

2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10月13日

不動産投資信託証券発行者名 タカラレーベン不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3492 U R L <https://takara-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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) 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 2021年11月25日 分配金支払開始予定日 2021年11月12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. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日～2021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	%
2021年8月期	3,061	6.5	1,843	8.3	1,621	8.0	1,563	5.9
2021年2月期	2,874	4.5	1,702	5.7	1,500	7.2	1,476	5.5

	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	%	%	%
2021年8月期	3,381	3.3	1.7	53.0
2021年2月期	3,192	3.2	1.6	52.2

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配 金(利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年8月期	3,156	1,459	-	-	3,156	1,459	93.3	3.1
2021年2月期	3,100	1,433	-	-	3,100	1,433	97.1	3.1

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年8月期	94,281	46,784	49.6	101,156
2021年2月期	94,380	46,644	49.4	100,853

(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
2021年8月期	6,532	△10,537	△1,576	3,458
2021年2月期	7,220	△339	△1,400	9,039

2. 2022年2月期の運用状況の予想（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年2月期	3,353	9.5	1,977	7.2	1,687	4.1	1,685	7.8	2,997	3	3,000
2022年8月期	3,398	1.3	1,865	△5.6	1,569	△7.0	1,568	△7.0	2,797	3	2,800

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年2月期）2,931円、1口当たり予想当期純利益（2022年8月期）2,727円

（注1）2022年2月期及び2022年8月期については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを、それぞれの予想の前提としていることから、各期の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。

（注2）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

2021年8月期	462,500口	2021年2月期	462,500口
2021年8月期	0口	2021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、32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「2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
①投資状況	36
②投資資産	37
a 投資有価証券の主要銘柄	37
b 投資不動産物件	37
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	45
(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	48
(2) 資本的支出の状況	50
①資本的支出の予定	50
②期中に行った資本的支出	50
③長期修繕計画のために積立てた金銭	50

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。当期末日（2021年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は462,500口となっています。

b 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部地域に再び緊急事態宣言が発令され、厳しい状況が続いたものの、ワクチン接種の進展等により経済活動の本格的な再開の兆しが見られました。不動産売買市場については、上場リート及び私募リート、国内外の私募ファンド、不動産業者及び一般事業法人等の様々なマーケット参加者の良質な収益不動産への投資意欲は衰えておらず、取引価格は高水準が維持されました。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、企業のコスト削減ニーズが高まったこと等に起因して、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率は上昇傾向にあるものの、経済活動が本格的に再開すれば、オフィスの需要は回復に向かうものと考えています。住宅については、コロナによる影響が限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、小売業販売額は落ち込んだものの、生活密着型の商業施設の業容は底堅く推移しています。ホテルについては、緊急事態宣言の再発令や新型コロナウイルス感染症の再拡大懸念もあり、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の影響を限定的に留めながら、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2021年3月にAlmost Blueの準共有持分70%相当、2021年7月にアルファスペース都立大を売却した一方、2021年3月にイオンスタイル尾道（底地）、2021年4月にDCMダイキ尾道店（底地）、ラグゼナ門真及び代々木一丁目ビル、2021年5月にビッグモーター札幌清田店（底地）、2021年7月にカインズ大宮店を取得し、積極的なポートフォリオの入替を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益3,061百万円、経常利益1,621百万円、当期純利益1,563百万円を計上し、将来の1口当たり分配金の安定化のため配当可能利益の一部につき内部留保することとしながらも、1口当たり分配金は3,156円となり、2021年4月13日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」で公表した1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)の予想額3,100円を56円上回ることとなりました。

c 資金調達概要

本投資法人は、2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より借り入れた10,000百万円（返済期日：2021年7月30日）について、2021年7月30日付で借換え（2,150百万円（返済期日：2024年7月31日）及び7,850百万円（返済期日：2026年7月31日））を実施しています。この結果、当期末日（2021年8月31日）時点における借入金残高は43,400百万円となり、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46.0%となっています。

また、2021年3月22日には株式会社格付投資情報センター（R&I）から本投資法人の発行体格付として「A-/安定的」の格付を取得するとともに、2021年6月29日には株式会社日本格付研究所（JCR）における長期発行体格付が「A-/安定的」から「A-/ポジティブ」に変更されました。

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3,061百万円、営業利益1,843百万円、経常利益1,621百万円、当期純利益1,563百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。当期における分配金額の決定に際しては、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、配当可能利益の一部につき内部留保を行うことを企図しました。具体的には、不動産等売却益457百万円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、150百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,459百万円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,459百万円となり、1口当たり分配金は3,156円（1口当たり利益分配金3,156円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

②次期の見通し

a 今後の運用方針

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

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

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

(i) 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるタカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用することにより、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

2022年2月期及び2022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「2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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)
2022年 2月期 (第8期)	3,353 百万円	1,977 百万円	1,687 百万円	1,685 百万円	2,997円	3円	3,000円
2022年 8月期 (第9期)	3,398 百万円	1,865 百万円	1,569 百万円	1,568 百万円	2,797円	3円	2,800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、2021年8月13日及び2021年8月23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112,500口の発行を行い、2021年9月1日に12,192,862,500円の払込を完了しています。この結果、2021年9月1日付で出資総額が57,382,134千円、発行済投資口の総口数は、575,000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 112,500口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金112,417円
- ・発行価格（募集価格）の総額 12,646,912,500円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金108,381円
- ・発行価額（払込金額）の総額 12,192,862,500円
- ・払込期日 2021年9月1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2021年9月2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)	7,350	0.49915%	2021年 9月2日	2025年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		6,550	0.60088%		2026年 2月27日		
合計		13,900	—	—	—	—	—

