

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月13日

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

有価証券報告書提出予定日 2020年11月27日 分配金支払開始予定日 2020年11月13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. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年8月期	2,750	△10.6	1,611	△15.8	1,399	△18.0	1,399	△18.0
2020年2月期	3,076	5.5	1,912	8.7	1,707	5.4	1,706	5.4

	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	%	%	%
2020年8月期	3,024	3.0	1.5	50.9
2020年2月期	3,694	4.2	2.0	55.5

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配 金(利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年8月期	3,025	1,399	4	1	3,029	1,400	100.0	3.0
2020年2月期	3,689	1,706	4	1	3,693	1,708	100.0	3.7

(注1) 2020年2月期及び2020年8月期の1口当たり利益超過分配金は、全額が資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致による一時差異等調整引当額であり、いずれも税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2020年2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、小数第2位を四捨五入しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2020年8月期	94,466	46,553	49.3	100,656
2020年2月期	94,517	46,829	49.5	101,252

(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
2020年8月期	2,110	△894	△1,873	3,558
2020年2月期	3,180	△23,025	18,731	4,215

2. 2021年2月期の運用状況の予想（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期の運用状況の予想（2021年3月1日～2021年8月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2021年2月期	2,758	0.3	1,611	△0.0	1,388	△0.8	1,387	△0.8	2,996	4	3,000
2021年8月期	2,672	△3.1	1,521	△5.6	1,296	△6.6	1,295	△6.6	2,796	4	2,800

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）3,000円、1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）2,800円

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2020年8月期	462,500口	2020年2月期	462,500口
2020年8月期	0口	2020年2月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31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、6ページ「2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
a 投資法人の主な推移	2
b 投資環境と運用実績	2
c 資金調達の概要	2
d 業績及び分配の概要	3
②次期の見通し	3
a 今後の運用方針	3
b 運用状況の見通し	5
③決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	8
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事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
①投資状況	33
②投資資産	34
a 投資有価証券の主要銘柄	34
b 投資不動産物件	34
c その他投資資産の主要なもの	34
(a) 運用資産の概要	34
(b) 建物の概要	36
(c) 個別物件収支	38
(d) 不動産鑑定評価書の概要	42
(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	44
(2) 資本的支出の状況	46
①資本的支出の予定	46
②期中に行った資本的支出	46
③長期修繕計画のために積立てた金銭	46

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日に出資金150百万円（1,500口（注1））で設立され、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、2019年9月2日に公募による新投資口（117,000口）の発行を行いました。当期末日（2020年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は462,500口となっています。

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

b 投資環境と運用実績

投資環境：

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて減速し、2020年4月の緊急事態宣言発出後、経済活動はさらに停滞しました。緊急事態宣言が解除されたのちは、徐々に経済活動の再開が確認できるようになりましたが、国内外における外出自粛や施設の使用制限の要請、渡航制限等は続いており、先行き不透明な状況が続いています。不動産売買市場については、低金利を背景とした国内外投資家の投資意欲が継続し、不動産価格は高止まりが見込まれますが、新型コロナウイルスの影響により経済が急速に悪化し、事態の終息まで長期化することが予想されることから、動向には留意が必要と考えています。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、2020年8月における東京の空室率は3.07%と低下基調にブレーキがかかりつつありますが、平均賃料はさほど低下しておらず、堅調なニーズが見込めると考えています。テレワークの普及による減床の可能性が指摘される一方で、対人距離確保等の感染予防の観点から1人当たりオフィス面積の拡大ニーズも想定されるため、オフィススペースの需要動向が明確になるには、時間がかかるものと思われれます。住宅については、首都圏・地方主要都市等への人口流入が続き、安定した運用が見込まれます。商業施設については、緊急事態宣言による外出自粛要請を受けて影響を受けているテナントがある一方、堅調に推移している生活密着型の商業施設も存在しています。ホテルについては、緊急事態宣言による影響を受け、厳しい営業状況が続いており、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を一定程度受ける一方で、本投資法人は、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の3つの中期運用戦略に基づき、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2020年3月には手元資金によりスポンサーである株式会社タカラレーベン（以下「タカラレーベン」といいます。）からラグゼナ本厚木を購入して外部成長を図った結果、当期末現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は141,450.90㎡、稼働率は98.1%と前期末対比+0.4%となりました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益2,750百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,399百万円を計上し、1口当たり分配金3,029円となり、2020年4月14日付「2020年2月期 決算短信（REIT）」で公表した1口当たり分配金予想の3,000円を29円上回ることとなりました。

c 資金調達概要

本投資法人は、2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より借り入れた15,000百万円（返済期日：2020年7月30日）について、2020年7月30日付で借換え（4,950百万円（返済期日：2022年7月29日）及び10,050百万円（返済期日：2025年7月31日））を実施しています。この結果、当期末日（2020年8月31日）時点における借入金残高は43,400百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は45.9%となっています。

また、2020年6月18日には株式会社日本格付研究所（JCR）から本投資法人の長期発行体格付として「A-/安定的」の格付を取得しました。

d 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益2,750百万円、営業利益1,611百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,399百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から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額の概ね全額である1,399,062,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）3,025円を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、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致1,999,779円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,400,912,500円となり、1口当たり分配金は3,029円（1口当たり利益分配金3,025円、1口当たり利益超過分配金4円）となりました。

②次期の見通し

a 今後の運用方針

本投資法人は、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるタカラレーベングループ（タカラレーベン、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）のマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・ノウハウ等を活用した資産取得によって、外部成長の実現を目指すとともに、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する、事業会社としての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、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の3つの中期運用戦略に基づき、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

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

(i) 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるタカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用することにより、外部成長の実現を目指します。バランスの取れたポートフォリオを目指し、特にタカラレーベングループからは主として開発物件の取得を、PAGからはタカラレーベングループの開発していないエリア・規模の物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえて資産の入替等も検討していきます。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。

