2019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
短期借入金	3,260,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	15,000,000	10,000,000	5,000,000	-	-
合計	3,260,000	15,000,000	10,000,000	5,000,000	-	-

借入金の決算日（2019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
短期借入金	5,980,000	-	-	-	-	-
長期借入金	15,000,000	10,000,000	5,000,000	-	-	-
合計	20,980,000	10,000,000	5,000,000	-	-	-

[有価証券に関する注記]

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額103,043千円）は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

[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（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31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（2019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	30,000,000	30,000,000	△80,286

(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（2019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	30,000,000	15,000,000	△82,588

(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（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31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 2019年2月28日	当期 2019年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	21
資産除去債務	28,222	27,689
繰延消費税額等	—	92
繰延ヘッジ損益	25,362	25,982
繰延税金資産小計	53,600	53,785
評価性引当額	△26,215	△27,552
繰延税金資産合計	27,385	26,233
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	27,369	26,211
繰延税金負債合計	27,369	26,211
繰延税金資産の純額	16	21

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 2019年2月28日	当期 2019年8月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.54	△31.53
その他	0.11	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.06

[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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31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 2018年9月1日 至 2019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	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	112,685	未払金	121,700

(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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019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	153,994	未払金	148,925

(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（15,100千円）及び匿名組合出資持分の取得による報酬分（1,000千円）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31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 2018年9月1日 至 2019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」のアスベスト除去及び「名古屋センタープラザビル」及び「TTS南青山ビル」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%
	TTS南青山ビル	28年	0.784%

当期（自 2019年3月1日 至 2019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」及び「TTS南青山ビル」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%
	TTS南青山ビル	-（注）	0.784%

（注）「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡しているため、2019年8月31日現在においては準共有持分30%を保有しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
期首残高	89,002	89,338
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	-	1,665
時の経過による調整額	335	342
期末残高	89,338	88,015

[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 2018年9月1日 至 2019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

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社タカラプロパティ	226,620千円	不動産賃貸事業

当期（自 2019年3月1日 至 2019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。

[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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	65,183,822	65,016,742
期中増減額	△167,079	101,784
期末残高	65,016,742	65,118,526
期末時価	69,274,000	69,635,000

(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資本的支出（73,036千円）、主な減少額は減価償却費（240,116千円）によるものであり、当期の主な増加額は不動産2件の取得（3,074,422千円）及び資本的支出（194,011千円）、主な減少額は不動産信託受益権1件（準共有持分70%）の譲渡（2,897,067千円）及び減価償却費（258,890千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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、TTS南青山ビル（準共有持分30%）については、2019年7月17日付の売買契約における譲渡価格（1,593,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額	95,754円	97,036円
1口当たり当期純利益	3,392円	4,686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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
当期純利益（千円）	1,171,992	1,619,213
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）	1,171,992	1,619,213
期中平均投資口数（口）	345,500	345,500

[重要な後発事象に関する注記]

1 新投資口の発行

本投資法人は、2019年8月15日及び2019年8月26日開催の役員会において新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口117,000口の発行を行い、2019年9月2日に13,197,600,000円の払込を完了しています。この結果、2019年9月2日付で出資総額が45,189,272千円、発行済投資口の総口数は、462,500口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

- ・発行新投資口数 117,000口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金117,000円
- ・発行価格（募集価格）の総額 13,689,000,000円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金112,800円
- ・発行価額（払込金額）の総額 13,197,600,000円
- ・払込期日 2019年9月2日
- ・調達する資金の用途 下記「3 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金の一部に充当し、残余を借入金の返済資金の一部に充当します。

2 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びそれに関連する諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下の借入れについて2019年9月3日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4)	借入日	返済期日 (注5)	返済方法	摘要
長期 借入金	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（注2）	500	基準金利（注3） に0.5000%を加えた利率	2019年 9月3日	2023年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		5,500	0.6120%		2023年 8月31日		
		7,400	0.7158%		2024年 8月30日		
合計		13,400	—	—	—	—	—

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社広島銀行、株式会社伊予銀行及び株式会社紀陽銀行により組成されます。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートが表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。

(注4) 利払期日は、2019年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注5) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

3 資産の取得

本投資法人は、2019年9月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	株式会社タカラレーベン
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	株式会社タカラレーベン
ホテル	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	株式会社タカラレーベン
商業施設 ・その他	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	合同会社アイランドシップ2号
	C-05	家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	合同会社アイランドシップ2号
	C-06	家電住まいる館 YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,250	合同会社アイランドシップ2号
合計			—	22,330	