(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、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社第四北越銀行、株式会社みなと銀行、株式会社横浜銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社七十七銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社愛知銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2021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4) 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。

c 資産の取得

本投資法人は、2021年9月2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
オフィス	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	非開示（注3）
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	株式会社 タカラレーベン
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	合同会社 アイランドシップ3号
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	
商業施設・ その他	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	非開示（注3）
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店 (底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	日本商業開発 株式会社
合計			—	26,310	

(注1) 「物件番号」は、オフィスについては0、住宅についてはR、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。

(注3) 川越ウエストビル、博多冷泉町ビル及びアピタ名古屋南店の取得先は、国内の株式会社ですが、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。

2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び
2022年8月期（2022年3月1日～2022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"> 2022年2月期（第8期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） 2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022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（41物件）及び不動産（8物件）の合計49物件（以下「保有資産」といいます。）について、2022年8月期（第9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。 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																														
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>2022年2月期 (第8期)</th> <th>2022年8月期 (第9期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,049百万円</td> <td>1,163百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>204百万円</td> <td>245百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>150百万円</td> <td>192百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>53百万円</td> <td>52百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>87百万円</td> <td>64百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>177百万円</td> <td>256百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>447百万円</td> <td>460百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>327百万円</td> <td>368百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>160百万円</td> <td>176百万円</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。 2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9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2021年3月1日付で取得したイオンスタイル尾道（底地）、2021年4月1日付で取得したDCMダイキ尾道店（底地）、2021年4月13日付で取得したラグゼナ門真、2021年4月30日付で取得した代々木一丁目ビル、2021年5月19日付で取得したビッグモーター札幌清田店（底地）、2021年7月1日付で取得したカインズ大宮店及び2021年9月2日付けで取得した不動産信託受益権12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、2022年2月期（第8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、2022年8月期（第9期）より費用計上され、2022年8月期（第9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256百万円を見込んでいます。総額約256百万円のうち、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は78百万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。 		2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	賃貸事業費用計	1,049百万円	1,163百万円	管理委託費	204百万円	245百万円	（うち維持管理費）	150百万円	192百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	53百万円	52百万円	修繕費	87百万円	64百万円	公租公課	177百万円	256百万円	減価償却費	447百万円	460百万円	賃貸事業費用以外計	327百万円	368百万円	運用報酬	160百万円	176百万円
	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)																													
賃貸事業費用計	1,049百万円	1,163百万円																													
管理委託費	204百万円	245百万円																													
（うち維持管理費）	150百万円	192百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	53百万円	52百万円																													
修繕費	87百万円	64百万円																													
公租公課	177百万円	256百万円																													
減価償却費	447百万円	460百万円																													
賃貸事業費用以外計	327百万円	368百万円																													
運用報酬	160百万円	176百万円																													

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、2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）に、それぞれ13百万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2022年2月期（第8期）に290百万円、2022年8月期（第9期）に296百万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、2022年2月期（第8期）末及び2022年8月期（第9期）末においてそれぞれ57,300百万円を想定しています。 2022年2月期（第8期）末及び2022年8月期（第9期）末のLTVは、47.5%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575,000口について2022年8月期（第9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。 2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 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2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）において、それぞれ1百万円計上することを見込んでいます。また、2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）において、それぞれ1口当たり3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（2021年8月13日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,815,530	4,208,122
信託現金及び信託預金	1,633,984	1,624,896
営業未収入金	68,991	94,259
前払費用	141,760	204,793
未収消費税等	-	229,172
その他	5,204	6,672
流動資産合計	11,665,471	6,367,916
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,561,283	4,034,179
減価償却累計額	△108,057	△153,732
建物（純額）	2,453,225	3,880,446
構築物	9,641	28,587
減価償却累計額	△325	△540
構築物（純額）	9,315	28,046
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△3,565	△4,754
機械及び装置（純額）	43,975	42,786
工具、器具及び備品	6,256	32,371
減価償却累計額	△305	△2,461
工具、器具及び備品（純額）	5,950	29,909
土地	1,941,786	6,280,425
信託建物	19,378,728	20,274,127
減価償却累計額	△1,275,705	△1,541,502
信託建物（純額）	18,103,023	18,732,625
信託構築物	70,135	71,160
減価償却累計額	△3,155	△3,879
信託構築物（純額）	66,980	67,280
信託工具、器具及び備品	23,385	41,223
減価償却累計額	△4,583	△7,115
信託工具、器具及び備品（純額）	18,801	34,108
信託土地	59,240,117	58,343,096
信託建設仮勘定	718	718
有形固定資産合計	81,883,896	87,439,443
無形固定資産		
信託借地権	530,595	-
ソフトウェア	3,025	2,475
無形固定資産合計	533,620	2,475
投資その他の資産		
長期前払費用	255,546	442,788
繰延税金資産	2,145	4,924
差入敷金及び保証金	11,000	11,080
その他	10	10
投資その他の資産合計	268,701	458,802
固定資産合計	82,686,217	87,900,721
繰延資産		
投資口交付費	28,447	13,268
繰延資産合計	28,447	13,268
資産合計	94,380,136	94,281,906

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	226,592	312,492
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	9,950,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	184,653	193,598
未払費用	15,940	16,922
未払法人税等	26,793	60,189
未払消費税等	319,699	-
前受金	11,196	20,491
デリバティブ債務	3,865	2,909
その他	5,970	8,953
流動負債合計	10,845,683	10,616,530
固定負債		
長期借入金	33,400,000	33,450,000
預り敷金及び保証金	114,695	205,535
信託預り敷金及び保証金	3,277,646	3,136,223
資産除去債務	88,298	88,636
デリバティブ債務	9,237	-
固定負債合計	36,889,877	36,880,394
負債合計	47,735,560	47,496,925
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △36,882	※1 △21,279
出資総額控除額合計	△36,882	△21,279
出資総額（純額）	45,152,389	45,167,992
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,505,288	1,619,897
剰余金合計	1,505,288	1,619,897
投資主資本合計	46,657,677	46,787,890
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,102	△2,909
評価・換算差額等合計	△13,102	△2,909
純資産合計	※2 46,644,575	※2 46,784,980
負債純資産合計	94,380,136	94,281,906

