

2024年8月期 決算短信 (REIT)

2024年10月23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 MIRARTH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 2024年11月28日 分配金支払開始予定日 2024年11月18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. 2024年8月期の運用、資産の状況 (2024年3月1日~2024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	%
2024年8月期	4,400	13.1	2,584	14.2	2,143	13.6	2,117	13.8
2024年2月期	3,891	0.1	2,263	0.2	1,886	0.0	1,861	0.0

	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	%	%	%
2024年8月期	2,713	2.8	1.4	48.7
2024年2月期	2,691	2.6	1.3	48.5

(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	%	%
2024年8月期	2,700	2,108	-	-	2,700	2,108	99.6	2.7
2024年2月期	2,672	1,847	-	-	2,672	1,847	99.3	2.6

(注1) 2024年2月期及び2024年8月期の分配金総額は、当期末処分利益から、将来の分配金安定化のための内部留保額を控除した額となっています。

(注2) 2024年8月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×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
2024年8月期	161,256	78,746	48.8	100,850
2024年2月期	142,693	70,449	49.4	101,903

(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
2024年8月期	2,622	△18,372	15,777	4,365
2024年2月期	2,521	△439	△1,808	4,338

2. 2025年2月期の運用状況の予想（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025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
2025年2月期	4,924	11.9	3,024	17.0	2,460	14.8	2,436	15.1	2,700	—	2,700
2025年8月期	5,018	1.9	3,036	0.4	2,441	△0.8	2,416	△0.8	2,700	—	2,700

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）2,674円、1口当たり予想当期純利益（2025年8月期）2,653円

（注）2025年2月期及び2025年8月期は、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っています。

※ 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 : 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

2024年8月期	780,820口	2024年2月期	691,335口
2024年8月期	0口	2024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、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、7ページ「2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025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
(2) 投資リスク	6
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) 財務諸表に関する注記	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	53

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、MIRARTH不動産投資顧問株式会社（旧 タカラ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、5度の公募増資を経て、当期末日（2024年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は780,820口、出資総額は76,326百万円となっています。

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、物価上昇の影響を受けながらも、好調な企業収益が設備投資を後押しし、家計においても実質賃金の増加が見られ、堅調に推移するインバウンド需要もあり、緩やかな景気回復が継続しました。一方、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクには、引き続き注視する必要があります。不動産売買市場は、J-REITを含む国内外投資家による投資が依然堅調であり、日銀の金融政策の変更を受けて金利が上昇しているものの、主要国と比較して利回りスプレッドは高く、国内優良物件に対する国内外投資家の需要は堅調であるため、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。住宅の賃貸市場については、新規求人数の増加等による東京23区への転入超過や入国規制緩和による外国人入国超過の持続等を背景に需給は更にタイト化に向かっています。本投資法人の稼働率は当期も高位かつ安定した動きとなりました。オフィスについては、東京の新規供給が集中する一部のエリアにおいて新築ビルが空室を抱えて竣工しているケースはあるものの、移転需要や館内増床等の増加により、特に都心5区の空室率は低下傾向で推移しています。かかる状況下、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向が見られてきています。商業施設については、新型コロナウイルス感染症5類移行後の外出増加や国内外の旅行客増加の影響により、小売販売額は全体で堅調に推移しています。立地別では、インバウンド客の来館があった大都市ターミナル駅周辺のSCの販売増加が目立っています。ホテルについては、国内の観光促進策である全国旅行支援が徐々に終了する中でも、需要の減退は見られず、国内需要は底堅く推移しました。また、コロナ禍前の2019年に総数の約3割を占めていた中国からのインバウンドが本格的な回復には至っていない一方で、韓国、米国、シンガポール等の国・地域からのインバウンドが牽引し、全体として回復が顕著となりました。

運用実績：

このような環境の下、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、各物件における積極的なリーシングによる稼働率の上昇や賃料収入の増加、コスト削減等による収益性の向上に注力した運用を実施しました。また、公募増資等の資金調達により、2024年3月4日付で新たに住宅4物件、オフィス2物件及び商業施設1物件（計7物件 取得価格の合計172億円）を取得しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益4,400百万円、経常利益2,143百万円、当期純利益2,117百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2024年4月19日付「2024年2月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年8月期の1口当たり分配金の予想額2,700円と同額としました。

c 資金調達の概要

当期末日（2024年8月31日）時点における借入金残高は77,020百万円となり、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47.8%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-/ポジティブ」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4,400百万円、経常利益2,143百万円、当期純利益2,117百万円を計上しました。

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319百万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を控除した全額の2,108百万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、2,108百万円となり、1口当たり分配金は2,700円（1口当たり利益分配金2,700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、2024年3月29日付でPAG Real Estate Holding LimitedからMIRARTHホールディングス株式会社（以下「MIRARTHホールディングス」といいます。）へ本資産運用会社の株式が譲渡されたことにより、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスの本資産運用会社の保有比率が発行済株式総数の60%から90%に高まり、MIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングス株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）との更なる連携強化を進めました。また、これに伴い、本資産運用会社は「MIRARTH不動産投資顧問株式会社」に商号変更しました。今後、より一層の「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MIRARTHホールディングスグループからの良質な住宅を中心とする安定した物件供給によって外部成長の実現を目指すとともに、MIRARTHホールディングスグループのバリューチェーン、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豊富な実績に裏打ちされた専門性、本資産運用会社が個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等を組み合わせ、「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」、「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。

(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MIRARTHホールディングスグループの開発力を活用するとともに、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させ、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、MIRARTHホールディングスグループからは主として開発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た資産の入替等も実施してきましたが、当初予定していた物件の譲渡は一巡しました。来期以降は状況の変化等に対応すべく必要に応じ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えの検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替え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れ方法を検討の上、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 × 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

2025年2月期及び2025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「2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025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)
2025年 2月期 (第14期)	4,924 百万円	3,024 百万円	2,460 百万円	2,436 百万円	2,700円	－円	2,700円
2025年 8月期 (第15期)	5,018 百万円	3,036 百万円	2,441 百万円	2,416 百万円	2,700円	－円	2,700円

(注1) 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。

(注2) 2025年2月期及び2025年8月期は、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っています。

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、2024年8月29日及び2024年9月5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123,810口及び第三者割当による新投資口6,190口の発行を行い、2024年9月11日に10,409,325,750円、2024年10月8日に520,424,250円の払込を完了しています。この結果、2024年10月8日付で出資総額が87,255,751,525円、発行済投資口の総口数は、910,820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 123,810口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金87,067円
- ・発行価格（募集価格）の総額 10,779,765,270円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金84,075円
- ・発行価額（払込金額）の総額 10,409,325,750円
- ・払込期日 2024年9月11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及びその付随費用の一部に充当しました。

< 第三者割当による新投資口の発行 >

- ・発行新投資口数 6,190口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金84,075円
- ・発行価額（払込金額）の総額 520,424,250円
- ・払込期日 2024年10月8日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得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」に記載した国内不動産信託受益権10物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2024年9月12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3)	借入日	返済期日 (注4)	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)	3,000	基準金利(注3)に0.50%を加えた利率	2024年9月12日	2028年8月31日	期限一括返済	無担保無保証
		11,200	基準金利(注3)に0.60%を加えた利率		2029年8月31日		
合計		14,200	—	—	—	—	—

(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SBI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、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社伊予銀行、株式会社足利銀行、株式会社山形銀行、株式会社栃木銀行、株式会社京都銀行及び株式会社十八親和銀行により組成されています。