(iii) 財務戦略

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

(ア) 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

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

(イ) 資金調達(デット・ファイナンス)

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

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

(ウ) LTV

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

(注) $LTV(\%) = a/b \times 100(\%)$

a=期末有利子負債残高

b=期末総資産額

b 運用状況の見通し

2021年2月期及び2021年8月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件は、後記6ページ「2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含む)
2021年 2月期 (第6期)	2,758 百万円	1,611 百万円	1,388 百万円	1,387 百万円	2,996円	4円	3,000円
2021年 8月期 (第7期)	2,672 百万円	1,521 百万円	1,296 百万円	1,295 百万円	2,796円	4円	2,800円

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

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

賃貸借契約の解約合意書の締結

本投資法人は、以下の資産について、2020年10月13日付でオペレーター（テナント）である株式会社ルネッサンスと賃貸借契約の解約に関する合意書を締結しました。

物件名称	アリエッタホテル名古屋
オペレーター（テナント）の名称	株式会社ルネッサンス
賃貸面積	2,531.93㎡
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	100.0%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.8%（注）
月額賃料	10百万円
敷金・保証金等	20百万円
解約日	2020年10月13日

(注) 2020年8月31日現在の本投資法人の保有資産の賃貸可能面積の合計に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び
2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年2月期（第6期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日） ・2021年8月期（第7期）（2021年3月1日～2021年8月31日）（184日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産に係る信託受益権（32物件）及び不動産（4物件）の合計36物件（以下「保有資産」といいます。）について、2021年8月期（第7期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 ・賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年2月期 (第6期)</th> <th>2021年8月期 (第7期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>926百万円</td> <td>928百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>196百万円</td> <td>184百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>150百万円</td> <td>139百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>45百万円</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>20百万円</td> <td>21百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>202百万円</td> <td>203百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>341百万円</td> <td>351百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>221百万円</td> <td>222百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>142百万円</td> <td>139百万円</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。 ・2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）における保有資産の固定資産税については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき試算しています。なお、保有資産のうち2020年3月17日付で取得したラグゼナ本厚木については、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について前所有者との期間按分による計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2021年2月期（第6期）においては、費用として計上していません。当該資産の固定資産税及び都市計画税等は、2021年8月期（第7期）より費用計上されます。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	賃貸事業費用計	926百万円	928百万円	管理委託費	196百万円	184百万円	（うち維持管理費）	150百万円	139百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	45百万円	45百万円	修繕費	20百万円	21百万円	公租公課	202百万円	203百万円	減価償却費	341百万円	351百万円	賃貸事業費用以外計	221百万円	222百万円	運用報酬	142百万円	139百万円
	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)																													
賃貸事業費用計	926百万円	928百万円																													
管理委託費	196百万円	184百万円																													
（うち維持管理費）	150百万円	139百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	45百万円	45百万円																													
修繕費	20百万円	21百万円																													
公租公課	202百万円	203百万円																													
減価償却費	341百万円	351百万円																													
賃貸事業費用以外計	221百万円	222百万円																													
運用報酬	142百万円	139百万円																													

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、2021年2月期（第6期）に19百万円、2021年8月期（第7期）に15百万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2021年2月期（第6期）に202百万円、2021年8月期（第7期）に209百万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、2021年2月期（第6期）末及び2021年8月期（第7期）末においてそれぞれ43,400百万円を想定しています。 2021年2月期（第6期）末及び2021年8月期（第7期）末のLTVは、それぞれ45.9%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。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
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462,500口について2021年8月期（第7期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額を2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）において、それぞれ1百万円の計上を見込んでいます。2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）において、それぞれ1口当たり4円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。 純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています。 税法上の出資等減少分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2020年5月28日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,120,519	4,397,467
信託現金及び信託預金	1,752,399	1,820,275
営業未収入金	84,699	81,477
前払費用	127,352	161,627
未収消費税等	110,757	-
その他	20,388	3,968
流動資産合計	7,216,117	6,464,817
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,311,670	2,558,539
減価償却累計額	△43,805	△75,890
建物(純額)	2,267,864	2,482,648
構築物	9,641	9,641
減価償却累計額	△148	△237
構築物(純額)	9,493	9,404
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△1,188	△2,377
機械及び装置(純額)	46,352	45,163
工具、器具及び備品	-	1,474
減価償却累計額	-	△52
工具、器具及び備品(純額)	-	1,422
土地	1,463,924	1,941,786
信託建物	21,080,088	21,350,792
減価償却累計額	△841,477	△1,136,053
信託建物(純額)	20,238,610	20,214,739
信託構築物	70,614	70,976
減価償却累計額	△1,438	△2,322
信託構築物(純額)	69,175	68,654
信託工具、器具及び備品	17,872	22,041
減価償却累計額	△2,253	△3,958
信託工具、器具及び備品(純額)	15,618	18,083
信託土地	62,107,922	62,084,806
有形固定資産合計	86,218,961	86,866,710
無形固定資産		
信託借地権	757,993	757,993
ソフトウェア	4,125	3,575
無形固定資産合計	762,118	761,568
投資その他の資産		
長期前払費用	241,641	314,579
繰延税金資産	20	15
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	252,671	325,605
固定資産合計	87,233,750	87,953,883
繰延資産		
投資口交付費	67,348	47,897
繰延資産合計	67,348	47,897
資産合計	94,517,217	94,466,599