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,508,637	※1 2,427,281
その他賃貸事業収入	※1 179,152	※1 177,464
不動産等売却益	※2 186,233	※2 457,223
営業収益合計	2,874,022	3,061,968
営業費用		
賃貸事業費用	※1 915,785	※1 943,498
不動産等売却損	※3 3,029	-
資産運用報酬	149,329	157,703
資産保管及び一般事務委託手数料	18,432	19,162
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	24,621	42,830
その他営業費用	57,669	52,384
営業費用合計	1,171,268	1,217,979
営業利益	1,702,753	1,843,988
営業外収益		
受取利息	37	44
固定資産税等還付金	19,922	-
受取保険金	817	1,079
その他	-	0
営業外収益合計	20,778	1,124
営業外費用		
支払利息	135,940	138,611
融資関連費用	67,143	69,943
投資口交付費償却	19,450	15,178
営業外費用合計	222,535	223,733
経常利益	1,500,997	1,621,379
税引前当期純利益	1,500,997	1,621,379
法人税、住民税及び事業税	26,798	60,196
法人税等調整額	△2,129	△2,778
法人税等合計	24,669	57,417
当期純利益	1,476,327	1,563,962
前期繰越利益	28,961	55,935
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,505,288	1,619,897

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	45,189,272	△68,263	△68,263	45,121,008	1,461,254	1,461,254	
当期変動額							
剰余金の配当					△1,399,062	△1,399,062	△1,399,062
一時差異等調整引当額の戻入		33,230	33,230	33,230	△33,230	△33,230	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,850	△1,850	△1,850			△1,850
当期純利益					1,476,327	1,476,327	1,476,327
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	-	31,380	31,380	31,380	44,034	44,034	75,414
当期末残高	※1 45,189,272	△36,882	△36,882	45,152,389	1,505,288	1,505,288	46,657,677

（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	△28,705	△28,705	46,553,557
当期変動額			
剰余金の配当			△1,399,062
一時差異等調整引当額の戻入			-
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,850
当期純利益			1,476,327
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,603	15,603	15,603
当期変動額合計	15,603	15,603	91,018
当期末残高	△13,102	△13,102	46,644,575

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期		当期	
	自 至	2020年9月 1日 2021年2月28日	自 至	2021年3月 1日 2021年8月31日
I 当期末処分利益		1,505,288,631		1,619,897,845
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		15,603,377		10,192,746
うち一時差異等調整引当額戻入額		15,603,377		10,192,746
IV 分配金の額		1,433,750,000		1,459,650,000
（投資口1口当たりの分配金の額）		(3,100)		(3,156)
うち利益分配金		1,433,750,000		1,459,650,000
（うち1口当たり利益分配金）		(3,100)		(3,156)
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		55,935,254		150,055,099
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益183,203,139円（不動産等売却損と相殺しています）が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、55,935,254円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,433,750,000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おりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>		<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益457,223,128円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、150,055,099円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,459,650,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしておりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>	

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日）	当期 （自 2021年3月 1日 至 2021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	1,500,997	1,621,379
減価償却費	326,007	334,900
投資口交付費償却	19,450	15,178
融資関連費用	61,192	63,803
受取利息	△37	△44
支払利息	135,940	138,611
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,372	△37,593
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△229,172
未払消費税等の増減額（△は減少）	202,519	△319,699
前払費用の増減額（△は増加）	8,524	△43,433
長期前払費用の増減額（△は増加）	9,232	△126,188
営業未払金の増減額（△は減少）	△32,356	51,357
未払金の増減額（△は減少）	5,873	7,665
前受金の増減額（△は減少）	△3,705	9,295
信託有形固定資産の売却による減少額	5,116,480	5,211,461
その他	△2,670	△508
小計	7,357,820	6,697,012
利息の受取額	37	44
利息の支払額	△136,173	△137,630
法人税等の支払額	△936	△26,799
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,220,748	6,532,626
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	△6,194	△5,825,212
信託有形固定資産の取得による支出	△322,127	△4,625,153
差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△80
預り敷金及び保証金の受入による収入	△79	27,406
預り敷金及び保証金の返還による支出	△347	△268
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,484	37,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,743	△151,929
投資活動によるキャッシュ・フロー	△339,008	△10,537,511
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	-	9,856,825
長期借入金の返済による支出	-	△10,000,000
融資関連費用に係る支出	△665	-
分配金の支払額	△1,400,012	△1,433,027
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,400,678	△1,576,202
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,481,061	△5,581,087
現金及び現金同等物の期首残高	3,558,132	9,039,193
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,039,193	※1 3,458,106

（6）継続企業の前提に関する注記
 該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 20年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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29,316千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</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>6. 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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>
--------------------------------	--

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△15,603
合計		△15,603

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	6,687	1,850	-	8,537	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	61,576	-	△33,230	28,345	デリバティブ取引の時価の変動
合計		119,543	68,263	1,850	△33,230	36,882	-

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入する予定です。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

