

2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月19日

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

資産運用会社名 MIRARTH不動産投資顧問株式会社
(旧商号: 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 2024年5月30日

分配金支払開始予定日 2024年5月17日

決算補足説明資料作成の有無: 有

決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日~2024年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期	3,891	0.1	2,263	0.2	1,886	0.0	1,861	0.0
2023年8月期	3,886	7.6	2,258	8.0	1,886	8.2	1,860	8.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年2月期	2,691	2.6	1.3	48.5
2023年8月期	2,694	2.7	1.4	48.5

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 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	%	%
2024年2月期	2,672	1,847	-	-	2,672	1,847	99.3	2.6
2023年8月期	2,617	1,809	-	-	2,617	1,809	97.2	2.6

(注1) 2023年8月期及び2024年2月期の分配金総額は、当期末処分利益から、将来の分配金安定化のための内部留保額を控除した額となっています。

(注2) 2023年8月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年2月期	142,693	70,449	49.4	101,903
2023年8月期	142,604	70,397	49.4	101,828

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年2月期	2,521	△439	△1,808	4,338
2023年8月期	2,582	△12,036	6,677	4,064

2. 2024年8月期の運用状況の予想（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期の運用状況の予想（2024年9月1日～2025年2月28日）

（％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
2024年8月期	4,316	10.9	2,578	13.9	2,134	13.1	2,108	13.3	2,700	—	2,700
2025年2月期	4,349	0.8	2,574	△0.2	2,122	△0.6	2,098	△0.5	2,700	—	2,700

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年8月期）2,700円、1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）2,687円

（注）2025年2月期は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）と1口当たり当期純利益の予想額は異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2024年2月期	691,335口	2023年8月期	691,335口
2024年2月期	0口	2023年8月期	0口

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

(3) 端数処理

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものでもありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	51

1. 運用状況

（1）運用状況

①当期の概況

a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、MIRARTH不動産投資顧問株式会社（旧 タカラPAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。その後、4度の公募増資を経て、当期末日（2024年2月29日）現在の発行済投資口の総口数は691,335口、出資総額は68,299百万円となっています。

b 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費の回復、インバウンド需要の拡大等は底堅く推移し、緩やかな景気回復が継続しました。一方、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクには、引き続き注視する必要があります。不動産売買市場は、J-REITを含む国内投資家の投資額が増加しました。日銀の金融政策の変更を受けて金利が上昇しているものの、主要国と比較して利回りスプレッドは高く、国内優良物件に対する国内投資家の需要は堅調であるため、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。住宅の賃貸市場については、新規求人数の増加等による東京23区への転入超過や入国規制緩和による外国人入国超過の持続的な増加等を背景に需給は更にタイト化に向かっています。本投資法人の稼働率は当期も高位かつ安定した動きとなりました。オフィスについては、東京23区において新築ビルが空室を抱えて竣工している一方で、既存ビルにおいて移転需要や館内増床等により空室消化が進んだため、空室率は横ばいで推移しています。オフィス賃料は、競争力のあるビルでは成約が進んだものの、空室を抱えるビルでは賃料調整が続き、全体として緩やかな下落傾向が継続しています。商業施設については、外出機運の高まりや国内外の旅行客の増加影響により、小売販売額は全体で堅調に推移しています。立地別では、インバウンド客の来館があった大都市ターミナル駅周辺のSCの販売増加が目立っています。ホテルについては、国内の観光促進策である全国旅行支援が徐々に終了する中でも、需要の減退は見られず、国内需要は底堅く推移しました。また、コロナ禍前の2019年に総数の約3割を占めていた中国からのインバウンドが本格的な回復には至っていない一方で、韓国、米国、シンガポール等の国・地域からのインバウンドが牽引し、全体として回復が顕著となりました。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、各物件における積極的なリーシングによる稼働率の上昇や賃料の増加、コスト削減等による収益性の向上に注力した運用を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益3,891百万円、経常利益1,886百万円、当期純利益1,861百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2023年10月23日付「2023年8月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年2月期の1口当たり分配金の予想額2,672円と同額としました。

c 資金調達の概要

当期末日（2024年2月29日）時点における借入金残高は67,150百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.1%となっています。

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

d 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,891百万円、経常利益1,886百万円、当期純利益1,861百万円を計上しました。

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、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため310百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の1,847百万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、1,847百万円となり、1口当たり分配金は2,672円（1口当たり利益分配金2,672円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

②次期の見通し

a 今後の運用方針

本投資法人は、2024年3月29日付でPAG Real Estate Holding LimitedからMIRARTHホールディングス株式会社（以下「MIRARTHホールディングス」といいます。）へ本資産運用会社の株式が譲渡されたことにより、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスの保有比率が発行済株式総数の60%から90%に高まり、MIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングス株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）との更なる連携強化を進めました。また、これに伴い、本資産運用会社は「MIRARTH不動産投資顧問株式会社」に商号変更しました。今後、より一層の「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるMIRARTHホールディングスグループからの良質な住宅を中心とする安定した物件供給によって外部成長の実現を目指すとともに、MIRARTHホールディングスグループのバリューチェーン、株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する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を組み合わせ、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

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

(i) 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用するとともに、本資産運用会社独自のネットワークを活用することで、物件取得機会を増大し、外部成長の実現を目指します。バランスの取れたポートフォリオを目指し、MIRARTHホールディングスグループからは主として開発物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえた資産の入替等も実施してきましたが、予定していた物件の譲渡は一巡しました。当期以降は状況の変化等に対応すべく必要に応じ随時検討していきます。

(ii) 内部成長戦略

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

(iii) 財務戦略

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

(ア) 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

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

(イ) 資金調達（デット・ファイナンス）

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

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

(ウ) LTV

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

(注) LTV (%) = a/b × 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

2024年8月期及び2025年2月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件は、後記7ページ「2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
2024年 8月期 (第13期)	4,316 百万円	2,578 百万円	2,134 百万円	2,108 百万円	2,700円	－円	2,700円
2025年 2月期 (第14期)	4,349 百万円	2,574 百万円	2,122 百万円	2,098 百万円	2,700円	－円	2,700円

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

(注2) 2025年2月期は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と1口当たり当期純利益の予想額は異なっています。

③決算後に生じた重要な事実

a 新投資口の発行

本投資法人は、2024年2月14日及び2024年2月21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85,338口及び第三者割当による新投資口4,147口の発行を行い、2024年3月1日に7,654,989,276円、2024年3月26日に371,994,194円の払込を完了しています。この結果、2024年3月26日付で出資総額が76,326,001,525円、発行済投資口の総口数は、780,820口となっています。

< 公募による新投資口の発行（一般募集） >

- ・発行新投資口数 85,338口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金92,944円
- ・発行価格（募集価格）の総額 7,931,655,072円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
- ・発行価額（払込金額）の総額 7,654,989,276円
- ・払込期日 2024年3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。

< 第三者割当による新投資口の発行 >

- ・発行新投資口数 4,147口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
- ・発行価額（払込金額）の総額 371,994,194円
- ・払込期日 2024年3月26日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

b 資金の借入れ

本投資法人は、下記「c 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2024年3月4日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注3)	借入日	返済期日 (注4)	返済 方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,880	0.50091% ※基準金利(注3)に 0.40%を加えた利率	2024年 3月4日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		2,400	0.60091% ※基準金利(注3)に 0.50%を加えた利率		2028年 2月29日		
		3,590	0.65091% ※基準金利(注3)に 0.55%を加えた利率		2028年 8月31日		
合計		9,870	—	—	—	—	—