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	133,518	263,922
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	10,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	176,974	179,395
未払費用	12,522	16,172
未払法人税等	218	930
未払消費税等	-	117,180
前受金	8,179	14,901
デリバティブ債務	-	10,301
その他	10,130	4,421
流動負債合計	15,392,518	10,658,200
固定負債		
長期借入金	28,400,000	33,400,000
預り敷金及び保証金	111,864	112,236
信託預り敷金及び保証金	3,633,966	3,636,234
資産除去債務	87,632	87,966
デリバティブ債務	61,936	18,404
固定負債合計	32,295,398	37,254,841
負債合計	47,687,917	47,913,041
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △87,066	※1 △68,263
出資総額控除額合計	△87,066	△68,263
出資総額(純額)	45,102,206	45,121,008
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,789,030	1,461,254
剰余金合計	1,789,030	1,461,254
投資主資本合計	46,891,236	46,582,262
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△61,936	△28,705
評価・換算差額等合計	△61,936	△28,705
純資産合計	※2 46,829,299	※2 46,553,557
負債純資産合計	94,517,217	94,466,599

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,579,221	※1 2,571,893
その他貸貸事業収入	※1 179,276	※1 155,903
匿名組合分配金	866	-
不動産等売却益	※2 316,856	※2 23,114
営業収益合計	3,076,219	2,750,910
営業費用		
貸貸事業費用	※1 937,885	※1 917,393
資産運用報酬	144,262	144,736
資産保管及び一般事務委託手数料	18,543	17,952
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	18,809	15,931
その他営業費用	41,794	41,208
営業費用合計	1,163,695	1,139,622
営業利益	1,912,523	1,611,288
営業外収益		
受取利息	38	30
固定資産税等還付金	5,670	-
その他	500	92
営業外収益合計	6,208	122
営業外費用		
支払利息	122,526	125,873
融資関連費用	69,429	66,108
投資口交付費償却	19,450	19,450
営業外費用合計	211,406	211,432
経常利益	1,707,326	1,399,979
税引前当期純利益	1,707,326	1,399,979
法人税、住民税及び事業税	1,023	935
法人税等調整額	0	4
法人税等合計	1,023	939
当期純利益	1,706,302	1,399,039
前期繰越利益	82,727	62,215
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,789,030	1,461,254

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年9月1日 至 2020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	31,991,672	△82,574	△82,574	31,909,097	1,699,667	1,699,667	33,608,765
当期変動額							
新投資口の発行	13,197,600			13,197,600			13,197,600
剰余金の配当					△1,616,940	△1,616,940	△1,616,940
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△4,491	△4,491	△4,491			△4,491
当期純利益					1,706,302	1,706,302	1,706,302
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	13,197,600	△4,491	△4,491	13,193,108	89,362	89,362	13,282,470
当期末残高	※1 45,189,272	△87,066	△87,066	45,102,206	1,789,030	1,789,030	46,891,236

(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	△82,588	△82,588	33,526,176
当期変動額			
新投資口の発行			13,197,600
剰余金の配当			△1,616,940
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△4,491
当期純利益			1,706,302
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,652	20,652	20,652
当期変動額合計	20,652	20,652	13,303,123
当期末残高	△61,936	△61,936	46,829,299

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	45,189,272	△87,066	△87,066	45,102,206	1,789,030	1,789,030	
当期変動額							
剰余金の配当					△1,706,162	△1,706,162	△1,706,162
一時差異等調整引当額の戻入		20,652	20,652	20,652	△20,652	△20,652	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,850	△1,850	△1,850			△1,850
当期純利益					1,399,039	1,399,039	1,399,039
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	-	18,802	18,802	18,802	△327,775	△327,775	△308,973
当期末残高	※1 45,189,272	△68,263	△68,263	45,121,008	1,461,254	1,461,254	46,582,262

(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	△61,936	△61,936	46,829,299
当期変動額			
剰余金の配当			△1,706,162
一時差異等調整引当額の戻入			-
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,850
当期純利益			1,399,039
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,230	33,230	33,230
当期変動額合計	33,230	33,230	△275,742
当期末残高	△28,705	△28,705	46,553,557

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期	当期
	自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
I 当期末処分利益	1,789,030,148	1,461,254,294
II 利益超過分配金加算額	1,850,000	1,850,000
うち一時差異等調整引当額	1,850,000	1,850,000
III 出資総額組入額	20,652,443	33,230,645
うち一時差異等調整引当額戻入額	20,652,443	33,230,645
IV 分配金の額	1,708,012,500	1,400,912,500
（投資口1口当たりの分配金の額）	(3,693)	(3,029)
うち利益分配金	1,706,162,500	1,399,062,500
（うち1口当たり利益分配金）	(3,689)	(3,025)
うち一時差異等調整引当額	1,850,000	1,850,000
（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））	(4)	(4)
V 次期繰越利益	62,215,205	28,961,149
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から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額の概ね全額である1,706,162,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）3,689円を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、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致1,959,112円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,708,012,500円となり、1口当たり分配金は3,693円（1口当たり利益分配金3,689円、1口当たり利益超過分配金4円）となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から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額の概ね全額である1,399,062,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）3,025円を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、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致1,999,779円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,400,912,500円となり、1口当たり分配金は3,029円（1口当たり利益分配金3,025円、1口当たり利益超過分配金4円）となりました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,707,326	1,399,979
減価償却費	322,112	331,127
投資口交付費償却	19,450	19,450
融資関連費用	63,463	60,473
受取利息	△38	△30
支払利息	122,526	125,873
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,404	2,374
未収消費税等の増減額 (△は増加)	34,027	110,757
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	117,180
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,191	△9,652
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△63,517	7,552
営業未払金の増減額 (△は減少)	△112,410	24,839
未払金の増減額 (△は減少)	13,010	1,805
前受金の増減額 (△は減少)	△4,564	6,721
信託有形固定資産の売却による減少額	1,240,701	23,115
その他	△13,739	11,085
小計	3,305,754	2,232,655
利息の受取額	38	30
利息の支払額	△123,171	△122,222
法人税等の支払額	△1,839	△223
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,180,782	2,110,239
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	△758,660	△731,935
信託有形固定資産の取得による支出	△21,992,294	△170,988
信託無形固定資産の取得による支出	△757,993	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,326	2,247
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△790
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	397,298	2,636
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,591	4,715
投資有価証券の償還による収入	103,043	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,025,871	△894,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,980,000	-
長期借入れによる収入	13,173,819	14,835,028
長期借入金の返済による支出	-	△15,000,000
投資口の発行による収入	13,157,794	-
分配金の支払額	△1,620,179	△1,708,178
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,731,435	△1,873,149
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,113,653	△657,024
現金及び現金同等物の期首残高	5,328,810	4,215,156
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,215,156	※1 3,558,132

