

## 2025年8月期 決算短信 (REIT)

2025年10月22日

不動産投資信託証券発行者名 タカラレーベン不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3492 U R L <https://takara-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宰田 哲男  
 資産運用会社名 MIRARTH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) 宰田 哲男  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 齊藤 卓也  
 TEL 03-6435-5264

有価証券報告書提出予定日 2025年11月26日 分配金支払開始予定日 2025年11月18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. 2025年8月期 (2025年3月1日~2025年8月31日) の運用、資産の状況

(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	%
2025年8月期	5,595	4.9	3,437	4.5	2,779	2.1	2,695	1.1
2025年2月期	5,334	21.2	3,291	27.3	2,723	27.1	2,664	25.9

  

	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	%	%	%
2025年8月期	2,958	3.0	1.5	49.7
2025年2月期	2,952	3.2	1.6	51.0

## (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		
2025年8月期	2,780	2,532	-	-	2,780	2,532	94.0	2.8
2025年2月期	2,800	2,550	-	-	2,800	2,550	95.7	2.8

(注1) 2025年2月期及び2025年8月期の分配金総額は、当期未処分利益から、将来の分配金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。

(注2) 2025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ています。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年8月期	187,435	90,377	48.2	99,226
2025年2月期	187,329	90,232	48.2	99,067

## (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
2025年8月期	5,561	△2,911	△2,663	6,110
2025年2月期	4,665	△25,607	22,699	6,123

2. 2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想及び2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想

（％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
2026年2月期	5,082	△9.2	3,022	△12.1	2,316	△16.7	2,287	△15.1	2,700	—	2,700
2026年8月期	5,040	△0.8	3,005	△0.6	2,246	△3.1	2,224	△2.8	2,700	—	2,700

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年2月期）2,511円、1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）2,442円

（注）2026年2月期及び2026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ります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2025年8月期	910,820口	2025年2月期	910,820口
2025年8月期	0口	2025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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 端数処理

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

※ 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、5ページ「2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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
(2) 投資リスク .....	4
2. 財務諸表 .....	7
(1) 貸借対照表 .....	7
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	12
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	14
(8) 財務諸表に関する注記 .....	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	26
3. 参考情報 .....	27
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	27
(2) 資本的支出の状況 .....	50

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

#### ①当期の概況

##### a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、MIRARTH不動産投資顧問株式会社（旧 タカラPAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。その後、6度の公募増資を経て、当期末日（2025年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は910,820口、出資総額は87,255百万円となっています。

##### b 投資環境と運用実績

###### 投資環境：

当期における日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも、堅調な企業収益が設備投資を後押しし、賃上げの動きも緩やかに広がりつつありました。家計へのプラス効果が徐々に表れる中、インバウンドによる消費の拡大などが国内需要を下支えし、緩やかな景気回復が継続しました。一方、欧米における高い金利水準の継続や中国経済の成長停滞に伴う下振れリスク、アメリカの通商政策による市場への影響には、引き続き注視する必要があります。不動産売買市場は、日銀によるマイナス金利解除後もレンダーの貸出態度は緩和的な状況が続いている中、J-REITを含む国内投資家による投資は依然堅調であり、2025年9月に公表された都市未来総合研究所の不動産売買実態調査によると、2025年8月期の上場企業等による国内不動産の売買取引額は約6,601億円、取引額（3か月後方移動平均）の前年同期比増減率は+63.5%で、3ヶ月連続でプラスとなりました。住宅賃貸市場については、引き続き活発な求人市場を背景とする東京23区を中心とした転入超過や、外国人労働者の増加等に伴い、需給は更にタイト化に向かっており、本投資法人の稼働率は当期も高位かつ安定した動きとなりました。オフィスについては、供給量は限定的な水準にとどまり、需給が逼迫している状況により賃料は上昇基調を続けています。商業施設については、景気回復の継続やインバウンド消費の拡大を受け、小売販売額は堅調に推移し、主要都市にとどまらず、地方都市でも緩やかな改善が見られました。ホテルについては、国内観光需要の安定した伸びに加え、アジア諸国や北米・欧州からのインバウンドの回復とさらなる増加が全体の市場を支えています。2025年8月までの段階での推測値で訪日外国人旅行者数は2,838万人と、前期比で438万人増加しました。これにより外国人宿泊客の増加がホテル稼働率や収益性の回復を一層押し上げる要因となっています。

###### 運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、各物件における積極的なリーシングによる稼働率の上昇や賃料収入の増加、コスト削減等による収益性の向上に注力した運用を実施しました。また、手元資金の活用により、2025年3月31日付で新たにスプリングサニーホテル名古屋常滑駅前（取得価格22億円）を取得しました。一方、2025年3月14日付で仙台日興ビルの50%の信託受益権準共有持分を、2025年4月24日付でウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘を譲渡し、当期末日（2025年8月31日）現在の物件数は79物件、取得価格の総額は1,732億円となっています。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益5,595百万円、経常利益2,779百万円、当期純利益2,695百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2025年4月21日付「2025年2月期 決算短信（REIT）」で公表した2025年8月期の1口当たり分配金の予想額2,700円を80円上回る2,780円としました。

##### c 資金調達の概要

当期末日（2025年8月31日）時点における借入金残高は91,220百万円となり、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48.7%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5,595百万円、経常利益2,779百万円、当期純利益2,695百万円を計上しました。

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おります。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596百万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2,532百万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、当期については利益超過分配を実施しないことと致しました。以上の結果、当期の分配金は、2,532百万円となり、1口当たり分配金は2,780円（1口当たり利益分配金2,780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、MIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングス株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）との連携をさらに強化することで、高い開発力があるMIRARTHホールディングスグループからの、良質な住宅を中心とする安定した物件供給によって「外部成長の実現」を目指すとともに、MIRARTHホールディングスグループのバリューチェーン、株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する豊富な実績に裏打ちされた専門性、本資産運用会社が個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等を組み合わせ、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

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

## (i) 外部成長戦略

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

## (ii) 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。また、コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替えの検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替え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れ方法を検討の上、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

2026年2月期及び2026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5ページ「2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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)
2026年 2月期 (第16期)	5,082 百万円	3,022 百万円	2,316 百万円	2,287 百万円	2,700円	－円	2,700円
2026年 8月期 (第17期)	5,040 百万円	3,005 百万円	2,246 百万円	2,224 百万円	2,700円	－円	2,700円

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

(注2) 2026年2月期及び2026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ります。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2025年5月29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。

