

2023年2月期 決算短信 (REIT)

2023年4月21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 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 2023年5月31日 分配金支払開始予定日 2023年5月22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. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年9月1日~2023年2月28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	%
2023年2月期	3,612	1.9	2,092	△0.2	1,743	△3.1	1,717	△3.3
2022年8月期	3,545	△12.0	2,096	0.2	1,799	△0.4	1,776	△1.4

	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	%	%	%
2023年2月期	2,689	2.7	1.4	48.3
2022年8月期	3,089	3.0	1.5	50.8

(注) 2023年2月期に会計方針の変更を行ったため、2022年8月期については遡及適用後の数値となっています。以下同じです。

(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	%	%
2023年2月期	2,710	1,730	-	-	2,710	1,730	100.7	2.6
2022年8月期	3,008	1,729	-	-	3,008	1,729	97.4	2.9

(注) 2022年8月期及び2023年2月期の分配金総額は、当期未処分利益から、将来の分配金の安定化のための内部留保額及び一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年2月期	133,774	65,769	49.2	102,989
2022年8月期	122,458	59,361	48.5	103,238

(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
2023年2月期	6,049	△12,034	9,381	6,840
2022年8月期	3,577	△6,531	△961	3,444

2. 2023年8月期の運用状況の予想（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期の運用状況の予想（2023年9月1日～2024年2月29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
2023年8月期	3,775	4.5	2,161	3.3	1,782	2.2	1,756	2.2	2,600	—	2,600
2024年2月期	3,811	1.0	2,215	2.5	1,839	3.2	1,813	3.3	2,623	—	2,623

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年8月期）2,540円、1口当たり予想当期純利益（2024年2月期）2,623円

（注）2023年8月期は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）と1口当たり当期純利益の予想額は異なっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（注）詳細については、18ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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

2023年2月期	638,600口	2022年8月期	575,000口
2023年2月期	0口	2022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はありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29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) 会計方針の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記	19
(10) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
(2) 資本的支出の状況	47

1. 運用状況

（1）運用状況

①当期の概況

a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。その後、三度の公募増資を経て、当期末日（2023年2月28日）現在の発行済投資口の総口数は638,600口、出資総額は63,801百万円となっています。

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、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動の規制が緩和されつつあり、個人消費を中心に景気は緩やかな持ち直しの動きが見られました。また、企業収益は資源高の影響を受けながらも、高水準を続けており、設備投資は緩やかな増加傾向が見られました。一方、欧米をはじめとした主要国で続く金融不安や円安の動き、更にウクライナ情勢の悪化等を背景に長期化する世界的なエネルギー及び原材料価格の高騰の影響は顕在化しており、今後も注視が必要な状況が続いています。不動産売買市場では、国内外投資家の投資意欲が依然旺盛であり、引続き、厳しい物件取得環境となりました。不動産賃貸市場では、社会経済活動が徐々に正常化していることもあり、全体として概ね堅調に推移しました。オフィスについては、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率はほぼ横ばいに転じ、平均賃料の低下幅も緩やかになっています。住宅については、稼働率・賃料とも概ね安定した状況が継続しています。商業施設については、生活密着型の商業施設の業容は底堅く推移しています。ホテルについては、政府や自治体による旅行支援や訪日外国人の入国制限緩和により、客室稼働率は回復の勢いを増しています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の影響を限定的に留めながら、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、公募増資による資金調達等により、2022年9月2日付で新たに住宅8物件、商業施設1物件の合計9物件（取得価格の合計11,185百万円）を取得しました。一方で、同年9月20日付でホテルサンシャイン宇都宮、同年10月7日付でコープさっぽろ春光店、同年12月16日付で赤坂川瀬ビルをそれぞれ売却し、積極的なポートフォリオの入替を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益3,612百万円、経常利益1,743百万円、当期純利益1,717百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」で公表した2023年2月期の1口当たり分配金の予想額2,710円と同額としました。

c 資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2022年9月1日付で公募増資（発行新投資口数：63,600口、発行価額の総額：6,418百万円）による資金調達を行いました。また、2022年9月2日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額5,780百万円の借入れを行い、また同日付で、短期借入金975百万円の返済を行いました。この結果、当期末日（2023年2月28日）時点における借入金残高は63,080百万円となり、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47.2%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3,612百万円、経常利益1,743百万円、当期純利益1,717百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため245百万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及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,730百万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、1,730百万円となり、1口当たり分配金は2,710円（1口当たり利益分配金2,710円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

②次期の見通し

a 今後の運用方針

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

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

(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とPAGのソーシング力を両輪として活用するとともに、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、特に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、PAGからはMIRARTHホールディングスグループの開発していないエリア・規模の物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえて資産の入替等も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

2023年8月期及び2024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「2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29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)
2023年 8月期 (第11期)	3,775 百万円	2,161 百万円	1,782 百万円	1,756 百万円	2,600円	－円	2,600円
2024年 2月期 (第12期)	3,811 百万円	2,215 百万円	1,839 百万円	1,813 百万円	2,623円	－円	2,623円

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

③決算後に生じた重要な事実

a 新投資口の発行

本投資法人は、2023年2月14日及び2023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48,735口及び第三者割当による新投資口4,000口の発行を行い、2023年3月1日に4,156,754,355円、2023年3月28日に341,172,000円の払込を完了しています。この結果、2023年3月28日付で出資総額が68,299,018,055円、発行済投資口の総口数は、691,335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 48,735口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金88,422円
- ・発行価格（募集価格）の総額 4,309,246,170円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 4,156,754,355円
- ・払込期日 2023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 4,000口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 341,172,000円

- ・払込期日 2023年3月28日
- ・調達する資金の用途 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のうち、フィール清船を除く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2023年3月2日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注3)	借入日	返済期日 (注4)	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	4,070	0.67455% ※基準金利(注3)に0.60%を加えた利率	2023年3月2日	2028年2月29日	期限一括返済	無担保 無保証

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

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社紀陽銀行及び株式会社七十七銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2023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の表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。