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 20年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,646千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。</p> <p>ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>
-----------------------------------	---

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	1,850
合計		1,850

2. 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	資産除去債務計上物件の売却	— ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△20,652
合計		△20,652

※当期解消分(△68千円)は、上記1「資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生」において控除されています。

3. 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。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	1,850
合計		1,850

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△33,230
合計		△33,230

3. 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の際し、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。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期(自 2019年9月1日 至 2020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	108,832 (注)	2,418	2,418	-	4,837	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	80,156	2,073	-	82,229	-
合計		122,652	82,574	4,491	-	87,066	-

(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 2020年3月1日 至 2020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	108,832 (注)	4,837	1,850	-	6,687	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	82,229	-	△20,652	61,576	デリバティブ取引の時価の変動
合計		122,652	87,066	1,850	△20,652	68,263	-

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入する予定です。

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,257,592		2,245,967	
共益費収入	221,939		220,343	
駐車場収入	84,223		83,848	
その他賃貸収入	15,465	2,579,221	21,732	2,571,893
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	157,175		133,670	
その他収入	22,100	179,276	22,233	155,903
不動産賃貸事業収益合計		2,758,497		2,727,796
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	193,646		198,737	
水道光熱費	141,418		123,980	
公租公課	157,071		203,128	
損害保険料	4,515		4,626	
修繕費	103,391		38,282	
信託報酬	10,949		10,975	
減価償却費	321,562		330,577	
その他賃貸事業費用	5,330		7,084	
不動産賃貸事業費用合計		937,885		917,393
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,820,612		1,810,403

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

	(単位：千円)
TTS南青山ビル(準共有持分30%)	
不動産等売却収入	1,590,402
不動産等売却原価	1,241,415
その他売却費用	32,131
不動産等売却益	316,856

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

	(単位：千円)
家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)(土地の一部)	
不動産等売却収入	48,201
不動産等売却原価	23,115
その他売却費用	1,971
不動産等売却益	23,114

[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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	462,500口	462,500口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
現金及び預金	5,120,519千円	4,397,467千円
信託現金及び信託預金	1,752,399千円	1,820,275千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△2,657,762千円	△2,659,610千円
現金及び現金同等物	4,215,156千円	3,558,132千円

（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

2020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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,120,519	5,120,519	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,752,399	1,752,399	-
資産計	6,872,919	6,872,919	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	-
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金 及び保証金	50,973	50,973	-
(5) 長期借入金	28,400,000	28,543,401	143,401
(6) 信託預り敷金及び保証金	441,785	441,785	-
負債計	43,892,759	44,036,160	143,401
デリバティブ取引（※）	(61,936)	(61,936)	-

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

2020年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,397,467	4,397,467	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,820,275	1,820,275	-
資産計	6,217,743	6,217,743	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	-
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金 及び保証金	50,973	50,973	-
(5) 長期借入金	33,400,000	33,555,942	155,942
(6) 信託預り敷金及び保証金	416,298	416,298	-
負債計	43,867,272	44,023,214	155,942
デリバティブ取引（※）	(28,705)	(28,705)	-

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金

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

(5) 長期借入金

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金のうち、貸借対照表計上額（前期：3,192,180千円 当期：3,219,935千円）については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。返還予定時期等を見積もることができるものについては、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定した時価と帳簿価額が近似していることから、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
預り敷金及び保証金(※)	111,864	112,236
信託預り敷金及び保証金(※)	3,192,180	3,219,935

(※) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年2月29日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,120,519
信託現金及び信託預金	1,752,399
合計	6,872,919

金銭債権の決算日(2020年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,397,467
信託現金及び信託預金	1,820,275
合計	6,217,743

(注4) 借入金の決算日(2020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
短期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	15,000,000	10,000,000	5,000,000	6,000,000	7,400,000	-
合計	15,000,000	10,000,000	5,000,000	6,000,000	7,400,000	-

借入金の決算日(2020年8月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	-
合計	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	-

[有価証券に関する注記]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年8月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2020年2月29日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,000,000	15,000,000	△61,936

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期（2020年8月31日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	15,000,000	5,000,000	△28,705

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

[退職給付に関する注記]

前期（2020年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年8月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	20	15
資産除去債務	27,569	27,674
繰延消費税額等	82	72
繰延ヘッジ損益	19,485	9,030
繰延税金資産小計	47,157	36,793
評価性引当額	△21,671	△11,846
繰延税金資産合計	25,485	24,947
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	25,465	24,931
繰延税金負債合計	25,465	24,931
繰延税金資産の純額	20	15

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 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.52	△31.48
その他	0.07	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.07

[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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年9月1日 至 2020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	石原雅行	—	—	本投資法人執行役員兼タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	—	本投資法人執行役員兼タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	—	資産運用会社への資産運用報酬の支払い	336,812	未払金	158,521

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

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（192,550千円）が含まれています。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	石原雅行	—	—	本投資法人執行役員兼タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	—	本投資法人執行役員兼タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	—	資産運用会社への資産運用報酬の支払い	148,261	未払金	159,210

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

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（3,525千円）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2019年9月1日 至 2020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日付けで取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去並びに「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 2020年3月1日 至 2020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日付けで取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去並びに「名古屋センタープラザビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
期首残高	88,015	87,632
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	713	-
時の経過による調整額	329	334
期末残高	87,632	87,966

[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 2019年9月1日 至 2020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