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び  
2026年8月期（2026年3月1日～2026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"> <li>2026年2月期（第16期）（2025年9月1日～2026年2月28日）（181日）</li> <li>2026年8月期（第17期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日）</li> </ul>																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している79物件（以下「保有資産」といいます。）は2026年8月期（第17期）末までの間に保有を継続することを前提としています。</li> <li>実際には、その他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。</li> </ul>																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年2月期 (第16期)</th> <th>2026年8月期 (第17期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,662百万円</td> <td>1,646百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>318百万円</td> <td>319百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>237百万円</td> <td>238百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>80百万円</td> <td>80百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>72百万円</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>351百万円</td> <td>357百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>736百万円</td> <td>747百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>396百万円</td> <td>387百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>230百万円</td> <td>223百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、それぞれの費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		2026年2月期 (第16期)	2026年8月期 (第17期)	賃貸事業費用計	1,662百万円	1,646百万円	管理委託費	318百万円	319百万円	（うち維持管理費）	237百万円	238百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	80百万円	80百万円	修繕費	72百万円	45百万円	公租公課	351百万円	357百万円	減価償却費	736百万円	747百万円	賃貸事業費用以外計	396百万円	387百万円	運用報酬	230百万円	223百万円
	2026年2月期 (第16期)	2026年8月期 (第17期)																													
賃貸事業費用計	1,662百万円	1,646百万円																													
管理委託費	318百万円	319百万円																													
（うち維持管理費）	237百万円	238百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	80百万円	80百万円																													
修繕費	72百万円	45百万円																													
公租公課	351百万円	357百万円																													
減価償却費	736百万円	747百万円																													
賃貸事業費用以外計	396百万円	387百万円																													
運用報酬	230百万円	223百万円																													

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2026年2月期（第16期）に14百万円、2026年8月期（第17期）に10百万円を見込んでいます。</li> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として2026年2月期（第16期）に691百万円、2026年8月期（第17期）に749百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債の総額は、2026年2月期（第16期）末及び2026年8月期（第17期）末においてそれぞれ91,220百万円を想定しています。</li> <li>・2026年2月期（第16期）末及び2026年8月期（第17期）末のLTVは48.7%程度となる見込みです。</li> <li>・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</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口の総口数910,820口について2026年8月期（第17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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・2026年2月期（第16期）及び2026年8月期（第17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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>



2. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,261,791	6,114,157
信託現金及び信託預金	3,095,377	3,218,896
営業未収入金	198,725	244,101
前払費用	300,003	309,638
未収消費税等	119,815	-
その他	-	33
流動資産合計	9,975,711	9,886,827
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,137,003	4,137,229
減価償却累計額	△494,622	△543,574
建物（純額）	3,642,381	3,593,655
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△2,222	△2,462
構築物（純額）	26,364	26,124
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△13,073	△14,262
機械及び装置（純額）	34,466	33,278
工具、器具及び備品	33,027	33,947
減価償却累計額	△19,612	△22,105
工具、器具及び備品（純額）	13,414	11,841
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物	47,310,370	48,486,847
減価償却累計額	△4,395,555	△4,983,063
信託建物（純額）	42,914,815	43,503,783
信託構築物	330,264	343,660
減価償却累計額	△18,977	△22,389
信託構築物（純額）	311,287	321,271
信託機械及び装置	101,058	103,704
減価償却累計額	△12,879	△14,283
信託機械及び装置（純額）	88,178	89,420
信託工具、器具及び備品	202,347	220,784
減価償却累計額	△55,473	△67,588
信託工具、器具及び備品（純額）	146,873	153,196
信託土地	123,956,045	123,648,173
信託建設仮勘定	264	264
有形固定資産合計	176,751,295	176,998,213
無形固定資産		
ソフトウェア	1,090	901
無形固定資産合計	1,090	901
投資その他の資産		
長期前払費用	485,780	450,572
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	47,065	48,758
投資その他の資産合計	543,845	510,330
固定資産合計	177,296,232	177,509,445
繰延資産		
投資口交付費	57,577	39,285
繰延資産合計	57,577	39,285
資産合計	187,329,522	187,435,558

(単位：千円)

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	598,257	334,282
1年内返済予定の長期借入金	16,600,000	14,400,000
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	337,264	376,173
未払費用	18,509	29,414
未払法人税等	36,539	70,029
未払消費税等	-	157,238
前受金	11,678	3,920
その他	5,358	5,408
流動負債合計	17,669,711	15,438,571
固定負債		
長期借入金	74,620,000	76,820,000
預り敷金及び保証金	188,206	189,108
信託預り敷金及び保証金	4,369,585	4,353,078
繰延税金負債	171,206	184,812
資産除去債務	77,813	71,793
その他	423	813
固定負債合計	79,427,234	81,619,607
負債合計	97,096,946	97,058,178
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,255,751	87,255,751
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △7,888	※1 △7,298
出資総額控除額合計	△7,888	△7,298
出資総額（純額）	87,247,863	87,248,453
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,984,712	3,128,926
剰余金合計	2,984,712	3,128,926
投資主資本合計	90,232,575	90,377,379
純資産合計	※2 90,232,575	※2 90,377,379
負債純資産合計	187,329,522	187,435,558

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,810,777	※1 4,938,187
その他賃貸事業収入	※1 224,358	※1 232,339
不動産等売却益	※2 299,819	※2 425,349
営業収益合計	5,334,955	5,595,876
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,607,782	※1 1,682,558
資産運用報酬	275,178	299,357
資産保管及び一般事務委託手数料	35,556	40,340
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	43,779	45,355
その他営業費用	78,978	88,044
営業費用合計	2,043,675	2,158,056
営業利益	3,291,279	3,437,819
営業外収益		
受取利息	3,751	8,143
未払分配金戻入	274	1,775
還付加算金	470	88
受取保険金	84	-
その他	-	0
営業外収益合計	4,581	10,007
営業外費用		
支払利息	395,875	496,302
融資関連費用	158,453	153,249
投資口交付費償却	18,292	18,292
営業外費用合計	572,621	667,844
経常利益	2,723,239	2,779,982
税引前当期純利益	2,723,239	2,779,982
法人税、住民税及び事業税	37,114	71,276
法人税等調整額	21,202	13,606
法人税等合計	58,316	84,882
当期純利益	2,664,922	2,695,099
前期繰越利益	319,789	433,826
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,984,712	3,128,926

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年9月1日 至 2025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	76,326,001	△7,888	△7,888	76,318,113	2,428,003	2,428,003	
当期変動額							
新投資口の発行	10,929,750			10,929,750			10,929,750
剰余金の配当					△2,108,214	△2,108,214	△2,108,214
当期純利益					2,664,922	2,664,922	2,664,922
当期変動額合計	10,929,750	-	-	10,929,750	556,708	556,708	11,486,458
当期末残高	※1 87,255,751	△7,888	△7,888	87,247,863	2,984,712	2,984,712	90,232,575

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	78,746,116
当期変動額	
新投資口の発行	10,929,750
剰余金の配当	△2,108,214
当期純利益	2,664,922
当期変動額合計	11,486,458
当期末残高	90,232,575

当期（自 2025年3月1日 至 2025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	87,255,751	△7,888	△7,888	87,247,863	2,984,712	2,984,712	
当期変動額							
剰余金の配当					△2,550,296	△2,550,296	△2,550,296
一時差異等調整引当額の戻入		589	589	589	△589	△589	-
当期純利益					2,695,099	2,695,099	2,695,099
当期変動額合計	-	589	589	589	144,213	144,213	144,803
当期末残高	※1 87,255,751	△7,298	△7,298	87,248,453	3,128,926	3,128,926	90,377,379