(注4) 借入実行後、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、2023年3月2日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-31	TLR レジデンス両国	東京都墨田区	2,000	合同会社アイランドシップ4号
	R-32	TLR レジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	合同会社アイランドシップ4号
	R-33	TLR レジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	合同会社アイランドシップ4号
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	非開示(注4)
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	合同会社アイランドシップ4号
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	合同会社アイランドシップ4号
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	合同会社アイランドシップ4号
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II (注3)	埼玉県草加市	970	合同会社アイランドシップ4号
合計			—	10,645	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR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）ラヴィータ谷塚駅前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。以下同じです。

（注4）フィール清船の取得先は、国内の特定目的会社ですが、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（2023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。

2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び
2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29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"> 2023年8月期（第11期）（2023年3月1日～2023年8月31日）（184日） 2024年2月期（第12期）（2023年9月1日～2024年2月29日）（182日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している62物件（以下「保有資産」といいます。）について、2024年2月期（第12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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2023年8月期 (第11期)</th> <th style="text-align: center;">2024年2月期 (第12期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,289百万円</td> <td style="text-align: right;">1,257百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">261百万円</td> <td style="text-align: right;">237百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> <td style="text-align: right;">175百万円</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;">61百万円</td> <td style="text-align: right;">61百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">67百万円</td> <td style="text-align: right;">66百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">256百万円</td> <td style="text-align: right;">256百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">522百万円</td> <td style="text-align: right;">528百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">325百万円</td> <td style="text-align: right;">338百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">174百万円</td> <td style="text-align: right;">185百万円</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。 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。 		2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	賃貸事業費用計	1,289百万円	1,257百万円	管理委託費	261百万円	237百万円	（うち維持管理費）	200百万円	175百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	61百万円	61百万円	修繕費	67百万円	66百万円	公租公課	256百万円	256百万円	減価償却費	522百万円	528百万円	賃貸事業費用以外計	325百万円	338百万円	運用報酬	174百万円	185百万円
	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)																													
賃貸事業費用計	1,289百万円	1,257百万円																													
管理委託費	261百万円	237百万円																													
（うち維持管理費）	200百万円	175百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	61百万円	61百万円																													
修繕費	67百万円	66百万円																													
公租公課	256百万円	256百万円																													
減価償却費	522百万円	528百万円																													
賃貸事業費用以外計	325百万円	338百万円																													
運用報酬	174百万円	185百万円																													

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、2023年8月期（第11期）に13百万円、2024年2月期（第12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2023年8月期（第11期）に365百万円、2024年2月期（第12期）に362百万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、2023年8月期（第11期）末及び2024年2月期（第12期）末においてそれぞれ67,150百万円を想定しています。 ・2023年8月期（第11期）末及び2024年2月期（第12期）末のLTVは47.2%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691,335口について2024年2月期（第12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。 ・2023年8月期（第11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 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,619,842	6,880,357
信託現金及び信託預金	2,577,890	2,765,198
営業未収入金	93,166	95,711
前払費用	226,484	223,809
その他	4,363	—
流動資産合計	6,521,747	9,965,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,179,803	4,136,596
減価償却累計額	△253,964	△298,846
建物（純額）	3,925,838	3,837,749
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△1,021	△1,261
構築物（純額）	27,566	27,325
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△7,131	△8,319
機械及び装置（純額）	40,409	39,221
工具、器具及び備品	33,338	31,481
減価償却累計額	△7,769	△9,565
工具、器具及び備品（純額）	25,568	21,915
土地	6,284,713	5,617,204
信託建物	29,274,365	32,171,374
減価償却累計額	△2,080,086	△2,308,742
信託建物（純額）	27,194,278	29,862,632
信託構築物	147,154	187,638
減価償却累計額	△6,836	△8,743
信託構築物（純額）	140,318	178,895
信託機械及び装置	9,793	17,302
減価償却累計額	△274	△951
信託機械及び装置（純額）	9,519	16,350
信託工具、器具及び備品	85,956	99,283
減価償却累計額	△15,267	△19,214
信託工具、器具及び備品（純額）	70,688	80,068
信託土地	77,778,055	83,699,906
信託建設仮勘定	8,851	14,417
有形固定資産合計	115,505,809	123,395,686
無形固定資産		
ソフトウェア	2,362	1,702
無形固定資産合計	2,362	1,702
投資その他の資産		
長期前払費用	396,334	363,948
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	407,344	374,958
固定資産合計	115,915,516	123,772,347
繰延資産		
投資口交付費	21,388	37,109
繰延資産合計	21,388	37,109
資産合計	122,458,651	133,774,533

（単位：千円）

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	310,387	460,534
短期借入金	975,000	—
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
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	238,190	210,283
未払費用	21,443	18,330
未払法人税等	598	598
未払消費税等	131,364	2,689
前受金	8,499	32,817
その他	7,156	14,241
流動負債合計	7,754,743	6,801,598
固定負債		
長期借入金	51,300,000	57,080,000
預り敷金及び保証金	198,676	189,070
信託預り敷金及び保証金	3,672,238	3,755,432
繰延税金負債	48,972	74,196
資産除去債務	89,310	82,835
その他	32,757	22,290
固定負債合計	55,341,956	61,203,825
負債合計	63,096,699	68,005,423
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,382,134	63,801,091
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △10,218	※1 △8,537
出資総額控除額合計	△10,218	△8,537
出資総額（純額）	57,371,916	63,792,554
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,990,036	1,976,555
剰余金合計	1,990,036	1,976,555
投資主資本合計	59,361,952	65,769,110
純資産合計	※2 59,361,952	※2 65,769,110
負債純資産合計	122,458,651	133,774,533

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,163,845	※1 3,323,900
その他貸貸事業収入	※1 133,435	※1 151,279
不動産等売却益	※2 248,108	※2 137,582
営業収益合計	3,545,389	3,612,762
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,130,145	※1 1,227,789
資産運用報酬	199,266	173,785
資産保管及び一般事務委託手数料	23,642	24,481
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	26,256	33,570
その他営業費用	66,876	58,622
営業費用合計	1,448,586	1,520,649
営業利益	2,096,803	2,092,113
営業外収益		
受取利息	41	42
未払分配金戻入	832	370
還付加算金	122	-
受取保険金	2,327	405
その他	952	-
営業外収益合計	4,275	818
営業外費用		
支払利息	184,114	224,185
融資関連費用	105,225	115,555
投資口交付費償却	12,216	9,560
営業外費用合計	301,556	349,301
経常利益	1,799,522	1,743,629
税引前当期純利益	1,799,522	1,743,629
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	22,718	25,223
法人税等合計	23,323	25,828
当期純利益	1,776,199	1,717,801
前期繰越利益		
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	156,638	258,754
会計方針の変更による累積的影響額	57,199	-
遡及処理後前期繰越利益又は遡及処理後前期繰越損失（△）	213,837	258,754
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,990,036	1,976,555