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 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	65,118,526	86,976,954
期中増減額	21,858,427	647,748
期末残高	86,976,954	87,624,703
期末時価	93,793,000	93,857,000

(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6件の取得（22,565,263千円）及び不動産1件の取得（709,843千円）並びに資本的支出（150,299千円）、主な減少額は不動産信託受益権1件（準共有持分30%）の譲渡（1,244,139千円）及び減価償却費（321,562千円）によるものであり、当期の主な増加額は不動産1件の取得（722,402千円）並びに資本的支出（276,711千円）、主な減少額は不動産信託受益権（底地）1件（土地の一部）の譲渡（23,115千円）及び減価償却費（330,577千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	101,252円	100,656円
1口当たり当期純利益	3,694円	3,024円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
当期純利益（千円）	1,706,302	1,399,039
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）	1,706,302	1,399,039
期中平均投資口数（口）	461,857	462,500

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期における発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、本投資法人の設立以降2020年8月31日現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（注2） （千円）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増加	残高	増加	残高	
2017年9月11日 （注1）	私募設立	150,000	150,000	150	150	（注3）
2018年4月21日	投資口分割	－	150,000	1,350	1,500	（注4）
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	（注5）
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	（注6）

（注1）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2020年2月29日現在)		当期 (2020年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	四大経済圏	710	0.8	710	0.8
		地方中核都市	-	-	-	-
	住宅	四大経済圏	-	-	719	0.8
		地方中核都市	-	-	-	-
	ホテル	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	2,520	2.7	2,496	2.6
	商業施設・ その他	四大経済圏	510	0.5	508	0.5
		地方中核都市	-	-	-	-
小計		3,741	4.0	4,435	4.7	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	40,021	42.3	40,055	42.4
		地方中核都市	8,142	8.6	8,094	8.6
	住宅	四大経済圏	9,934	10.5	9,896	10.5
		地方中核都市	1,204	1.3	1,202	1.3
	ホテル	四大経済圏	2,510	2.7	2,501	2.6
		地方中核都市	4,410	4.7	4,478	4.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	11,897	12.6	11,870	12.6
		地方中核都市	5,114	5.4	5,090	5.4
小計		83,235	88.1	83,189	88.1	
預金・その他の資産		7,540	8.0	6,841	7.2	
資産総額		94,517	100.0	94,466	100.0	

	前期 (2020年2月29日現在)		当期 (2020年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額 (注2)	47,687	50.5	47,913	50.7
純資産総額 (注2)	46,829	49.5	46,553	49.3

(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2020年2月29日現在及び2020年8月31日現在における貸借対照表（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

②投資資産

a 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b 投資不動産物件

2020年8月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。このため、参照の便宜上、下記「c その他投資資産の主要なもの」において不動産と当該信託受益権の信託財産である不動産を一括して記載しています。

c その他投資資産の主要なもの

(a) 運用資産の概要

本投資法人が2020年8月31日現在保有する投資不動産等（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「運用資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	14.2	12,409	13,400	2018年 7月30日
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	11.2	9,895	10,600	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	5.6	5,036	4,900	2018年 7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.0	3,522	3,950	2018年 7月30日
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	4.0	3,428	3,610	2018年 7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.9	2,492	2,780	2018年 7月30日
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.7	1,487	1,940	2018年 7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.2	1,017	1,140	2018年 7月30日
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	765	777	2018年 7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.9	1,663	1,840	2018年 7月30日
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.0	1,760	1,800	2018年 7月30日
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	1.7	1,465	1,710	2018年 7月30日
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.0	926	993	2018年 7月30日
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.0	900	1,030	2018年 7月30日
	0-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	771	0.9	778	993	2018年 7月30日
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	599	683	2018年 7月30日
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	710	730	2019年 10月31日
			小計	—	48,466	55.7	48,860	52,876
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,082	1,240	2018年 7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.2	1,087	1,140	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	1.2	1,021	1,110	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.2	1,075	1,080	2018年 7月30日
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.7	595	621	2018年 7月30日
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.4	1,202	1,290	2018年 7月30日
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.5	3,913	4,350	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,121	1,250	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.8	719	740	2020年 3月17日
			小計	—	11,796	13.6	11,818	12,821

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	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.8	2,367	2,550	2018年 7月30日
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	2.3	2,110	2,080	2018年 7月30日
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.9	2,496	2,530	2019年 6月28日
	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋	2,500	2.9	2,501	2,170	2019年 9月3日
	小計		—	9,447	10.9	9,475	9,330	—
・商業 その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.1	992	1,120	2018年 7月30日
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.2	1,040	1,100	2018年 7月30日
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	508	570	2019年 3月28日
	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	7.5	6,599	7,210	2019年 9月3日
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店	愛媛県松山市	4,030	4.6	4,050	4,410	2019年 9月3日
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227 (注5)	4.9	4,277	4,420	2019年 9月3日
	小計		—	17,293	19.9	17,469	18,830	—
合計			—	87,002	100.0	87,624	93,857	—