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	90,232,575
当期変動額	
剰余金の配当	△2,550,296
一時差異等調整引当額の戻入	-
当期純利益	2,695,099
当期変動額合計	144,803
当期末残高	90,377,379

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期		当期	
	自 至	2024年9月 1日 2025年2月28日	自 至	2025年3月 1日 2025年8月31日
I 当期末処分利益		2,984,712,522		3,128,926,082
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		589,901		589,901
うち一時差異等調整引当額戻入額		589,901		589,901
IV 分配金の額		2,550,296,000		2,532,079,600
（投資口1口当たりの分配金の額）		(2,800)		(2,780)
うち利益分配金		2,550,296,000		2,532,079,600
（うち1口当たり利益分配金）		(2,800)		(2,780)
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		433,826,621		596,256,581
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、433,826,621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2,550,296,000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、596,256,581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号イに定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の2,532,079,600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 2024年9月 1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,723,239	2,779,982
減価償却費	711,154	728,288
投資口交付費償却	18,292	18,292
融資関連費用	147,619	141,583
受取利息	△3,751	△8,143
支払利息	395,875	496,302
営業未収入金の増減額（△は増加）	△52,341	△45,376
未収消費税等の増減額（△は増加）	51,596	119,815
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	157,238
前払費用の増減額（△は増加）	3,071	△9,984
長期前払費用の増減額（△は増加）	3,813	8,174
営業未払金の増減額（△は減少）	62,559	△25,943
未払金の増減額（△は減少）	80,069	38,850
前受金の増減額（△は減少）	△7,141	△7,758
信託有形固定資産の売却による減少額	935,894	1,693,937
その他	△8,503	△8,690
小計	5,061,448	6,076,568
利息の受取額	3,751	8,143
利息の支払額	△398,407	△485,397
法人税等の支払額	△1,060	△37,786
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,665,732	5,561,528
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△626	△920
信託有形固定資産の取得による支出	△25,597,862	△2,906,066
預り敷金及び保証金の受入による収入	52	344
預り敷金及び保証金の返還による支出	△104	△73
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	73,781	27,423
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△83,015	△32,375
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,607,775	△2,911,667
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	21,258,629	9,935,857
長期借入金の返済による支出	△7,350,000	△10,050,000
投資口の発行による収入	10,898,820	—
分配金の支払額	△2,107,849	△2,548,910
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,699,600	△2,663,052
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,757,557	△13,191
現金及び現金同等物の期首残高	4,365,684	6,123,242
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,123,242	※1 6,110,050

（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 2～18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24,281千円、当期は10,278千円です。</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>



5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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 (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。
-------------------------	---

(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 2024年9月1日 至 2025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	資産除去債務計上物件の売却	△589
合計		△589

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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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
信託建物	資産除去債務計上物件の売却	△589
合計		△589

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) 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 2024年9月1日 至 2025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	97,776 (注)	7,888	—	—	7,888	—
合計		97,776	7,888	—	—	7,888	

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025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	97,776 (注)	7,888	—	△ 589	7,298	資産除去債務計上物件の売却
合計		97,776	7,888	—	△ 589	7,298	

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2025年2月28日)	当期 (2025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 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日		当期 自 2025年3月 1日 至 2025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	4,480,741		4,620,086	
共益費収入	200,100		194,691	
駐車場収入	107,728		97,531	
その他賃貸収入	22,206	4,810,777	25,877	4,938,187
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	145,898		145,246	
その他収入	78,459	224,358	87,093	232,339
不動産賃貸事業収益合計		5,035,135		5,170,527
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	331,338		329,137	
水道光熱費	161,335		143,455	
公租公課	278,272		355,729	
損害保険料	8,216		8,457	
修繕費	86,811		86,665	
信託報酬	26,411		25,201	
減価償却費	710,964		728,099	
その他賃貸事業費用	4,432		5,812	
不動産賃貸事業費用合計		1,607,782		1,682,558
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,427,352		3,487,968

## ※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

仙台日興ビル（準共有持分 50%）

(単位：千円)

不動産等売却収入		1,270,656
不動産等売却原価	935,894	
その他売却費用	34,942	
不動産等売却益		299,819

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

仙台日興ビル（準共有持分 50%）

(単位：千円)

不動産等売却収入		1,270,656
不動産等売却原価	948,281	
その他売却費用	40,261	
不動産等売却益		282,113

ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘

(単位：千円)

不動産等売却収入		918,000
不動産等売却原価	745,655	
その他売却費用	29,108	
不動産等売却益		143,236

## [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 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月 1日 至 2025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	910,820口	910,820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 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
現金及び預金	6,261,791千円	6,114,157千円
信託現金及び信託預金	3,095,377千円	3,218,896千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△ 3,233,926千円	△ 3,223,003千円
現金及び現金同等物	6,123,242千円	6,110,050千円

（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、多様な借入れ方法、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、借換えできないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	16,600,000	16,549,424	△ 50,575
(2) 長期借入金	74,620,000	74,152,882	△ 467,117

2025年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,400,000	14,333,129	△ 66,870
(2) 長期借入金	76,820,000	76,383,326	△ 436,673

(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れ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（2025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	16,600,000	17,510,000	22,680,000	23,230,000	11,200,000	—
合計	16,600,000	17,510,000	22,680,000	23,230,000	11,200,000	—

長期借入金の決算日（2025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	14,400,000	20,470,000	26,700,000	22,950,000	4,490,000	2,210,000
合計	14,400,000	20,470,000	26,700,000	22,950,000	4,490,000	2,210,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025年2月28日）  
該当事項はありません。

当期（2025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（2025年2月28日）  
該当事項はありません。

当期（2025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（2025年2月28日）  
該当事項はありません。

当期（2025年8月31日）  
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2025年2月28日）  
該当事項はありません。

当期（2025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 2025年2月28日	当期 2025年8月31日
繰延税金資産		
資産除去債務	24,480	22,586
繰延消費税額等	91,646	65,541
未払事業税	3,003	5,846
繰延税金資産小計	119,130	93,973
評価性引当額	△ 7,318	△ 7,301
繰延税金資産合計	111,811	86,671
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	17,161	15,284
固定資産控除対象外消費税額	263,287	254,501
繰延資産控除対象外消費税額	2,568	1,698
繰延税金負債合計	283,017	271,484
繰延税金負債の純額	171,206	184,812

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 2025年2月28日	当期 2025年8月31日
法定実効税率	34.59	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 32.39	△ 31.51
その他	△ 0.06	△ 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.14	3.05

[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 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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 2024年9月1日 至 2025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MIRARTH 不動産投資顧問 株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人執行役員 兼MIRARTH不動産投 資顧問株式会社 代表取締役社長	資産運用 会社への 資産運用 報酬の支 払い	508,802	未払金	302,696	