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年3月1日 至 2022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	57,382,134	△11,086	△11,086	57,371,047	1,951,506	1,951,506	
会計方針の変更による累積的影響額					57,199	57,199	57,199
遡及処理後当期首残高	57,382,134	△11,086	△11,086	57,371,047	2,008,705	2,008,705	59,379,753
当期変動額							
剰余金の配当					△1,794,000	△1,794,000	△1,794,000
一時差異等調整引当額の戻入		868	868	868	△868	△868	-
当期純利益					1,776,199	1,776,199	1,776,199
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	868	868	868	△18,669	△18,669	△17,800
当期末残高	※1 57,382,134	△10,218	△10,218	57,371,916	1,990,036	1,990,036	59,361,952

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△2,041	△2,041	59,320,513
会計方針の変更による累積的影響額			57,199
遡及処理後当期首残高	△2,041	△2,041	59,377,712
当期変動額			
剰余金の配当			△1,794,000
一時差異等調整引当額の戻入			-
当期純利益			1,776,199
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,041	2,041	2,041
当期変動額合計	2,041	2,041	△15,759
当期末残高	-	-	59,361,952

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	57,382,134	△10,218	△10,218	57,371,916	1,990,036	1,990,036	
当期変動額							
新投資口の発行	6,418,957			6,418,957			6,418,957
剰余金の配当					△1,729,600	△1,729,600	△1,729,600
一時差異等調整引当額の戻入		1,681	1,681	1,681	△1,681	△1,681	-
当期純利益					1,717,801	1,717,801	1,717,801
当期変動額合計	6,418,957	1,681	1,681	6,420,638	△13,480	△13,480	6,407,158
当期末残高	※1 63,801,091	△8,537	△8,537	63,792,554	1,976,555	1,976,555	65,769,110

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	59,361,952
当期変動額	
新投資口の発行	6,418,957
剰余金の配当	△1,729,600
一時差異等調整引当額の戻入	-
当期純利益	1,717,801
当期変動額合計	6,407,158
当期末残高	65,769,110

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期		当期	
	自 至	2022年3月 1日 2022年8月31日	自 至	2022年9月 1日 2023年2月28日
I 当期末処分利益		1,990,036,195		1,976,555,911
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		1,681,368		648,705
うち一時差異等調整引当額戻入額		1,681,368		648,705
IV 分配金の額		1,729,600,000		1,730,606,000
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,008)		(2,710)
うち利益分配金		1,729,600,000		1,730,606,000
(うち1口当たり利益分配金)		(3,008)		(2,710)
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		258,754,827		245,301,206
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、258,754,827円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,729,600,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>		<p>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、245,301,206円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,730,606,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>	

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,799,522	1,743,629
減価償却費	445,136	488,110
投資口交付費償却	12,216	9,560
融資関連費用	97,197	102,830
受取利息	△41	△42
支払利息	184,114	224,185
固定資産除却損	-	5,354
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,392	3,673
未収消費税等の増減額（△は増加）	99,075	-
未払消費税等の増減額（△は減少）	131,364	△128,674
前払費用の増減額（△は増加）	△12,491	11,379
長期前払費用の増減額（△は増加）	675	6,271
営業未払金の増減額（△は減少）	60,048	△36,874
未払金の増減額（△は減少）	26,054	△26,430
前受金の増減額（△は減少）	△15,128	24,318
有形固定資産の売却による減少額	-	712,110
信託有形固定資産の売却による減少額	930,789	3,114,175
その他	4,482	23,315
小計	3,756,624	6,276,893
利息の受取額	41	42
利息の支払額	△178,256	△227,298
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,577,803	6,049,032
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	△2,898	△41
信託有形固定資産の取得による支出	△6,530,197	△12,031,780
無形固定資産の取得による支出	△1,096	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,414	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△13,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	11,651	89,543
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,542	△78,827
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,531,670	△12,034,483
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	974,800	-
短期借入金の返済による支出	-	△975,000
長期借入れによる収入	9,814,340	5,693,103
長期借入金の返済による支出	△9,950,000	-
投資口の発行による収入	-	6,393,675
投資口交付費の支出	△8,913	-
分配金の支払額	△1,791,762	△1,730,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	△961,535	9,381,761
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,915,402	3,396,311
現金及び現金同等物の期首残高	7,360,022	3,444,620
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,444,620	※1 6,840,931

（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。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は11,724千円、当期は12,312千円です。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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> <p>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> <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>
-------------------------	--

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の終了	△1,681
合計		△1,681

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引が終了したため、残高を戻入れる予定です。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務の履行	△648
合計		△648

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

（8）会計方針の変更に関する注記

固定資産等に係る控除対象外消費税等の会計処理については、従来、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却していましたが、当期より、個々の固定資産等の取得原価に算入する方法に変更しました。

この変更は、本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの組織変更により、本投資法人への住宅の供給がより促進される組織体制に強化され、これに呼応して、本投資法人は、メインスポンサーの持つ不動産開発力を十分に活用し住宅を中心に物件の取得を行う投資方針へ変更したことから、本投資法人の運用実態をより精緻かつ適切に財務諸表に反映するために行ったものです。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については、遡及適用後の財務諸表となっています。この結果、遡及適用を行う前に比べて、前期の貸借対照表は、前払費用が176,295千円、長期前払費用が544,492千円減少し、有形固定資産が875,277千円、繰延税金負債が48,972千円増加し、前期の損益計算書は、公租公課が83,684千円減少、賃貸事業費用が7,154千円、融資関連費用が3,788千円、法人税等調整額が22,718千円増加しています。結果、営業利益が76,530千円、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ72,212千円、当期純利益が49,494千円増加しています。

前期のキャッシュ・フロー計算書は、税引前当期純利益が72,212千円、減価償却費が7,154千円、融資関連費用が3,788千円増加し、前払費用の増減額が33,239千円、長期前払費用の増減額が48,342千円減少し、信託有形固定資産の取得による支出が165,266千円増加しています。

