

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10月22日

不動産投資信託証券発行者名 タカラレーベン不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3492 U R L <https://takara-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 石原 雅行
 資産運用会社名 タカラPAG不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 舟本 哲夫
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 春日 哲
 TEL 03-6435-5264

有価証券報告書提出予定日 2018年11月27日 分配金支払開始予定日 2018年11月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2017年9月11日～2018年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

2018年8月期	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	%
	377	-	200	-	35	-	33	-

2018年8月期	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	%	%	%
	903	0.1	0.1	9.4

- (注1) 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。) における2018年8月期の計算期間は2017年9月11日から2018年8月31日までの355日間ですが、実質的な運用期間は2018年7月30日から2018年8月31日までの33日間です。
- (注2) 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3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (37,353口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年7月30日時点とみなして、日数による加重平均投資口数 (345,500口) により算出した1口当たり当期純利益は97円です。
- (注4) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である2018年7月30日と2018年8月31日の各時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いて算出しています。
- (注5) 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセントの表示は対前期増減率ですが、2018年8月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

2018年8月期	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	%	%
	57	19	41	14	98	33	58.3	0.1

- (注1) 2018年8月期の1口当たり利益超過分配金41円全額が一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配はありません。
- (注2) 配当性向については、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、小数第2位を四捨五入して表示しています。
 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
 なお、分配金総額 (利益超過分配金は含む) ÷ 当期純利益 × 100 で算出した配当性向は100.3%です。
- (注3) 純資産配当率については、実質的な資産運用期間の開始日である2018年7月30日時点とみなして加重平均した1口当たり純資産額により算出しています。

(3) 財政状態

2018年8月期	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
	69,578	32,011	46.0	92,652

(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
2018年8月期	△1,022	△64,287	66,202	892

2. 2019年2月期の運用状況の予想（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期の運用状況の予想（2019年3月1日～2019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
2019年2月期	2,119	461.5	1,279	538.0	1,140	-	1,140	-	3,295	5	3,300
2019年8月期	2,098	△1.0	1,175	△8.2	1,037	△9.1	1,036	△9.1	2,995	5	3,000

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年2月期）3,300円、1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）3,000円

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2018年8月期	345,500口
2018年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は完了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（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、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものでもありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 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
(3) 投資リスク	8
3. 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	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
4. 役員の異動	27
(1) 投資法人の役員の異動	27
(2) 資産運用会社の役員の異動	27
5. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	28
①投資有価証券の主要銘柄	28
②投資不動産物件	28
③その他投資資産の主要なもの	29
a 運用資産の概要	29
b 建物の概要	30
c 個別物件収支	32
(3) 運用資産の資本的支出	35
①資本的支出の予定	35
②期中に行った資本的支出	35
③長期修繕計画のために積立てた金銭	35

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

有価証券届出書(2018年6月25日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書(2018年6月25日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2017年9月11日に出資金150百万円(1,500口(注))で設立され、2017年10月11日に内閣総理大臣による登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第129号)。その後、本投資法人は、2018年7月26日を払込期日として公募による新投資口(344,000口)の発行を行い、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(銘柄コード3492)に上場しました。これらにより、当期末日(2018年8月31日)現在の発行済投資口の総口数は345,500口となっています。

(注)本投資法人は、設立時発行済投資口(150口)について、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を1口につき10口の割合をもって分割しています。

b 投資環境と運用実績

投資環境：

当期のわが国経済は、堅調な企業業績、労働人口動態の変更等から企業の活発な設備投資及び堅調な海外経済に基づく輸出の成長が伸び悩む消費支出をカバーし、全体としては一定程度の成長が見て取れます。

本投資法人が事業を行う不動産業界については、不動産賃貸市場においては、事務所供給に関する2020年問題はあるものの、三鬼商事株式会社のオフィスマーケットデータによると東京都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の事務所空室率は2017年9月の3.17%から2018年9月には2.33%へ低下傾向です。