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

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入する予定です。

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2021年2月28日)	当期 (2021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 2020年9月 1日	至 2021年2月28日	自 2021年3月 1日	至 2021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	2,207,673		2,149,964	
共益費収入	208,057		190,916	
駐車場収入	76,901		67,745	
その他賃貸収入	16,003	2,508,637	18,654	2,427,281
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	141,105		124,139	
その他収入	38,046	179,152	53,325	177,464
不動産賃貸事業収益合計		2,687,789		2,604,745
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	193,609		189,774	
水道光熱費	115,330		101,030	
公租公課	198,912		179,812	
損害保険料	4,372		4,512	
修繕費	62,225		85,719	
信託報酬	10,516		9,929	
減価償却費	325,457		334,350	
その他賃貸事業費用	5,360		38,367	
不動産賃貸事業費用合計		915,785		943,498
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,772,003		1,661,247

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

盛岡駅前通ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		1,484,432
不動産等売却原価	1,458,283	
その他売却費用	18,864	
不動産等売却益		7,284
宇都宮セントラルビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		803,404
不動産等売却原価	778,100	
その他売却費用	24,186	
不動産等売却益		1,117
Almost Blue(準共有持分 30%)		(単位：千円)
不動産等売却収入		2,158,694
不動産等売却原価	1,979,395	
その他売却費用	1,467	
不動産等売却益		177,831

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

Almost Blue(準共有持分 70%)		(単位：千円)
不動産等売却収入		5,037,636
不動産等売却原価	4,618,120	
その他売却費用	3,042	
不動産等売却益		416,474

アルファスペース都立大		(単位：千円)
不動産等売却収入		652,000
不動産等売却原価	593,341	
その他売却費用	17,909	
不動産等売却益		40,748

※3 不動産等売却損の内訳

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

EME郡山ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		910,000
不動産等売却原価	900,701	
その他売却費用	12,328	
不動産等売却損		3,029

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

[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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021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	462,500口	462,500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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
現金及び預金	9,815,530千円	4,208,122千円
信託現金及び信託預金	1,633,984千円	1,624,896千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△2,410,320千円	△2,374,912千円
現金及び現金同等物	9,039,193千円	3,458,106千円

（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った場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年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	9,815,530	9,815,530	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,633,984	1,633,984	-
資産計	11,449,514	11,449,514	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	-
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金 及び保証金	50,973	50,973	-
(5) 長期借入金	33,400,000	33,508,675	108,675
(6) 信託預り敷金及び保証金	390,812	390,812	-
負債計	43,841,785	43,950,461	108,675
デリバティブ取引（※）	(13,102)	(13,102)	-

（※）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。

2021年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、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	4,208,122	4,208,122	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,624,896	1,624,896	-
資産計	5,833,018	5,833,018	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000	-
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金 及び保証金	50,973	50,973	-
(5) 長期借入金	33,450,000	33,605,112	155,112
(6) 信託預り敷金及び保証金	365,325	365,325	-
負債計	43,816,298	43,971,411	155,112
デリバティブ取引（※）	(2,909)	(2,909)	-

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

（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) 1年内返済予定の長期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金
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。
- (5) 長期借入金
長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。
- (6) 信託預り敷金及び保証金
信託預り敷金及び保証金のうち、貸借対照表計上額（前期：2,886,834千円 当期：2,770,897千円）については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。返還予定時期等を見積もることができるものについては、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定した時価と帳簿価額が近似していることから、当該帳簿価額によっています。

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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
預り敷金及び保証金（※）	114,695	205,535
信託預り敷金及び保証金（※）	2,886,834	2,770,897

(※) 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。

(注3) 金銭債権の決算日（2021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	9,815,530
信託現金及び信託預金	1,633,984
合計	11,449,514

金銭債権の決算日（2021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	4,208,122
信託現金及び信託預金	1,624,896
合計	5,833,018

(注4) 借入金の決算日（2021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	-	-	-	-	-	-
長期借入金	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	-
合計	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	-

借入金の決算日（2021年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

[有価証券に関する注記]

前期（2021年2月28日）
該当事項はありません。

当期（2021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（2021年2月28日）
該当事項はありません。

当期（2021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（2021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	15,000,000	5,000,000	△13,102

(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（2021年8月31日）

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

（単位：千円）

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

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

[退職給付に関する注記]

前期（2021年2月28日）
該当事項はありません。

当期（2021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 2021年2月28日	当期 2021年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2,145	4,924
資産除去債務	27,778	27,884
繰延消費税額等	63	53
繰延ヘッジ損益	4,121	915
繰延税金資産小計	34,108	33,777
評価性引当額	△7,565	△4,989
繰延税金資産合計	26,543	28,788
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	24,398	23,864
繰延税金負債合計	24,398	23,864
繰延税金資産の純額	2,145	4,924

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

(単位:%)

	前期 2021年2月28日	当期 2021年8月31日
法定実効税率	31.46	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.05	△31.14
その他	0.23	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.64	3.54

[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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年9月1日 至 2021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	149,329	未払金	164,262	

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

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

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

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

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

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
期首残高	87,966	88,298
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	331	338
期末残高	88,298	88,636

[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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	87,624,703	82,414,491
期中増減額	△5,210,211	5,024,952
期末残高	82,414,491	87,439,443
期末時価	87,867,000	92,880,000

(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(231,725千円)、主な減少額は不動産信託受益権4件の譲渡(5,116,480千円)及び減価償却費(325,457千円)によるものであり、当期の主な増加額は不動産及び不動産信託受益権6件の取得(10,317,680千円)、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡(5,227,524千円)及び減価償却費(334,350千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年2月期(第6期)及び2021年8月期(第7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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
1口当たり純資産額	100,853円	101,156円
1口当たり当期純利益	3,192円	3,381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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
当期純利益(千円)	1,476,327	1,563,962
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)	1,476,327	1,563,962
期中平均投資口数(口)	462,500	462,500