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

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社広島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社第四北越銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2024年5月31日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートが表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。

(注4) 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、2024年3月4日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	合同会社アイランド シップ4号
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	
	R-43	アークステージ I・II (注3)	愛知県名古屋	1,064	合同会社アイランド シップ5号
オフィス	O-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	非開示(注5)
	O-23	ソララガーデンオフィス (注4)	宮城県仙台市	1,130	
商業施設	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
合計			—	17,281	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはC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) アークステージ I・IIは、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。

(注4) ソララガーデンオフィスについては、事務所部分1,371.58㎡（2階～4階）に係る区分所有権を取得しています。

(注5) TLR柏ビル及びソララガーデンオフィスの取得先は国内の株式会社、テックランド八王子高尾店の取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2024年2月14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。

2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び
2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期（第13期）（2024年3月1日～2024年8月31日）（184日） 2025年2月期（第14期）（2024年9月1日～2025年2月28日）（181日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している70物件（以下「保有資産」といいます。）について、2025年2月期（第14期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年8月期 （第13期）</th> <th>2025年2月期 （第14期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,392百万円</td> <td>1,417百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>282百万円</td> <td>288百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>210百万円</td> <td>216百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>71百万円</td> <td>72百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>53百万円</td> <td>51百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>273百万円</td> <td>273百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>611百万円</td> <td>622百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>345百万円</td> <td>358百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>209百万円</td> <td>215百万円</td> </tr> </tbody> </table> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2024年8月期 （第13期）	2025年2月期 （第14期）	賃貸事業費用計	1,392百万円	1,417百万円	管理委託費	282百万円	288百万円	（うち維持管理費）	210百万円	216百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	71百万円	72百万円	修繕費	53百万円	51百万円	公租公課	273百万円	273百万円	減価償却費	611百万円	622百万円	賃貸事業費用以外計	345百万円	358百万円	運用報酬	209百万円	215百万円
	2024年8月期 （第13期）	2025年2月期 （第14期）																													
賃貸事業費用計	1,392百万円	1,417百万円																													
管理委託費	282百万円	288百万円																													
（うち維持管理費）	210百万円	216百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	71百万円	72百万円																													
修繕費	53百万円	51百万円																													
公租公課	273百万円	273百万円																													
減価償却費	611百万円	622百万円																													
賃貸事業費用以外計	345百万円	358百万円																													
運用報酬	209百万円	215百万円																													

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、2024年8月期（第13期）に18百万円、2025年2月期（第14期）に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2024年8月期（第13期）に425百万円、2025年2月期（第14期）に438百万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、2024年8月期（第13期）末及び2025年2月期（第14期）末においてそれぞれ77,020百万円を想定しています。 2024年8月期（第13期）末及び2025年2月期（第14期）末のLTVは47.8%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数780,820口について2025年2月期（第14期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 2025年2月期（第14期）は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,667,574	4,991,178
信託現金及び信託預金	2,235,695	2,163,461
営業未収入金	126,790	121,926
前払費用	252,868	217,646
その他	-	1,100
流動資産合計	7,282,928	7,495,312
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,136,596	4,136,596
減価償却累計額	△347,787	△396,728
建物（純額）	3,788,808	3,739,867
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△1,501	△1,742
構築物（純額）	27,085	26,845
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△9,508	△10,696
機械及び装置（純額）	38,032	36,844
工具、器具及び備品	31,481	31,929
減価償却累計額	△12,052	△14,551
工具、器具及び備品（純額）	19,428	17,377
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物	35,474,107	35,962,365
減価償却累計額	△2,774,475	△3,252,866
信託建物（純額）	32,699,632	32,709,499
信託構築物	202,677	202,677
減価償却累計額	△10,849	△12,959
信託構築物（純額）	191,827	189,718
信託機械及び装置	56,828	68,611
減価償却累計額	△2,885	△5,882
信託機械及び装置（純額）	53,942	62,728
信託工具、器具及び備品	119,133	144,177
減価償却累計額	△25,982	△34,303
信託工具、器具及び備品（純額）	93,151	109,874
信託土地	92,353,406	92,353,406
信託建設仮勘定	18,061	20,147
有形固定資産合計	134,900,581	134,883,512
無形固定資産		
ソフトウェア	1,042	658
無形固定資産合計	1,042	658
投資その他の資産		
長期前払費用	361,198	268,678
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	372,208	279,688
固定資産合計	135,273,833	135,163,858
繰延資産		
投資口交付費	47,812	34,199
繰延資産合計	47,812	34,199
資産合計	142,604,574	142,693,370

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	472,811	509,275
1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	16,900,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	234,523	236,578
未払費用	20,355	19,058
未払法人税等	599	599
未払消費税等	42,306	64,343
前受金	24,248	16,673
その他	9,720	9,050
流動負債合計	10,416,667	17,817,683
固定負債		
長期借入金	57,600,000	50,250,000
預り敷金及び保証金	189,146	188,968
信託預り敷金及び保証金	3,803,779	3,771,799
繰延税金負債	99,420	124,705
資産除去債務	83,152	83,467
その他	15,092	7,620
固定負債合計	61,790,591	54,426,562
負債合計	72,207,258	72,244,245
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,299,018	68,299,018
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △7,888	※1 △7,888
出資総額控除額合計	△7,888	△7,888
出資総額（純額）	68,291,129	68,291,129
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,106,185	2,157,995
剰余金合計	2,106,185	2,157,995
投資主資本合計	70,397,315	70,449,125
純資産合計	※2 70,397,315	※2 70,449,125
負債純資産合計	142,604,574	142,693,370

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,681,324	※1 3,704,943
その他貸貸事業収入	※1 204,976	※1 186,608
営業収益合計	3,886,301	3,891,551
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,309,897	※1 1,305,895
資産運用報酬	188,629	192,347
資産保管及び一般事務委託手数料	27,491	32,619
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	27,670	27,107
その他営業費用	71,650	67,556
営業費用合計	1,627,738	1,627,926
営業利益	2,258,562	2,263,624
営業外収益		
受取利息	35	33
未払分配金戻入	518	485
固定資産税等還付金	-	260
還付加算金	19	6
受取保険金	7,192	302
その他	287	-
営業外収益合計	8,054	1,088
営業外費用		
支払利息	241,821	246,063
融資関連費用	124,468	118,112
投資口交付費償却	13,613	13,613
営業外費用合計	379,903	377,788
経常利益	1,886,713	1,886,924
税引前当期純利益	1,886,713	1,886,924
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	25,223	25,285
法人税等合計	25,828	25,890
当期純利益	1,860,884	1,861,033
前期繰越利益	245,301	296,961
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,106,185	2,157,995

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年3月1日 至 2023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	63,801,091	△8,537	△8,537	63,792,554	1,976,555	1,976,555	
当期変動額							
新投資口の発行	4,497,926			4,497,926			4,497,926
剰余金の配当					△1,730,606	△1,730,606	△1,730,606
一時差異等調整引当額の戻入		648	648	648	△648	△648	-
当期純利益					1,860,884	1,860,884	1,860,884
当期変動額合計	4,497,926	648	648	4,498,575	129,629	129,629	4,628,204
当期末残高	※1 68,299,018	△7,888	△7,888	68,291,129	2,106,185	2,106,185	70,397,315