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

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（233,624千円）が含まれています。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	幸田哲男	—	—	本投資法人執行 役員兼MIRARTH 不動産投資顧問 株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人執行役員 兼MIRARTH不動産投 資顧問株式会社 代表取締役社長	資産運用 会社への 資産運用 報酬の支 払い	321,357	未払金	329,293	

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

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

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（22,000千円）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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 2024年9月1日 至 2025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%

当期（自 2025年3月1日 至 2025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」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%

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2024年9月1日	2025年2月28日	2025年3月1日	2025年8月31日
期首残高		83,786		77,813
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		6,289		6,289
時の経過による調整額		316		269
期末残高		77,813		71,793



[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 2024年9月1日 至 2025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

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ヤマダホールディングス	537,205	不動産賃貸事業

当期（自 2025年3月1日 至 2025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、住宅、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	152,687,030	176,751,295
期中増減額	24,064,265	246,917
期末残高	176,751,295	176,998,213
期末時価	186,908,000	186,517,000

(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10件の取得(25,038,347千円)、主な減少額は仙台日興ビル(準共有持分50%)の譲渡(935,894千円)及び減価償却費(710,964千円)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1件の取得(2,330,728千円)、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡(1,693,937千円)及び減価償却費(728,099千円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2025年2月期(第14期)及び2025年8月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

前期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主な顧客との契約から生じる収益は「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」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。また、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。なお、2025年2月28日現在、不動産信託受益権の譲渡にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年1月31日に売買契約を締結した不動産信託受益権にかかる1,290,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月14日の当該不動産信託受益権の引渡しに伴い、収益を認識致します。

当期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主な顧客との契約から生じる収益は「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」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。また、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
1口当たり純資産額	99,067円	99,226円
1口当たり当期純利益	2,952円	2,958円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
当期純利益（千円）	2,664,922	2,695,099
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）	2,664,922	2,695,099
期中平均投資口数（口）	902,714	910,820

[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

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

年月日	摘要	出資総額（注2） （千円）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増加	残高	増加	残高	
2017年9月11日 （注1）	私募設立	150,000	150,000	150	150	（注3）
2018年4月21日	投資口分割	—	150,000	1,350	1,500	（注4）
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	（注5）
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	（注6）
2021年9月1日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	（注7）
2022年9月1日	公募増資	6,418,957	63,801,091	63,600	638,600	（注8）
2023年3月1日	公募増資	4,156,754	67,957,846	48,735	687,335	（注9）
2023年3月28日	第三者割当 増資	341,172	68,299,018	4,000	691,335	（注10）
2024年3月1日	公募増資	7,654,989	75,954,007	85,338	776,673	（注11）
2024年3月26日	第三者割当 増資	371,994	76,326,001	4,147	780,820	（注12）
2024年9月11日	公募増資	10,409,325	86,735,327	123,810	904,630	（注13）
2024年10月8日	第三者割当 増資	520,424	87,255,751	6,190	910,820	（注14）

（注1）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注11）1口当たり発行価格92,944円（発行価額89,702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12）1口当たり発行価額89,702円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注13）1口当たり発行価格87,067円（発行価額84,075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14）1口当たり発行価額84,075円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2025年2月28日現在)		当期 (2025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 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	住宅	四大経済圏	2,760	1.5	2,740	1.5
		地方中核都市	—	—	—	—
	オフィス	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	—	—	—	—
	商業施設	四大経済圏	496	0.3	495	0.3
		地方中核都市	3,773	2.0	3,773	2.0
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,250	1.2	2,223	1.2
小計		9,281	5.0	9,233	4.9	
信託不動産	住宅	四大経済圏	63,099	33.7	62,130	33.1
		地方中核都市	2,549	1.4	2,543	1.4
	オフィス	四大経済圏	45,961	24.5	45,999	24.5
		地方中核都市	3,703	2.0	2,739	1.5
	商業施設	四大経済圏	22,834	12.2	22,798	12.2
		地方中核都市	8,912	4.8	8,888	4.7
	ホテル	四大経済圏	12,643	6.7	14,930	8.0
		地方中核都市	7,764	4.1	7,734	4.1
小計		167,469	89.4	167,764	89.5	
預金・その他の資産		10,578	5.6	10,437	5.6	
資産総額		187,329	100.0	187,435	100.0	

	前期 (2025年2月28日現在)		当期 (2025年8月31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)	97,096	51.8	97,058	51.8
純資産総額 (注2)	90,232	48.2	90,377	48.2

(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
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.6	1,018	1,180	2018年 7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6	1,070	1,150	2018年 7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	福岡県福岡市	1,032	0.6	966	1,280	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6	1,060	1,240	2018年 7月30日
	R-06	ジェシシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7	1,164	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	2.3	3,834	4,630	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6	1,104	1,380	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4	701	787	2020年 3月17日
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.2	2,039	2,210	2021年 4月13日
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5	921	988	2021年 9月2日
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.7	1,213	1,290	2021年 9月2日
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3	2,325	2,420	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	0.3	593	602	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	1.1	1,919	2,050	2021年 9月2日
	R-16	ラグゼナ流山 おたかの森	千葉県流山市	2,840	1.6	2,849	3,330	2021年 9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4	631	711	2021年 9月2日
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前 (注6)	神奈川県横浜市	1,900	1.1	1,962	1,800	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	0.8	1,418	1,370	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	2.0	3,643	3,470	2022年 6月1日
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5	996	987	2022年 6月1日
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.9	1,571	1,640	2022年 9月2日
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	0.7	1,298	1,260	2022年 9月2日
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.4	640	663	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	0.4	744	793	2022年 9月2日
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3	531	596	2022年 9月2日
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3	529	546	2022年 9月2日
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3	479	488	2022年 9月2日
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.4	688	742	2022年 9月2日

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日	
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.2	2,055	2,030	2023年 3月2日	
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.8	1,503	1,480	2023年 3月2日	
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.1	1,942	1,810	2023年 3月2日	
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	0.9	1,597	1,510	2023年 3月2日	
	R-35	セレンテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.8	1,345	1,320	2023年 3月2日	
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.6	1,007	1,030	2023年 3月2日	
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3	552	545	2023年 3月2日	
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	埼玉県草加市	970	0.6	1,001	1,000	2023年 3月2日	
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3	516	510	2023年 8月1日	
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.4	4,263	5,120	2024年 3月4日	
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.7	1,172	1,230	2024年 3月4日	
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.3	2,266	2,370	2024年 3月4日	
	R-43	アークステージI・II	愛知県名古屋	1,064	0.6	1,108	1,050	2024年 3月4日	
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.9	1,593	1,600	2024年 9月12日	
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6	1,024	1,080	2024年 9月12日	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7	1,243	1,260	2024年 9月12日	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7	1,342	1,300	2024年 9月12日	
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.8	1,453	1,470	2024年 9月12日	
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6	1,121	1,140	2024年 9月12日	
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.8	1,378	1,380	2024年 9月12日	
	小計		—	66,007	38.1	67,414	71,098	—	
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	7.1	13,072	11,900	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	5.6	10,008	10,500	2018年 7月30日	
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋	4,870	2.8	5,388	5,370	2018年 7月30日	
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.0	3,754	3,980	2018年 7月30日	
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.4	2,543	3,170	2018年 7月30日	
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.6	1,001	1,180	2018年 7月30日	
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.0	1,641	1,640	2018年 7月30日	
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.1	1,911	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	1.5	2,623	2,820	2021年 9月2日	
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.6	2,761	2,620	2021年 9月2日	
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.7	2,934	2,940	2024年 3月4日	
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.7	1,097	1,210	2024年 3月4日	
		小計		—	46,864	27.1	48,738	49,500	—