また、不動産売買市場においては、外資系の投資家や、私募、公募リートの物件取得意欲が旺盛であり、依然として資金流入が活発で、売買価格は高止まりの状況です。

一方、金融市場は、日経平均株価は期初の2017年9月11日の19,545.77円から2018年1月には24,129.34円と最高値をつけたものの、2018年初から貿易摩擦懸念により先行き不透明感が強くリスクオフの傾向が顕著になり、2018年3月26日に20,347.49円と下げ、その後も国内の金融緩和策の出口に関する懸念から不安定な相場となり、21,000円から23,000円のレンジで推移し、2018年8月末日現在では、22,865.15円となっています。東証リート指数は、期初の2017年9月11日の終値1,658.75ポイントから下落し、2017年11月15日には1,603.38ポイントで底を打った後、ミドルリスク・ミドルリターンのリートの特性への評価から投資家の資金が戻りはじめ、概ね上昇に転じ堅調に推移しました。もっとも、2018年7月頃から金融緩和策の先行き懸念が生じたこと等により下落し、2018年8月末日現在では1,752.65ポイントとなっています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、2018年7月30日に当期末日現在保有する27物件(取得価格合計64,370百万円)を取得し、当期末までの33日間実質的な運用を行いました。なお、当期末日現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は97,139.97㎡、稼働率は96.3%でした。

c 資金調達の詳細

当期においては、2018年7月26日を払込期日として344,000口の投資口の発行を行い、31,841百万円の資金を調達しました。また、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シンジケートローンにより34,600百万円の借入れを行いました。この結果、当期末日(2018年8月31日)現在における借入金残高は34,600百万円となり、総資産のうち、有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は49.7%となっています。

d 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益377百万円、営業利益200百万円、経常利益35百万円、当期純利益33百万円を計上しました。

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せん。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)57円を分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、純資産控除項目及び所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致626,168円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される14,165,500円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円(1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41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。)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します。また、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダ電機が有する、事業会社としての独自の知見や広範なネットワーク、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」を目指してまいります。

(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。

(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

2019年2月期及び2019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6ページ「2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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)
2019年 2月期 (第2期)	2,119 百万円	1,279 百万円	1,140 百万円	1,140 百万円	3,295円	5円	3,300円
2019年 8月期 (第3期)	2,098 百万円	1,175 百万円	1,037 百万円	1,036 百万円	2,995円	5円	3,000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（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、本予想はこれらの額を保証するものではありません。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び
2019年8月期（2019年3月1日～2019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"> ・2019年2月期（第2期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日） ・2019年8月期（第3期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年8月31日現在保有している不動産に係る信託受益権（合計27物件）に、2019年8月期（第3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、変動が生じる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2019年2月期 (第2期)</th> <th style="text-align: center;">2019年8月期 (第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">638百万円</td> <td style="text-align: right;">762百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">156百万円</td> <td style="text-align: right;">155百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">119百万円</td> <td style="text-align: right;">119百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">164百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">236百万円</td> <td style="text-align: right;">239百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> <td style="text-align: right;">102百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・一般に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、当該精算金相当分を取得原価に算入しています。したがって、2018年度の固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、取得原価に算入しているため、2019年2月期（第2期）における固定資産税及び都市計画税等は費用として計上しません。2019年8月期（第3期）においては、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。 ・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。 		2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)	賃貸事業費用計	638百万円	762百万円	管理委託費	156百万円	155百万円	（うち維持管理費）	119百万円	119百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	36百万円	36百万円	修繕費	54百万円	28百万円	公租公課	-	164百万円	減価償却費	236百万円	239百万円	賃貸事業費用以外計	200百万円	160百万円	運用報酬	106百万円	102百万円
	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)																													
賃貸事業費用計	638百万円	762百万円																													
管理委託費	156百万円	155百万円																													
（うち維持管理費）	119百万円	119百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	36百万円	36百万円																													
修繕費	54百万円	28百万円																													
公租公課	-	164百万円																													
減価償却費	236百万円	239百万円																													
賃貸事業費用以外計	200百万円	160百万円																													
運用報酬	106百万円	102百万円																													
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、2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3期）にそれぞれ12百万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2019年2月期（第2期）に126百万円、2019年8月期（第3期）に125百万円を見込んでいます。 																														