(注1) 「物件番号」は、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。

(注2) 「取得価格」は、各取得資産の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。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期における発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、本投資法人の設立以降2019年8月31日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）

（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。

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 (2019年2月28日現在)		当期 (2019年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	-	-	-	-
	住宅	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	-	-	-	-
	ホテル	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	-	-	2,548	3.5
	商業施設・ その他	四大経済圏	-	-	511	0.7
		地方中核都市	-	-	-	-
小計		-	-	3,059	4.2	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	44,248	63.6	41,304	56.8
		地方中核都市	8,166	11.7	8,185	11.3
	住宅	四大経済圏	4,909	7.1	4,893	6.7
		地方中核都市	1,214	1.7	1,209	1.7
	ホテル	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	4,440	6.4	4,436	6.1
	商業施設・ その他	四大経済圏	994	1.4	993	1.4
		地方中核都市	1,042	1.5	1,034	1.4
小計		65,016	93.5	62,059	85.3	
投資有価証券 (注4)			-	-	103	0.1
預金・その他の資産			4,507	6.5	7,515	10.3
資産総額			69,523	100.0	72,736	100.0

	前期 (2019年2月28日現在)		当期 (2019年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額 (注2)	36,440	52.4	39,210	53.9
純資産総額 (注2)	33,083	47.6	33,526	46.1

(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2019年2月28日現在及び2019年8月31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。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 合同会社アイランドシップ2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

②投資資産

a 投資有価証券の主要銘柄

2019年8月31日現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額 （千円）（注1）		評価損益 （千円）	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社アイランドシ ップ2号を営業者とする 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	103,043	—	146,278	43,235	(注2)
合計	—	—	—	103,043	—	146,278	43,235	—

(注1) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用資産である不動産信託受益権については、鑑定評価額に基づいて評価し、これらの匿名組合出資持分に係る運用資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産の持分相当額をもって評価しています。なお、2. (8) 財務諸表に関する注記[金融商品に関する注記]の時価とは、評価方法が異なります。

(注2) 運用資産は、「Almost Blue」、「家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店」及び「家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）」をそれぞれ主な信託財産とする不動産信託受益権です。

b 投資不動産物件

2019年8月31日現在において、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2019年8月31日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	19.1	12,437	13,300	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	15.2	9,889	10,400	2018年 7月30日
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	7.5	4,977	4,910	2018年 7月30日
	0-04	TTS南青山ビル(注5)	東京都港区	1,227	1.9	1,241	1,290	2018年 7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	5.4	3,529	3,840	2018年 7月30日
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	5.3	3,450	3,620	2018年 7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.9	2,512	2,620	2018年 7月30日
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	2.3	1,487	1,900	2018年 7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.6	1,016	1,140	2018年 7月30日
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	1.2	764	805	2018年 7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.6	1,681	1,770	2018年 7月30日
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.7	1,771	1,790	2018年 7月30日
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	2.3	1,489	1,680	2018年 7月30日
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.4	933	1,060	2018年 7月30日
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.4	913	1,030	2018年 7月30日
	0-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	771	1.2	785	988	2018年 7月30日
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.9	610	748	2018年 7月30日
	小計		—	49,003	75.9	49,490	52,891	—
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.7	1,099	1,240	2018年 7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.7	1,092	1,120	2018年 7月30日
	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	1.6	1,034	1,100	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.6	1,069	1,080	2018年 7月30日
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.9	597	608	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	1.9	1,209	1,330	2018年 7月30日
	小計		—	6,061	9.4	6,103	6,478	—
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	3.8	2,406	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	3.1	2,030	2,100	2018年 7月30日
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	3.9	2,548	2,550	2019年 6月28日
	小計		—	6,947	10.8	6,984	7,200	—

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
・商業 その他 施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.5	993	1,090	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	1.6	1,034	1,100	2018年 7月30日
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.8	511	573	2019年 3月28日
		小計	—	2,516	3.9	2,540	2,763	—
	合計	—	64,527	100.0	65,118	69,332	—	

(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。したがって、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、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各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、2019年8月31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) 「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%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、2019年8月31日現在保有している準共有持分30%に係る金額又は比率を記載しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