前期の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、投資主資本等変動計算書の剰余金の遡及適用後の期首残高は57,199千円増加しています。

なお、1口当たり情報に与える影響については、当該箇所に記載しています。

(9) 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 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	—	—	8,537	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	1,627	2,549	—	△868	1,681	デリバティブ取引の時価の変動
合計		107,350	11,086	—	△868	10,218	

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入する予定です。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注1)	8,537	—	—	8,537	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	1,627	1,681	—	△1,681	—	デリバティブ取引の終了(注2)
合計		107,350	10,218	—	△1,681	8,537	

(注1) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。

(注2) ヘッジ手段であるデリバティブ取引が終了したため、残高を戻入しています。

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 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28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 至	2022年3月 1日 2022年8月31日	自 至	2022年9月 1日 2023年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		2, 895, 637		3, 059, 558
共益費収入		167, 287		163, 576
駐車場収入		74, 764		78, 768
その他賃貸収入		26, 155	3, 163, 845	21, 998
その他賃貸事業収入				3, 323, 900
水道光熱費収入		111, 741		120, 525
その他収入		21, 694	133, 435	30, 753
不動産賃貸事業収益合計		3, 297, 281		3, 475, 179
B. 不動産賃貸事業費用				
管理業務費		225, 506		261, 135
水道光熱費		124, 783		138, 888
公租公課		231, 033		226, 355
損害保険料		6, 431		7, 001
修繕費		81, 090		81, 533
信託報酬		13, 033		15, 958
減価償却費		444, 477		487, 450
固定資産除却損		—		5, 354
その他賃貸事業費用		3, 788		4, 110
不動産賃貸事業費用合計		1, 130, 145		1, 227, 789
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2, 167, 135		2, 247, 390

(注) 2023年2月期に会計方針の変更を行ったため、2022年8月期については遡及適用後の数値となっています。以下同じです。

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

		(単位：千円)
中央博労町ビル(準共有持分 63%)		
不動産等売却収入		1, 228, 500
不動産等売却原価	930, 789	
その他売却費用	49, 601	
不動産等売却益		248, 108

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

		(単位：千円)
ホテルサンシャイン宇都宮		
不動産等売却収入		2, 196, 850
不動産等売却原価	2, 107, 531	
その他売却費用	70, 239	
不動産等売却益		19, 079

コープさっぽろ春光店		(単位：千円)
不動産等売却収入		1,110,000
不動産等売却原価	1,006,644	
その他売却費用	35,330	
不動産等売却益		68,025

赤坂川瀬ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入		775,300
不動産等売却原価	712,110	
その他売却費用	12,711	
不動産等売却益		50,477

[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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28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	575,000口	638,600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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
現金及び預金	3,619,842千円	6,880,357千円
信託現金及び信託預金	2,577,890千円	2,765,198千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△ 2,753,112千円	△ 2,804,624千円
現金及び現金同等物	3,444,620千円	6,840,931千円

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

[リース取引に関する注記]

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

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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」「短期借入金」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、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、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	6,000,000	6,000,000	—
(2) 長期借入金	51,300,000	51,121,687	△178,312

2023年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、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	6,000,000	6,000,000	—
(2) 長期借入金	57,080,000	56,593,807	△486,192

〔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（2022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	6,000,000	9,550,000	17,400,000	14,400,000	5,060,000	4,890,000
合計	6,000,000	9,550,000	17,400,000	14,400,000	5,060,000	4,890,000

長期借入金の決算日（2023年2月28日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,000,000	16,900,000	16,600,000	13,630,000	5,060,000	4,890,000
合計	6,000,000	16,900,000	16,600,000	13,630,000	5,060,000	4,890,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2022年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年2月28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（2022年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年2月28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（2022年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）
該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2022年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年2月28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 2022年8月31日	当期 2023年2月28日
繰延税金資産		
資産除去債務	28,097	26,059
繰延消費税額等	235,388	206,356
繰延税金資産小計	263,486	232,416
評価性引当額	△5,333	△5,505
繰延税金資産合計	258,152	226,911
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	22,797	20,579
固定資産控除対象外消費税額	275,362	272,947
繰延資産控除対象外消費税額	8,965	7,581
繰延税金負債合計	307,124	301,107
繰延税金負債の純額	48,972	74,196

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 2022年8月31日	当期 2023年2月28日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.24	△30.03
その他	0.08	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.30	1.48

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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 2022年3月1日 至 2022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タカラPAG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タカラPAG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	256,939	未払金	219,192	

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（57,672千円）が含まれています。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	幸田哲男	—	—	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社長	—	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社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払い	253,960	未払金	191,164	

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（80,175千円）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去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 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
期首残高	88,970	89,310
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	-	-
資産除去債務の履行による減少額	-	△6,812
時の経過による調整額	340	336
期末残高	89,310	82,835

[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 2022年3月1日 至 2022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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(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。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	110,422,691	115,505,809
期中増減額	5,083,118	7,889,877
期末残高	115,505,809	123,395,686
期末時価	121,675,000	129,698,000

(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3件の取得（6,195,954千円）、主な減少額は不動産信託受益権1件の譲渡（930,789千円）及び減価償却費（444,477千円）によるものであり、当期の主な増加額は不動産信託受益権9件の取得（11,735,064千円）、主な減少額は不動産信託受益権3件の譲渡（3,826,286千円）及び減価償却費（487,450千円）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。

(注4) 前期の期首残高には、会計方針の変更による累積的影響額（717,165千円）が含まれています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年8月期（第9期）及び2023年2月期（第10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]

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「不動産等売却収入」及び「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」、「※2. 不動産等売却益の内訳」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 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額	103,238円	102,989円
1口当たり当期純利益	3,089円	2,689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) 「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、固定資産等に係る控除対象外消費税等の会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の1口当たり情報となっています。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前期の1口当たり純資産額が186円、1口当たり当期純利益が87円それぞれ増加しています。

(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。

	前期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
当期純利益（千円）	1,776,199	1,717,801
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）	1,776,199	1,717,801
期中平均投資口数（口）	575,000	638,600