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の総額は、2019年2月期（第2期）末において33,260百万円、2019年8月期（第3期）末において33,260百万円を想定しています。 ・2019年2月期（第2期）中に2018年8月期（第1期）に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、当該借入金の一部を2019年2月期（第2期）中に返済することを前提としています。 ・2019年2月期（第2期）末のLTVは48.5%程度、2019年8月期（第3期）末のLTVは47.0%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345,500口について2019年8月期（第3期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額を2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3期）において、それぞれ1,727,500円の計上を見込んでいます。2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3期）において、それぞれ1口当たり5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。

(3) 投資リスク

有価証券届出書(2018年6月25日提出、その後の訂正を含みます。)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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (2018年8月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	731,698
信託現金及び信託預金	1,941,949
営業未収入金	36,687
前払費用	94,737
繰延税金資産	39
未収消費税等	1,389,734
その他	10
流動資産合計	4,194,858
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	16,950,478
減価償却累計額	△78,314
信託建物(純額)	16,872,164
信託構築物	20,591
減価償却累計額	△78
信託構築物(純額)	20,513
信託土地	48,291,144
有形固定資産合計	65,183,822
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	116,780
その他	10
投資その他の資産合計	126,790
固定資産合計	65,310,613
繰延資産	
投資口交付費	72,627
繰延資産合計	72,627
資産合計	69,578,099

(単位:千円)

当期
(2018年8月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	247,759
短期借入金	4,600,000
未払金	16,746
未払費用	13,970
未払法人税等	1,919
前受金	16,041
その他	22,770
流動負債合計	4,919,207
固定負債	
長期借入金	30,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,544,461
資産除去債務	89,002
デリバティブ債務	13,883
固定負債合計	32,647,348
負債合計	37,566,555
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	31,991,672
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	33,755
剰余金合計	33,755
投資主資本合計	32,025,427
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△13,883
評価・換算差額等合計	△13,883
純資産合計	※1 32,011,543
負債純資産合計	69,578,099

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		当期 (自 2017年9月11日 至 2018年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入		※1 345,244
その他貸貸事業収入		※1 32,185
営業収益合計		377,429
営業費用		
貸貸事業費用		※1 141,762
資産運用報酬		2,707
資産保管及び一般事務委託手数料		4,893
役員報酬		1,600
公租公課		16,585
その他営業費用		9,287
営業費用合計		176,837
営業利益		200,592
営業外収益		
受取利息		6
営業外収益合計		6
営業外費用		
支払利息		15,025
創立費		2,753
融資関連費用		142,910
投資口交付費償却		4,272
営業外費用合計		164,962
経常利益		35,637
税引前当期純利益		35,637
法人税、住民税及び事業税		1,920
法人税等調整額		△39
法人税等合計		1,881
当期純利益		33,755
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		33,755

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自 2017年9月11日 至 2018年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額							
新投資口の発行	31,991,672			31,991,672			31,991,672
当期純利益		33,755	33,755	33,755			33,755
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△13,883	△13,883	△13,883
当期変動額合計	31,991,672	33,755	33,755	32,025,427	△13,883	△13,883	32,011,543
当期末残高	※1 31,991,672	33,755	33,755	32,025,427	△13,883	△13,883	32,011,543

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区分	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
I 当期未処分利益	33,755,504
II 利益超過分配金加算額	14,165,500
うち一時差異等調整引当額	14,165,500
III 分配金の額	33,859,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(98)
うち利益分配金	19,693,500
(うち1口当たり利益分配金)	(57)
うち一時差異等調整引当額	14,165,500
(うち1口当たり利益超過分配金(一時 差異等調整引当額に係るもの))	(41)
IV 次期繰越利益	14,062,004
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)57円を分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、純資産控除項目及び所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致626,168円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される14,165,500円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円(1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41円)となりました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期 (自 2017年9月11日 至 2018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	35,637
減価償却費	78,392
投資口交付費償却	4,272
融資関連費用	136,596
受取利息	△6
支払利息	15,025
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△31,154
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,389,734
前払費用の増減額 (△は増加)	△17,992
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△14,706
営業未払金の増減額 (△は減少)	113,150
未払金の増減額 (△は減少)	13,924
前受金の増減額 (△は減少)	16,041
その他	19,052
小計	△1,021,502
利息の受取額	6
利息の支払額	△1,054
法人税等の支払額	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,022,552
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△65,047,546
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	776,171
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,715
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,287,090
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	4,582,849
長期借入れによる収入	29,701,734
投資口の発行による収入	31,917,583
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,202,168
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	892,525
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 892,525