(注3) 利払期日は、2024年9月30日を初回とし、以降毎月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。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1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) 借入れ実行後、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。

c 資産の取得

本投資法人は、2024年9月12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-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	合同会社 アイランドシップ5号
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	
	R-50	TLR レジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	株式会社 タカラレーベン
ホテル	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	非開示(注3)
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	
	H-07	ホテルリブマックス新宿 歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	
合計			—	24,037	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、ホテルについてはH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書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。

(注3) クインテッサホテル札幌、アパホテル蒲田駅東及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の取得先は国内の合同会社ですが、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。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2024年8月29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。

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び
2025年8月期（2025年3月1日～2025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"> 2025年2月期（第14期）（2024年9月1日～2025年2月28日）（181日） 2025年8月期（第15期）（2025年3月1日～2025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80物件（以下「保有資産」といいます。）について、2025年8月期（第15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。 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>2025年2月期 (第14期)</th> <th>2025年8月期 (第15期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,512百万円</td> <td>1,579百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>313百万円</td> <td>304百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>232百万円</td> <td>223百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>80百万円</td> <td>80百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>44百万円</td> <td>44百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>278百万円</td> <td>347百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>700百万円</td> <td>709百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>387百万円</td> <td>402百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>235百万円</td> <td>247百万円</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。 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。 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。 		2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)	賃貸事業費用計	1,512百万円	1,579百万円	管理委託費	313百万円	304百万円	（うち維持管理費）	232百万円	223百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	80百万円	80百万円	修繕費	44百万円	44百万円	公租公課	278百万円	347百万円	減価償却費	700百万円	709百万円	賃貸事業費用以外計	387百万円	402百万円	運用報酬	235百万円	247百万円
	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)																													
賃貸事業費用計	1,512百万円	1,579百万円																													
管理委託費	313百万円	304百万円																													
（うち維持管理費）	232百万円	223百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	80百万円	80百万円																													
修繕費	44百万円	44百万円																													
公租公課	278百万円	347百万円																													
減価償却費	700百万円	709百万円																													
賃貸事業費用以外計	387百万円	402百万円																													
運用報酬	235百万円	247百万円																													

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、2025年2月期（第14期）に18百万円、2025年8月期（第15期）に18百万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2025年2月期（第14期）に545百万円、2025年8月期（第15期）に576百万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、2025年2月期（第14期）末及び2025年8月期（第15期）末においてそれぞれ91,220百万円を想定しています。 2025年2月期（第14期）末及び2025年8月期（第15期）末のLTVは48.8%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910,820口について2025年8月期（第15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。 2025年2月期（第14期）及び2025年8月期（第15期）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。 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"> 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。
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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,991,178	4,723,201
信託現金及び信託預金	2,163,461	2,776,415
営業未収入金	121,926	146,383
前払費用	217,646	264,854
未収消費税等	-	171,411
その他	1,100	737
流動資産合計	7,495,312	8,083,003
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,136,596	4,137,003
減価償却累計額	△396,728	△445,672
建物（純額）	3,739,867	3,691,330
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△1,742	△1,982
構築物（純額）	26,845	26,605
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△10,696	△11,885
機械及び装置（純額）	36,844	35,655
工具、器具及び備品	31,929	32,423
減価償却累計額	△14,551	△17,071
工具、器具及び備品（純額）	17,377	15,351
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物	35,962,365	40,850,385
減価償却累計額	△3,252,866	△3,799,604
信託建物（純額）	32,709,499	37,050,780
信託構築物	202,677	264,922
減価償却累計額	△12,959	△15,695
信託構築物（純額）	189,718	249,226
信託機械及び装置	68,611	113,156
減価償却累計額	△5,882	△9,910
信託機械及び装置（純額）	62,728	103,246
信託工具、器具及び備品	144,177	165,060
減価償却累計額	△34,303	△43,976
信託工具、器具及び備品（純額）	109,874	121,083
信託土地	92,353,406	105,765,410
信託建設仮勘定	20,147	11,136
有形固定資産合計	134,883,512	152,687,030
無形固定資産		
ソフトウェア	658	1,280
無形固定資産合計	658	1,280
投資その他の資産		
長期前払費用	268,678	384,132
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	45,372
投資その他の資産合計	279,688	440,504
固定資産合計	135,163,858	153,128,815
繰延資産		
投資口交付費	34,199	44,941
繰延資産合計	34,199	44,941
資産合計	142,693,370	161,256,760

(単位：千円)

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	509,275	475,940
1年内返済予定の長期借入金	16,900,000	17,400,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	236,578	257,263
未払費用	19,058	21,041
未払法人税等	599	485
未払消費税等	64,343	-
前受金	16,673	18,820
その他	9,050	6,143
流動負債合計	17,817,683	18,241,797
固定負債		
長期借入金	50,250,000	59,620,000
預り敷金及び保証金	188,968	188,379
信託預り敷金及び保証金	3,771,799	4,226,563
繰延税金負債	124,705	150,003
資産除去債務	83,467	83,786
その他	7,620	111
固定負債合計	54,426,562	64,268,845
負債合計	72,244,245	82,510,643
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,299,018	76,326,001
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △7,888	※1 △7,888
出資総額控除額合計	△7,888	△7,888
出資総額（純額）	68,291,129	76,318,113
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,157,995	2,428,003
剰余金合計	2,157,995	2,428,003
投資主資本合計	70,449,125	78,746,116
純資産合計	※2 70,449,125	※2 78,746,116
負債純資産合計	142,693,370	161,256,760

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,704,943	※1 4,194,071
その他貸貸事業収入	※1 186,608	※1 205,953
営業収益合計	3,891,551	4,400,024
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,305,895	※1 1,476,152
資産運用報酬	192,347	210,385
資産保管及び一般事務委託手数料	32,619	30,028
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	27,107	31,246
その他営業費用	67,556	65,246
営業費用合計	1,627,926	1,815,459
営業利益	2,263,624	2,584,565
営業外収益		
受取利息	33	777
未払分配金戻入	485	388
固定資産税等還付金	260	986
還付加算金	6	2
受取保険金	302	72
その他	-	0
営業外収益合計	1,088	2,227
営業外費用		
支払利息	246,063	286,094
融資関連費用	118,112	139,055
投資口交付費償却	13,613	18,484
営業外費用合計	377,788	443,635
経常利益	1,886,924	2,143,157
税引前当期純利益	1,886,924	2,143,157
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	25,285	25,297
法人税等合計	25,890	25,902
当期純利益	1,861,033	2,117,255
前期繰越利益	296,961	310,748
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,157,995	2,428,003

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	68,299,018	△7,888	△7,888	68,291,129	2,106,185	2,106,185	
当期変動額							
剰余金の配当					△1,809,223	△1,809,223	△1,809,223
当期純利益					1,861,033	1,861,033	1,861,033
当期変動額合計	-	-	-	-	51,810	51,810	51,810
当期末残高	※1 68,299,018	△7,888	△7,888	68,291,129	2,157,995	2,157,995	70,449,125

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	70,397,315
当期変動額	
剰余金の配当	△1,809,223
当期純利益	1,861,033
当期変動額合計	51,810
当期末残高	70,449,125

当期（自 2024年3月1日 至 2024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	68,299,018	△7,888	△7,888	68,291,129	2,157,995	2,157,995	
当期変動額							
新投資口の発行	8,026,983			8,026,983			8,026,983
剰余金の配当					△1,847,247	△1,847,247	△1,847,247
当期純利益					2,117,255	2,117,255	2,117,255
当期変動額合計	8,026,983	-	-	8,026,983	270,007	270,007	8,296,991
当期末残高	※1 76,326,001	△7,888	△7,888	76,318,113	2,428,003	2,428,003	78,746,116

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	70,449,125
当期変動額	
新投資口の発行	8,026,983
剰余金の配当	△1,847,247
当期純利益	2,117,255
当期変動額合計	8,296,991
当期末残高	78,746,116