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
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.6	1,001	1,180	2018年 7月30日
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3	495	579	2019年 3月28日
	C-05	YAMADA web.com 松山間屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.3	3,899	4,310	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)	2.4	4,281	4,260	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	0.5	930	1,040	2021年 3月1日
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	北海道札幌市	1,610	0.9	1,650	1,760	2021年 5月19日
	C-09	DCM尾道店（底地）	広島県尾道市	1,170	0.7	1,193	1,240	2021年 4月1日
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.5	2,509	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	4.5	7,985	8,280	2021年 9月2日
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	埼玉県鴻巣市	2,150	1.2	2,181	2,280	2021年 9月2日
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.8	4,989	5,180	2022年 9月2日
	C-14	テックランド 八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.7	4,839	4,890	2024年 3月4日
		小計	—	35,447	20.5	35,956	37,599	—
	ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4	2,175	2,600
H-03		ドゥーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.5	2,223	2,620	2019年 6月28日
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	1.4	2,433	3,500	2019年 9月3日
H-05		クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	3.1	5,558	5,830	2024年 9月12日
H-06		アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.8	6,681	6,900	2024年 9月12日
H-07		ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	2.0	3,500	4,150	2024年 9月12日
H-08		スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	愛知県常滑市	2,200	1.3	2,315	2,720	2025年 3月31日
		小計	—	24,897	14.4	24,889	28,320	—
	合計	—	173,216	100.0	176,998	186,517	—	

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

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

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

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

(注5) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」は、2020年6月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）から当該譲渡面積の割合に相当する価格を控除した金額を記載しています。

(注6) 物件名称を「マーレ磯子ビル」から変更しました。以下同じです。



(b) 建物の概要

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

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年7月	86	72	7	2,846.70	2,935.38	97.0
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1997年4月	2	63	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	72	69	2	2,739.51	2,782.51	98.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年7月	34	61	8	1,366.64	1,405.28	97.3
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年11月	55	76	12	2,332.69	2,623.39	88.9
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年3月	104	223	57	5,258.68	5,354.76	98.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年5月	25	60	7	1,077.35	1,121.26	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年11月	58	54	5	1,463.50	1,482.77	98.7
	R-10	ラグゼナ門真	2020年11月	107	125	1	3,700.72	4,034.10	91.7
	R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年3月	23	52	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	67	6	1,712.09	1,790.85	95.6
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年3月	57	105	0	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	40	35	0	1,255.32	1,380.38	90.9
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年6月	14	99	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	171	47	4,304.20	4,516.34	95.3
	R-17	PRIME SQUARE	2008年12月	1	36	3	1,027.13	1,027.13	100.0
	R-19	TLRレジデンス 磯子駅前	1997年6月	2	114	210	2,825.45	2,825.45	100.0
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	2016年2月	45	69	3	1,389.47	1,409.04	98.6
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	2017年12月	119	150	-	3,724.16	3,796.16	98.1
	R-22	TLRレジデンス高井田	2015年3月	72	53	0	1,619.82	1,619.82	100.0
	R-23	ラグゼナ北千住	2022年1月	49	75	5	1,603.16	1,628.37	98.5
	R-24	ラヴィータ東上野	2019年2月	20	52	3	909.59	909.59	100.0
	R-25	ラグゼナ浄心	2022年2月	23	35	0	1,104.67	1,144.82	96.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	2019年7月	43	41	0	1,253.00	1,303.12	96.2
	R-27	ラグゼナ清水五条	2015年3月	31	33	1	874.49	897.26	97.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	2017年7月	28	29	0	859.32	859.32	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	2018年9月	28	26	0	781.86	808.86	96.7
	R-30	TLRレジデンス難波東	2013年12月	36	40	0	1,084.68	1,084.68	100.0
	R-31	TLRレジデンス両国	2004年7月	58	85	4	1,850.40	1,916.04	96.6
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	2014年9月	47	65	4	1,448.35	1,448.35	100.0
	R-33	TLRレジデンス亀有	2016年2月	12	80	9	1,477.13	1,551.76	95.2
	R-34	フィール清船	2006年2月	1	82	-	5,529.59	5,529.59	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	R-35	セレニテ難波西	2008年 11月	88	69	0	2,109.22	2,133.00	98.9	
	R-36	コリーヌアンソレイエ	1996年 2月	44	68	9	2,935.59	2,935.59	100.0	
	R-37	ロックフィールド 西大井	2009年 2月	16	24	0	582.60	582.60	100.0	
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	(注10)	46	72	8	3,103.69	3,165.53	98.0	
	R-39	ラヴィータ新御徒町	2019年 8月	12	18	0	357.64	408.72	87.5	
	R-40	ラグゼナ東陽町	2022年 5月	95	200	6	4,126.52	4,165.73	99.1	
	R-41	ラヴィータ難波元町	2021年 7月	64	64	0	1,711.45	1,711.45	100.0	
	R-42	TLRレジデンス町田	2022年 2月	70	111	22	2,215.00	2,240.72	98.9	
	R-43	アークステージI・II	(注11)	64	65	7	3,665.34	3,853.04	95.1	
	R-44	ラグゼナ八王子南町	2022年 10月	44	80	2	2,086.18	2,086.18	100.0	
	R-45	ラグゼナ錦糸町	2022年 10月	28	44	0	704.86	755.10	93.3	
	R-46	ラグゼナ平和島	2022年 11月	39	55	1	1,041.40	1,066.59	97.6	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	2022年 11月	36	67	1	1,519.99	1,519.99	100.0	
	R-48	ラグゼナ田端北	2023年 2月	41	63	3	1,545.82	1,596.07	96.9	
	R-49	ラグゼナ和光	2023年 3月	29	54	2	1,329.84	1,381.50	96.3	
	R-50	TLRレジデンス仙台東	2001年 2月	6	77	39	3,614.41	3,614.41	100.0	
小計/平均				2,119	3,550	581	97,870.86	100,204.24	97.7	
O F I S	0-01	NTビル	1996年 3月	19	593	459	9,933.04 (注8)	9,933.04 (注8)	100.0	
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	11	472	385	7,793.46	7,793.46	100.0	
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	31	357	281	9,571.13	9,571.13	100.0	
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	12	242	169	4,006.68	4,006.68	100.0	
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	17	170	127	3,653.70	3,653.70	100.0	
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	35	859.82	859.82	100.0	
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	26	115	91	3,301.16	3,301.16	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	9	143	136	2,375.04	2,375.04	100.0	
	0-21	博多冷泉町ビル	2020年 12月	13	123	88	2,045.01	2,045.01	100.0	
	0-22	TLR柏ビル	1994年 1月	10	166	97	2,787.06	2,787.06	100.0	
	0-23	ソララガーデンオフィ ス	2010年 1月	6	67	68	1,210.46 (注8)	1,371.58 (注8)	88.3	
	小計/平均				156	2,593	1,991	48,347.01	48,508.13	99.7