(注1) 「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各運用資産の取得価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各運用資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注4) 「鑑定評価額」は、2020年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注5) 「家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）」は、2020年6月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）から当該譲渡面積に係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2020年8月31日現在保有する運用資産に係る建物の概要(建築時期、テナント数、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積、及び稼働率)は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	14	621	523	10,104.12 (注8)	10,104.12 (注8)	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	8	476	405	7,793.60	7,793.60	100.0
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	34	321	277	9,560.86	9,560.86	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	11	220	156	4,006.68	4,006.68	100.0
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	1991年 4月	8	192	95	5,022.79	5,022.79	100.0
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	15	156	73	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-08	中央博労町ビル	1993年 4月	18	104	44	3,673.68	3,739.57	98.2
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	35	859.82	859.82	100.0
	0-10	心齋橋ビル	1990年 12月	6	36	12	1,173.11	1,408.52	83.3
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	28	112	76	3,301.22	3,368.96	98.0
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	100.0
	0-13	盛岡駅前通ビル	1987年 4月	22	141	100	4,372.30	4,480.31	97.6
	0-14	長野セントラルビル	1994年 11月	20	74	51	2,282.38 (注8)	2,619.93 (注8)	87.1
	0-15	EME郡山ビル	1988年 3月	20	96	86	2,837.80	2,931.65	96.8
	0-16	宇都宮セントラル ビル	1995年 9月	21	84	55	2,659.53	2,768.91	96.0
	0-17	山形駅前通ビル	1984年 11月	7	50	28	1,802.17	2,505.92	71.9
	0-18	赤坂川瀬ビル	1989年 4月	6	26	18	442.28	511.61	86.4
	小計/平均				245	2,887	2,125	66,086.15	67,877.06
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	84	69	8	2,721.70	2,935.38	92.7
	R-02	ドミー浮間舟渡	1997年 4月	2	62	48	2,462.60	2,462.60	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	2009年 3月	59	67	1	2,748.76	2,782.51	98.8
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	34	59	9	1,368.64	1,405.29	97.4
	R-05	アルファスペース 都立大	1990年 4月	12	32	3	817.56	907.13	90.1
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	60	78	13	2,458.99	2,623.39	93.7
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	99	206	52	5,205.97	5,354.76	97.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	25	57	7	1,077.35	1,121.26	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	56	41	3	1,171.40	1,403.94	83.4
	小計/平均				431	676	148	20,032.97	20,996.26

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
ホテル	H-01	ドームイン松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	1991年 2月	1	128	31	5,267.16	5,267.16	100.0
	H-03	ドームイン盛岡	2019年 3月	1	149	74	5,046.83	5,046.83	100.0
	H-04	アリエッタホテル 名古屋(注9)	2019年 2月	1	125	20	2,531.93	2,531.93	100.0
	小計/平均				4	556	178	17,965.07	17,965.07
・ 商業施設 その他	C-01	プリオ大名II	2002年 4月	6	49	39	761.01	761.01	100.0
	C-02	コープさっぽろ 春光店	1994年 8月	1	83	83	7,214.92	7,214.92	100.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	2017年 2月	3	31	15	626.92	626.92	100.0
	C-04	Almost Blue	2001年 12月/ 2002年 2月/ 2014年 10月	5	238	238	1,931.54	1,931.54	100.0
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店	2009年 10月	1	(注10)	(注10)	9,052.32	9,052.32	100.0
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)	-	1	(注10)	(注10)	17,780.00	17,780.00	100.0
	小計/平均				17	930	1,295	37,366.71	37,366.71
合計/平均				697	5,051	3,748	141,450.90	144,205.10	98.1

(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、2020年8月31日現在において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2020年8月31日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料(貸室部分の賃料及び共益費(もしあれば)を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。)を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー(契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。)は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、2020年8月31日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は2020年8月31日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注7) 「稼働率」は、2020年8月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「NTビル」及び「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

(注9) 2020年10月13日付で本物件の唯一のテナントである株式会社ルネッサンスとの賃貸借契約が終了したことにより、本書の日付現在、本物件のテナント数は0、稼働率は0%となっています。

(注10) テナントより、賃料収入等を開示するにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-05	0-06
物件名称	NTビル	東池袋セントラル プレイス	名古屋センターブ ラザビル	大宮NSDビル	サムティ新大阪 センタービル
①不動産賃貸事業収入	342,192	268,781	197,265	114,653	111,840
賃貸事業収入	320,411	244,633	171,246	108,853	102,714
その他賃貸事業収入	21,780	24,147	26,019	5,799	9,125
②不動産賃貸事業費用	72,826	42,419	64,889	34,267	26,365
管理業務費	19,792	10,104	23,401	17,632	8,895
水道光熱費	21,802	14,706	20,330	5,482	7,139
公租公課	27,797	14,542	15,655	7,862	9,385
損害保険料	521	307	472	163	189
修繕費	2,470	2,349	4,382	1,979	321
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	41	34	346	847	34
③NOI(①-②)	269,366	226,362	132,376	80,386	85,474
④減価償却費	36,045	26,189	21,074	6,780	10,957
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	233,320	200,172	111,302	73,605	74,517

(単位：千円)

物件番号	0-07	0-08	0-09	0-10	0-11
物件名称	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル	L.Biz仙台
①不動産賃貸事業収入	91,580	63,227	26,951	29,811	70,253
賃貸事業収入	83,718	55,235	26,527	25,603	62,198
その他賃貸事業収入	7,862	7,992	423	4,207	8,054
②不動産賃貸事業費用	21,862	21,477	4,820	11,719	18,570
管理業務費	7,398	6,382	1,830	3,727	7,832
水道光熱費	5,629	5,740	-	3,000	4,668
公租公課	7,420	7,915	1,742	4,426	5,054
損害保険料	140	148	26	72	151
修繕費	836	852	887	55	529
信託報酬	400	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	35	38	33	35	34
③NOI(①-②)	69,718	41,750	22,130	18,092	51,683
④減価償却費	11,397	3,781	2,692	2,929	8,771
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	58,321	37,968	19,438	15,163	42,911

(単位：千円)

物件番号	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16
物件名称	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル	宇都宮セントラルビル
①不動産賃貸事業収入	64,460	78,163	43,110	53,967	49,462
賃貸事業収入	59,510	75,093	40,735	51,750	47,066
その他賃貸事業収入	4,950	3,069	2,375	2,217	2,395
②不動産賃貸事業費用	18,596	23,266	14,705	15,218	15,995
管理業務費	5,762	11,361	6,690	6,999	7,591
水道光熱費	4,094	5,011	2,857	4,586	3,070
公租公課	7,393	4,980	4,551	2,898	4,751
損害保険料	116	206	146	125	127
修繕費	695	1,286	123	248	118
信託報酬	450	375	300	300	300
その他賃貸事業費用	84	45	35	59	36
③NOI(①-②)	45,863	54,896	28,405	38,748	33,466
④減価償却費	5,585	15,112	9,298	9,293	6,660
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	40,277	39,784	19,106	29,454	26,806