[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、2021年8月13日及び2021年8月23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112,500口の発行を行い、2021年9月1日に12,192,862,500円の払込を完了しています。この結果、2021年9月1日付で出資総額が57,382,134千円、発行済投資口の総口数は、575,000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 112,500口
- ・発行価格(募集価格) 1口当たり金112,417円
- ・発行価格(募集価格)の総額 12,646,912,500円
- ・発行価額(払込金額) 1口当たり金108,381円
- ・発行価額(払込金額)の総額 12,192,862,500円
- ・払込期日 2021年9月1日

・調達する資金の使途 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及びその付随費用の一部に充当します。

2. 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の付随費用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2021年9月2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)	7,350	0.49915%	2021年 9月2日	2025年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		6,550	0.60088%		2026年 2月27日		
合計		13,900	—	—	—	—	—

(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、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社第四北越銀行、株式会社みなと銀行、株式会社横浜銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社七十七銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社愛知銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2021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4) 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、2021年9月2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
オフィス	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	非開示(注3)
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	株式会社 タカラレーベン
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	合同会社 アイランドシップ3号
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	
商業施設・ その他	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	非開示(注3)
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店 (底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	日本商業開発 株式会社
合計			—	26,310	

(注1)「物件番号」は、オフィスについては0、住宅についてはR、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。

(注3) 川越ウエストビル、博多冷泉町ビル及びアピタ名古屋南店の取得先は、国内の株式会社ですが、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

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2021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）
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	（注6）

（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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2021年2月28日現在)		当期 (2021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	713	0.8	712	0.8
		地方中核都市	-	-	-	-
	住宅	四大経済圏	720	0.8	2,759	2.9
		地方中核都市	-	-	-	-
	ホテル	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	2,468	2.6	2,441	2.6
	商業施設・ その他	四大経済圏	507	0.5	505	0.5
		地方中核都市	-	-	3,769	4.0
小計		4,410	4.7	10,189	10.8	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	40,109	42.5	42,044	44.6
		地方中核都市	4,921	5.2	4,941	5.2
	住宅	四大経済圏	9,869	10.5	9,242	9.8
		地方中核都市	1,198	1.3	1,193	1.3
	ホテル	四大経済圏	2,492	2.6	2,512	2.7
		地方中核都市	4,456	4.7	4,441	4.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	9,887	10.5	7,827	8.3
		地方中核都市	5,069	5.4	5,046	5.4
小計		78,004	82.6	77,249	81.9	
預金・その他の資産		11,965	12.7	6,842	7.3	
資産総額		94,380	100.0	94,281	100.0	

	前期 (2021年2月28日現在)		当期 (2021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)	47,735	50.6	47,496	50.4
純資産総額 (注2)	46,644	49.4	46,784	49.6

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

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

(注2) 「保有総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、それぞれ2021年2月28日現在及び2021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。

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

2021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2021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	14.2	12,427	13,000	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	11.3	9,890	10,500	2018年 7月30日	
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋	4,870	5.6	5,122	5,020	2018年 7月30日	
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.0	3,522	3,960	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	4.0	3,406	3,590	2018年 7月30日	
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.9	2,478	2,850	2018年 7月30日	
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.7	1,481	1,950	2018年 7月30日	
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.2	1,014	1,140	2018年 7月30日	
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	767	777	2018年 7月30日	
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.9	1,650	1,840	2018年 7月30日	
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.0	1,749	1,800	2018年 7月30日	
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.0	927	927	2018年 7月30日	
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	613	634	2018年 7月30日	
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	712	751	2019年 10月31日	
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	2.1	1,932	2,040	2021年 4月30日	
		小計		—	47,165	54.3	47,698	50,779	—
	住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	1.3	1,069	1,220	2018年 7月30日
		R-02	ドミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.2	1,090	1,130	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	1.2	1,009	1,140	2018年 7月30日
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.2	1,071	1,120	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	1.4	1,193	1,280	2018年 7月30日	
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.5	3,889	4,410	2019年 9月3日	
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,111	1,290	2019年 9月3日	
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.8	720	761	2020年 3月17日	
R-10		ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2.3	2,039	2,140	2021年 4月13日	
		小計		—	13,207	15.2	13,195	14,491	—

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
ホテル	H-01	ドミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.8	2,329	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	2.3	2,112	2,080	2018年 7月30日
	H-03	ドミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.9	2,441	2,570	2019年 6月28日
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	2.9	2,512	2,190	2019年 9月3日
	小計		—	9,447	10.9	9,395	9,390	—
・商業 その他 施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.1	993	1,120	2018年 7月30日
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.2	1,024	1,110	2018年 7月30日
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	505	570	2019年 3月28日
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店	愛媛県松山市	4,030	4.6	4,021	4,410	2019年 9月3日
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227 (注5)	4.9	4,277	4,360	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	1.0	929	1,040	2021年 3月1日
	C-08	ビッグモーター札幌清田 店（底地）	北海道札幌市	1,610	1.9	1,648	1,790	2021年 5月19日
	C-09	DCMダイキ尾道店 （底地）	広島県尾道市	1,170	1.3	1,192	1,240	2021年 4月1日
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	2.9	2,556	2,580	2021年 7月1日
	小計		—	16,973	19.6	17,149	18,220	—
合計		—	86,792	100.0	87,439	92,880	—	

(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、2021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) 「家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）」は、2020年6月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）から当該譲渡面積の割合に相当する価格を控除した金額を記載しています。