[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、2023年2月14日及び2023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48,735口及び第三者割当による新投資口4,000口の発行を行い、2023年3月1日に4,156,754,355円、2023年3月28日に341,172,000円の払込を完了しています。この結果、2023年3月28日付で出資総額が68,299,018,055円、発行済投資口の総口数は、691,335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 48,735口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金88,422円
- ・発行価格（募集価格）の総額 4,309,246,170円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 4,156,754,355円
- ・払込期日 2023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 4,000口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 341,172,000円
- ・払込期日 2023年3月28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のうち、フィール清船を除く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2023年3月2日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注3)	借入日	返済期日 (注4)	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	4,070	0.67455% ※基準金利(注3)に0.60%を加えた利率	2023年 3月2日	2028年 2月29日	期限一括返済	無担保 無保証

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

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社紀陽銀行及び株式会社七十七銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2023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、2023年3月2日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-31	TLR レジデンス両国	東京都墨田区	2,000	合同会社アイランドシップ4号
	R-32	TLR レジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	合同会社アイランドシップ4号
	R-33	TLR レジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	合同会社アイランドシップ4号
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	1,500	非開示(注3)
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	合同会社アイランドシップ4号
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	合同会社アイランドシップ4号
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	合同会社アイランドシップ4号
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県草加市	970	合同会社アイランドシップ4号
合計			—	10,645	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR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) フィールド清船の取得先は、国内の特定目的会社ですが、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。

(10) 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)

(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。

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 (2022年8月31日現在)		当期 (2023年2月28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	オフィス	四大経済圏	712	0.6	—	—
		地方中核都市	—	—	—	—
	住宅	四大経済圏	2,861	2.3	2,841	2.1
		地方中核都市	—	—	—	—
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,387	1.9	2,359	1.8
	商業施設・ その他	四大経済圏	503	0.4	501	0.4
		地方中核都市	3,773	3.1	3,773	2.8
小計		10,238	8.4	9,477	7.1	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	41,942	34.3	42,152	31.5
		地方中核都市	3,379	2.8	3,402	2.5
	住宅	四大経済圏	28,983	23.7	35,512	26.5
		地方中核都市	1,192	1.0	1,187	0.9
	ホテル	四大経済圏	2,490	2.0	2,479	1.9
		地方中核都市	4,401	3.6	2,271	1.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	17,876	14.6	17,889	13.4
		地方中核都市	4,999	4.1	9,022	6.7
小計		105,267	86.0	113,918	85.2	
預金・その他の資産		6,952	5.7	10,378	7.8	
資産総額		122,458	100.0	133,774	100.0	

	前期 (2022年8月31日現在)		当期 (2023年2月28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)	63,096	51.5	68,005	50.8
純資産総額 (注2)	59,361	48.5	65,769	49.2

(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
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	10.2	12,627	12,700	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	8.1	9,869	10,900	2018年 7月30日
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	4.0	5,239	5,260	2018年 7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.9	3,528	3,960	2018年 7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.1	2,510	2,960	2018年 7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.8	1,006	1,170	2018年 7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.4	1,641	1,670	2018年 7月30日
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.4	1,761	1,790	2018年 7月30日
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.5	1,925	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	2.1	2,635	2,760	2021年 9月2日
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.2	2,809	2,610	2021年 9月2日
		小計	—	44,569	36.8	45,555	47,950	—
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	0.9	1,058	1,210	2018年 7月30日
	R-02	ドリーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.9	1,083	1,130	2018年 7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	0.9	994	1,210	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.9	1,071	1,200	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	1.0	1,187	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	3.2	3,894	4,510	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.9	1,128	1,350	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.6	716	784	2020年 3月17日
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.7	2,124	2,170	2021年 4月13日
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.8	950	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	1.0	1,247	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	1.9	2,359	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	0.5	593	609	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	1.6	1,965	2,030	2021年 9月2日
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2.3	2,943	3,130	2021年 9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.5	647	748	2021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-18	ウインバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.6	756	856	2021年 9月2日	
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.6	2,011	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	1.1	1,451	1,420	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	2.9	3,696	3,490	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	0.8	1,014	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	1.3	1,608	1,610	2022年 9月2日	
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	1.1	1,316	1,290	2022年 9月2日	
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.5	661	634	2022年 9月2日	
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.6	767	772	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	545	597	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	541	535	2022年 9月2日	
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.4	494	477	2022年 9月2日	
	R-30	プレアデス難波東	大阪府大阪市	675	0.6	707	717	2022年 9月2日	
			小計	—	38,269	31.6	39,541	41,637	—
ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.0	2,271	2,550	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	2.1	2,359	2,560	2019年 6月28日	
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	2.1	2,479	2,200	2019年 9月3日	
			小計	—	7,447	6.2	7,111	7,310	—
・商業 その他設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.8	996	1,130	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	501	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	3.3	3,974	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)	3.5	4,281	4,290	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	1.3	1,650	1,790	2021年 5月19日	
	C-09	DCMダイキ尾道店 （底地）	広島県尾道市	1,170	1.0	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	2.1	2,533	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	6.4	7,896	8,270	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	1.8	2,181	2,290	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	4.0	5,048	5,170	2022年 9月2日	
			小計	—	30,737	25.4	31,187	32,801	—
			合計	—	121,023	100.0	123,395	129,698	—

(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。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)
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	19	474	411	8,873.14 (注8)	9,918.91 (注8)	89.5
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	7	473	394	7,793.59	7,793.59	100.0
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	33	337	276	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	159	75	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	17	859.82	859.82	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	25	110	83	3,227.97	3,368.94	95.8
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	100.0
	0-19	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	11	71	77	1,819.20	2,045.01	89.0
		小計/平均			137	2,251	1,759	45,530.83	46,943.38
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	85	73	9	2,842.28	2,935.38	96.8
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1997年 4月	2	62	49	2,462.60	2,462.60	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	2009年 3月	66	66	2	2,702.41	2,782.51	97.1
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	34	60	8	1,369.32	1,405.28	97.4
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	56	80	11	2,509.74	2,623.39	95.7
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	100	210	56	5,169.93	5,354.76	96.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	25	58	5	1,066.50	1,121.26	95.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	58	53	6	1,482.77	1,482.77	100.0
	R-10	ラグゼナ門真	2020年 11月	123	127	0	3,906.10	4,034.10	96.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年 3月	12	51	4	1,130.50	1,130.50	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年 3月	32	61	1	1,636.57	1,790.85	91.4
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年 3月	57	104	1	1,896.30	1,896.30	100.0
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2007年 10月	36	36	0	1,278.27	1,380.56	92.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年 6月	13	98	14	2,312.24	2,312.24	100.0
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	2019年 8月	73	163	45	4,371.83	4,516.34	96.8
	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	51	57	5	1,931.86	1,931.86	100.0