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	65,769,110
当期変動額	
新投資口の発行	4,497,926
剰余金の配当	△1,730,606
一時差異等調整引当額の戻入	-
当期純利益	1,860,884
当期変動額合計	4,628,204
当期末残高	70,397,315

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	68,299,018	△7,888	△7,888	68,291,129	2,106,185	2,106,185	
当期変動額							
剰余金の配当					△1,809,223	△1,809,223	△1,809,223
当期純利益					1,861,033	1,861,033	1,861,033
当期変動額合計	-	-	-	-	51,810	51,810	51,810
当期末残高	※1 68,299,018	△7,888	△7,888	68,291,129	2,157,995	2,157,995	70,449,125

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期		当期	
	自 至	2023年3月 1日 2023年8月31日	自 至	2023年9月 1日 2024年2月29日
I 当期末処分利益		2, 106, 185, 690		2, 157, 995, 798
II 利益超過分配金加算額		—		—
うち一時差異等調整引当額		—		—
III 出資総額組入額		—		—
うち一時差異等調整引当額戻入額		—		—
IV 分配金の額		1, 809, 223, 695		1, 847, 247, 120
（投資口1口当たりの分配金の額）		(2, 617)		(2, 672)
うち利益分配金		1, 809, 223, 695		1, 847, 247, 120
（うち1口当たり利益分配金）		(2, 617)		(2, 672)
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		296, 961, 995		310, 748, 678
分配金の額の算出方法	<p>分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、296,961,995円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の1,809,223,695円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>		<p>分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、310,748,678円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の1,847,247,120円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,886,713	1,886,924
減価償却費	530,057	545,072
投資口交付費償却	13,613	13,613
融資関連費用	115,990	108,545
受取利息	△35	△33
支払利息	241,821	246,063
営業未収入金の増減額（△は増加）	△31,079	4,864
未払消費税等の増減額（△は減少）	39,617	22,037
前払費用の増減額（△は増加）	△11,921	18,111
長期前払費用の増減額（△は増加）	5,649	18
営業未払金の増減額（△は減少）	29,207	△62,702
未払金の増減額（△は減少）	23,172	3,122
前受金の増減額（△は減少）	△8,569	△7,575
その他	△11,266	△8,141
小計	2,822,971	2,769,919
利息の受取額	35	33
利息の支払額	△239,797	△247,359
法人税等の支払額	△604	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,582,605	2,521,989
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△448
信託有形固定資産の取得による支出	△12,075,868	△388,220
預り敷金及び保証金の受入による収入	104	109
預り敷金及び保証金の返還による支出	△81	△163
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,252	13,667
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,101	△64,145
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,036,695	△439,200
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	9,935,039	—
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	—
投資口の発行による収入	4,473,609	—
分配金の支払額	△1,730,741	△1,808,908
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,677,908	△1,808,908
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,776,181	273,880
現金及び現金同等物の期首残高	6,840,931	4,064,749
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,064,749	※1 4,338,630

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 10～20年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1)収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前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30,387千円、当期において該当はありません。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期（自 2023年3月1日 至 2023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	—	△648	7,888	資産除去債務の履行
合計		105,723	8,537	—	△648	7,888	

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	97,776 (注)	7,888	—	—	7,888	資産除去債務の履行
合計		97,776	7,888	—	—	7,888	

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,388,916		3,415,091	
共益費収入	178,963		180,284	
駐車場収入	87,885		87,671	
その他賃貸収入	25,560	3,681,324	21,895	3,704,943
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	137,168		120,434	
その他収入	67,808	204,976	66,174	186,608
不動産賃貸事業収益合計		3,886,301		3,891,551
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	283,027		264,132	
水道光熱費	126,569		122,358	
公租公課	256,524		256,573	
損害保険料	7,632		7,643	
修繕費	82,312		86,355	
信託報酬	19,008		19,325	
減価償却費	529,397		544,688	
その他賃貸事業費用	5,425		4,819	
不動産賃貸事業費用合計		1,309,897		1,305,895
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,576,404		2,585,656

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	691,335口	691,335口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
現金及び預金	4,667,574千円	4,991,178千円
信託現金及び信託預金	2,235,695千円	2,163,461千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△ 2,838,520千円	△ 2,816,009千円
現金及び現金同等物	4,064,749千円	4,338,630千円

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

[リース取引に関する注記]

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

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,576,227	26,227
(2) 長期借入金	57,600,000	57,537,023	△ 62,976

2024年2月29日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	16,900,000	16,905,503	5,503
(2) 長期借入金	50,250,000	50,169,599	△ 80,400

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (2) 長期借入金

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

(注2) 長期借入金の決算日（2023年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,550,000	17,400,000	14,400,000	14,440,000	11,360,000	—
合計	9,550,000	17,400,000	14,400,000	14,440,000	11,360,000	—

長期借入金の決算日（2024年2月29日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	16,900,000	16,600,000	13,630,000	15,130,000	4,890,000	—
合計	16,900,000	16,600,000	13,630,000	15,130,000	4,890,000	—

[有価証券に関する注記]

前期（2023年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2024年2月29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（2023年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2024年2月29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（2023年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2023年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2024年2月29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 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
繰延税金資産		
資産除去債務	26,159	26,258
繰延消費税額等	177,324	148,291
繰延税金資産小計	203,484	174,550
評価性引当額	△ 6,087	△ 6,668
繰延税金資産合計	197,396	167,882
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	20,087	19,594
固定資産控除対象外消費税額	270,532	268,117
繰延資産控除対象外消費税額	6,197	4,875
繰延税金負債合計	296,817	292,587
繰延税金負債の純額	99,420	124,705

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 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 30.17	△ 30.15
その他	0.08	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.37	1.37

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023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	幸田哲男	—	—	本投資法人執行 役員兼MIRARTH 不動産投資顧問 株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人執行役員 兼MIRARTH不動産投 資顧問株式会社 代表取締役社長	資産運用 会社への 資産運用 報酬の支 払い	300,079	未払金	212,991	

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

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（111,450千円）が含まれています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	幸田哲男	—	—	本投資法人執行 役員兼MIRARTH 不動産投資顧問 株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人執行役員 兼MIRARTH不動産投 資顧問株式会社 代表取締役社長	資産運用 会社への 資産運用 報酬の支 払い	192,347	未払金	211,581	

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

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

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
期首残高	82,835	83,152
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	317	314
期末残高	83,152	83,467

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ヤマダホールディングス	423, 510	不動産賃貸事業

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	123,395,686	134,900,581
期中増減額	11,504,895	△ 17,069
期末残高	134,900,581	134,883,512
期末時価	140,792,000	141,272,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権9件の取得（11,636,249千円）、主な減少額は減価償却費（529,397千円）によるものであり、当期の増加額は資本的支出（527,618千円）、主な減少額は減価償却費（544,688千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、譲渡契約締結済みの物件については譲渡価格を、その他の物件については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年8月期（第11期）及び2024年2月期（第12期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額	101,828円	101,903円
1口当たり当期純利益	2,694円	2,691円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
当期純利益（千円）	1,860,884	1,861,033
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）	1,860,884	1,861,033
期中平均投資口数（口）	690,748	691,335

[重要な後発事象に関する注記]

a 新投資口の発行

本投資法人は、2024年2月14日及び2024年2月21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85,338口及び第三者割当による新投資口4,147口の発行を行い、2024年3月1日に7,654,989,276円、2024年3月26日に371,994,194円の払込を完了しています。この結果、2024年3月26日付で出資総額が76,326,001,525円、発行済投資口の総口数は、780,820口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