(b) 建物の概要

本投資法人が2019年8月31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	14	621	523	10,104.12 (注9)	10,104.12 (注9)	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス(注8)	1984年 11月	8	476	405	7,793.60	7,793.60	100.0
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	34	338	277	9,531.70	9,560.86	99.7
	0-04	TTS南青山ビル (注10)	1984年 5月	7	58	43	598.69	598.69	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	10	206	138	4,006.68	4,006.68	100.0
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	1991年 4月	8	190	94	4,912.77	5,022.79	97.8
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	14	140	61	3,488.99	3,653.70	95.5
	0-08	中央博労町ビル	1993年 4月	19	103	43	3,650.67	3,739.57	97.6
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	35	859.82	859.82	100.0
	0-10	心齋橋ビル	1990年 12月	7	47	21	1,408.52	1,408.52	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	29	113	74	3,368.96	3,368.96	100.0
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	5	102	77	2,227.41	2,540.11	87.7
	0-13	盛岡駅前通ビル	1987年 4月	20	138	103	4,257.73	4,480.31	95.0
	0-14	長野セントラルビル	1994年 11月	20	78	54	2,247.43 (注9)	2,619.93 (注9)	85.8
	0-15	EME郡山ビル	1988年 3月	19	93	82	2,736.25	2,931.65	93.3
	0-16	宇都宮セントラル ビル	1995年 9月	19	86	56	2,712.50	2,768.91	98.0
	0-17	山形駅前通ビル	1984年 11月	7	51	31	1,826.62	2,505.92	72.9
小計/平均				241	2,901	2,125	65,732.46	67,964.14	96.7
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	82	73	11	2,818.89	2,935.38	96.0
	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	65	64	1	2,633.12	2,782.51	94.6
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	34	58	11	1,362.74	1,405.29	97.0
	R-05	アルファスペース 都立大	1990年 4月	13	35	3	907.13	907.13	100.0
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	65	83	13	2,597.89	2,623.39	99.0
	小計/平均				261	378	90	12,782.37	13,116.30
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
	小計/平均				3	431	157	15,433.14	15,433.14

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)
・ 商業 その他 施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	55	39	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
	小計／平均			10	170	138	8,602.85	8,602.85	100.0
合計／平均				515	3,881	2,513	102,550.82	105,116.43	97.6

(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、2019年8月31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。各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2019年8月31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。）に記載しています。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、2019年8月31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せん。）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2019年8月31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。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を記載しています。

(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、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注7) 「稼働率」は、2019年8月31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、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとして賃料稼働率を考慮した数値を記載しています。

(注8) 「東池袋セントラルプレイス」は、2019年4月12日付マスターリース兼不動産管理業務委託契約変更の覚書に基づき、2019年6月以降の賃料につき、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースから、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースに変更しています。

(注9) 「NTビル」及び「長野セントラルビル」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10) 「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡しているため、同物件に係る「年間賃料」、「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」については、2019年8月31日現在保有している準共有持分30%に係る面積を記載しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

(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	0-04	0-05
物件名称	NTビル	東池袋セントラル プレイス	名古屋センターブ ラザビル	TTS南青山ビル	大宮NSDビル
①不動産賃貸事業収入	344,766	231,417	199,386	101,691	121,086
賃貸事業収入	315,591	210,052	177,733	96,673	114,643
その他賃貸事業収入	29,174	21,364	21,652	5,018	6,442
②不動産賃貸事業費用	97,470	78,847	68,585	23,281	40,585
管理業務費	20,560	39,367	24,093	3,854	15,537
水道光熱費	29,782	15,804	24,669	3,322	6,635
公租公課	27,807	14,458	15,504	7,698	7,854
損害保険料	521	307	472	74	163
修繕費	18,351	8,190	3,192	7,880	10,023
信託報酬	400	375	300	373	300
その他賃貸事業費用	46	345	352	76	71
③NOI(①-②)	247,296	152,569	130,800	78,410	80,500
④減価償却費	34,452	24,463	18,358	3,676	6,588
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	212,843	128,106	112,442	74,734	73,912

(単位：千円)

物件番号	0-06	0-07	0-08	0-09	0-10
物件名称	サムティ新大阪セ ンタービル	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル
①不動産賃貸事業収入	113,018	90,089	65,842	26,913	28,904
賃貸事業収入	102,341	76,617	58,030	26,527	21,771
その他賃貸事業収入	10,677	13,472	7,812	386	7,132
②不動産賃貸事業費用	30,349	29,432	23,794	4,260	21,017
管理業務費	8,612	9,171	6,091	1,780	8,113
水道光熱費	9,349	6,767	6,421	—	3,431
公租公課	9,417	7,124	7,912	1,738	4,424
損害保険料	189	140	148	26	72
修繕費	2,338	5,789	2,777	382	4,532
信託報酬	400	400	400	300	400
その他賃貸事業費用	41	39	43	33	42
③NOI(①-②)	82,669	60,657	42,047	22,652	7,887
④減価償却費	10,894	11,340	3,625	2,548	2,733
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	71,775	49,316	38,422	20,104	5,153