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	
商業施設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	59	46	761.01	761.01	100.0	
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	2017年 2月	3	31	17	626.92	626.92	100.0	
	C-05	YAMADA web.com 松山間屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	13,616.15	13,616.15	100.0	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	—	1	(注9)	(注9)	17,780.00	17,780.00	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	—	1	57	14	11,300.63	11,300.63	100.0	
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	—	1	(注9)	(注9)	15,026.00	15,026.00	100.0	
	C-09	DCM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	WECARS鴻巣店（底地）	—	1	(注9)	(注9)	14,252.81	14,252.81	100.0	
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	2008年 11月	1	(注9)	(注9)	9,827.47	9,827.47	100.0	
	C-14	テックランド 八王子高尾店	2017年 4月	1	(注9)	(注9)	11,332.53	11,332.53	100.0	
	小計／平均				19	2,057	1,750	154,912.61	154,912.61	100.0
	ホテル	H-01	ドーマーイン松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
H-03		ドーマーイン盛岡	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	
H-05		クインテッサホテル 札幌	1993年 4月	1	—	14	10,681.30	10,681.30	100.0	
H-06		アパホテル蒲田駅東	2016年 10月	1	295	74	3,070.74	3,070.74	100.0	
H-07		ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	2019年 10月	1	164	27	2,124.76	2,124.76	100.0	
H-08		スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	2008年 1月	1	156	39	7,492.14	7,492.14	100.0	
小計／平均				7	919	281	36,013.15	36,013.15	100.0	
合計／平均				2,301	9,120	4,604	337,143.63	339,638.13	99.3	

(注1) 「建築時期」は、各運用資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、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」及び「クインテッサホテル札幌」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」及び「ソララガーデンオフィス」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す。

(注10) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの建築時期は1995年3月、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの建築時期は2001年1月です。

(注11) アークステージⅠの建築時期は1999年7月、アークステージⅡの建築時期は2003年2月です。

(c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06
物件名称	アマール東海通	ドリーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ 八丁堀
①不動産賃貸事業収入	38,476	31,680	37,298	31,993	40,621
賃貸事業収入	37,488	31,661	36,030	30,223	39,669
その他賃貸事業収入	987	18	1,267	1,770	952
②不動産賃貸事業費用	12,272	2,929	10,364	8,605	9,588
管理業務費	6,432	316	3,198	3,764	2,966
水道光熱費	352	11	279	290	410
公租公課	2,210	1,717	2,655	1,625	3,040
損害保険料	82	62	78	40	78
修繕費	2,725	503	3,536	2,564	2,752
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	169	18	316	20	40
③NOI(①-②)	26,203	28,750	26,933	23,387	31,032
④減価償却費	9,483	3,187	7,020	4,479	5,374
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	16,720	25,563	19,912	18,908	25,658

(単位：千円)

物件番号	R-07	R-08	R-09	R-10	R-11
物件名称	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園
①不動産賃貸事業収入	119,408	32,613	29,285	69,683	27,453
賃貸事業収入	110,653	30,966	27,263	66,761	26,146
その他賃貸事業収入	8,754	1,647	2,021	2,921	1,306
②不動産賃貸事業費用	24,472	5,909	5,988	13,233	6,884
管理業務費	10,148	3,021	3,085	4,360	3,665
水道光熱費	2,017	263	944	2,025	318
公租公課	7,067	1,668	1,084	5,138	1,636
損害保険料	182	42	56	153	36
修繕費	4,661	518	813	1,365	864
信託報酬	375	375	—	—	300
その他賃貸事業費用	19	18	4	190	63
③NOI(①-②)	94,936	26,704	23,296	56,449	20,568
④減価償却費	12,134	5,043	3,605	17,212	5,652
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	82,802	21,660	19,691	39,237	14,916

(単位：千円)

物件番号	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16
物件名称	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジデンス出島海岸通	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森
①不動産賃貸事業収入	37,002	55,645	19,858	57,467	94,694
賃貸事業収入	32,267	50,694	18,878	50,498	89,247
その他賃貸事業収入	4,734	4,951	980	6,969	5,446
②不動産賃貸事業費用	10,995	12,909	5,845	11,530	16,391
管理業務費	6,000	7,701	2,195	7,419	6,052
水道光熱費	291	372	983	328	1,374
公租公課	1,477	2,332	1,404	3,246	6,071
損害保険料	56	59	46	70	189
修繕費	2,762	1,976	889	142	2,322
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	107	166	26	22	6
③NOI(①-②)	26,006	42,736	14,013	45,937	78,302
④減価償却費	6,794	6,854	4,405	9,051	18,856
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	19,212	35,882	9,608	36,886	59,446

(単位：千円)

物件番号	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21
物件名称	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘(注1)	T L Rレジデンス 磯子駅前	T L Rレジデンス 川崎大師	T L Rレジデンス 本町WEST
①不動産賃貸事業収入	18,421	8,628	60,316	36,762	77,403
賃貸事業収入	18,421	8,154	60,052	34,695	75,164
その他賃貸事業収入	—	474	263	2,066	2,238
②不動産賃貸事業費用	3,032	5,667	7,481	8,725	18,169
管理業務費	184	867	3,764	3,812	8,964
水道光熱費	—	363	563	267	594
公租公課	1,290	1,068	2,404	2,011	5,129
損害保険料	35	17	100	50	126
修繕費	1,139	3,233	328	2,254	2,849
信託報酬	375	110	300	300	300
その他賃貸事業費用	8	5	19	28	203
③NOI(①-②)	15,389	2,961	52,835	28,036	59,233
④減価償却費	3,625	1,200	9,920	7,614	10,956
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	11,764	1,761	42,914	20,421	48,277

（単位：千円）

物件番号	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26
物件名称	T L Rレジデンス 高井田	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路 京都西
①不動産賃貸事業収入	28,280	39,127	26,367	19,044	22,559
賃貸事業収入	27,023	37,806	25,682	18,859	21,459
その他賃貸事業収入	1,256	1,320	685	184	1,100
②不動産賃貸事業費用	7,003	7,296	4,978	3,712	5,619
管理業務費	3,123	3,718	2,619	1,309	2,412
水道光熱費	901	278	221	165	397
公租公課	1,863	2,046	1,370	1,336	1,777
損害保険料	64	51	27	38	40
修繕費	576	790	272	157	666
信託報酬	450	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	23	110	69	405	24
③NOI(①-②)	21,277	31,830	21,389	15,331	16,939
④減価償却費	4,894	7,385	3,588	4,226	4,907
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	16,382	24,445	17,800	11,104	12,032