- ・発行新投資口数 85,338口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金92,944円
- ・発行価格（募集価格）の総額 7,931,655,072円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
- ・発行価額（払込金額）の総額 7,654,989,276円
- ・払込期日 2024年3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。

<第三者割当による新投資口の発行>

- ・発行新投資口数 4,147口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
- ・発行価額（払込金額）の総額 371,994,194円
- ・払込期日 2024年3月26日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

b 資金の借入れ

本投資法人は、下記「c 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2024年3月4日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注3)	借入日	返済期日 (注4)	返済 方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,880	0.50091% ※基準金利(注3)に 0.40%を加えた利率	2024年 3月4日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		2,400	0.60091% ※基準金利(注3)に 0.50%を加えた利率		2028年 2月29日		
		3,590	0.65091% ※基準金利(注3)に 0.55%を加えた利率		2028年 8月31日		
合計		9,870	—	—	—	—	—

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

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社広島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社第四北越銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2024年5月31日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートが表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。

(注4) 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、2024年3月4日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	合同会社アイランド シップ4号
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	
	R-43	アークステージ I・II (注3)	愛知県名古屋	1,064	合同会社アイランド シップ5号
オフィス	0-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	非開示(注5)
	0-23	ソララガーデンオフィス (注4)	宮城県仙台市	1,130	
商業施設	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
合計			—	17,281	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについては0、商業施設については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) アークステージ I・II は、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。

(注4) ソララガーデンオフィスについては、事務所部分1,371.58㎡（2階～4階）に係る区分所有権を取得しています。

(注5) TLR柏ビル及びソララガーデンオフィスの取得先は国内の株式会社、テックランド八王子高尾店の取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額（注2） （千円）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増加	残高	増加	残高	
2017年9月11日 （注1）	私募設立	150,000	150,000	150	150	（注3）
2018年4月21日	投資口分割	—	150,000	1,350	1,500	（注4）
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	（注5）
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	（注6）
2021年9月1日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	（注7）
2022年9月1日	公募増資	6,418,957	63,801,091	63,600	638,600	（注8）
2023年3月1日	公募増資	4,156,754	67,957,846	48,735	687,335	（注9）
2023年3月28日	第三者割当 増資	341,172	68,299,018	4,000	691,335	（注10）

（注1）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

（注8）1口当たり発行価格104,685円（発行価額100,927円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注9）1口当たり発行価格88,422円（発行価額85,293円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

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

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 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	住宅	四大経済圏	2,820	2.0	2,800	2.0
		地方中核都市	—	—	—	—
	オフィス	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	—	—	—	—
	商業施設	四大経済圏	500	0.4	499	0.3
		地方中核都市	3,773	2.6	3,773	2.6
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,332	1.6	2,305	1.6
小計		9,427	6.6	9,378	6.6	
信託不動産	住宅	四大経済圏	46,961	32.9	46,790	32.8
		地方中核都市	1,182	0.8	1,177	0.8
	オフィス	四大経済圏	42,334	29.7	42,468	29.8
		地方中核都市	3,410	2.4	3,436	2.4
	商業施設	四大経済圏	17,868	12.5	17,966	12.6
		地方中核都市	8,994	6.3	8,967	6.3
	ホテル	四大経済圏	2,468	1.7	2,464	1.7
		地方中核都市	2,252	1.6	2,233	1.6
小計		125,472	88.0	125,504	88.0	
預金・その他の資産		7,703	5.4	7,809	5.5	
資産総額		142,604	100.0	142,693	100.0	

	前期 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額 (注2)	72,207	50.6	72,244	50.6
純資産総額 (注2)	70,397	49.4	70,449	49.4

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

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

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

②投資資産

a 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b 投資不動産物件

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

c その他投資資産の主要なもの

(a) 運用資産の概要

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

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.8	1,041	1,210	2018年 7月30日
	R-02	ドミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.8	1,078	1,150	2018年 7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	福岡県福岡市	1,032	0.8	981	1,240	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.8	1,065	1,200	2018年 7月30日
	R-06	ジェシシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.9	1,177	1,260	2018年 7月30日
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3.0	3,870	4,520	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.8	1,119	1,360	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.5	709	793	2020年 3月17日
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.5	2,090	2,240	2021年 4月13日
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.7	938	978	2021年 9月2日
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.9	1,233	1,280	2021年 9月2日
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.7	2,345	2,430	2021年 9月2日
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	0.4	586	603	2021年 9月2日
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.4	1,947	2,060	2021年 9月2日
	R-16	ラグゼナ流山 おたかの森	千葉県流山市	2,840	2.1	2,905	3,190	2021年 9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.5	642	749	2021年 9月2日
	R-18	ウインバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.6	752	871	2021年 9月2日
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.4	1,992	2,200	2021年 11月25日
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	1.0	1,440	1,390	2022年 4月11日
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.6	3,674	3,470	2022年 6月1日
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.7	1,004	1,010	2022年 6月1日
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	1.2	1,593	1,600	2022年 9月2日
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	1.0	1,309	1,280	2022年 9月2日
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.5	652	648	2022年 9月2日
	R-26	ラグゼナ梅小路京都市	京都府京都市	725	0.5	758	785	2022年 9月2日
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.4	540	595	2022年 9月2日
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.4	536	541	2022年 9月2日
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.4	488	485	2022年 9月2日

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日	
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.5	700	722	2022年 9月2日	
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.5	2,050	2,030	2023年 3月2日	
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	1.1	1,514	1,480	2023年 3月2日	
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.4	1,960	1,860	2023年 3月2日	
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	1.1	1,612	1,510	2023年 3月2日	
	R-35	セレンテ難波西	大阪府大阪市	1,300	1.0	1,350	1,330	2023年 3月2日	
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.7	1,008	998	2023年 3月2日	
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.4	556	545	2023年 3月2日	
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	埼玉県草加市	970	0.7	1,014	989	2023年 3月2日	
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.4	520	509	2023年 8月1日	
		小計		—	49,414	37.4	50,768	53,111	—
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	9.3	12,850	12,600	2018年 7月30日	
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	7.4	9,877	10,900	2018年 7月30日	
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋	4,870	3.7	5,247	5,380	2018年 7月30日	
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.6	3,595	3,900	2018年 7月30日	
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.9	2,554	2,980	2018年 7月30日	
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.8	1,010	1,170	2018年 7月30日	
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.3	1,645	1,630	2018年 7月30日	
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.3	1,791	1,750	2018年 7月30日	
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.4	1,918	2,170	2021年 4月30日	
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2.0	2,623	2,820	2021年 9月2日	
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.0	2,791	2,550	2021年 9月2日	
		小計		—	44,569	33.7	45,904	47,850	—
商業施設	C-01	ブリオ大名II	福岡県福岡市	980	0.7	994	1,150	2018年 7月30日	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.4	499	571	2019年 3月28日	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	3.0	3,942	4,410	2019年 9月3日	
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸 垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227 (注5)	3.2	4,281	4,250	2019年 9月3日	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	広島県尾道市	900	0.7	930	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	1.2	1,650	1,760	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	0.9	1,193	1,240	2021年 4月1日	
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.9	2,514	2,600	2021年 7月1日	
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800	5.9	7,994	8,250	2021年 9月2日	
	C-12	ビッグモーター鴻巣店 （底地）	埼玉県鴻巣市	2,150	1.6	2,181	2,280	2021年 9月2日	
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	3.7	5,024	5,180	2022年 9月2日	
		小計		—	30,737	23.3	31,206	32,731	—