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期		当期	
	自 至	2023年9月 1日 2024年2月29日	自 至	2024年3月 1日 2024年8月31日
I 当期末処分利益		2,157,995,798		2,428,003,702
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		—		—
うち一時差異等調整引当額戻入額		—		—
IV 分配金の額		1,847,247,120		2,108,214,000
（投資口1口当たりの分配金の額）		(2,672)		(2,700)
うち利益分配金		1,847,247,120		2,108,214,000
（うち1口当たり利益分配金）		(2,672)		(2,700)
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		310,748,678		319,789,702
分配金の額の算出方法	<p>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、310,748,678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を控除した全額の1,847,247,120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。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>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、319,789,702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を控除した全額の2,108,214,000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。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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月 1日 至 2024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	1,886,924	2,143,157
減価償却費	545,072	616,244
投資口交付費償却	13,613	18,484
融資関連費用	108,545	129,055
受取利息	△33	△777
支払利息	246,063	286,094
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,864	△24,456
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△171,411
未払消費税等の増減額（△は減少）	22,037	△64,343
前払費用の増減額（△は増加）	18,111	△19,599
長期前払費用の増減額（△は増加）	18	△27,170
営業未払金の増減額（△は減少）	△62,702	55,387
未払金の増減額（△は減少）	3,122	19,684
前受金の増減額（△は減少）	△7,575	2,147
その他	△8,141	△55,955
小計	2,769,919	2,906,542
利息の受取額	33	777
利息の支払額	△247,359	△284,112
法人税等の支払額	△604	△718
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,521,989	2,622,488
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	△448	△708
信託有形固定資産の取得による支出	△388,220	△18,559,376
無形固定資産の取得による支出	—	△798
預り敷金及び保証金の受入による収入	109	111
預り敷金及び保証金の返還による支出	△163	△288
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	13,667	169,745
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△64,145	18,825
投資活動によるキャッシュ・フロー	△439,200	△18,372,489
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	19,176,051
長期借入金の返済による支出	—	△9,550,000
投資口の発行による収入	—	7,997,757
分配金の支払額	△1,808,908	△1,846,753
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,808,908	15,777,055
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	273,880	27,054
現金及び現金同等物の期首残高	4,064,749	4,338,630
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,338,630	※1 4,365,684

（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（信託財産を含む） 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 2～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 10～20年 工具、器具及び備品 2～18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50,057千円です。</p>
<p>4. 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>	<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り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>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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、信託機械及び装置、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>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	---

(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 2023年9月1日 至 2024年2月29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	97,776 (注)	7,888	—	—	7,888	—
合計		97,776	7,888	—	—	7,888	

(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等の合計金額であり、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。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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	97,776 (注)	7,888	—	—	7,888	—
合計		97,776	7,888	—	—	7,888	

(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等の合計金額であり、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 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 (2024年2月29日)	当期 (2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日		自 2024年3月1日 至 2024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	3,415,091		3,882,970	
共益費収入	180,284		190,158	
駐車場収入	87,671		96,254	
その他賃貸収入	21,895	3,704,943	24,688	4,194,071
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	120,434		135,467	
その他収入	66,174	186,608	70,485	205,953
不動産賃貸事業収益合計		3,891,551		4,400,024
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	264,132		328,170	
水道光熱費	122,358		141,748	
公租公課	256,573		278,510	
損害保険料	7,643		8,262	
修繕費	86,355		76,013	
信託報酬	19,325		21,794	
減価償却費	544,688		616,068	
その他賃貸事業費用	4,819		5,584	
不動産賃貸事業費用合計		1,305,895		1,476,152
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,585,656		2,923,872

[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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月 1日 至 2024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	691,335口	780,820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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
現金及び預金	4,991,178千円	4,723,201千円
信託現金及び信託預金	2,163,461千円	2,776,415千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△ 2,816,009千円	△ 3,133,932千円
現金及び現金同等物	4,338,630千円	4,365,684千円

（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、多様な借入れ方法、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、借換え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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29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、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	16,900,000	16,905,503	5,503
(2) 長期借入金	50,250,000	50,169,599	△ 80,400

2024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、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	17,400,000	17,406,344	6,344
(2) 長期借入金	59,620,000	59,517,802	△ 102,197

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (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れ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。

(注2) 長期借入金の決算日（2024年2月29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	16,900,000	16,600,000	13,630,000	15,130,000	4,890,000	—
合計	16,900,000	16,600,000	13,630,000	15,130,000	4,890,000	—

長期借入金の決算日（2024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	17,400,000	14,400,000	20,470,000	17,350,000	7,400,000	—
合計	17,400,000	14,400,000	20,470,000	17,350,000	7,400,000	—

[有価証券に関する注記]

前期（2024年2月29日）
該当事項はありません。

当期（2024年8月31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（2024年2月29日）
該当事項はありません。

当期（2024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（2024年2月29日）
該当事項はありません。

当期（2024年8月31日）
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2024年2月29日）
該当事項はありません。

当期（2024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 2024年2月29日	当期 2024年8月31日
繰延税金資産		
資産除去債務	26,258	26,359
繰延消費税額等	148,291	119,264
繰延税金資産小計	174,550	145,623
評価性引当額	△ 6,668	△ 7,256
繰延税金資産合計	167,882	138,367
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	19,594	19,102
固定資産控除対象外消費税額	268,117	265,702
繰延資産控除対象外消費税額	4,875	3,565
繰延税金負債合計	292,587	288,371
繰延税金負債の純額	124,705	150,003

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 2024年2月29日	当期 2024年8月31日
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△ 30.15	△ 30.31
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.37	1.21

[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 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29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	宰田哲男	—	—	本投資法人執行 役員兼MIRARTH 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MIRARTH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	192,347	未払金	211,581	

(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、宰田哲男が第三者（MIRARTH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 2024年3月1日 至 2024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	宰田哲男	—	—	本投資法人執行 役員兼MIRARTH 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MIRARTH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	383,195	未払金	231,424	

(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、宰田哲男が第三者（MIRARTH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（172,810千円）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29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%

当期（自 2024年3月1日 至 2024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%

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
期首残高	83,152	83,467
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	314	319
期末残高	83,467	83,786

[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 2023年9月1日 至 2024年2月29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

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ヤマダホールディングス	420,520	不動産賃貸事業

当期（自 2024年3月1日 至 2024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

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ヤマダホールディングス	538,082	不動産賃貸事業

[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、住宅、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	134,900,581	134,883,512
期中増減額	△ 17,069	17,803,517
期末残高	134,883,512	152,687,030
期末時価	141,272,000	160,632,000

(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（527,618千円）、主な減少額は減価償却費（544,688千円）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7件の取得（17,819,622千円）、主な減少額は減価償却費（616,068千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、譲渡契約締結済みの物件については譲渡価格を、その他の物件については、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2024年2月期（第12期）及び2024年8月期（第13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]

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

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「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」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。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

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「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」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	当期
	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
1口当たり純資産額	101,903円	100,850円
1口当たり当期純利益	2,691円	2,713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	当期
	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
当期純利益（千円）	1,861,033	2,117,255
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）	1,861,033	2,117,255
期中平均投資口数（口）	691,335	780,256

[重要な後発事象に関する注記]

a 新投資口の発行

本投資法人は、2024年8月29日及び2024年9月5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123,810口及び第三者割当による新投資口6,190口の発行を行い、2024年9月11日に10,409,325,750円、2024年10月8日に520,424,250円の払込を完了しています。この結果、2024年10月8日付で出資総額が87,255,751,525円、発行済投資口の総口数は、910,820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 123,810口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金87,067円
- ・発行価格（募集価格）の総額 10,779,765,270円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金84,075円
- ・発行価額（払込金額）の総額 10,409,325,750円
- ・払込期日 2024年9月11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及びその付随費用の一部に充当しました。