（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） 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 5～65年 構築物 37～55年 (2) 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>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 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147,695千円です。</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。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<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本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しています。</p>

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

当期(自 2017年9月11日 至 2018年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	345
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 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)

当 期 (2018年8月31日)
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)

	当 期	
	自 2017年9月11日	至 2018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	289,488	
共益費収入	40,448	
駐車場収入	13,330	
その他賃貸収入	1,977	345,244
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	27,663	
その他収入	4,522	32,185
不動産賃貸事業収益合計		377,429
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	33,128	
水道光熱費	26,265	
損害保険料	695	
修繕費	1,499	
信託報酬	1,671	
減価償却費	78,392	
その他賃貸事業費用	109	
不動産賃貸事業費用合計		141,762
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		235,667

[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

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	345,500口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
現金及び預金	731,698千円
信託現金及び信託預金	1,941,949千円
使途制限付信託預金(注)	△1,781,123千円
現金及び現金同等物	892,525千円

(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信託預金です。

※2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
重要な資産除去債務の額	89,002千円

[リース取引に関する注記]

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

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

2018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	731,698	731,698	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,941,949	1,941,949	-
資産計	2,673,648	2,673,648	-
(3) 短期借入金	4,600,000	4,600,000	-
(4) 長期借入金	30,000,000	30,000,000	-
負債計	34,600,000	34,600,000	-
(5) デリバティブ取引(※)	(13,883)	(13,883)	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(5) 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	当期 (2018年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	2,544,461

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(2018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	731,698
信託現金及び信託預金	1,941,949
合計	2,673,648

(注4) 借入金の決算日(2018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	4,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	15,000,000	10,000,000	5,000,000	-	-
合計	4,600,000	15,000,000	10,000,000	5,000,000	-	-

[有価証券に関する注記]

当期(2018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

当期（2018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

当期（2018年8月31日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,000,000	30,000,000	△13,883

(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]

当期（2018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)

		当期 2018年8月31日
繰延税金資産(流動)		
未払事業税損金不算入額		39
繰延税金資産(流動)合計		39
繰延税金資産(流動)の純額		
繰延税金資産(固定)		
資産除去債務		28,116
繰延ヘッジ損益		4,385
繰延税金資産(固定)小計		32,501
評価性引当額		△4,583
繰延税金資産(固定)合計		27,918
繰延税金負債(固定)		
資産除去債務に対応する有形固定資産		△27,918
繰延税金負債(固定)合計		△27,918
繰延税金資産(固定)の純額		
-		

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:%)

		当期 2018年8月31日
法定実効税率		31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額		△30.16
その他		3.70
税効果会計適用後の法人税等の負担率		5.28

[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

当期(自 2017年9月11日 至 2018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				
親会社 (注2)	PAGインベ ストメント・マ ネジメント株 式会社	東京都 港区 虎ノ門4 -1-28	490	投資 運用業	(被所有) 100.0	-	投資主	私募設立 (注3)	150,000	-	-

(注1) 上記金額のうち、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) 取引時においては、議決権の被所有割合は100.0%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により、議決権の被所有割合が0.4%となったため、期末日現在においては親会社に該当しなくなっています。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を記載しています。

(注3) 1口当たり1,000,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

2. 関連会社等

当期(自 2017年9月11日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期(自 2017年9月11日 至 2018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

当期(自 2017年9月11日 至 2018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	615,292	未払金	2,923	

(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、各保有資産の取得価額に算入した物件取得による報酬分(612,585千円)が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

当期(自 2017年9月11日 至 2018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]

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日付けで取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去及び「名古屋センタープラザビル」及び「TTS南青山ビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