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	ドゥーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.8	2,233	2,590	2018年 7月30日
	H-03	ドゥーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.9	2,305	2,620	2019年 6月28日
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	1.9	2,464	2,370	2019年 9月3日
		小計	—	7,447	5.6	7,003	7,580	—
	合計	—	132,168	100.0	134,883	141,272	—	

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

(b) 建物の概要

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

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間 賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	80	68	7	2,664.92	2,935.38	90.8
	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 グランスウィート	2009年 3月	68	66	1	2,677.21	2,782.51	96.2
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	33	58	9	1,336.95	1,405.28	95.1
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	61	83	13	2,592.22	2,623.39	98.8
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	104	219	56	5,312.87	5,354.76	99.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	25	59	6	1,079.12	1,121.26	96.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	60	53	6	1,463.12	1,482.77	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	2020年 11月	124	132	0	3,983.84	4,034.10	98.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年 3月	13	47	4	1,039.00	1,130.50	91.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年 3月	32	65	5	1,699.56	1,790.85	94.9
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年 3月	55	98	0	1,812.12	1,896.30	95.6
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2007年 10月	34	31	0	1,106.93	1,380.56	80.2
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年 6月	11	96	14	2,256.50	2,312.24	97.6
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	2019年 8月	73	167	46	4,366.87	4,516.34	96.7
	R-17	PRIME SQUARE	2008年 12月	1	36	3	1,125.49	1,125.49	100.0
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	1997年 5月	50	56	5	1,888.39	1,931.86	97.7
	R-19	マーレ磯子ビル	1997年 6月	2	112	233	2,825.45	2,825.45	100.0
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	2016年 2月	31	65	2	1,350.33	1,409.04	95.8

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間 賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	2017年 12月	116	143	-	3,652.35	3,796.16	96.2
	R-22	TLRレジデンス高井田	2015年 3月	64	46	0	1,433.64	1,619.82	88.5
	R-23	ラグゼナ北千住	2022年 1月	44	68	1	1,500.71	1,628.37	92.2
	R-24	ラヴィータ東上野	2019年 2月	20	51	2	909.59	909.59	100.0
	R-25	ラグゼナ浄心	2022年 2月	22	34	0	1,037.51	1,144.82	90.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	2019年 7月	41	43	0	1,303.12	1,303.12	100.0
	R-27	ラグゼナ清水五条	2015年 3月	32	33	1	897.26	897.26	100.0
	R-28	ラヴィータ二条月光	2017年 7月	30	29	0	859.32	859.32	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	2018年 9月	27	25	0	754.86	808.86	93.3
	R-30	TLRレジデンス難波東	2013年 12月	35	39	0	1,084.68	1,084.68	100.0
	R-31	TLRレジデンス両国	2004年 7月	59	85	4	1,887.65	1,916.04	98.5
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	2014年 9月	47	62	4	1,422.70	1,448.35	98.2
	R-33	TLRレジデンス亀有	2016年 2月	12	72	12	1,275.51	1,551.76	82.2
	R-34	フィール清船	2006年 2月	1	82	-	5,529.59	5,529.59	100.0
	R-35	セレニテ難波西	2008年 11月	87	67	0	2,061.96	2,133.00	96.7
	R-36	コリーヌアンソレイエ	1996年 2月	42	62	9	2,805.01	2,935.59	95.6
	R-37	ロックフィールド 西大井	2009年 2月	15	24	1	582.60	582.60	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	(注10)	47	72	10	3,165.53	3,165.53	100.0
	R-39	ラヴィータ新御徒町	2019年 8月	14	21	0	408.72	408.72	100.0
小計/平均				1,614	2,649	520	75,615.80	78,243.86	96.6
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	20	567	460	9,918.91	9,918.91	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	6	409	330	6,753.64	7,793.59	86.7
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	32	343	279	9,571.13	9,571.13	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	11	225	157	4,006.68	4,006.68	100.0
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	15	141	100	3,181.07	3,653.70	87.1
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	17	859.82	859.82	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	26	111	84	3,301.16	3,301.16	100.0
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	100.0
	0-19	代々木一丁目ビル	2010年 7月	1	85	50	810.45	810.45	100.0
	0-20	川越ウエストビル	1996年 9月	8	143	128	2,375.04	2,375.04	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	2020年 12月	13	123	88	2,045.01	2,045.01	100.0
	小計/平均				139	2,321	1,784	45,363.02	46,875.60

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間 賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	
商業施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	58	45	761.01	761.01	100.0	
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	2017年 2月	3	31	17	626.92	626.92	100.0	
	C-05	YAMADA web.com 松山間屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	13,616.15	13,616.15	100.0	
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸 垂水店（底地）	—	1	(注9)	(注9)	17,780.00	17,780.00	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	—	1	57	14	11,883.74	11,883.74	100.0	
	C-08	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	
	C-11	アピタ名古屋南店	1996年 7月	1	(注9)	(注9)	40,935.42	40,935.42	100.0	
	C-12	ビッグモーター鴻巣店 （底地）	—	1	(注9)	(注9)	14,252.81	14,252.81	100.0	
	C-13	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良 本店	2008年 11月	1	(注9)	(注9)	9,827.47	9,827.47	100.0	
	小計／平均				18	1,822	1,592	144,163.19	144,163.19	100.0
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
H-03		ドーミーイン盛岡	2019年 3月	1	149	74	5,046.83	5,046.83	100.0	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2019年 2月	1	—	—	2,478.23	2,478.23	100.0	
小計／平均				3	302	125	12,644.21	12,644.21	100.0	
合計／平均				1,774	7,096	4,022	277,786.22	281,926.86	98.5	

- (注1) 「建築時期」は、各運用資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、当期末現在において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。
- (注3) 「年間賃料」は、当期末現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。なお、「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」は、ホテルの業績に連動する契約の為、「-」と記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
- (注8) 「NTビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。
- (注9) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注10) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの建築時期は1995年3月、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの建築時期は2001年1月です。

(c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06
物件名称	アマール東海通	ドリーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ 八丁堀
①不動産賃貸事業収入	36,940	31,689	36,378	29,910	41,337
賃貸事業収入	36,122	31,645	34,081	28,269	40,911
その他賃貸事業収入	817	43	2,296	1,641	426
②不動産賃貸事業費用	8,891	4,365	10,999	9,160	9,372
管理業務費	4,208	527	3,196	4,321	3,889
水道光熱費	312	11	275	313	384
公租公課	2,181	1,697	2,624	1,571	2,969
損害保険料	90	69	86	45	87
修繕費	1,618	1,730	4,484	2,575	1,709
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	179	30	32	33	31
③NOI(①-②)	28,048	27,324	25,379	20,750	31,965
④減価償却費	9,797	3,110	6,884	4,212	5,195
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,250	24,213	18,495	16,538	26,769

(単位：千円)

物件番号	R-07	R-08	R-09	R-10	R-11
物件名称	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園
①不動産賃貸事業収入	116,507	31,221	28,608	68,903	26,126
賃貸事業収入	110,230	30,196	26,592	65,129	25,117
その他賃貸事業収入	6,276	1,025	2,016	3,774	1,009
②不動産賃貸事業費用	18,483	5,166	5,072	16,170	5,065
管理業務費	7,981	2,821	2,464	7,023	2,184
水道光熱費	1,867	301	804	2,191	272
公租公課	5,190	1,107	1,076	5,558	1,742
損害保険料	201	47	62	169	46
修繕費	2,677	482	649	1,211	484
信託報酬	375	375	—	—	300
その他賃貸事業費用	189	31	16	17	34
③NOI(①-②)	98,024	26,055	23,536	52,733	21,061
④減価償却費	12,134	5,043	3,533	17,199	5,652
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	85,890	21,011	20,003	35,534	15,409