<第三者割当による新投資口の発行>

- ・発行新投資口数 6,190口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金84,075円
- ・発行価額（払込金額）の総額 520,424,250円
- ・払込期日 2024年10月8日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得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」に記載した国内不動産信託受益権10物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2024年9月12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3)	借入日	返済期日 (注4)	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)	3,000	基準金利(注3)に0.50%を加えた利率	2024年9月12日	2028年8月31日	期限一括返済	無担保 無保証
		11,200	基準金利(注3)に0.60%を加えた利率		2029年8月31日		
合計		14,200	—	—	—	—	—

(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SBI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、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社伊予銀行、株式会社足利銀行、株式会社山形銀行、株式会社栃木銀行、株式会社京都銀行及び株式会社十八親和銀行により組成されています。

(注3) 利払期日は、2024年9月30日を初回とし、以降毎月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。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1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) 借入れ実行後、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。

c 資産の取得

本投資法人は、2024年9月12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-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	合同会社 アイランドシップ5号
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	
	R-50	TLR レジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	株式会社 タカラレーベン
ホテル	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	非開示(注3)
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	
	H-07	ホテルリブマックス新宿 歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	
合計			—	24,037	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、ホテルについてはH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書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。

(注3) クインテッサホテル札幌、アパホテル蒲田駅東及びホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通の取得先は国内の合同会社ですが、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。

(9) 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）
2022年9月1日	公募増資	6,418,957	63,801,091	63,600	638,600	（注8）
2023年3月1日	公募増資	4,156,754	67,957,846	48,735	687,335	（注9）
2023年3月28日	第三者割当 増資	341,172	68,299,018	4,000	691,335	（注10）
2024年3月1日	公募増資	7,654,989	75,954,007	85,338	776,673	（注11）
2024年3月26日	第三者割当 増資	371,994	76,326,001	4,147	780,820	（注12）

（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。

（注8）1口当たり発行価格104,685円（発行価額100,927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9）1口当たり発行価格88,422円（発行価額85,293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10）1口当たり発行価額85,293円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注11）1口当たり発行価格92,944円（発行価額89,702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12）1口当たり発行価額89,702円にて、公募増資に伴う第三者割当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 (2024年2月29日現在)		当期 (2024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 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	住宅	四大経済圏	2,800	2.0	2,780	1.7
		地方中核都市	—	—	—	—
	オフィス	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	—	—	—	—
	商業施設	四大経済圏	499	0.3	497	0.3
		地方中核都市	3,773	2.6	3,773	2.3
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,305	1.6	2,278	1.4
小計		9,378	6.6	9,330	5.8	
信託不動産	住宅	四大経済圏	46,790	32.8	55,472	34.4
		地方中核都市	1,177	0.8	1,174	0.7
	オフィス	四大経済圏	42,468	29.8	45,608	28.3
		地方中核都市	3,436	2.4	4,612	2.9
	商業施設	四大経済圏	17,966	12.6	22,879	14.2
		地方中核都市	8,967	6.3	8,940	5.5
	ホテル	四大経済圏	2,464	1.7	2,454	1.5
		地方中核都市	2,233	1.6	2,213	1.4
小計		125,504	88.0	143,356	88.9	
預金・その他の資産		7,809	5.5	8,569	5.3	
資産総額		142,693	100.0	161,256	100.0	

	前期 (2024年2月29日現在)		当期 (2024年8月31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)	72,244	50.6	82,510	51.2
純資産総額 (注2)	70,449	49.4	78,746	48.8

(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、それぞれ前期末及び当期末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
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.7	1,033	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	0.7	1,076	1,150	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	0.7	976	1,240	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.7	1,063	1,230	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	0.8	1,174	1,260	2018年 7月30日
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.6	3,858	4,560	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.7	1,114	1,370	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.5	707	785	2020年 3月17日
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.3	2,073	2,190	2021年 4月13日
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.6	933	986	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	0.8	1,227	1,290	2021年 9月2日
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.5	2,338	2,420	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	0.4	584	603	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	1.3	1,938	2,070	2021年 9月2日
	R-16	ラグゼナ流山 おたかの森	千葉県流山市	2,840	1.9	2,887	3,280	2021年 9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4	638	751	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	0.5	749	874	2021年 9月2日
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.3	1,982	2,220	2021年 11月25日
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.9	1,433	1,390	2022年 4月11日
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.3	3,664	3,470	2022年 6月1日
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.6	1,001	1,010	2022年 6月1日
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	1.0	1,586	1,620	2022年 9月2日
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	0.9	1,305	1,280	2022年 9月2日
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.4	648	653	2022年 9月2日
	R-26	ラグゼナ梅小路京都市	京都府京都市	725	0.5	753	792	2022年 9月2日
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3	537	595	2022年 9月2日
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3	534	546	2022年 9月2日
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3	485	488	2022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-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.5	695	723	2022年 9月2日
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.3	2,048	2,030	2023年 3月2日
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	1.0	1,510	1,480	2023年 3月2日
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.3	1,954	1,810	2023年 3月2日
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	1.0	1,607	1,510	2023年 3月2日
	R-35	セレンテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.9	1,350	1,320	2023年 3月2日
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.6	1,005	1,010	2023年 3月2日
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.4	554	545	2023年 3月2日
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	埼玉県草加市	970	0.6	1,009	990	2023年 3月2日
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3	519	510	2023年 8月1日
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.8	4,286	4,980	2024年 3月4日
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.8	1,182	1,220	2024年 3月4日
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.5	2,285	2,310	2024年 3月4日
	R-43	アークステージI・II	愛知県名古屋	1,064	0.7	1,109	1,070	2024年 3月4日
	小計			—	57,950	38.8	59,427	62,841
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	8.3	12,873	12,600	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	6.5	9,925	10,900	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	3.3	5,247	5,390	2018年 7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.3	3,722	3,900	2018年 7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.7	2,567	3,140	2018年 7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.7	1,007	1,170	2018年 7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.1	1,659	1,630	2018年 7月30日
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.2	1,848	1,740	2018年 7月30日
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.2	1,914	2,170	2021年 4月30日
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.7	2,626	2,820	2021年 9月2日
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.8	2,781	2,560	2021年 9月2日
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.9	2,943	2,960	2024年 3月4日
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.8	1,104	1,210	2024年 3月4日
	小計			—	48,604	32.5	50,221	52,190
商業施設	C-01	ブリオ大名II	福岡県福岡市	980	0.7	995	1,150	2018年 7月30日
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3	497	571	2019年 3月28日
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.7	3,927	4,410	2019年 9月3日
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227 (注5)	2.8	4,281	4,260	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	0.6	930	1,040	2021年 3月1日
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）（注6）	北海道札幌市	1,610	1.1	1,650	1,740	2021年 5月19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
	C-09	DCMダイキ尾道店 (底地)	広島県尾道市	1,170	0.8	1,193	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	1.7	2,528	2,600	2021年 7月1日
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800	5.2	8,034	8,290	2021年 9月2日
	C-12	WECARS鴻巣店 (底地) (注7)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.4	2,181	2,280	2021年 9月2日
	C-13	YAMADA web.com奈良本店 (注8)	奈良県奈良市	4,850	3.2	5,012	5,180	2022年 9月2日
	C-14	テックランド 八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	3.2	4,859	4,890	2024年 3月4日
	小計			—	35,447	23.7	36,091	37,651
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.6	2,213	2,590	2018年 7月30日
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.7	2,278	2,620	2019年 6月28日
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	1.7	2,454	2,740	2019年 9月3日
	小計			—	7,447	5.0	6,946	7,950
合計			—	149,449	100.0	152,687	160,632	—