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-19	マーレ磯子ビル	1997年 6月	2	112	244	2,825.45	2,825.45	100.0	
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	2016年 2月	28	66	3	1,369.90	1,409.04	97.2	
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	2017年 12月	119	141	-	3,642.88	3,796.16	96.0	
	R-22	TLRレジデンス高井田	2015年 3月	68	50	0	1,531.62	1,619.82	94.6	
	R-23	ラグゼナ北千住	2022年 1月	43	73	1	1,628.37	1,628.37	100.0	
	R-24	ラヴィータ東上野	2019年 2月	19	49	2	869.15	909.59	95.6	
	R-25	ラグゼナ浄心	2022年 2月	25	37	0	1,144.82	1,144.82	100.0	
	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	31	32	0	874.49	897.26	97.5	
	R-28	ラヴィータ二条月光	2017年 7月	30	29	0	859.32	859.32	100.0	
	R-29	ラヴィータ東寺	2018年 9月	29	27	0	808.86	808.86	100.0	
	R-30	ブレアデス難波東	2013年 12月	35	38	0	1,084.68	1,084.68	100.0	
	小計/平均				1,294	2,105	482	57,137.37	58,572.68	97.5
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-03	ドゥーミーイン盛岡	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
・ 商業 施設 その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	55	40	761.01	761.01	100.0	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	2017年 2月	3	31	17	626.92	626.92	100.0	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	13,616.15	13,616.15	100.0	
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸 垂水店（底地）	-	1	(注9)	(注9)	17,780.00	17,780.00	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	-	1	57	14	11,883.74	11,883.74	100.0	
	C-08	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	家電住まいの館× 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	1,819	1,638	144,163.19	144,163.19	100.0
	合計/平均				1,452	6,479	4,006	259,475.60	262,323.46	98.9

(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。

(c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-05	0-07
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 プラザビル	大宮NSDビル	博多祇園ビル
①不動産賃貸事業収入	212,268	265,974	206,327	130,604	91,829
賃貸事業収入	191,664	242,826	177,862	122,833	84,946
その他賃貸事業収入	20,603	23,148	28,464	7,770	6,883
②不動産賃貸事業費用	113,740	47,674	76,918	33,281	24,981
管理業務費	45,700	9,866	24,604	12,449	7,127
水道光熱費	26,946	20,451	25,714	8,793	7,143
公租公課	25,267	14,839	16,096	8,021	7,672
損害保険料	673	400	607	210	181
修繕費	14,698	1,708	3,903	3,413	2,410
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	53	33	5,692	92	46
③NOI(①-②)	98,528	218,300	129,409	97,322	66,848
④減価償却費	41,873	30,563	35,157	8,971	13,298
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	56,654	187,737	94,251	88,350	53,550

(単位：千円)

物件番号	0-09	0-11	0-12	0-18	0-19
物件名称	L.Biz神保町	L.Biz仙台	仙台日興ビル	赤坂川瀬ビル	代々木一丁目ビル
①不動産賃貸事業収入	26,988	71,086	67,316	8,709	42,658
賃貸事業収入	26,527	60,652	61,890	7,964	42,658
その他賃貸事業収入	461	10,434	5,426	744	—
②不動産賃貸事業費用	4,027	31,489	24,475	4,764	4,257
管理業務費	1,780	8,030	5,690	1,688	1,101
水道光熱費	—	7,677	8,296	767	—
公租公課	1,773	5,005	7,642	1,328	2,714
損害保険料	30	173	134	92	49
修繕費	113	10,268	2,125	809	—
信託報酬	300	300	450	—	375
その他賃貸事業費用	29	33	135	78	16
③NOI(①-②)	22,961	39,596	42,840	3,945	38,400
④減価償却費	2,789	9,352	6,403	682	3,920
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,171	30,243	36,436	3,263	34,479

（単位：千円）

物件番号	0-20	0-21	R-01	R-02	R-03
物件名称	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	アマレ東海通	ドリーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート
①不動産賃貸事業収入	89,367	26,663	36,925	35,493	36,033
賃貸事業収入	83,159	25,583	36,344	30,252	35,063
その他賃貸事業収入	6,207	1,080	580	5,241	970
②不動産賃貸事業費用	19,521	33,161	10,532	5,053	9,323
管理業務費	6,102	21,797	5,465	615	3,192
水道光熱費	7,775	2,675	447	14	315
公租公課	4,189	6,082	2,153	1,678	2,610
損害保険料	102	102	90	68	86
修繕費	917	1,597	1,895	2,346	2,787
信託報酬	400	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	34	605	180	29	31
③NOI(①-②)	69,845	△6,497	26,392	30,440	26,709
④減価償却費	8,578	9,914	9,564	3,025	6,848
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	61,266	△16,412	16,827	27,414	19,861

（単位：千円）

物件番号	R-04	R-06	R-07	R-08	R-09
物件名称	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ 八丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木
①不動産賃貸事業収入	29,995	41,222	112,842	29,428	26,019
賃貸事業収入	28,516	41,033	108,825	28,640	24,558
その他賃貸事業収入	1,478	188	4,017	787	1,460
②不動産賃貸事業費用	9,312	8,736	18,133	5,728	7,147
管理業務費	4,280	3,446	7,645	3,179	3,062
水道光熱費	345	431	2,477	382	1,031
公租公課	1,553	2,916	5,174	1,098	1,078
損害保険料	44	86	200	47	62
修繕費	2,757	1,524	2,229	615	1,897
信託報酬	300	300	375	375	—
その他賃貸事業費用	30	30	31	30	15
③NOI(①-②)	20,682	32,485	94,708	23,699	18,871
④減価償却費	4,106	5,567	12,116	5,030	3,508
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	16,575	26,917	82,591	18,668	15,363