(b) 建物の概要

本投資法人が2021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	15	553	440	9,195.78 (注8)	9,976.36 (注8)	92.2
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	7	469	390	7,657.69	7,793.60	98.3
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	32	326	262	9,275.87	9,639.53	96.2
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	11	225	157	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	7	183	87	4,747.79	5,022.79	94.5
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	15	158	75	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-08	中央博労町ビル	1993年 4月	17	106	46	3,739.57	3,739.57	100.0
	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	6	41	15	1,214.43	1,408.52	86.2
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	27	115	83	3,368.98	3,368.98	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
	0-14	長野セントラルビル	1994年 11月	20	72	55	2,320.49 (注8)	2,619.93 (注8)	88.6
	0-17	山形駅前通ビル	1984年 11月	7	50	28	1,802.17	2,505.92	71.9
	0-18	赤坂川瀬ビル	1989年 4月	8	35	18	511.61	511.61	100.0
	0-19	代々木一丁目ビル	2010年 7月	1	(注9)	(注9)	810.45	810.45	100.0
小計/平均				180	(注9)	(注9)	55,705.14	58,457.57	95.3
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	79	65	7	2,546.82	2,935.38	86.8
	R-02	ドリーミー浮間舟渡	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	59	66	2	2,704.99	2,782.51	97.2
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	31	55	8	1,261.27	1,405.29	89.8
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	63	82	12	2,572.51	2,623.39	98.1
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	98	208	55	5,185.31	5,354.76	96.8
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	23	54	6	1,001.26	1,121.26	89.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	60	51	6	1,403.94	1,403.94	100.0
	R-10	ラグゼナ門真	2020年 10月	126	129	0	4,006.57	4,034.10	99.3
	小計/平均				541	775	149	23,145.27	24,123.23

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)	
ホテル	H-01	ドームイン松山	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	125	31	5,267.16	5,267.16	100.0	
	H-03	ドームイン盛岡	2019年 3月	1	149	74	5,046.83	5,046.83	100.0	
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2019年 2月	1	-	-	2,478.23	2,478.23	100.0	
	小計/平均				4	428	157	17,911.37	17,911.37	100.0
・商業施設 その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	55	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	
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	9,052.32	9,052.32	100.0	
	C-06	家電住まいる館YAMADA 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	(注9)	(注9)	11,883.74	11,883.74	100.0	
	C-08	ビッグモーター札幌清 田店（底地）	-	1	(注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	
	小計/平均				16	1,050	1,249	81,798.58	81,798.58	100.0
	合計/平均				741	4,846	3,392	178,560.36	182,290.75	98.0

- (注1) 「建築時期」は、各運用資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2021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。
- (注3) 「年間賃料」は、2021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。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2021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2021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。
- (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、2021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。
- (注8) 「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9) テナントより、賃料収入等を開示するにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-05	0-06
物件名称	NTビル	東池袋セントラル プレイス	名古屋センターブ ラザビル	大宮NSDビル	サムティ新大阪 センタービル
①不動産賃貸事業収入	338,922	264,679	187,972	130,949	110,025
賃貸事業収入	289,120	240,892	170,526	123,687	100,155
その他賃貸事業収入	49,802	23,786	17,445	7,262	9,869
②不動産賃貸事業費用	85,992	46,625	63,181	30,815	28,219
管理業務費	30,967	9,816	23,435	12,057	8,148
水道光熱費	20,325	13,170	15,360	5,932	6,187
公租公課	24,828	14,512	15,989	7,745	9,306
損害保険料	551	324	498	172	199
修繕費	8,865	8,390	7,246	4,463	3,938
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	53	37	350	145	38
③NOI(①-②)	252,930	218,053	124,791	100,133	81,806
④減価償却費	38,556	27,975	26,328	7,257	10,988
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	214,373	190,077	98,462	92,876	70,817

(単位：千円)

物件番号	0-07	0-08	0-09	0-10	0-11
物件名称	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L. Biz神保町	心齋橋ビル	L. Biz仙台
①不動産賃貸事業収入	93,076	67,208	26,943	27,504	67,515
賃貸事業収入	84,944	59,098	26,527	23,083	60,749
その他賃貸事業収入	8,131	8,110	416	4,420	6,766
②不動産賃貸事業費用	23,493	23,449	3,876	13,759	27,023
管理業務費	7,078	6,847	1,780	3,630	12,785
水道光熱費	5,491	5,531	-	2,990	4,582
公租公課	7,393	7,749	1,736	4,466	4,909
損害保険料	148	156	27	75	155
修繕費	2,591	2,723	-	2,156	4,252
信託報酬	400	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	389	41	33	41	38
③NOI(①-②)	69,583	43,759	23,066	13,744	40,492
④減価償却費	11,726	4,266	2,789	3,542	8,858
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	57,857	39,493	20,277	10,202	31,634

（単位：千円）

物件番号	0-12	0-14	0-17	0-18	0-19
物件名称	仙台日興ビル	長野セントラルビル	山形駅前通ビル	赤坂川瀬ビル	代々木一丁目ビル
①不動産賃貸事業収入	66,960	45,560	29,133	17,935	28,675
賃貸事業収入	61,945	43,084	26,237	17,224	28,675
その他賃貸事業収入	5,015	2,475	2,895	711	-
②不動産賃貸事業費用	22,013	14,916	16,409	5,215	1,034
管理業務費	5,775	6,752	6,707	2,712	739
水道光熱費	4,318	2,829	3,332	696	-
公租公課	7,388	4,551	3,453	1,396	4
損害保険料	120	150	121	20	29
修繕費	3,872	291	2,255	370	-
信託報酬	450	300	300	-	254
その他賃貸事業費用	87	41	238	19	6
③NOI(①-②)	44,947	30,643	12,723	12,720	27,641
④減価償却費	5,585	10,107	6,758	944	3,126
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,361	20,535	5,964	11,776	24,515