- (注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはC、ホテルについてはH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、当期末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) 「Tecc LIFE SELECT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。
- (注6) 物件名称を「ビッグモーター札幌清田店（底地）」から変更しました。以下同じです。
- (注7) 物件名称を「ビッグモーター鴻巣店（底地）」から変更しました。以下同じです。
- (注8) 物件名称を「家電住まいの館×YAMADA web.com 奈良本店」から変更しました。以下同じです。

(b) 建物の概要

本投資法人が当期末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)
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	84	70	7	2,742.94	2,935.38	93.4
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1997年 4月	2	62	49	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	69	67	2	2,712.31	2,782.51	97.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	32	57	9	1,318.24	1,405.28	93.8
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	57	77	12	2,398.38	2,623.39	91.4
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	104	223	57	5,354.76	5,354.76	100.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	25	59	6	1,077.35	1,121.26	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	60	53	5	1,463.12	1,482.77	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	2020年 11月	121	134	0	4,009.00	4,034.10	99.4
	R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年 3月	19	50	4	1,107.22	1,130.50	97.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年 3月	33	67	6	1,734.47	1,790.85	96.9

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)
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年 3月	50	90	1	1,661.39	1,896.30	87.6
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2007年 10月	38	35	0	1,232.16	1,380.38	89.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年 6月	14	99	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	75	175	47	4,516.34	4,516.34	100.0
	R-17	PRIME SQUARE	2008年 12月	1	36	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	49	56	5	1,861.26	1,931.86	96.3
	R-19	マーレ磯子ビル	1997年 6月	2	114	221	2,825.45	2,825.45	100.0
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	2016年 2月	37	66	3	1,350.33	1,409.04	95.8
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	2017年 12月	115	142	-	3,611.00	3,796.16	95.1
	R-22	TLRレジデンス高井田	2015年 3月	67	50	0	1,531.62	1,619.82	94.6
	R-23	ラグゼナ北千住	2022年 1月	48	74	3	1,603.16	1,628.37	98.5
	R-24	ラヴィータ東上野	2019年 2月	19	49	3	869.15	909.59	95.6
	R-25	ラグゼナ浄心	2022年 2月	23	37	0	1,144.82	1,144.82	100.0
	R-26	ラグゼナ梅小路京都市西	2019年 7月	39	41	0	1,253.00	1,303.12	96.2
	R-27	ラグゼナ清水五条	2015年 3月	29	31	1	827.05	897.26	92.2
	R-28	ラヴィータ二条月光	2017年 7月	30	29	0	859.32	859.32	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	2018年 9月	29	26	0	808.86	808.86	100.0
	R-30	TLRレジデンス難波東	2013年 12月	35	39	0	1,084.68	1,084.68	100.0
	R-31	TLRレジデンス両国	2004年 7月	59	85	4	1,885.78	1,916.04	98.4
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	2014年 9月	46	60	4	1,371.40	1,448.35	94.7
	R-33	TLRレジデンス亀有	2016年 2月	12	80	11	1,477.13	1,551.76	95.2
	R-34	フィール清船	2006年 2月	1	82	-	5,529.59	5,529.59	100.0
	R-35	セレニテ難波西	2008年 11月	80	63	0	1,919.78	2,133.00	90.0
	R-36	コリースアンソレイエ	1996年 2月	44	66	9	2,935.59	2,935.59	100.0
	R-37	ロックフィールド 西大井	2009年 2月	15	24	1	582.60	582.60	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	(注10)	45	69	11	3,042.51	3,165.53	96.1
	R-39	ラヴィータ新御徒町	2019年 8月	14	21	0	408.72	408.72	100.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	2022年 5月	87	176	3	3,679.66	4,165.73	88.3
	R-41	ラヴィータ難波元町	2021年 7月	62	59	0	1,632.46	1,711.45	95.4
	R-42	TLRレジデンス町田	2022年 2月	69	106	24	2,111.41	2,240.72	94.2
	R-43	アークステージ I・II	(注11)	66	67	8	3,804.42	3,853.04	98.7
		小計/平均		1,906	3,087	549	87,238.76	90,214.62	96.7

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	21	594	460	9,933.04 (注8)	9,933.04 (注8)	100.0	
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	8	428	363	7,192.99	7,793.59	92.3	
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	32	352	280	9,571.13	9,571.13	100.0	
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	11	201	140	3,406.68	4,006.68	85.0	
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	17	170	127	3,653.70	3,653.70	100.0	
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	17	859.82	859.82	100.0	
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	26	114	87	3,301.16	3,301.16	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	
	0-19	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	136	2,375.04	2,375.04	100.0	
	0-21	博多冷泉町ビル	2020年 12月	13	123	88	2,045.01	2,045.01	100.0	
	0-22	TLR柏ビル	1994年 1月	9	158	90	2,653.03	2,787.05	95.2	
	0-23	ソララガーデンオフィ ス	2010年 1月	7	75	71	1,371.58 (注8)	1,371.58 (注8)	100.0	
	小計/平均				160	2,616	2,001	49,713.74	51,048.36	97.4
商業施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	58	45	761.01	761.01	100.0	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	2017年 2月	3	31	17	626.92	626.92	100.0	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	13,616.15	13,616.15	100.0	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	—	1	(注9)	(注9)	17,780.00	17,780.00	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	—	1	57	14	11,883.74	11,883.74	100.0	
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	—	1	(注9)	(注9)	15,026.00	15,026.00	100.0	
	C-09	DCMダイキ尾道店 （底地）	—	1	(注9)	(注9)	7,955.81	7,955.81	100.0	
	C-10	カインズ大宮店	1998年 12月	1	(注9)	(注9)	11,497.86	11,497.86	100.0	
	C-11	アピタ名古屋南店	1996年 7月	1	(注9)	(注9)	40,935.42	40,935.42	100.0	
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	—	1	(注9)	(注9)	14,252.81	14,252.81	100.0	
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	2008年 11月	1	(注9)	(注9)	9,827.47	9,827.47	100.0	
	C-14	テックランド 八王子高尾店	2017年 4月	1	(注9)	(注9)	11,332.53	11,332.53	100.0	
	小計/平均				19	2,056	1,800	155,495.72	155,495.72	100.0
	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-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				3	302	125	12,644.21	12,644.21	100.0	
合計/平均				2,088	8,063	4,477	305,092.43	309,402.91	98.6	

- (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、当期末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、当期末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。なお、「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」は、ホテルの業績に連動する契約の為、「-」と記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、当期末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、当期末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、当期末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」及び「ソララガーデンオフィス」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) 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。
- (注10) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの建築時期は1995年3月、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの建築時期は2001年1月です。
- (注11) アークステージⅠの建築時期は1999年7月、アークステージⅡの建築時期は2003年2月です。

(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	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06
物件名称	アマレー東海通	ドミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ 八丁堀
①不動産賃貸事業収入	36,678	31,676	37,281	30,716	40,951
賃貸事業収入	36,181	31,645	35,233	29,488	39,993
その他賃貸事業収入	496	30	2,048	1,228	957
②不動産賃貸事業費用	9,569	2,729	9,685	8,842	10,006
管理業務費	5,417	316	3,245	3,667	3,997
水道光熱費	319	10	274	242	391
公租公課	2,197	1,718	2,640	1,600	3,000
損害保険料	89	68	85	44	86
修繕費	1,069	291	2,816	2,961	2,184
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	175	24	322	26	46
③NOI(①-②)	27,109	28,947	27,595	21,873	30,945
④減価償却費	9,867	3,144	6,918	4,296	5,266
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	17,241	25,803	20,676	17,577	25,678