(単位：千円)

物件番号	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
物件名称	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園	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
①不動産賃貸事業収入	67,612	25,838	34,223	49,714	21,052
賃貸事業収入	64,670	25,368	32,286	46,844	20,254
その他賃貸事業収入	2,942	469	1,937	2,869	798
②不動産賃貸事業費用	15,908	5,309	5,863	12,704	4,825
管理業務費	6,641	2,482	2,696	8,255	1,471
水道光熱費	2,289	393	403	422	900
公租公課	5,580	1,742	1,568	2,388	1,381
損害保険料	168	46	72	76	59
修繕費	1,042	311	789	1,083	675
信託報酬	—	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	185	33	33	177	35
③NOI(①-②)	51,704	20,528	28,360	37,010	16,227
④減価償却費	17,199	5,652	6,781	6,854	3,847
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	34,505	14,876	21,578	30,155	12,380

(単位：千円)

物件番号	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
物件名称	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル
①不動産賃貸事業収入	49,785	86,647	18,750	28,897	60,408
賃貸事業収入	49,714	83,260	18,750	27,773	60,272
その他賃貸事業収入	70	3,386	—	1,124	136
②不動産賃貸事業費用	8,262	16,529	2,183	7,535	8,375
管理業務費	3,939	7,531	187	2,896	3,762
水道光熱費	355	1,866	—	632	719
公租公課	3,422	4,232	1,364	1,730	2,381
損害保険料	90	186	45	73	132
修繕費	121	2,321	192	1,810	1,049
信託報酬	300	375	375	375	300
その他賃貸事業費用	33	17	18	16	29
③NOI(①-②)	41,522	70,118	16,567	21,362	52,033
④減価償却費	9,051	18,811	3,543	3,390	9,897
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	32,471	51,306	13,024	17,972	42,135

（単位：千円）

物件番号	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24
物件名称	T L Rレジデンス 川崎大師	T L Rレジデンス 本町WEST	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
①不動産賃貸事業収入	33,356	73,928	25,295	37,041	22,842
賃貸事業収入	32,738	72,690	24,133	36,322	21,827
その他賃貸事業収入	617	1,237	1,161	719	1,014
②不動産賃貸事業費用	6,481	10,502	7,955	4,206	6,511
管理業務費	4,801	7,275	4,069	3,225	4,291
水道光熱費	326	694	994	329	225
公租公課	—	0	—	0	2
損害保険料	63	156	80	64	34
修繕費	964	2,054	2,341	231	1,253
信託報酬	300	300	450	297	697
その他賃貸事業費用	25	21	19	55	7
③NOI(①-②)	26,875	63,425	17,340	32,834	16,331
④減価償却費	7,471	10,866	4,730	7,372	3,588
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	19,403	52,559	12,609	25,462	12,742

（単位：千円）

物件番号	R-25	R-26	R-27	R-28	R-29
物件名称	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路 京都西	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺
①不動産賃貸事業収入	18,934	22,182	17,170	14,723	12,992
賃貸事業収入	18,604	21,471	16,569	14,386	12,782
その他賃貸事業収入	329	711	601	336	210
②不動産賃貸事業費用	2,563	2,924	2,620	2,402	2,975
管理業務費	1,525	2,134	1,645	1,574	2,194
水道光熱費	195	301	379	203	146
公租公課	0	0	0	0	0
損害保険料	47	50	76	32	51
修繕費	62	125	206	279	270
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	433	13	13	13	14
③NOI(①-②)	16,371	19,258	14,550	12,320	10,017
④減価償却費	4,226	4,899	2,901	2,655	3,140
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,144	14,358	11,648	9,665	6,876

（単位：千円）

物件番号	R-30	H-01	H-02	H-03	H-04
物件名称	プレアデス難波東	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
①不動産賃貸事業収入	19,289	76,548	6,783	74,958	46,483
賃貸事業収入	19,289	76,500	6,783	74,958	46,483
その他賃貸事業収入	—	48	—	—	—
②不動産賃貸事業費用	2,688	8,895	2,232	8,208	7,197
管理業務費	2,004	765	38	749	464
水道光熱費	227	798	—	—	—
公租公課	—	6,834	2,072	7,246	5,957
損害保険料	48	165	66	198	95
修繕費	96	—	—	—	256
信託報酬	297	300	43	—	375
その他賃貸事業費用	13	31	13	15	48
③NOI(①-②)	16,601	67,652	4,550	66,749	39,286
④減価償却費	4,444	19,220	3,274	27,227	10,978
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,156	48,432	1,276	39,522	28,307

（単位：千円）

物件番号	C-01	C-02	C-03	C-05	C-06
物件名称	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ 春光店	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）
①不動産賃貸事業収入	30,588	8,307	17,821	(注)	(注)
賃貸事業収入	27,988	8,307	15,816	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	2,599	—	2,004	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	6,258	2,244	4,065	(注)	(注)
管理業務費	1,211	83	1,058	(注)	(注)
水道光熱費	2,471	—	1,891	(注)	(注)
公租公課	1,872	2,005	908	(注)	(注)
損害保険料	21	39	16	(注)	(注)
修繕費	247	46	176	(注)	(注)
信託報酬	400	59	—	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	35	12	15	(注)	(注)
③NOI(①-②)	24,330	6,062	13,756	150,510	103,685
④減価償却費	1,345	2,586	1,365	15,654	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	22,984	3,475	12,390	134,855	103,685

（単位：千円）

物件番号	C-07	C-08	C-09	C-10	C-11
物件名称	イオンスタイル尾道 （底地）	ビッグモーター 札幌清田店（底地）	DCMダイキ尾道店 （底地）	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店
①不動産賃貸事業収入	28,566	（注）	（注）	（注）	（注）
賃貸事業収入	28,566	（注）	（注）	（注）	（注）
その他賃貸事業収入	—	（注）	（注）	（注）	（注）
②不動産賃貸事業費用	4,060	（注）	（注）	（注）	（注）
管理業務費	142	（注）	（注）	（注）	（注）
水道光熱費	—	（注）	（注）	（注）	（注）
公租公課	3,904	（注）	（注）	（注）	（注）
損害保険料	—	（注）	（注）	（注）	（注）
修繕費	—	（注）	（注）	（注）	（注）
信託報酬	—	（注）	（注）	（注）	（注）
その他賃貸事業費用	14	（注）	（注）	（注）	（注）
③NOI(①-②)	24,505	37,143	（注）	65,586	205,660
④減価償却費	—	—	—	9,349	22,018
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	24,505	37,143	（注）	56,237	183,641