(単位：千円)

物件番号	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16
物件名称	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジデンス出島海岸通	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森
①不動産賃貸事業収入	34,118	50,968	18,455	50,512	94,458
賃貸事業収入	32,259	49,129	17,393	50,276	85,627
その他賃貸事業収入	1,858	1,839	1,061	235	8,831
②不動産賃貸事業費用	7,741	11,223	6,042	8,554	18,447
管理業務費	4,291	7,151	1,947	3,961	9,025
水道光熱費	323	330	1,002	248	1,394
公租公課	1,562	2,404	1,380	3,418	4,224
損害保険料	72	76	59	90	187
修繕費	1,156	780	1,317	501	3,222
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	34	178	35	34	17
③NOI(①-②)	26,377	39,745	12,412	41,957	76,010
④減価償却費	6,794	6,854	3,927	9,051	18,811
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	19,582	32,891	8,484	32,906	57,199

(単位：千円)

物件番号	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21
物件名称	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル	T L R レジデンス 川崎大師	T L R レジデンス 本町WEST
①不動産賃貸事業収入	18,421	29,855	60,515	34,947	73,024
賃貸事業収入	18,421	28,263	60,363	32,373	71,600
その他賃貸事業収入	—	1,592	152	2,573	1,423
②不動産賃貸事業費用	2,030	7,532	7,482	10,508	16,099
管理業務費	184	3,177	3,807	5,111	8,110
水道光熱費	—	544	614	231	546
公租公課	1,323	1,714	2,402	2,004	5,328
損害保険料	45	73	133	64	156
修繕費	83	1,629	194	2,763	1,441
信託報酬	375	375	300	300	300
その他賃貸事業費用	17	18	30	32	214
③NOI(①-②)	16,391	22,322	53,033	24,439	56,924
④減価償却費	3,592	3,519	9,897	7,576	10,866
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,799	18,803	43,136	16,863	46,058

（単位：千円）

物件番号	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26
物件名称	T L Rレジデンス 高井田	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路 京都西
①不動産賃貸事業収入	25,508	39,416	26,215	18,813	22,418
賃貸事業収入	24,209	36,880	24,167	18,216	21,312
その他賃貸事業収入	1,298	2,536	2,047	597	1,106
②不動産賃貸事業費用	8,957	6,240	7,355	3,863	6,149
管理業務費	3,641	3,279	4,099	1,452	2,824
水道光熱費	882	295	210	175	465
公租公課	1,861	2,045	972	1,341	1,866
損害保険料	80	65	34	48	51
修繕費	2,006	220	1,600	90	604
信託報酬	450	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	35	34	37	456	36
③NOI(①-②)	16,551	33,175	18,859	14,949	16,268
④減価償却費	4,730	7,385	3,588	4,226	4,902
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	11,820	25,790	15,270	10,722	11,366

（単位：千円）

物件番号	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31
物件名称	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	T L Rレジデンス 難波東	T L Rレジデンス 両国
①不動産賃貸事業収入	18,298	14,912	13,461	21,219	45,304
賃貸事業収入	16,807	14,298	12,905	20,242	43,686
その他賃貸事業収入	1,491	613	556	977	1,618
②不動産賃貸事業費用	4,952	3,830	4,582	4,895	7,565
管理業務費	2,407	1,718	2,267	2,414	4,653
水道光熱費	416	320	156	237	504
公租公課	1,215	1,176	1,251	1,295	—
損害保険料	85	32	61	49	83
修繕費	490	245	508	564	1,878
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	36	36	36	35	70
③NOI(①-②)	13,345	11,081	8,879	16,324	37,739
④減価償却費	2,943	2,656	3,143	4,557	2,495
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	10,402	8,424	5,736	11,766	35,243

(単位：千円)

物件番号	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36
物件名称	T L Rレジデンス 大鳥居	T L Rレジデンス 亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアン ソレイユ
①不動産賃貸事業収入	31,811	40,263	45,864	35,875	33,416
賃貸事業収入	30,219	38,262	45,822	35,150	32,389
その他賃貸事業収入	1,591	2,000	42	725	1,026
②不動産賃貸事業費用	6,771	9,797	5,609	6,487	7,815
管理業務費	4,589	6,615	1,791	3,973	3,058
水道光熱費	228	589	526	472	416
公租公課	—	—	—	—	—
損害保険料	58	80	189	95	117
修繕費	1,468	2,084	2,693	1,516	3,776
信託報酬	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	50	52	34	53	71
③NOI(①-②)	25,040	30,466	40,255	29,388	25,600
④減価償却費	4,161	6,061	6,205	5,679	3,127
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,878	24,405	34,050	23,708	22,472

(単位：千円)

物件番号	R-37	R-38	R-39	0-01	0-02
物件名称	ロックフィールド 西大井	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	ラヴィータ新御徒町	NTビル	東池袋セントラル プレイス
①不動産賃貸事業収入	12,566	36,665	8,901	304,985	256,055
賃貸事業収入	11,792	36,174	7,949	282,342	210,823
その他賃貸事業収入	773	490	952	22,642	45,231
②不動産賃貸事業費用	3,065	6,328	4,642	80,564	58,307
管理業務費	1,983	3,449	2,898	21,039	12,470
水道光熱費	126	709	134	26,803	13,970
公租公課	—	—	—	25,922	15,483
損害保険料	24	113	16	677	402
修繕費	503	1,271	1,197	5,534	15,540
信託報酬	375	750	375	400	375
その他賃貸事業費用	52	35	21	187	65
③NOI(①-②)	9,500	30,336	4,258	224,420	197,747
④減価償却費	1,550	5,554	1,502	54,388	33,228
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	7,950	24,782	2,756	170,032	164,519

（単位：千円）

物件番号	0-03	0-05	0-07	0-09	0-11
物件名称	名古屋センター プラザビル	大宮NSDビル	博多祇園ビル	L.Biz神保町	L.Biz仙台
①不動産賃貸事業収入	198,261	129,625	84,308	26,988	69,207
賃貸事業収入	178,976	122,427	78,581	26,527	60,742
その他賃貸事業収入	19,284	7,197	5,727	460	8,465
②不動産賃貸事業費用	66,789	30,487	28,218	4,200	24,955
管理業務費	24,327	12,812	12,056	1,780	9,409
水道光熱費	22,326	7,105	5,169	—	7,225
公租公課	16,644	8,544	8,165	1,849	5,189
損害保険料	610	211	182	30	174
修繕費	2,257	1,452	2,203	210	2,622
信託報酬	300	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	322	62	40	31	33
③NOI(①-②)	131,472	99,137	56,089	22,787	44,252
④減価償却費	37,609	10,415	15,963	2,888	10,036
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	93,862	88,721	40,126	19,899	34,216