対象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	仙台日興ビル	31年	0.833%
PCB	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	TTS南青山ビル	28年	0.784%

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
期首残高	-
有形固定資産取得に伴う増加額	88,941
時の経過による調整額	61
期末残高	89,002

[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)

当期(自 2017年9月11日 至 2018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)

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	65,183,822
期末残高	65,183,822
期末時価	68,221,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権27物件の取得(65,261,214千円)及びその後の資本的支出(1,000千円)、主な減少額は減価償却費(78,392千円)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2018年8月期（第1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]

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
1口当たり純資産額	92,652円
1口当たり当期純利益	903円 (97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（日数加重平均投資口数37,353口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年7月30日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数（345,500口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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) 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につき10口の割合をもって分割しています。1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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。

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
当期純利益（千円）	33,755
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）	33,755
期中平均投資口数（口）	37,353

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期において、本投資法人は私募設立により150百万円、公募増資により31,841百万円の資金を調達しました。なお、本投資法人の設立以降2018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 (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2)
2018年4月21日	投資口分割	—	150,000	1,350	1,500	(注3)
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	(注4)

(注1) 本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

(注2) 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3) 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4) 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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員の変動

当期中における本投資法人の役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

当期中における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

(退任)

2018年2月15日 取締役 木本 洋一郎

2018年2月15日 監査役 若色 和夫

(就任)

2018年2月15日 代表取締役社長 舟本 哲夫

2018年2月15日 取締役 河野 和弘

2018年2月15日 取締役 春日 哲

2018年2月15日 監査役 鈴木 健介

(その他)

2018年2月15日付で石原雅行は、代表取締役社長から代表取締役会長となっています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	当期（第1期） (2018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)	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	44,333	63.7	
		地方中核都市	8,199	11.8	
	住宅	四大経済圏	4,927	7.1	
		地方中核都市	1,217	1.8	
	ホテル	四大経済圏	-	-	
		地方中核都市	4,461	6.4	
	商業施設・ その他	四大経済圏	995	1.4	
		地方中核都市	1,049	1.5	
			小計	65,183	93.7
	預金・その他の資産			4,394	6.3
資産総額			69,578	100.0	

	当期（第1期） (2018年8月31日現在)	
	金額（百万円）	資産総額に対する比率 (注3) (%)
負債総額（注2）	37,566	54.0
純資産総額（注2）	32,011	46.0

(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、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、2018年8月31日現在における貸借対照表（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

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③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2018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)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	19.2	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	15.2	10,000	2018年7月30日
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	7.6	4,880	2018年7月30日
	0-04	TTS南青山ビル	東京都港区	4,090	6.4	4,290	2018年7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	5.4	3,610	2018年7月30日
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	5.4	3,620	2018年7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.9	2,600	2018年7月30日
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	2.3	1,900	2018年7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.6	1,140	2018年7月30日
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	772	1.2	805	2018年7月30日
	0-11	L.Biz仙台(注5)	宮城県仙台市	1,680	2.6	1,740	2018年7月30日
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.7	1,790	2018年7月30日
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	2.3	1,680	2018年7月30日
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.4	1,120	2018年7月30日
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.4	1,030	2018年7月30日
	0-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	771	1.2	987	2018年7月30日
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.9	814	2018年7月30日
		小計	—	51,866	80.6	55,006	—
住宅	R-01	アマレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.7	1,220	2018年7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.7	1,110	2018年7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	1.6	1,080	2018年7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.6	1,070	2018年7月30日
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.9	605	2018年7月30日
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.9	1,340	2018年7月30日
		小計	—	6,061	9.4	6,425	—
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	3.8	2,500	2018年7月30日
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	3.1	2,100	2018年7月30日
		小計	—	4,427	6.9	4,600	—
・商業 その他 施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.5	1,090	2018年7月30日
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.6	1,100	2018年7月30日
		小計	—	2,016	3.1	2,190	—
		合計	—	64,370	100.0	68,221	—

(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、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。