（単位：千円）

物件番号	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31
物件名称	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	T L Rレジデンス 難波東	T L Rレジデンス 両国
①不動産賃貸事業収入	18,245	14,983	13,487	21,189	46,362
賃貸事業収入	17,257	13,819	13,157	20,936	45,165
その他賃貸事業収入	988	1,164	329	253	1,196
②不動産賃貸事業費用	4,784	5,675	3,323	4,387	8,782
管理業務費	2,165	2,659	1,297	1,591	3,930
水道光熱費	588	327	165	268	560
公租公課	1,224	1,126	1,176	1,329	2,546
損害保険料	31	25	24	38	67
修繕費	403	1,211	334	835	1,281
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	71	24	24	23	20
③NOI(①-②)	13,461	9,308	10,163	16,802	37,580
④減価償却費	2,949	2,681	3,150	3,638	3,594
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	10,511	6,627	7,013	13,163	33,986

（単位：千円）

物件番号	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36
物件名称	T L Rレジデンス 大鳥居	T L Rレジデンス 亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアン ソレイエ
①不動産賃貸事業収入	34,400	41,635	46,204	35,970	35,909
賃貸事業収入	31,909	41,204	45,976	35,532	34,719
その他賃貸事業収入	2,490	431	228	438	1,189
②不動産賃貸事業費用	7,830	10,011	8,263	7,529	8,581
管理業務費	4,327	5,876	1,794	3,134	3,414
水道光熱費	243	647	596	501	448
公租公課	1,597	2,441	3,910	2,066	2,477
損害保険料	47	64	152	76	94
修繕費	1,220	585	1,311	1,355	1,751
信託報酬	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	19	22	122	20	19
③NOI(①-②)	26,569	31,623	37,941	28,440	27,328
④減価償却費	4,232	6,081	6,465	6,072	3,512
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	22,336	25,542	31,476	22,368	23,815

（単位：千円）

物件番号	R-37	R-38	R-39	R-40	R-41
物件名称	ロックフィールド 西大井	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	ラヴィータ新御徒町	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ難波元町
①不動産賃貸事業収入	12,859	38,102	11,457	104,203	32,868
賃貸事業収入	12,002	37,039	10,755	101,075	31,915
その他賃貸事業収入	857	1,063	701	3,128	952
②不動産賃貸事業費用	4,176	9,034	3,427	14,893	8,762
管理業務費	1,936	3,877	1,578	8,065	4,150
水道光熱費	139	669	128	616	361
公租公課	743	2,564	633	3,819	2,573
損害保険料	20	91	13	130	51
修繕費	943	1,062	645	1,723	1,204
信託報酬	375	750	375	400	400
その他賃貸事業費用	18	20	53	137	20
③NOI(①-②)	8,682	29,067	8,029	89,309	24,105
④減価償却費	1,578	5,725	1,502	11,781	4,991
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	7,104	23,342	6,526	77,527	19,114

（単位：千円）

物件番号	R-42	R-43	R-44	R-45	R-46
物件名称	T L Rレジデンス 町田	アークステージ I・II	ラグゼナ八王子南町	ラグゼナ錦糸町	ラグゼナ平和島
①不動産賃貸事業収入	57,615	35,463	41,865	24,034	29,343
賃貸事業収入	54,689	35,030	39,520	23,260	27,415
その他賃貸事業収入	2,925	433	2,344	774	1,927
②不動産賃貸事業費用	13,731	12,580	8,850	5,981	7,658
管理業務費	6,242	5,555	4,538	3,535	4,010
水道光熱費	586	438	400	191	329
公租公課	3,865	3,429	1,996	1,394	1,741
損害保険料	78	128	71	30	48
修繕費	2,539	2,706	1,454	511	1,088
信託報酬	400	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	19	22	89	18	66
③NOI(①-②)	43,883	22,883	33,015	18,053	21,684
④減価償却費	9,766	4,111	7,890	3,525	6,193
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	34,117	18,772	25,125	14,527	15,491

（単位：千円）

物件番号	R-47	R-48	R-49	R-50	0-01
物件名称	ラグゼナ八王子新町	ラグゼナ田端北	ラグゼナ和光	T L Rレジデンス 仙台東	NTビル（注2）
①不動産賃貸事業収入	34,092	35,551	30,194	40,396	335,749
賃貸事業収入	33,137	31,110	28,050	40,008	306,579
その他賃貸事業収入	954	4,441	2,144	387	29,169
②不動産賃貸事業費用	6,688	10,763	6,635	7,023	83,696
管理業務費	3,873	6,182	3,764	1,983	21,021
水道光熱費	380	390	296	495	30,527
公租公課	1,647	1,930	1,642	3,248	28,348
損害保険料	63	59	48	112	613
修繕費	270	1,771	489	627	2,634
信託報酬	375	375	375	425	400
その他賃貸事業費用	79	54	19	130	152
③NOI(①-②)	27,403	24,788	23,558	33,372	252,052
④減価償却費	7,907	6,831	5,385	2,214	69,490
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	19,496	17,957	18,173	31,157	182,562



（単位：千円）

物件番号	0-02	0-03	0-05	0-07	0-09
物件名称	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	L.Biz神保町
①不動産賃貸事業収入	267,523	213,390	140,402	97,692	26,978
賃貸事業収入	232,619	188,047	132,301	91,123	26,527
その他賃貸事業収入	34,904	25,343	8,101	6,569	451
②不動産賃貸事業費用	50,407	73,480	38,339	25,047	4,236
管理業務費	12,461	25,930	18,138	7,177	1,791
水道光熱費	17,546	24,616	7,635	7,255	—
公租公課	16,886	18,753	9,142	9,659	1,933
損害保険料	364	552	191	165	27
修繕費	2,751	3,015	2,882	363	166
信託報酬	375	300	300	400	300
その他賃貸事業費用	22	311	49	26	18
③NOI(①-②)	217,116	139,910	102,062	72,645	22,741
④減価償却費	39,271	46,973	17,683	18,129	2,888
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	177,845	92,937	84,379	54,515	19,853

（単位：千円）

物件番号	0-11	0-12	0-19	0-20	0-21
物件名称	L.Biz仙台	仙台日興ビル（注3）	代々木一丁目ビル	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル
①不動産賃貸事業収入	70,493	8,419	42,658	89,976	65,441
賃貸事業収入	61,954	2,164	42,658	81,706	62,535
その他賃貸事業収入	8,539	6,254	—	8,270	2,905
②不動産賃貸事業費用	21,453	4,211	4,745	18,834	17,033
管理業務費	8,460	805	1,109	6,110	4,780
水道光熱費	6,507	1	—	6,928	3,778
公租公課	5,594	3,325	3,047	4,284	6,992
損害保険料	157	40	44	80	79
修繕費	411	—	164	1,005	1,074
信託報酬	300	28	375	400	300
その他賃貸事業費用	21	8	5	26	26
③NOI(①-②)	49,040	4,207	37,912	71,141	48,408
④減価償却費	11,255	1,036	4,112	10,047	10,049
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	37,784	3,171	33,799	61,094	38,358