（単位：千円）

物件番号	0-12	0-19	0-20	0-21	C-01
物件名称	仙台日興ビル	代々木一丁目ビル	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	プリオ大名Ⅱ
①不動産賃貸事業収入	65,206	42,658	89,462	64,032	32,241
賃貸事業収入	61,923	42,658	81,706	61,987	28,974
その他賃貸事業収入	3,283	—	7,756	2,045	3,267
②不動産賃貸事業費用	22,028	4,475	16,796	15,732	6,494
管理業務費	5,687	1,101	6,076	4,757	1,385
水道光熱費	6,819	—	5,969	3,431	2,126
公租公課	8,140	2,886	4,182	6,312	2,029
損害保険料	135	49	103	102	21
修繕費	710	46	29	380	495
信託報酬	450	375	400	300	400
その他賃貸事業費用	85	16	35	448	36
③NOI(①-②)	43,178	38,182	72,666	48,300	25,746
④減価償却費	7,853	3,920	8,930	9,942	1,361
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	35,325	34,261	63,735	38,357	24,385

（単位：千円）

物件番号	C-03	C-05	C-06	C-07	C-08
物件名称	TA湘南鵠沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	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）
①不動産賃貸事業収入	17,717	（注）	（注）	28,566	（注）
賃貸事業収入	15,816	（注）	（注）	28,566	（注）
その他賃貸事業収入	1,900	（注）	（注）	—	（注）
②不動産賃貸事業費用	3,756	（注）	（注）	4,060	（注）
管理業務費	1,058	（注）	（注）	142	（注）
水道光熱費	1,636	（注）	（注）	—	（注）
公租公課	904	（注）	（注）	3,903	（注）
損害保険料	16	（注）	（注）	—	（注）
修繕費	125	（注）	（注）	—	（注）
信託報酬	—	（注）	（注）	—	（注）
その他賃貸事業費用	15	（注）	（注）	14	（注）
③NOI(①-②)	13,960	150,530	103,686	24,505	37,023
④減価償却費	1,365	15,654	—	—	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,595	134,875	103,686	24,505	37,023

（単位：千円）

物件番号	C-09	C-10	C-11	C-12	C-13
物件名称	DCMダイキ尾道店 （底地）	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店	ビッグモーター鴻巣 店（底地）	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良本店
①不動産賃貸事業収入	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
賃貸事業収入	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
その他賃貸事業収入	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
②不動産賃貸事業費用	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
管理業務費	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
信託報酬	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
その他賃貸事業費用	（注）	（注）	（注）	（注）	（注）
③NOI(①-②)	（注）	64,511	211,095	48,448	137,283
④減価償却費	—	9,350	24,318	—	11,828
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	（注）	55,160	186,777	48,448	125,454

(単位：千円)

物件番号	H-01	H-03	H-04
物件名称	ドリーミン松山	ドリーミン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
①不動産賃貸事業収入	76,500	74,958	69,545
賃貸事業収入	76,500	74,958	69,545
その他賃貸事業収入	—	—	—
②不動産賃貸事業費用	9,371	8,215	7,255
管理業務費	885	749	695
水道光熱費	900	—	—
公租公課	6,820	7,224	6,038
損害保険料	166	199	96
修繕費	215	—	—
信託報酬	300	—	375
その他賃貸事業費用	83	42	49
③NOI(①-②)	67,128	66,742	62,289
④減価償却費	19,220	27,227	11,057
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	47,908	39,515	51,231

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

(d) 不動産鑑定評価書の概要

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

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,210	1,230	4.3	1,200	4.4	4.5	57	5.2
	R-02	ドーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株式会社	1,150	1,170	4.3	1,130	4.1	4.5	56	5.2
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,240	1,270	4.1	1,230	4.2	4.3	54	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,200	1,230	3.5	1,190	3.6	3.7	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	1,260	1,280	4.7	1,250	4.8	4.9	64	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	4,520	4,620	3.7	4,480	3.5	3.9	172	4.4
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央不動産鑑定所	1,360	1,380	3.4	1,350	3.2	3.6	47	4.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	793	801	4.5	789	4.3	4.7	38	5.5
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤総合鑑定所	2,240	2,270	4.2	2,230	4.3	4.4	97	4.9
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	978	1,000	3.9	968	3.7	4.1	39	4.4
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,280	1,290	3.9	1,270	3.7	4.1	51	4.3
	R-13	ラグゼナ秋葉原	株式会社谷澤総合鑑定所	2,430	2,500	3.2	2,400	3.3	3.4	81	3.5
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大和不動産鑑定株式会社	603	611	4.4	599	4.2	4.6	29	5.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	株式会社谷澤総合鑑定所	2,060	2,110	3.9	2,040	4.0	4.1	83	4.4
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	株式会社谷澤総合鑑定所	3,190	3,260	4.0	3,160	4.1	4.2	132	4.7
	R-17	PRIME SQUARE	株式会社中央不動産鑑定所	749	761	4.1	744	3.9	4.3	32	5.2
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	871	875	4.1	866	3.9	4.2	40	5.6
	R-19	マーレ磯子ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,200	2,220	4.4	2,170	4.2	4.5	102	5.4
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	1,390	1,420	3.8	1,380	3.6	4.0	55	4.1
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,470	3,490	3.5	3,440	3.2	3.6	125	3.6
	R-22	TLRレジデンス 高井田	JLL森井鑑定株式会社	1,010	1,030	4.0	983	3.8	4.2	43	4.6
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,640	3.5	1,580	3.3	3.7	58	3.8
	R-24	ラヴィータ東上野	株式会社谷澤総合鑑定所	1,280	1,330	3.3	1,260	3.4	3.5	44	3.5
	R-25	ラグゼナ浄心	株式会社谷澤総合鑑定所	648	656	4.1	645	4.2	4.3	27	4.5

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
R	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	大和不動産鑑定株式会社	785	804	3.8	777	3.6	4.0	31	4.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	595	605	3.7	591	3.5	3.9	23	4.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	541	555	3.8	535	3.6	4.0	21	4.1
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	485	498	3.8	480	3.6	4.0	19	4.2
	R-30	TLRレジデンス難波東	一般財団法人日本不動産研究所	722	728	3.8	716	3.6	3.9	29	4.4
	R-31	TLRレジデンス両国	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,030	2,040	3.3	2,010	3.0	3.4	71	3.6
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,480	1,490	3.4	1,460	3.1	3.5	52	3.5
	R-33	TLRレジデンス亀有	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,860	1,870	3.5	1,840	3.2	3.6	67	3.5
	R-34	フィール清船	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,510	1,510	4.1	1,500	3.8	4.2	70	4.7
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	1,330	1,360	3.9	1,320	3.7	4.1	56	4.4
	R-36	コリーヌアンソレイユ	一般財団法人日本不動産研究所	998	1,010	4.1	985	3.9	4.3	48	5.0
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	545	560	3.3	539	3.1	3.5	19	3.6
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	大和不動産鑑定株式会社	989	1,000	4.6	984	4.4	4.8	50	5.2
	R-39	ラヴィータ新御徒町	株式会社谷澤総合鑑定所	509	526	3.2	502	3.3	3.4	17	3.5
	小計/平均				53,111	54,000	-	52,593	-	-	2,165
オフイス	0-01	NTビル	一般財団法人日本不動産研究所	12,600	12,700	3.7	12,400	3.4	3.8	500	4.1
	0-02	東池袋セントラルプレイス	一般財団法人日本不動産研究所	10,900	11,000	3.7	10,800	3.5	3.8	417	4.3
	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	5,380	5,410	4.5	5,340	4.3	4.6	261	5.4
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	3,900	3,980	4.4	3,870	4.2	4.6	183	5.3
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,980	3,020	4.0	2,960	3.8	4.2	124	5.0
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,200	3.6	1,160	3.7	3.8	44	4.5
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株式会社	1,630	1,650	4.6	1,610	4.4	4.8	88	5.3
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,840	4.0	1,710	4.1	4.2	83	4.8
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,170	2,230	3.2	2,140	3.1/3.3	3.4	74	4.0
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,820	2,850	4.4	2,800	4.2	4.6	128	5.0