(注2) 「取得価格」は、各運用資産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。)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、2018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) 2018年9月1日付で「MB小田急ビル」から「L.Biz仙台」に名称を変更しています。以下同じです。

b 建物の概要

本投資法人が2018年8月31日現在保有する運用資産に係る建物の概要(建築時期、テナント数、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積、及び稼働率)は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	14	614	508	10,104.12 (注8)	10,104.12 (注8)	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	5	410	398	6,456.49	7,793.60	82.8
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	35	328	274	9,435.91	9,560.59	98.7
	0-04	TTS南青山ビル	1984年 5月	6	188	166	1,995.65	1,995.65	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	10	196	137	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	9	189	115	5,022.79	5,022.79	100.0
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	16	143	62	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-08	中央博労町ビル	1993年 4月	20	103	42	3,665.05	3,739.57	98.0
	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	7	47	20	1,408.52	1,408.52	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	26	102	72	3,059.22	3,368.98	90.8
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	100.0
	0-13	盛岡駅前通ビル	1987年 4月	20	137	101	4,217.74	4,480.31	94.1
	0-14	長野セントラルビル	1994年 11月	21	86	59	2,485.47 (注8)	2,619.93 (注8)	94.9
	0-15	EME郡山ビル	1988年 3月	18	92	80	2,666.71	2,931.65	91.0
	0-16	宇都宮セントラル ビル	1995年 9月	16	81	53	2,551.90	2,768.91	92.2
	0-17	山形駅前通ビル	1984年 11月	8	66	40	2,337.01	2,505.92	93.3
小計/平均				238	2,957	2,253	66,466.89	69,360.85	95.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	79	72	11	2,748.89	2,935.38	93.6
	R-02	ドゥーミー浮間舟渡	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 グランスイート	2009年 3月	65	64	1	2,584.29	2,782.51	92.9
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	30	52	10	1,212.35	1,405.29	86.3
	R-05	アルファスペース 都立大	1990年 4月	12	32	3	840.80	907.13	92.7
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	62	79	12	2,461.91	2,623.39	93.8
	小計/平均				250	363	89	12,310.84	13,116.30
ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇 都宮	1991年 2月	1	128	31	5,267.16	5,267.16	100.0
	小計/平均				2	281	82	10,386.31	10,386.31
・商業施設	C-01	プリオ大名II	2002年 4月	6	52	34	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
	小計/平均				7	135	118	7,975.93	7,975.93
合計/平均				497	3,738	2,544	97,139.97	100,839.39	96.3

- (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、2018年8月31日現在において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
- (注3) 「年間賃料」は、2018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、2018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2018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、2018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。

c 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-04	0-05
物件名称	NTビル	東池袋セントラル プレイス	名古屋センターブ ラザビル	TTS南青山ビル	大宮NSDビル
①不動産賃貸事業収入	66,290	41,367	34,810	17,678	18,238
賃貸事業収入	55,907	37,329	30,613	16,761	17,474
その他賃貸事業収入	10,383	4,037	4,196	916	764
②不動産賃貸事業費用	10,358	5,286	8,534	1,633	5,031
管理業務費	3,468	1,891	3,919	691	3,554
水道光熱費	6,669	3,194	4,244	784	1,021
損害保険料	93	55	84	11	29
修繕費	52	77	180	76	371
信託報酬	72	67	54	67	54
その他賃貸事業費用	2	0	51	2	1
③NOI(①-②)	55,931	36,081	26,275	16,044	13,207
④減価償却費	11,266	7,812	5,887	1,188	2,102
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	44,664	28,268	20,388	14,855	11,104

(単位：千円)

物件番号	0-06	0-07	0-08	0-09	0-10
物件名称	サムティ新大阪セ ンタービル	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心齋橋ビル
①不動産賃貸事業収入	20,495	15,507	11,820	4,763	5,615
賃貸事業収入	18,110	13,557	10,003	4,706	4,875
その他賃貸事業収入	2,385	1,949	1,817	57	740
②不動産賃貸事業費用	3,718	2,915	3,567	415	1,652
管理業務費	1,582	1,245	1,865	315	733
水道光熱費	2,029	1,544	1,454	-	834
損害保険料	33	25	26	4	13
修繕費	-	27	149	40	-
信託報酬	71	72	72	54	72
その他賃貸事業費用	0	-	0	0	0
③NOI(①-②)	16,777	12,592	8,253	4,348	3,962
④減価償却費	3,481	3,615	1,112	847	866
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	13,296	8,976	7,140	3,501	3,096