(単位：千円)

物件番号	R-07	R-08	R-09	R-10	R-11
物件名称	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園
①不動産賃貸事業収入	116,741	31,826	28,781	70,864	27,087
賃貸事業収入	110,467	29,762	25,598	65,518	25,894
その他賃貸事業収入	6,273	2,063	3,183	5,345	1,193
②不動産賃貸事業費用	19,595	6,455	8,881	16,937	6,127
管理業務費	9,266	3,852	3,122	7,287	2,956
水道光熱費	1,862	309	889	2,249	312
公租公課	5,133	1,101	1,086	5,156	1,642
損害保険料	200	47	62	167	45
修繕費	2,574	744	3,710	1,880	802
信託報酬	375	375	—	—	300
その他賃貸事業費用	182	24	10	196	69
③NOI(①-②)	97,145	25,371	19,900	53,926	20,959
④減価償却費	12,134	5,043	3,557	17,199	5,652
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	85,011	20,327	16,343	36,727	15,307

(単位：千円)

物件番号	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16
物件名称	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	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森
①不動産賃貸事業収入	35,469	51,696	19,568	50,359	90,632
賃貸事業収入	33,992	50,056	18,270	49,645	86,477
その他賃貸事業収入	1,476	1,639	1,298	714	4,154
②不動産賃貸事業費用	7,071	9,575	9,166	9,183	16,207
管理業務費	3,548	5,675	3,501	4,602	7,400
水道光熱費	319	352	997	320	1,491
公租公課	1,483	2,295	1,426	3,250	4,156
損害保険料	70	74	57	88	189
修繕費	1,235	849	2,854	592	2,581
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	113	27	29	28	12
③NOI(①-②)	28,397	42,121	10,402	41,176	74,425
④減価償却費	6,794	6,854	3,976	9,051	18,814
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	21,603	35,267	6,425	32,125	55,611

(単位：千円)

物件番号	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21
物件名称	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル	T L R レジデンス 川崎大師	T L R レジデンス 本町WEST
①不動産賃貸事業収入	18,421	29,551	60,762	36,108	74,562
賃貸事業収入	18,421	27,295	60,562	32,712	71,898
その他賃貸事業収入	—	2,255	199	3,396	2,664
②不動産賃貸事業費用	2,284	9,094	7,580	11,938	17,851
管理業務費	184	3,830	3,764	5,466	8,058
水道光熱費	—	616	638	254	606
公租公課	1,300	1,710	2,408	2,065	5,110
損害保険料	44	71	128	62	152
修繕費	368	2,471	314	3,760	3,596
信託報酬	375	375	300	300	300
その他賃貸事業費用	13	19	25	28	27
③NOI(①-②)	16,136	20,456	53,182	24,170	56,710
④減価償却費	3,610	3,544	9,899	7,606	10,881
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,526	16,912	43,282	16,564	45,829

(単位：千円)

物件番号	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26
物件名称	T L Rレジデンス 高井田	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路 京都西
①不動産賃貸事業収入	27,365	40,099	25,945	18,488	22,349
賃貸事業収入	26,204	36,198	25,042	17,281	21,028
その他賃貸事業収入	1,160	3,900	902	1,206	1,320
②不動産賃貸事業費用	8,923	10,106	4,435	5,957	7,159
管理業務費	4,597	5,813	2,257	2,657	3,321
水道光熱費	900	323	219	187	486
公租公課	1,860	2,048	960	1,341	1,770
損害保険料	78	63	33	46	49
修繕費	1,007	1,440	489	922	1,200
信託報酬	450	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	29	116	75	501	31
③NOI(①-②)	18,441	29,993	21,509	12,531	15,189
④減価償却費	4,780	7,385	3,588	4,226	4,904
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	13,661	22,608	17,921	8,304	10,285

(単位：千円)

物件番号	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31
物件名称	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	T L Rレジデンス 難波東	T L Rレジデンス 両国
①不動産賃貸事業収入	17,813	15,147	15,528	20,723	48,036
賃貸事業収入	16,844	14,365	13,081	20,303	45,822
その他賃貸事業収入	968	781	2,446	420	2,214
②不動産賃貸事業費用	4,452	4,278	5,518	4,392	9,099
管理業務費	1,932	1,946	3,312	1,752	4,104
水道光熱費	439	324	158	258	548
公租公課	1,215	1,120	1,177	1,297	2461
損害保険料	38	31	30	47	81
修繕費	448	523	508	707	1,493
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	77	31	31	29	34
③NOI(①-②)	13,360	10,869	10,009	16,330	38,937
④減価償却費	2,943	2,657	3,146	4,572	2,610
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	10,417	8,211	6,863	11,757	36,326

（単位：千円）

物件番号	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36
物件名称	T L Rレジデンス 大鳥居	T L Rレジデンス 亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアン ソレイユ
①不動産賃貸事業収入	32,731	40,263	46,285	33,565	32,987
賃貸事業収入	31,693	38,372	45,812	32,756	32,334
その他賃貸事業収入	1,038	1,891	472	809	653
②不動産賃貸事業費用	7,005	15,100	9,826	10,721	7,304
管理業務費	3,862	9,809	1,891	4,797	3,265
水道光熱費	241	652	587	456	419
公租公課	1,590	2,433	3,884	2,046	2,505
損害保険料	57	78	185	93	115
修繕費	843	1,723	2,863	2,927	597
信託報酬	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	34	28	39	26	25
③NOI(①-②)	25,726	25,163	36,458	22,843	25,683
④減価償却費	4,194	6,061	6,273	5,768	3,261
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	21,531	19,102	30,185	17,075	22,421

（単位：千円）

物件番号	R-37	R-38	R-39	R-40	R-41
物件名称	ロックフィールド 西大井	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	ラヴィータ新御徒町	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ難波元町
①不動産賃貸事業収入	12,396	36,976	10,921	102,266	31,208
賃貸事業収入	12,138	36,174	10,887	91,927	30,501
その他賃貸事業収入	258	801	33	10,339	707
②不動産賃貸事業費用	2,758	9,045	2,292	16,368	4,634
管理業務費	1,434	3,560	1,168	12,498	3,564
水道光熱費	135	643	131	640	260
公租公課	750	2,558	577	—	—
損害保険料	24	110	16	157	61
修繕費	15	1,402	—	2,547	339
信託報酬	375	750	375	395	395
その他賃貸事業費用	24	19	24	129	13
③NOI(①-②)	9,638	27,930	8,628	85,897	26,573
④減価償却費	1,550	5,602	1,502	11,781	4,991
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	8,087	22,328	7,126	74,115	21,582

（単位：千円）

物件番号	R-42	R-43	0-01	0-02	0-03
物件名称	T L Rレジデンス 町田	アークステージ I・II	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
①不動産賃貸事業収入	55,183	34,349	333,968	250,039	201,704
賃貸事業収入	52,641	34,327	307,326	215,317	183,667
その他賃貸事業収入	2,542	21	26,641	34,721	18,036
②不動産賃貸事業費用	8,173	7,614	82,224	52,275	67,545
管理業務費	5,690	4,847	21,628	15,504	25,511
水道光熱費	428	474	30,223	17,288	22,083
公租公課	—	—	26,481	16,135	17,159
損害保険料	94	155	672	399	605
修繕費	1,552	1,830	2,664	2,545	1,559
信託報酬	395	296	400	375	300
その他賃貸事業費用	12	11	154	28	326
③NOI(①-②)	47,010	26,734	251,744	197,763	134,159
④減価償却費	9,690	3,623	59,798	35,499	38,465
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	37,319	23,111	191,945	162,263	95,693