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)	
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,550	2,630	3.7	2,510	3.5	3.9	96	3.6	
	小計/平均				47,850	48,510	-	47,300	-	-	2,004	4.5
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,150	1,170	4.0	1,140	3.8	4.2	48	4.9	
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	571	579	4.7	567	4.5	4.9	27	5.5	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	一般財団法人 日本不動産研究所	4,410	4,440	6.8	4,370	6.5	7.0	301	7.5	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	一般財団法人 日本不動産研究所	4,250	(注3)	(注3)	4,250	4.1	-	206 (注4)	4.9	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	一般財団法人 日本不動産研究所	1,040	1,050	4.7	1,030	4.5	4.8	49	5.4	
	C-08	ビッグモーター 札幌清田店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,760	(注3)	(注3)	1,760	4.3	-	72 (注4)	4.5	
	C-09	DCMダイキ尾道店 （底地）	一般財団法人 日本不動産研究所	1,240	1,240	5.3	1,230	4.5	5.8	65	5.6	
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定株式会社	2,600	2,610	4.4	2,590	4.2	4.6	125	5.0	
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	8,250	8,280	4.6	8,240	4.4	4.8	402	5.2	
	C-12	ビッグモーター鴻巣 店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,280	(注3)	(注3)	2,280	4.3	-	97 (注4)	4.5	
	C-13	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良本店	一般財団法人 日本不動産研究所	5,180	5,240	5.2	5,110	4.9	5.5	274	5.7	
	小計/平均				32,731	(注3)	-	32,567	-	-	1,670	5.4
	ホテル	H-01	ドーミーイン 松山	株式会社中央 不動産鑑定所	2,590	2,620	4.9	2,580	4.7	5.1	132	5.5
H-03		ドーミーイン 盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	2,620	2,630	4.8	2,610	4.6	5.0	130	5.2	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2,370	2,400	4.0	2,350	3.8	4.2	105	4.2	
小計/平均				7,580	7,650	-	7,540	-	-	368	4.9	
合計/平均				141,272	(注3)	-	140,000	-	-	6,208	4.7	

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益（NOI）を記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」、「ビッグモーター札幌清田店（底地）」及び「ビッグモーター鴻巣店（底地）」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。

(注4) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」、「ビッグモーター札幌清田店（底地）」及び「ビッグモーター鴻巣店（底地）」については、DCF法のみを適用しているため、DCF法に基づく運営純収益（NOI）を記載しています。

(e) 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

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

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

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	6,320	754	6.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	9,446	565	6.9
	R-03	ベネフィス 博多南グランスウィート	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	3,849	706	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,571	368	4.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	6,238	738	3.0
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2022年11月	-	-	7,043	1,547	3.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京海上ディーアール株式会社	2023年6月	-	-	1,448	385	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2020年2月	-	-	4,333	448	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	-	-	3,192	1,212	8.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	963	337	5.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	1,427	527	6.7
	R-13	ラグゼナ秋葉原	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	-	-	1,243	559	3.9
	R-14	フィオーレ・レジデンス 出島海岸通	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	4,370	434	10.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	-	-	1,676	660	6.6
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	東京海上ディーアール株式会社	2021年6月	-	-	3,067	1,361	3.8
	R-17	PRIME SQUARE	東京海上ディーアール株式会社	2021年6月	-	-	2,383	331	4.1
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	6,792	536	3.9
	R-19	マーレ磯子ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年8月	-	-	11,988	940	5.3
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	2022年3月	-	-	2,810	472	8.6
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	4,772	1,184	8.2
	R-22	TLRレジデンス高井田	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	3,812	603	10.1
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,242	482	6.6
	R-24	ラヴィータ東上野	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	724	253	3.1
	R-25	ラグゼナ浄心	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,008	355	6.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,177	377	9.7
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	2,044	293	18.1
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,047	240	12.3
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	910	228	18.1
	R-30	TLRレジデンス難波東	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,705	361	7.9
	R-31	TLRレジデンス両国	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	6,003	629	6.3

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)	
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	1,993	441	6.2	
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	2,693	602	5.2	
	R-34	フィール清船	大和不動産鑑定株式会社	2022年12月	-	-	12,850	1,429	6.5	
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	5,948	717	8.8	
	R-36	コリーヌアンソレイエ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	10,010	887	6.1	
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,717	188	8.8	
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	(注6)	(注6)	(注6)	
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京海上ディーアール株式会社	2023年7月	-	-	656	123	6.0	
	オフィス	0-01	NTビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	50,655	4,855	1.2
0-02		東池袋セントラルプレイス	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	19,390	2,882	2.9	
0-03		名古屋センタープラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	29,346	4,376	2.2	
0-05		大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	15,991	1,518	4.8	
0-07		博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	9,576	1,309	2.3	
0-09		L.Biz神保町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,586	248	7.2	
0-11		L.Biz仙台	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	150 (注5)	-	19,181	1,404	2.3	
0-12		仙台日興ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	13,331	1,093	2.0	
0-19		代々木一丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	-	-	4,697	365	3.8	
0-20		川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	6,659	752	5.8	
0-21		博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	-	-	2,768	746	2.4	
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	1,951	166	4.4	
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	499	125	14.5	
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	6,865	1,649	2.6	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	-	-	-	-	-	-	-	
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	-	-	-	-	-	-	-	
	C-08	ビッグモーター札幌清田店 （底地）	-	-	-	-	-	-	-	
	C-09	DCMダイキ尾道店（底地）	-	-	-	-	-	-	-	
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	17,589	1,472	3.0	
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	2021年1月	-	-	42,763	4,335	4.2	
	C-12	ビッグモーター鴻巣店（底地）	-	-	-	-	-	-	-	
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	4,860	1,943	10.4	
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,281	1,395	2.8
		H-03	ドーミーイン盛岡	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	-	-	740	1,529	5.5
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2023年6月	-	-	4,537	785	4.2	

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

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

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

(注4) ポートフォリオ全体に関する地震予想損失率PML値は、1.8%です。当該数値は、東京海上ディーアール株式会社による2023年7

月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－（59物件）」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(注5) 既に対応を完了しています。

(注6) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの長期修繕費（年平均額）は3,271千円、再調達価格は387百万円、PML値は6.8%、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱ長期修繕費（年平均額）は3,409千円、再調達価格は464百万円、のPML値は5.6%です。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2024年8月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
NTビル	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	86,700	-	-
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	トイレリニューアル工事	自 2024年3月 至 2024年8月	72,900	-	-
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	屋上熱源更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	60,900	-	-
NTビル	東京都品川区	中央監視装置更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	49,000	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は527,618千円であり、当期費用に区分された修繕費86,355千円と合わせて、合計613,973千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）
NTビル	東京都品川区	中央監視装置更新工事	自 2023年9月 至 2024年1月	109,651
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	熱源更新工事	自 2023年11月 至 2024年2月	121,807
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	トイレ改修工事	自 2023年11月 至 2024年2月	56,710
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2023年10月	32,821
NTビル	東京都品川区	空調設備更新工事	自 2023年9月 至 2024年2月	31,689
その他			自 2023年9月 至 2024年2月	174,939
合計				527,618

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。