（単位：千円）

物件番号	C-12	C-13
物件名称	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）
賃貸事業収入	（注）	（注）
その他賃貸事業収入	（注）	（注）
②不動産賃貸事業費用	（注）	（注）
管理業務費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
信託報酬	（注）	（注）
その他賃貸事業費用	（注）	（注）
③NOI(①-②)	48,650	147,217
④減価償却費	—	11,828
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	48,650	135,388

（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 (%)		
オフィス	0-01	NTビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	12,700	12,900	3.7	12,500	3.4	3.8	506	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	10,700	3.5	3.8	415	4.2
	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	5,260	5,290	4.6	5,220	4.4	4.7	261	5.4
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑 定株式会社	3,960	4,030	4.6	3,930	4.4	4.8	194	5.6
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,960	3,020	4.1	2,940	3.9	4.3	130	5.2
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,170	1,200	3.6	1,160	3.7	3.8	45	4.5
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株 式会社	1,670	1,700	4.7	1,640	4.5	4.9	92	5.5
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,790	1,890	4.1	1,740	4.2	4.3	87	5.0
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,170	2,240	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	2,760	2,790	4.5	2,750	4.3	4.7	128	5.0
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,610	2,690	3.8	2,580	3.6	4.0	101	3.8
	小計/平均				47,950	48,750	-	47,300	-	-	2,037
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	4.4	1,200	4.5	4.6	58	5.3
	R-02	ドゥーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株 式会社	1,130	1,150	4.4	1,110	4.2	4.6	56	5.3
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,210	1,230	4.2	1,200	4.3	4.4	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	1,220	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	4,510	4,610	3.7	4,460	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	1,350	1,370	3.4	1,340	3.2	3.6	47	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑 定株式会社	784	791	4.5	781	4.3	4.7	38	5.4
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,170	2,170	4.3	2,170	4.4	4.5	95	4.8
	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	969	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	1,300	3.9	1,270	3.7	4.1	52	4.4
	R-13	ラグゼナ秋葉原	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,430	2,510	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	609	614	4.5	607	4.3	4.7	30	5.5

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-15	ラグゼナ武蔵新城	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,030	2,090	3.9	2,000	4.0	4.1	82	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	3,130	3,210	4.0	3,100	4.1	4.2	130	4.6
	R-17	PRIME SQUARE	株式会社中央 不動産鑑定所	748	759	4.1	743	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	856	859	4.1	852	3.9	4.2	40	5.5
	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	1,420	1,450	3.8	1,400	3.6	4.0	56	4.2
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	3,490	3,510	3.5	3,460	3.2	3.6	126	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	984	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	1,610	1,660	3.5	1,590	3.3	3.7	59	3.9
	R-24	ラヴィータ東上野	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,290	1,350	3.3	1,270	3.4	3.5	45	3.5
	R-25	ラグゼナ浄心	株式会社谷澤 総合鑑定所	634	639	4.2	632	4.3	4.4	27	4.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都 西	大和不動産鑑 定株式会社	772	793	3.9	763	3.7	4.2	32	4.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑 定株式会社	597	607	3.8	593	3.6	4.0	23	4.6
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑 定株式会社	535	548	3.9	529	3.7	4.1	21	4.2
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑 定株式会社	477	490	3.9	472	3.7	4.1	19	4.3
R-30	ブレアデス難波東	一般財団法人 日本不動産研 究所	717	722	3.8	711	3.6	3.9	29	4.3	
小計/平均				41,637	42,412	-	41,216	-	-	1,710	4.5
ホテル	H-01	ドーミーイン 松山	株式会社中央 不動産鑑定所	2,550	2,570	5.0	2,540	4.8	5.2	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	2,560	2,580	4.9	2,550	4.7	5.1	130	5.2
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑 定株式会社	2,200	2,260	4.2	2,170	4.0	4.4	105	4.2
	小計/平均				7,310	7,410	-	7,260	-	-	367
商業施設・その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑 定株式会社	1,130	1,160	4.1	1,120	3.9	4.3	48	5.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	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	300	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	4,290	4,290	4.9	4,290	4.1	-	207	4.9

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
	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	1,790	(注3)	(注3)	1,790	4.3	-	74 (注4)	4.6
	C-09	DCMダイキ尾道店 (底地)	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,240	1,240	5.3	1,230	4.5	5.8	65	5.6
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑 定株式会社	2,600	2,610	4.4	2,600	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	8,270	8,280	4.6	8,270	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	2,290	(注3)	(注3)	2,290	4.3	-	98 (注4)	4.6
	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	5,170	5,240	5.2	5,100	4.9	5.5	273	5.6
	小計/平均			32,801	(注3)	-	32,657	-	-	1,673	5.4
	合計/平均			129,698	(注3)	-	128,433	-	-	5,789	4.8

(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) 「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) 「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)
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

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)
	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
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	2019年6月	-	-	719	346	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2020年2月	-	-	4,333	448	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	-	-	3,192	1,212	8.5
	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	プレアデス難波東	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,705	361	7.9
	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
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	50	-	740	1,529	5.5
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	142	700	4.2
商	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

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)
業 施 設 ・ そ の 他	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

- (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、1.7%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1月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－（49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。

(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2023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	空調設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	55,500	-	-
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	43,690	-	-
NTビル	東京都品川区	中央監視盤更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	42,000	-	-
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	外壁改修工事	自 2023年3月 至 2023年8月	35,000	-	-
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	空調設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	30,000	-	-

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473,904千円であり、当期費用に区分された修繕費81,533千円と合わせて、合計555,437千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	17階貸室リニューアル工事	自 2022年4月 至 2023年2月	144,864
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	自動火災報知設備更新工事	自 2022年10月 至 2022年11月	34,490
NTビル	東京都品川区	冷温水発生機更新工事	自 2022年10月 至 2023年2月	22,465
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2022年8月 至 2022年11月	22,290
その他			自 2022年9月 至 2023年2月	249,794
合計				473,904

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。