(単位：千円)

物件番号	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15
物件名称	L.Biz仙台	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル
①不動産賃貸事業収入	68,825	65,175	80,389	48,002	53,255
賃貸事業収入	61,095	60,550	76,334	44,652	50,398
その他賃貸事業収入	7,729	4,624	4,055	3,349	2,856
②不動産賃貸事業費用	20,834	22,165	29,919	21,791	17,294
管理業務費	8,055	5,907	10,998	7,257	7,586
水道光熱費	5,181	4,848	6,885	4,201	5,428
公租公課	4,879	7,374	4,969	4,551	2,898
損害保険料	151	116	206	146	125
修繕費	2,228	3,380	6,431	5,291	894
信託報酬	300	450	375	300	300
その他賃貸事業費用	38	88	53	44	60
③NOI(①-②)	47,990	43,010	50,470	26,210	35,960
④減価償却費	8,768	5,506	14,644	8,196	8,901
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,222	37,503	35,826	18,014	27,059

(単位：千円)

物件番号	0-16	0-17	R-01	R-02	R-03
物件名称	宇都宮セントラルビル	山形駅前通ビル	アマール東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート
①不動産賃貸事業収入	48,520	33,865	40,202	32,302	35,983
賃貸事業収入	45,222	30,235	38,296	31,836	34,675
その他賃貸事業収入	3,297	3,630	1,906	466	1,308
②不動産賃貸事業費用	21,422	15,741	10,913	18,040	12,790
管理業務費	10,579	7,103	4,062	541	3,371
水道光熱費	4,073	4,372	248	—	260
公租公課	4,741	3,448	2,148	1,656	2,597
損害保険料	127	118	78	59	74
修繕費	1,559	348	3,884	15,449	5,853
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	41	50	190	33	333
③NOI(①-②)	27,097	18,124	29,288	14,262	23,193
④減価償却費	6,153	5,963	8,671	2,653	6,692
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,944	12,161	20,617	11,608	16,501

(単位：千円)

物件番号	R-04	R-05	R-06	H-01	H-02
物件名称	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース 都立大	ジェインティ 八丁堀	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮
①不動産賃貸事業収入	29,992	17,728	43,254	76,629	64,263
賃貸事業収入	29,098	17,472	40,555	76,500	64,263
その他賃貸事業収入	894	256	2,699	129	—
②不動産賃貸事業費用	21,744	3,449	11,031	9,040	16,267
管理業務費	4,102	1,517	5,265	765	364
水道光熱費	175	310	459	906	—
公租公課	1,538	981	2,868	6,883	6,776
損害保険料	38	28	75	144	162
修繕費	15,552	197	2,012	—	8,524
信託報酬	300	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	35	37	50	41	39
③NOI(①-②)	8,248	14,278	32,223	67,588	47,996
④減価償却費	3,431	1,195	4,743	19,220	12,378
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,816	13,083	27,480	48,367	35,617

(単位：千円)

物件番号	H-03	C-01	C-02	C-03
物件名称	ドーミーイン盛岡	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ 春光店	TA湘南鶴沼海岸
①不動産賃貸事業収入	26,235	31,095	41,760	14,806
賃貸事業収入	26,235	27,485	41,760	13,529
その他賃貸事業収入	—	3,610	—	1,277
②不動産賃貸事業費用	339	7,513	5,245	2,258
管理業務費	262	2,219	417	896
水道光熱費	—	2,884	—	1,327
公租公課	14	1,776	3,940	4
損害保険料	60	18	96	12
修繕費	—	175	455	15
信託報酬	—	400	300	—
その他賃貸事業費用	1	39	35	3
③NOI(①-②)	25,896	23,582	36,514	12,548
④減価償却費	13,561	1,103	7,059	1,365
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,334	22,478	29,454	11,182