（単位：千円）

物件番号	R-01	R-02	R-03	R-04	R-05
物件名称	アマレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース 都立大
①不動産賃貸事業収入	35,943	31,848	34,970	29,363	13,345
賃貸事業収入	34,724	31,836	33,329	28,199	12,523
その他賃貸事業収入	1,218	11	1,641	1,163	821
②不動産賃貸事業費用	8,050	4,209	10,776	9,191	7,795
管理業務費	2,800	328	4,280	3,480	1,645
水道光熱費	314	10	246	206	145
公租公課	2,146	1,661	2,597	1,532	1,056
損害保険料	80	61	77	40	23
修繕費	2,219	1,813	2,941	3,597	4,604
信託報酬	300	300	300	300	279
その他賃貸事業費用	187	33	332	34	39
③NOI(①-②)	27,893	27,638	24,194	20,172	5,549
④減価償却費	8,900	2,975	6,737	3,803	996
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,993	24,662	17,456	16,368	4,552

(単位：千円)

物件番号	R-06	R-07	R-08	R-09	R-10
物件名称	ジェイシティ 八丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真
①不動産賃貸事業収入	41,924	114,448	31,816	26,528	51,712
賃貸事業収入	40,925	102,810	27,467	24,197	49,782
その他賃貸事業収入	999	11,637	4,348	2,331	1,929
②不動産賃貸事業費用	9,349	23,664	7,241	9,882	5,018
管理業務費	3,942	12,596	4,352	4,972	3,436
水道光熱費	422	1,539	270	901	1,263
公租公課	2,883	5,141	1,089	1,040	4
損害保険料	77	174	40	55	125
修繕費	1,667	3,646	1,079	2,892	181
信託報酬	300	375	375	-	-
その他賃貸事業費用	55	191	33	21	6
③NOI(①-②)	32,575	90,784	24,574	16,645	46,694
④減価償却費	4,974	11,776	4,766	3,314	13,412
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	27,600	79,007	19,808	13,331	33,282

(単位：千円)

物件番号	H-01	H-02	H-03	H-04	C-01
物件名称	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	プリオ大名Ⅱ
①不動産賃貸事業収入	76,500	62,917	74,958	-	30,433
賃貸事業収入	76,500	62,917	74,958	-	27,311
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	3,121
②不動産賃貸事業費用	9,004	10,307	8,400	45,141	8,003
管理業務費	765	367	749	103	2,827
水道光熱費	900	-	-	78	2,406
公租公課	6,849	4,729	7,271	5,721	1,776
損害保険料	148	167	177	82	19
修繕費	-	4,601	183	3,982	533
信託報酬	300	400	-	375	400
その他賃貸事業費用	41	41	18	34,797	40
③NOI(①-②)	67,495	52,610	66,557	△45,141	22,429
④減価償却費	19,220	17,366	27,227	10,546	1,201
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	48,274	35,243	39,330	△55,687	21,228

（単位：千円）

物件番号	C-02	C-03	C-04	C-05	C-06
物件名称	コープさっぽろ 春光店	TA湘南鶴沼海岸	Almost Blue	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）
①不動産賃貸事業収入	41,760	17,170	9,071	(注)	(注)
賃貸事業収入	41,760	15,816	9,297	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	1,353	△225	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	4,644	3,176	1,759	(注)	(注)
管理業務費	417	1,058	525	(注)	(注)
水道光熱費	-	1,164	392	(注)	(注)
公租公課	3,792	919	585	(注)	(注)
損害保険料	99	15	8	(注)	(注)
修繕費	-	-	-	(注)	(注)
信託報酬	300	-	43	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	33	18	204	(注)	(注)
③NOI(①-②)	37,115	13,994	7,312	153,119	102,721
④減価償却費	7,760	1,365	468	15,654	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	29,355	12,628	6,844	137,464	102,721

（単位：千円）

物件番号	C-07	C-08	C-09	C-10
物件名称	イオンスタイル尾道 （底地）	ビッグモーター札幌 清田店（底地）	DCMダイキ尾道店 （底地）	カインズ大宮店
①不動産賃貸事業収入	28,566	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	28,566	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	(注)	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	152	(注)	(注)	(注)
管理業務費	142	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	-	(注)	(注)	(注)
公租公課	4	(注)	(注)	(注)
損害保険料	-	(注)	(注)	(注)
修繕費	-	(注)	(注)	(注)
信託報酬	-	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	5	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	28,414	22,331	(注)	23,414
④減価償却費	-	-	-	3,069
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	28,414	22,331	(注)	20,344

(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

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、2021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 イ ス	0-01	NTビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	13,000	13,300	3.9	12,600	3.6	4.1	547	4.4	
	0-02	東池袋セントラル プレイス	一般財団法人 日本不動産研 究所	10,500	10,700	3.9	10,300	3.7	4.1	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	5,020	5,090	4.9	4,950	4.7	5.1	267	5.5	
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑 定株式会社	3,960	4,040	4.6	3,920	4.4	4.8	194	5.6	
	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	3,590	3,700	4.3	3,540	4.1	4.5	174	5.1	
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,850	2,880	4.2	2,830	4.0	4.4	124	5.0	
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑 定株式会社	1,950	1,980	4.1	1,930	3.9	4.3	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	1,120	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	777	799	4.2	768	4.0	4.4	38	5.0	
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株 式会社	1,840	1,870	4.7	1,800	4.5	4.9	94	5.6	
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,800	1,910	4.3	1,750	4.4	4.5	89	5.1	
	0-14	長野セントラル ビル	大和不動産鑑 定株式会社	927	930	5.7	925	5.5	5.9	60	6.8	
	0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑 定株式会社	634	645	5.7	629	5.5	5.9	42	7.1	
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑 定株式会社	751	775	3.5	740	3.3	3.7	28	4.2	
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,040	2,120	3.4	2,010	3.3/3.5	3.6	74	4.0	
	小計／平均				50,779	51,909	-	49,812	-	-	2,302	4.9