(単位：千円)

物件番号	0-17	0-18	R-01	R-02	R-03
物件名称	山形駅前通ビル	赤坂川瀬ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート
①不動産賃貸事業収入	26,368	17,153	39,576	31,862	36,406
賃貸事業収入	23,981	16,217	37,983	31,836	34,452
その他賃貸事業収入	2,387	935	1,592	26	1,953
②不動産賃貸事業費用	15,102	4,246	9,613	2,601	9,895
管理業務費	7,290	1,501	3,273	318	4,803
水道光熱費	3,545	769	276	6	253
公租公課	3,458	1,408	2,147	1,661	2,597
損害保険料	118	19	78	59	74
修繕費	356	539	3,352	221	1,536
信託報酬	300	-	300	300	300
その他賃貸事業費用	34	8	184	33	329
③NOI(①-②)	11,266	12,906	29,963	29,261	26,510
④減価償却費	6,278	725	8,716	2,729	6,692
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,987	12,181	21,246	26,532	19,818

(単位：千円)

物件番号	R-04	R-05	R-06	R-07	R-08
物件名称	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース都立大	ジェイシティ八丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき
①不動産賃貸事業収入	30,010	17,615	42,415	108,329	30,477
賃貸事業収入	28,700	15,868	41,095	106,086	28,927
その他賃貸事業収入	1,310	1,746	1,319	2,243	1,550
②不動産賃貸事業費用	8,241	5,892	10,445	16,034	5,552
管理業務費	3,362	2,823	4,036	7,431	3,249
水道光熱費	167	304	434	1,850	273
公租公課	1,529	989	2,873	5,164	1,096
損害保険料	38	28	75	168	39
修繕費	2,808	1,337	2,684	853	483
信託報酬	300	375	300	375	375
その他賃貸事業費用	34	34	42	191	35
③NOI(①-②)	21,769	11,722	31,969	92,294	24,924
④減価償却費	3,662	1,195	4,889	11,776	4,766
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,106	10,526	27,080	80,518	20,158

(単位：千円)

物件番号	R-09	H-01	H-02	H-03	H-04
物件名称	ラグゼナ本厚木	ドリーミン松山	ホテルサンシャイン宇都宮	ドリーミン盛岡	アリエッタホテル名古屋
①不動産賃貸事業収入	22,334	76,500	63,305	74,958	10,416
賃貸事業収入	20,567	76,500	62,647	74,958	10,416
その他賃貸事業収入	1,766	-	657	-	-
②不動産賃貸事業費用	5,484	8,863	11,010	8,236	6,214
管理業務費	3,194	765	1,290	749	-
水道光熱費	520	750	-	-	-
公租公課	8	6,866	5,213	7,296	5,727
損害保険料	48	144	162	171	79
修繕費	1,657	-	3,905	-	-
信託報酬	-	300	400	-	375
その他賃貸事業費用	55	38	37	18	32
③NOI(①-②)	16,849	67,636	52,295	66,721	4,202
④減価償却費	2,925	19,220	14,639	27,209	8,790
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	13,924	48,415	37,655	39,511	△4,588

（単位：千円）

物件番号	C-01	C-02	C-03	C-04	C-05
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	Almost Blue	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店
①不動産賃貸事業収入	27,902	41,760	16,997	132,352	(注)
賃貸事業収入	24,809	41,760	15,816	128,635	(注)
その他賃貸事業収入	3,093	-	1,180	3,716	(注)
②不動産賃貸事業費用	5,704	5,320	3,042	21,086	(注)
管理業務費	1,233	417	1,058	5,208	(注)
水道光熱費	2,169	-	1,026	3,482	(注)
公租公課	1,776	3,940	924	8,476	(注)
損害保険料	18	96	15	63	(注)
修繕費	73	530	-	478	(注)
信託報酬	400	300	-	375	(注)
その他賃貸事業費用	34	35	19	3,002	(注)
③NOI(①-②)	22,197	36,439	13,954	111,266	153,992
④減価償却費	1,118	7,760	1,365	3,944	15,599
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	21,079	28,679	12,588	107,321	138,392

（単位：千円）

物件番号	C-06
物件名称	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）
①不動産賃貸事業収入	(注)
賃貸事業収入	(注)
その他賃貸事業収入	(注)
②不動産賃貸事業費用	(注)
管理業務費	(注)
水道光熱費	(注)
公租公課	(注)
損害保険料	(注)
修繕費	(注)
信託報酬	(注)
その他賃貸事業費用	(注)
③NOI(①-②)	104,112
④減価償却費	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	104,112

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

(d) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所から、2020年8月31日を価格時点として、各運用資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI(百万円)(注1)	鑑定NOI利回り(注2)(%)
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
オフィス	0-01	NTビル	一般財団法人日本不動産研究所	13,400	13,700	3.9	13,100	3.6	4.1	556	4.5
	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	10,600	10,800	3.9	10,400	3.7	4.1	426	4.4
	0-03	名古屋センタープラザビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,900	4,960	4.9	4,840	4.7	5.1	264	5.4
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	3,950	4,000	4.6	3,930	4.4	4.8	191	5.5
	0-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	3,610	3,720	4.4	3,560	4.2	4.6	177	5.1
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,780	2,810	4.3	2,770	4.1	4.5	123	4.9
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,940	1,950	4.2	1,940	4.0	4.4	90	6.1
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,170	3.8	1,120	3.9	4.0	45	4.5
	0-10	心斎橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	777	800	4.3	767	4.1	4.5	39	5.1
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株式会社	1,840	1,870	4.7	1,810	4.5	4.9	94	5.6
	0-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,800	1,890	4.3	1,760	4.4	4.5	88	5.1
	0-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,710	5.8	1,710	5.6	6.0	105	7.1
	0-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	993	999	5.7	991	5.5	5.9	64	7.2
	0-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,030	1,020	5.7	1,040	5.5	5.9	65	7.3
	0-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	993	1,010	5.5	985	5.3	5.7	67	8.7
	0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	683	696	5.7	678	5.5	5.9	45	7.6
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑定株式会社	730	753	3.6	720	3.4	3.8	28	4.2
	小計/平均				52,876	53,858	-	52,121	-	-	2,477