（単位：千円）

物件番号	0-05	0-07	0-09	0-11	0-12
物件名称	大宮NSDビル	博多祇園ビル	L.Biz神保町	L.Biz仙台	仙台日興ビル
①不動産賃貸事業収入	126,629	78,873	26,968	70,205	65,346
賃貸事業収入	119,580	72,874	26,527	61,539	61,944
その他賃貸事業収入	7,048	5,998	440	8,665	3,402
②不動産賃貸事業費用	36,994	30,637	4,460	21,519	21,951
管理業務費	19,474	14,463	1,780	7,774	5,823
水道光熱費	6,597	6,254	—	6,625	5,807
公租公課	8,966	8,886	1,926	5,291	8,905
損害保険料	210	181	30	173	134
修繕費	1,383	420	400	1,326	92
信託報酬	300	400	300	300	450
その他賃貸事業費用	61	32	24	28	739
③NOI(①-②)	89,635	48,235	22,507	48,685	43,394
④減価償却費	13,181	17,284	2,888	10,375	9,487
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	76,453	30,951	19,618	38,309	33,907

（単位：千円）

物件番号	0-19	0-20	0-21	0-22	0-23
物件名称	代々木一丁目ビル	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	T L R 柏ビル	ソララガーデン オフィス
①不動産賃貸事業収入	42,658	89,423	65,562	82,564	36,916
賃貸事業収入	42,658	81,706	62,535	74,672	35,546
その他賃貸事業収入	—	7,716	3,026	7,892	1,370
②不動産賃貸事業費用	4,665	19,706	15,472	15,467	9,187
管理業務費	1,101	6,980	4,760	6,557	7,467
水道光熱費	—	7,248	3,497	7,832	1,322
公租公課	3,048	4,261	6,647	—	1
損害保険料	49	100	99	140	48
修繕費	80	685	139	528	40
信託報酬	375	400	300	395	296
その他賃貸事業費用	11	30	28	13	11
③NOI (①-②)	37,992	69,716	50,089	67,097	27,729
④減価償却費	3,920	9,243	10,049	7,016	3,783
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	34,071	60,473	40,039	60,080	23,945

（単位：千円）

物件番号	C-01	C-03	C-05	C-06	C-07
物件名称	プリオ大名Ⅱ	TA湘南鵠沼海岸	YAMADA web.com 松山間屋町店	Tecc LIFE SELECT 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	33,044	17,738	（注）	（注）	28,560
賃貸事業収入	29,489	15,816	（注）	（注）	28,560
その他賃貸事業収入	3,555	1,921	（注）	（注）	—
②不動産賃貸事業費用	6,952	3,909	（注）	（注）	4,054
管理業務費	1,353	1,058	（注）	（注）	142
水道光熱費	2,881	1,777	（注）	（注）	—
公租公課	2,216	904	（注）	（注）	3,902
損害保険料	21	16	（注）	（注）	—
修繕費	50	142	（注）	（注）	—
信託報酬	400	—	（注）	（注）	—
その他賃貸事業費用	30	10	（注）	（注）	8
③NOI (①-②)	26,092	13,829	153,086	103,068	24,505
④減価償却費	1,390	1,365	15,654	—	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	24,701	12,463	137,431	103,068	24,505

（単位：千円）

物件番号	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12
物件名称	WECARS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	WECARS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)	36,782	(注)	65,303	211,495	48,454
④減価償却費	—	—	9,443	28,400	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	36,782	(注)	55,859	183,095	48,454

（単位：千円）

物件番号	C-13	C-14	H-01	H-03	H-04
物件名称	YAMADA web.com 奈良本店	テックランド 八王子高尾店	ドーマーイン松山	ドーマーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
①不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	76,500	74,958	83,020
賃貸事業収入	(注)	(注)	76,500	74,958	83,020
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	—	—	—
②不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	9,256	8,360	7,664
管理業務費	(注)	(注)	765	932	830
水道光熱費	(注)	(注)	900	—	—
公租公課	(注)	(注)	6,808	7,205	6,160
損害保険料	(注)	(注)	165	197	95
修繕費	(注)	(注)	288	15	160
信託報酬	(注)	(注)	300	—	375
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	29	10	43
③NOI(①-②)	137,039	113,274	67,243	66,597	75,355
④減価償却費	11,828	10,146	19,220	27,227	11,163
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	125,210	103,127	48,022	39,370	64,192

(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

当期末を価格時点とした、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 (%)		
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,210	1,230	4.3	1,200	4.4	4.5	57	5.2
	R-02	ドーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株式会社	1,150	1,170	4.3	1,130	4.1	4.5	56	5.2
	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	1,240	1,270	4.1	1,230	4.2	4.3	54	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	1,260	3.5	1,210	3.6	3.7	45	4.3
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,280	4.7	1,250	4.8	4.9	65	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	4,560	4,660	3.7	4,510	3.5	3.9	174	4.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央不動産鑑定所	1,370	1,380	3.4	1,360	3.2	3.6	47	4.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	785	795	4.5	781	4.3	4.7	40	5.7
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤総合鑑定所	2,190	2,220	4.2	2,180	4.3	4.4	98	4.9
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	986	1,010	3.9	975	3.7	4.1	40	4.4
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,290	1,300	3.9	1,280	3.7	4.1	52	4.4
	R-13	ラグゼナ秋葉原	株式会社谷澤総合鑑定所	2,420	2,500	3.2	2,390	3.3	3.4	81	3.5
	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	603	611	4.4	600	4.2	4.6	29	5.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	株式会社谷澤総合鑑定所	2,070	2,110	3.9	2,050	4.0	4.1	83	4.4
	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	3,280	3,360	4.0	3,250	4.1	4.2	136	4.8
	R-17	PRIME SQUARE	株式会社中央不動産鑑定所	751	763	4.1	746	3.9	4.3	32	5.2
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	874	878	4.1	870	3.9	4.2	40	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	2,220	2,240	4.4	2,190	4.2	4.5	104	5.5
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	1,390	1,420	3.8	1,380	3.6	4.0	55	4.1
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,470	3,490	3.5	3,440	3.2	3.6	125	3.6
	R-22	TLRレジデンス 高井田	JLL森井鑑定株式会社	1,010	1,030	4.0	985	3.8	4.2	43	4.7
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	1,620	1,650	3.5	1,600	3.3	3.7	59	3.8
	R-24	ラヴィータ東上野	株式会社谷澤総合鑑定所	1,280	1,330	3.3	1,260	3.4	3.5	44	3.5
	R-25	ラグゼナ浄心	株式会社谷澤総合鑑定所	653	661	4.1	649	4.2	4.3	27	4.5