(単位：千円)

物件番号	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15
物件名称	L.Biz仙台	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル
①不動産賃貸事業収入	11,856	11,485	13,625	9,225	9,005
賃貸事業収入	10,404	10,905	13,442	8,333	8,673
その他賃貸事業収入	1,451	580	183	892	331
②不動産賃貸事業費用	2,629	1,687	2,804	1,963	2,044
管理業務費	1,411	1,036	2,490	1,217	1,393
水道光熱費	1,136	538	207	663	326
損害保険料	27	20	36	26	22
修繕費	-	-	-	-	248
信託報酬	54	81	67	54	54
その他賃貸事業費用	0	9	1	1	0
③NOI(①-②)	9,226	9,798	10,820	7,262	6,960
④減価償却費	2,756	1,768	4,752	2,608	2,741
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	6,470	8,030	6,068	4,653	4,218

(単位：千円)

物件番号	0-16	0-17	R-01	R-02	R-03
物件名称	宇都宮セントラルビル	山形駅前通ビル	アマレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート
①不動産賃貸事業収入	9,035	6,538	6,764	5,648	6,137
賃貸事業収入	8,049	6,190	6,735	5,648	6,027
その他賃貸事業収入	986	347	29	-	109
②不動産賃貸事業費用	2,061	1,890	699	117	648
管理業務費	1,248	1,217	476	51	534
水道光熱費	735	596	-	-	44
損害保険料	22	21	14	10	13
修繕費	-	-	127	-	-
信託報酬	54	54	54	54	54
その他賃貸事業費用	0	1	27	0	0
③NOI(①-②)	6,974	4,647	6,064	5,531	5,489
④減価償却費	1,995	1,958	2,771	872	2,213
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,979	2,689	3,292	4,658	3,276

(単位:千円)

物件番号	R-04	R-05	R-06	H-01	H-02
物件名称	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース 都立大	ジェインティ 八丁堀	ドリーイン松山	ホテルサンシャイ ン宇都宮
①不動産賃貸事業収入	4,729	2,623	7,142	13,572	11,398
賃貸事業収入	4,729	2,616	7,124	13,572	11,398
その他賃貸事業収入	-	6	18	-	-
②不動産賃貸事業費用	866	771	993	367	166
管理業務費	757	622	906	135	64
水道光熱費	17	28	-	150	-
損害保険料	6	5	13	25	29
修繕費	29	46	18	-	-
信託報酬	54	67	54	54	72
その他賃貸事業費用	0	0	0	1	-
③NOI(①-②)	3,863	1,851	6,149	13,205	11,232
④減価償却費	1,126	384	1,503	6,384	3,739
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	2,737	1,467	4,646	6,820	7,493

(単位:千円)

物件番号	C-01	C-02
物件名称	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ 春光店
①不動産賃貸事業収入	4,642	7,409
賃貸事業収入	4,642	7,409
その他賃貸事業収入	-	-
②不動産賃貸事業費用	340	204
管理業務費	222	74
水道光熱費	41	-
損害保険料	3	17
修繕費	-	58
信託報酬	72	54
その他賃貸事業費用	-	0
③NOI(①-②)	4,302	7,204
④減価償却費	350	2,284
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	3,951	4,920

(3) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人が2018年8月31日現在保有する資産に関して、現在計画されている2019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
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	共用部リニューアル工事 エレベーター更新工事	自 2019年1月 至 2019年2月	45,991	-	-
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調更新工事	自 2018年9月 至 2018年10月	26,270	-	-
EME郡山ビル	福島県郡山市	空調更新工事 LED化工事	自 2018年10月 至 2018年12月	18,000	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が2018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、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は1,000千円であり、当期費用に区分された修繕費1,499千円と合わせて、合計2,499千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)
EME郡山ビル	福島県郡山市	間仕切・扉取付工事	自 2018年8月7日 至 2018年8月19日	1,000
合計				1,000

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。