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	1,240	1,260	4.6	1,230	4.7	4.8	60	5.5
	R-02	ドーミー浮間舟渡	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,160	4.5	1,120	4.3	4.7	57	5.3
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	1,120	4.7	1,100	4.8	4.9	55	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	1,100	4.0	1,070	4.1	4.2	45	4.3
	R-05	アルファスペース都立大	大和不動産鑑定株式会社	621	632	3.9	616	3.7	4.1	27	4.7
	R-06	ジェイシティ八丁堀	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,300	4.8	1,280	4.9	5.0	64	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	4,350	4,440	4.0	4,310	3.8	4.2	181	4.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央不動産鑑定所	1,250	1,260	3.8	1,240	3.6	4.0	48	4.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	740	750	4.8	735	4.6	5.0	38	5.5
	小計/平均				12,821	13,022	-	12,701	-	-	579
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	株式会社中央不動産鑑定所	2,550	2,510	5.0	2,560	4.8	5.2	131	5.4
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	大和不動産鑑定株式会社	2,080	2,060	5.1	2,090	4.9	5.3	116	5.8
	H-03	ドーミーイン盛岡	株式会社中央不動産鑑定所	2,530	2,560	4.9	2,510	4.7	5.1	128	5.1
	H-04	アリエッタホテル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,170	2,340	4.2	2,100	4.0	4.4	108	4.3
	小計/平均				9,330	9,470	-	9,260	-	-	485
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	1,120	1,140	4.0	1,110	3.8	4.2	46	4.7
	C-02	コープさっぽろ春光店	株式会社中央不動産鑑定所	1,100	1,100	6.2	1,100	6.0	6.4	70	6.8
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	570	578	4.7	567	4.5	4.9	27	5.5
	C-04	Almost Blue	株式会社谷澤総合鑑定所	7,210	7,460	3.1	7,100	3.0 /3.1 /3.2	3.3	231	3.5
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	一般財団法人日本不動産研究所	4,410	4,450	6.8	4,370	6.5	7.0	300	7.4
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	4,420	4,470	4.7	4,370	4.1	0.0	208	4.9
	小計/平均				18,830	19,198	-	18,617	-	-	883
合計/平均				93,857	95,548	-	92,699	-	-	4,426	5.1

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

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(e) 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び大和不動産鑑定株式会社から取得しています。なお、建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、下記調査業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、各運用資産に係る建物の地震予想損失率PML値は、以下のとおりです。各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された東京海上日動リスクコンサルティング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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	37,390	4,752	1.2
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	14,178	2,796	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	2018年2月	-	-	34,889	4,302	2.2
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	14,593	1,485	4.8
	0-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	19,719	1,722	9.5
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	8,878	1,282	2.3
	0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	13,470	1,348	5.5
	0-09	L.Biz神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	1,998	239	7.2
	0-10	心斎橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	6,969	664	9.1
	0-11	L.Biz仙台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	11,246	1,376	2.3
	0-12	仙台日興ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	13,645	1,065	2.0
	0-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	12,052	1,878	7.0
	0-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	11,910	1,330	6.7
	0-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	11,476	1,142	2.3
	0-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	15,560	1,163	2.3
	0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	-	9,939	1,074	4.8
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	-	-	2,821	173	9.8
	住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	4,321	714
R-02		ドーミー浮間舟渡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	8,498	545	6.9
R-03		ベネフィス博多南グランスウィート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	4,107	681	2.5
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	2,229	355	4.6
R-05		アルファスペース都立大	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	3,246	263	4.5
R-06		ジェイシティ八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	3,942	686	3.0
R-07		ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	4,398	1,471	3.6
R-08		ラグゼナ勝どき	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	656	1,314	2.8
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	11,637	1,480	1.4
	H-03	ドーミーイン盛岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年5月	-	-	665	1,453	5.5
	H-04	アリエッタホテル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	142	700	4.2
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	-	-	1,458	166	4.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	-	-	6,186	882	0.9
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月	-	-	448	123	14.5
	C-04	Almost Blue	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	3,255	561	9.9
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山間屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	6,865	1,649	2.6
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地）	-	-	-	-	-	-	-

- (注1) 「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び取得後概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。
- (注2) 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、取得後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。）を記載しています。
- (注3) 「再調達価格」は、建物状況評価報告書に基づき、当該報告書作成時点において同設計、同仕様により新規に建設することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) ポートフォリオ全体に関する地震予想損失率PML値は、1.1%です。当該数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2020年3月付「35物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

（2）資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2020年8月31日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2021年2月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	大規模改修工事	自 2020年6月 至 2020年12月	76,630	-	-
盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	機械式駐車場修繕工事	自 2020年9月 至 2020年12月	20,000	-	-
長野セントラルビル	長野県長野市	空調機更新工事	自 2020年9月 至 2020年10月	22,516	-	-
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	昇降機設備更新工事	自 2020年9月 至 2020年11月	33,950	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が2020年8月31日現在保有する運用資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は276,711千円であり、当期費用に区分された修繕費38,282千円と合わせて、合計314,994千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）
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	大規模改修工事	自 2020年1月1日 至 2020年5月31日	73,109
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	受変電設備工事	自 2019年12月1日 至 2020年3月17日	20,180
		空調更新工事	自 2020年4月1日 至 2020年6月24日	25,380
合計				118,669

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。