(d) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所から、2019年8月31日を価格時点として、各運用資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、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	13,300	13,600	4.0	13,000	3.7	4.2	565	4.6
	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	10,400	10,600	4.0	10,200	3.8	4.2	430	4.4
	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	4,910	4,970	5.0	4,840	4.8	5.2	269	5.5
	0-04	TTS南青山ビル(注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,320	3.6	1,280	3.7	3.8	48	4.0
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	3,840	3,950	4.7	3,790	4.5	4.9	193	5.5
	0-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	3,620	3,750	4.4	3,570	4.2	4.6	178	5.2
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,620	2,650	4.4	2,600	4.2	4.6	119	4.8
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,900	1,930	4.3	1,890	4.1	4.5	91	6.2
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,170	3.8	1,130	3.9	4.0	45	4.5
	0-10	心斎橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	805	829	4.3	795	4.1	4.5	40	5.3
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株式会社	1,770	1,810	4.8	1,730	4.6	5.0	93	5.6
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,790	1,850	4.4	1,770	4.5	4.6	88	5.1
	0-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,680	1,680	5.8	1,680	5.6	6.0	104	7.0
	0-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	1,060	1,080	5.7	1,050	5.5	5.9	69	7.7
	0-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,030	1,020	5.7	1,030	5.5	5.9	65	7.3
	0-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	988	1,010	5.5	979	5.3	5.7	67	8.7
	0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	748	768	5.7	739	5.5	5.9	49	8.3
小計/平均				52,891	53,987	—	52,073	—	—	2,522	5.1

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 (%)		
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,240	1,250	4.6	1,230	4.7	4.8	60	5.5
	R-02	ドゥーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株 式会社	1,120	1,130	4.6	1,100	4.4	4.8	57	5.3
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,100	1,110	4.7	1,090	4.8	4.9	55	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,080	1,100	4.0	1,070	4.1	4.2	45	4.3
	R-05	アルファ スペース都立大	大和不動産鑑 定株式会社	608	619	4.0	603	3.8	4.2	27	4.7
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,330	1,340	4.8	1,320	4.9	5.0	66	5.6
	小計/平均				6,478	6,549	—	6,413	—	—	312
ホテル	H-01	ドゥーミーイン 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	2,100	2,090	4.9	2,100	4.7	5.1	113	5.7
	H-03	ドゥーミーイン 盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	2,550	2,580	4.9	2,530	4.7	5.1	129	5.1
	小計/平均				7,200	7,180	—	7,190	—	—	374
商業 施設・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑 定株式会社	1,090	1,120	4.1	1,080	3.9	4.3	46	4.7
	C-02	コープさっぽろ 春光店	株式会社中央 不動産鑑定所	1,100	1,100	6.2	1,100	6.0	6.4	70	6.8
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	大和不動産鑑 定株式会社	573	581	4.7	569	4.5	4.9	27	5.5
	小計/平均				2,763	2,801	—	2,749	—	—	144
合計/平均				69,332	70,517	—	68,425	—	—	3,355	5.2

(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。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) 「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡しているため、同物件に係る金額及び比率については、2019年8月31日現在保有している準共有持分30%に係る数値を記載しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

(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東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び大和不動産鑑定株式会社から取得しています。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日動リスクコンサルティング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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	37,390	4,752	1.2
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	14,178	2,796	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	2018年2月	0	0	34,889	4,302	2.2
	0-04	TTS南青山ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	8,052	585	7.9
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	14,593	1,485	4.8
	0-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	19,719	1,722	9.5
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	8,878	1,282	2.3
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	13,470	1,348	5.5
	0-09	L.Biz神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	1,998	239	7.2
	0-10	心斎橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	6,969	664	9.1
	0-11	L.Biz仙台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	11,246	1,376	2.3
	0-12	仙台日興ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	13,645	1,065	2.0
	0-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	12,052	1,878	7.0
	0-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	11,910	1,330	6.7
	0-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	11,476	1,142	2.3
	0-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	15,560	1,163	2.3
	0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	9,939	1,074	4.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	4,321	714	6.7
	R-02	ドームー浮間舟渡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	8,498	545	6.9
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	4,107	681	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	2,229	355	4.6
	R-05	アルファスペース都立大	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	3,246	263	4.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	3,942	686	3.0
ホテル	H-01	ドームーイン松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	656	1,314	2.8
	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	0	0	11,637	1,480	1.4
	H-03	ドームーイン盛岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年5月	0	0	665	1,453	5.5
・商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	1,458	166	4.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	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	0	0	448	123	14.5

- (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取得後概ね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、取得後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、1.0%です。当該数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年5月付「29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。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2019年8月31日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2020年2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
コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	空調更新工事	自 2019年10月 至 2019年11月	24,700	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が2019年8月31日現在保有する運用資産に関して、期中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、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は194,011千円であり、当期費用に区分された修繕費135,710千円と合わせて、合計329,722千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）
長野セントラル ビル	長野県長野市	共有部LED化工事	自 2019年8月3日 至 2019年8月7日	12,200
		空調更新工事	自 2019年8月7日 至 2019年8月26日	16,257
山形駅前通ビル	山形県山形市	共有部LED化工事	自 2019年8月16日 至 2019年8月19日	9,590
合計				38,047

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。