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	1,220	1,230	4.6	1,210	4.7	4.8	59	5.4
	R-02	ドーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株 式会社	1,130	1,150	4.5	1,110	4.3	4.7	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	1,140	1,160	4.5	1,130	4.6	4.7	54	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,120	1,140	3.8	1,110	3.9	4.0	44	4.2
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,280	1,300	4.8	1,270	4.9	5.0	64	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑 定株式会社	4,410	4,510	3.9	4,370	3.7	4.1	179	4.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央 不動産鑑定所	1,290	1,310	3.6	1,280	3.4	3.8	47	4.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑 定株式会社	761	769	4.7	758	4.5	4.9	38	5.5
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,140	2,150	4.4	2,130	4.5	4.6	96	4.8
	小計/平均				14,491	14,719	-	14,368	-	-	643
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	2,550	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	2,080	2,080	5.1	2,080	4.9	5.3	117	5.9
	H-03	ドーミーイン 盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	2,570	2,590	4.9	2,560	4.7	5.1	130	5.2
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑 定株式会社	2,190	2,360	4.2	2,110	4.0	4.4	109	4.4
	小計/平均				9,390	9,540	-	9,310	-	-	488
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	1,120	1,140	4.0	1,110	3.8	4.2	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	1,110	1,100	6.2	1,110	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	570	578	4.7	566	4.5	4.9	27	5.5
	C-05	家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店	一般財団法人 日本不動産研 究所	4,410	4,450	6.8	4,370	6.5	7.0	300	7.5
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	4,360	4,380	4.8	4,340	4.1	-	208	4.9
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,040	1,040	4.7	1,030	4.5	4.8	48	5.4
	C-08	ビッグモーター札幌 清田店（底地）	JLL森井鑑定株 式会社	1,790	(注3)	(注3)	1,790	4.3	-	73 (注4)	4.6
	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	2,580	2,600	4.4	2,570	4.2	4.6	125	5.0
	小計/平均				18,220	(注3)	-	18,116	-	-	966
合計/平均				92,880	(注3)	-	91,606	-	-	4,401	5.1

(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) 「ビッグモーター札幌清田店(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) 「ビッグモーター札幌清田店(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東京海上ディアル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ディアル株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、地震保険は付保していません。なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
オフィス	0-01	NTビル	東京海上ディアル株式会社	2021年5月	-	-	50,655	4,855	1.2
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上ディアル株式会社	2021年5月	-	-	19,390	2,882	2.9
	0-03	名古屋センタープラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	29,346	4,376	2.2
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	15,991	1,518	4.8
	0-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	21,635	1,751	9.5
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	9,576	1,309	2.3
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	15,532	1,375	5.5
	0-09	L.Biz神保町	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	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	-	-	6,969	664	9.1
	0-11	L.Biz仙台	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	11,246	1,376	2.3
	0-12	仙台日興ビル	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	13,645	1,065	2.0
	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	-	-	11,910	1,330	6.7
	0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	9,939	1,074	4.8
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	-	-	2,821	173	9.8
	0-19	代々木一丁目ビル	東京海上ディアル株式会社	2020年12月	-	-	4,697	365	3.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	4,321	714	6.7
	R-02	ドミー浮間舟渡	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	8,498	545	6.9
	R-03	ベネフィス 博多南グランスウィート	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	4,107	681	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	2,229	355	4.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上ディアル株式会社	2018年2月	-	-	3,942	686	3.0
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	4,398	1,471	3.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京海上ディアル株式会社	2019年6月	-	-	719	346	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2020年2月	-	-	4,333	448	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	-	-	3,192	1,212	8.5

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	ドリーイン松山	東京海上ディール株式会社	2018年2月	-	-	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	-	-	11,637	1,480	1.4
	H-03	ドリーイン盛岡	東京海上ディール株式会社	2019年5月	-	-	665	1,453	5.5
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	142	700	4.2
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	1,458	166	4.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	東京海上ディール株式会社	2018年2月	-	-	6,186	882	0.9
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月	-	-	448	123	14.5
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	6,865	1,649	2.6
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-08	ビッグモーター札幌清田店 （底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-09	DCMダイキ尾道店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	17,589	1,472	3.0

(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、1.1%です。当該数値は、東京海上ディール株式会社による2021年7月付「33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2021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2022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
中央博労町ビル	大阪府大阪市	受水槽更新工事	自 2021年11月 至 2021年12月	15,000	-	-
L.Biz仙台	宮城県仙台市	タワー式駐車装置外壁補修及び全パレット塗装工事	自 2021年12月 至 2022年 2月	24,000	-	-
山形駅前通ビル	山形県山形市	空調加湿器更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	40,000	-	-
		外壁是正工事	自 2021年12月 至 2022年 2月	59,000	-	-
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	各階空調EHP化工事	自 2021年12月 至 2022年 2月	20,000	-	-
		消防設備更新工事 SP改修工事	自 2021年11月 至 2021年12月	30,000	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が2021年8月31日現在保有する運用資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は253,084千円であり、当期費用に区分された修繕費85,719千円と合わせて、合計338,803千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）
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	4階A・B系統空調機更新工事	自 2021年 4月 1日 至 2021年 5月31日	25,876
名古屋センタープラザ	愛知県名古屋市	屋上鉄骨架台改修及び増設工事	自 2021年 6月28日 至 2021年 8月27日	19,700
		ハロゲン消火設備更新	自 2021年 7月16日 至 2021年 8月10日	14,835
長野セントラルビル	長野県長野市	二酸化炭素消火設備更新	自 2021年 6月26日 至 2021年 6月27日	16,685
山形駅前通ビル	山形県山形市	冷暖房設備更新工事（9階）	自 2021年 4月 1日 至 2021年 5月25日	16,243
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	冷媒主管先行配管・7階客室 空調空冷化工事	自 2021年 7月 1日 至 2021年 8月31日	20,980
合計				114,319

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。