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-26	ラグゼナ梅小路京都西	大和不動産鑑定株式会社	792	812	3.8	783	3.6	4.0	31	4.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	595	605	3.7	591	3.5	3.9	23	4.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	546	560	3.8	540	3.6	4.0	21	4.2
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	488	501	3.8	482	3.6	4.0	19	4.2
	R-30	TLRレジデンス難波東	一般財団法人日本不動産研究所	723	729	3.8	717	3.6	3.9	29	4.4
	R-31	TLRレジデンス両国	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,030	2,040	3.3	2,010	3.0	3.4	71	3.6
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,480	1,490	3.4	1,470	3.1	3.5	52	3.5
	R-33	TLRレジデンス亀有	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,810	1,820	3.5	1,790	3.2	3.6	65	3.4
	R-34	フィール清船	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,510	1,500	4.1	1,510	3.8	4.2	70	4.7
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	1,320	1,350	3.9	1,310	3.7	4.1	56	4.4
	R-36	コリーヌアンソレイユ	一般財団法人日本不動産研究所	1,010	1,030	4.1	998	3.9	4.3	49	5.1
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	545	560	3.3	539	3.1	3.5	19	3.6
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	大和不動産鑑定株式会社	990	1,000	4.6	985	4.4	4.8	50	5.2
	R-39	ラヴィータ新御徒町	株式会社谷澤総合鑑定所	510	527	3.2	502	3.3	3.4	17	3.5
	R-40	ラグゼナ東陽町	一般財団法人日本不動産研究所	4,980	5,030	3.2	4,920	3.0	3.3	162	3.9
	R-41	ラヴィータ難波元町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,240	3.8	1,200	3.6	4.0	48	4.3
	R-42	TLRレジデンス町田	一般財団法人日本不動産研究所	2,310	2,330	3.6	2,290	3.4	3.7	84	3.8
	R-43	アークステージI・II	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,070	4.1	1,060	3.8	4.2	52	4.9
	小計/平均				62,841	63,812	-	62,213	-	-	2,524
オフィス	0-01	NTビル	一般財団法人日本不動産研究所	12,600	12,700	3.7	12,400	3.4	3.8	499	4.0
	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	10,900	11,000	3.8	10,700	3.6	3.9	426	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	5,390	5,420	4.5	5,350	4.3	4.6	261	5.4
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	3,900	3,960	4.4	3,870	4.2	4.6	182	5.2

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 (%)			
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,140	3,180	4.0	3,120	3.8	4.2	129	5.2	
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,200	3.6	1,160	3.7	3.8	44	4.5	
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株式会社	1,630	1,650	4.6	1,610	4.4	4.8	88	5.3	
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,740	1,840	4.0	1,700	4.1	4.2	83	4.8	
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,170	2,230	3.2	2,140	3.1/3.3	3.4	74	4.0	
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,820	2,850	4.4	2,800	4.2	4.6	128	5.0	
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,560	2,640	3.7	2,520	3.5	3.9	96	3.6	
	0-22	TLR柏ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,960	2,980	4.1	2,930	3.9	4.2	132	4.6	
	0-23	ソララガーデンオフィス	JLL森井鑑定株式会社	1,210	1,240	4.1	1,170	3.9	4.3	55	4.9	
	小計/平均				52,190	52,890	-	51,470	-	-	2,205	4.5
商業施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,150	1,170	4.0	1,140	3.8	4.2	47	4.9	
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	571	579	4.7	567	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	4,440	6.8	4,370	6.5	7.0	301	7.5	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	4,260	(注3)	(注3)	4,260	4.1	-	206 (注4)	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	1,050	4.7	1,030	4.5	4.8	49	5.4	
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,740	(注3)	(注3)	1,740	4.3	-	73 (注4)	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	2,600	2,620	4.4	2,590	4.2	4.6	126	5.0	
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	8,290	8,320	4.6	8,270	4.4	4.8	404	5.2	
	C-12	WECARS鴻巣店 （底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,280	(注3)	(注3)	2,280	4.3	-	97 (注4)	4.5	
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	一般財団法人日本不動産研究所	5,180	5,250	5.2	5,110	4.9	5.5	274	5.7	
	C-14	テックランド 八王子高尾店	一般財団法人日本不動産研究所	4,890	4,940	4.3	4,830	4.0	4.5	212	4.5	
	小計/平均				37,651	(注3)	-	37,417	-	-	1,885	5.3
	ホテル	H-01	ドーミーイン 松山	株式会社中央不動産鑑定所	2,590	2,620	4.9	2,580	4.7	5.1	132	5.5
H-03		ドーミーイン 盛岡	株式会社中央不動産鑑定所	2,620	2,640	4.8	2,610	4.6	5.0	130	5.2	

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 (%)		
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑 定株式会社	2,740	2,780	4.0	2,720	3.8	4.2	121	4.9
		小計／平均		7,950	8,040	-	7,910	-	-	384	5.2
		合計／平均		160,632	(注3)	-	159,010	-	-	6,999	4.7

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

(注4) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」、「WECARS札幌清田店（底地）」及び「WECARS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)
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 博多南グランスウィート	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	2022年6月	-	-	6,238	738	3.0
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2022年11月	-	-	7,043	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	2023年6月	-	-	1,448	385	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2024年5月	-	-	5,878	504	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	7,520	1,373	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
	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	フィオーレ・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
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	2022年3月	-	-	2,810	472	8.6
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	4,772	1,184	8.2
	R-22	TLRレジデンス高井田	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	3,812	603	10.1
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,242	482	6.6
	R-24	ラヴィータ東上野	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	724	253	3.1
	R-25	ラグゼナ浄心	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,008	355	6.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,177	377	9.7
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	2,044	293	18.1
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,047	240	12.3
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	910	228	18.1
	R-30	TLRレジデンス難波東	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,705	361	7.9
	R-31	TLRレジデンス両国	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	6,003	629	6.3

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-32	TLRレジデンス大鳥居	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	1,993	441	6.2
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	2,693	602	5.2
	R-34	フィール清船	大和不動産鑑定株式会社	2022年12月	-	-	12,850	1,429	6.5
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	5,948	717	8.8
	R-36	コリーヌアンソレイユ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	10,010	568	6.1
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,717	188	8.8
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	(注6)	(注6)	(注6)
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京海上ディーアール株式会社	2023年7月	-	-	656	123	6.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	大和不動産鑑定株式会社	2023年12月	-	-	2,829	1,219	8.3
	R-41	ラヴィータ難波元町	大和不動産鑑定株式会社	2023年12月	-	-	1,572	479	6.4
	R-42	TLRレジデンス町田	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	1,468	730	4.4
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2023年9月	-	-	(注7)	(注7)	(注7)
	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
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	4,302	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	1,485	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	1,282	2.3
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
0-19		代々木一丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	-	-	4,710	376	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
0-22		TLR柏ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	16,298	1,086	4.4
0-23		ソララガーデンオフィス	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	8,464	7,002	1.6
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	1,951	166	4.4
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	499	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	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-08	WECARS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	WECARS鴻巣店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	4,860	1,943	10.4
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月	-	-	2,575	1,197	11.6

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)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,281	1,395	2.8
	H-03	ドーミーイン盛岡	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	-	-	740	1,529	5.5
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2023年6月	-	-	4,537	700	4.2

- (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、2.0%です。当該数値は、東京海上ディーアール株式会社による2024年2月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-（67物件）」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。
- (注6) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの長期修繕費（年平均額）は3,271千円、再調達価格は387百万円、PML値は6.8%、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの長期修繕費（年平均額）は3,409千円、再調達価格は464百万円、PML値は5.6%です。
- (注7) アークステージⅠの長期修繕費（年平均額）は4,761千円、再調達価格は427百万円、PML値は9.9%、アークステージⅡの長期修繕費（年平均額）は7,694千円、再調達価格は773百万円、PML値は7.9%です。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2025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
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	非常用発電機更新工事	自 2024年9月 至 2025年2月	131,600	-	-
NTビル	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2024年9月 至 2025年2月	87,775	-	-
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	共用トイレリニューアル工事	自 2024年9月 至 2025年2月	60,945	-	-
NTビル	東京都品川区	中央監視装置更新工事	自 2024年9月 至 2025年2月	45,100	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末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、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は599,963千円であり、当期費用に区分された修繕費76,013千円と合わせて、合計675,977千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）
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	トイレ改修工事	自 2024年3月 至 2024年7月	73,779
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	熱源更新工事	自 2024年4月 至 2024年6月	63,595
NTビル	東京都品川区	中央監視及びリモート装置更新工事	自 2024年3月 至 2024年7月	49,657
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	外壁改修工事	自 2024年2月 至 2024年7月	44,287
その他			自 2024年3月 至 2024年8月	368,644
合計				599,963

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。