（単位：千円）

物件番号	0-22	0-23	C-01	C-03	C-05
物件名称	T L R 柏ビル	ソララガーデン オフィス（注2）	プリオ大名Ⅱ	TA湘南鵠沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店
①不動産賃貸事業収入	92,420	39,433	33,197	18,093	（注4）
賃貸事業収入	85,254	37,074	29,554	15,816	（注4）
その他賃貸事業収入	7,166	2,358	3,642	2,276	（注4）
②不動産賃貸事業費用	19,984	11,805	8,797	4,043	（注4）
管理業務費	6,656	6,815	2,844	1,135	（注4）
水道光熱費	7,289	1,717	3,061	1,871	（注4）
公租公課	5,369	1,879	2,410	903	（注4）
損害保険料	116	40	19	15	（注4）
修繕費	132	1,030	37	113	（注4）
信託報酬	400	300	400	—	（注4）
その他賃貸事業費用	20	21	24	4	（注4）
③NOI（①-②）	72,436	27,627	24,399	14,050	153,085
④減価償却費	7,279	3,783	1,500	1,365	15,776
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	65,157	23,844	22,898	12,684	137,308

（単位：千円）

物件番号	C-06	C-07	C-08	C-09	C-10
物件名称	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	イオンスタイル尾道 （底地）	WECARS札幌清田店 （底地）	DCM尾道店（底地）	カインズ大宮店
①不動産賃貸事業収入	（注4）	28,560	（注4）	（注4）	（注4）
賃貸事業収入	（注4）	28,560	（注4）	（注4）	（注4）
その他賃貸事業収入	（注4）	—	（注4）	（注4）	（注4）
②不動産賃貸事業費用	（注4）	4,048	（注4）	（注4）	（注4）
管理業務費	（注4）	142	（注4）	（注4）	（注4）
水道光熱費	（注4）	—	（注4）	（注4）	（注4）
公租公課	（注4）	3,902	（注4）	（注4）	（注4）
損害保険料	（注4）	—	（注4）	（注4）	（注4）
修繕費	（注4）	—	（注4）	（注4）	（注4）
信託報酬	（注4）	—	（注4）	（注4）	（注4）
その他賃貸事業費用	（注4）	2	（注4）	（注4）	（注4）
③NOI（①-②）	102,456	24,511	36,542	（注4）	65,682
④減価償却費	—	—	—	—	9,629
⑤不動産賃貸事業損益（③-④）	102,456	24,511	36,542	（注4）	56,052

(単位：千円)

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	H-01
物件名称	アピタ名古屋南店	WECARS鴻巣店 (底地)	YAMADA web.com 奈良本店	テックランド 八王子高尾店	ドーミーイン松山
①不動産賃貸事業収入	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	76,573
賃貸事業収入	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	76,500
その他賃貸事業収入	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	73
②不動産賃貸事業費用	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	8,936
管理業務費	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	765
水道光熱費	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	900
公租公課	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	6,796
損害保険料	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	150
修繕費	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	—
信託報酬	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	300
その他賃貸事業費用	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	24
③NOI(①-②)	212,072	48,460	137,419	105,740	67,636
④減価償却費	29,753	—	11,828	10,160	19,220
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	182,318	48,460	125,590	95,579	48,415

(単位：千円)

物件番号	H-03	H-04	H-05	H-06	H-07
物件名称	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	クインテッサホテル 札幌	アパホテル蒲田駅東	ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通
①不動産賃貸事業収入	74,958	94,133	185,051	148,000	82,194
賃貸事業収入	74,958	94,133	185,051	148,000	82,194
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
②不動産賃貸事業費用	8,612	7,744	16,518	11,922	7,349
管理業務費	749	941	846	2,016	765
水道光熱費	—	—	—	—	—
公租公課	7,186	6,303	13,408	8,333	6,059
損害保険料	180	86	527	119	82
修繕費	463	—	1,364	320	—
信託報酬	—	375	350	425	425
その他賃貸事業費用	33	37	21	707	16
③NOI(①-②)	66,345	86,389	168,533	136,077	74,844
④減価償却費	27,227	11,148	14,376	13,118	6,321
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,118	75,240	154,156	122,959	68,523

(単位：千円)

物件番号	H-08
物件名称	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前
①不動産賃貸事業収入	65,419
賃貸事業収入	65,419
その他賃貸事業収入	—
②不動産賃貸事業費用	1,100
管理業務費	503
水道光熱費	—
公租公課	—
損害保険料	236
修繕費	—
信託報酬	336
その他賃貸事業費用	23
③NOI(①-②)	64,319
④減価償却費	15,413
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	48,905

(注1) ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘は2025年4月24日付で譲渡しています。

(注2) NTビル及びソララガーデンオフィスは区分所有建物の物件であり、運用資産たる区分所有部分に相当する収支のみ記載しています。

(注3) 仙台日興ビルは、保有している準共有持分50%の収支を記載しています。なお、2025年3月14日付で譲渡しています。

(注4) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(d) 不動産鑑定評価書の概要

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

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,180	1,210	4.3	1,170	4.4	4.5	56	5.1
	R-02	ドゥーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株式会社	1,150	1,170	4.3	1,130	4.1	4.5	56	5.2
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,280	1,310	4.1	1,270	4.2	4.3	56	5.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,240	1,270	3.5	1,230	3.6	3.7	46	4.3
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,270	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	4,630	4,730	3.7	4,590	3.5	3.9	177	4.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央不動産鑑定所	1,380	1,400	3.4	1,370	3.2	3.6	48	4.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	787	795	4.5	784	4.3	4.7	40	5.7
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤総合鑑定所	2,210	2,240	4.2	2,200	4.3	4.4	99	5.0
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	988	1,010	3.9	979	3.7	4.1	40	4.4
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,290	1,320	3.9	1,280	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	2,420	2,500	3.2	2,390	3.3	3.4	81	3.6
	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	602	610	4.4	599	4.2	4.6	29	5.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	2,100	3.9	2,030	4.0	4.1	84	4.4
	R-16	ラグゼナ流山 おたかの森	株式会社谷澤総合鑑定所	3,330	3,410	4.0	3,290	4.1	4.2	140	4.9
	R-17	PRIME SQUARE	株式会社中央不動産鑑定所	711	722	4.1	706	3.9	4.3	32	5.3
	R-19	TLRレジデンス 磯子駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	1,800	1,820	4.4	1,770	3.9	4.2	87	4.6
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	1,370	1,390	3.9	1,360	3.7	4.1	55	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	3,470	3,480	3.5	3,450	3.2	3.6	125	3.6
	R-22	TLRレジデンス 高井田	JLL森井鑑定株式会社	987	1,010	4.0	963	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	1,640	1,680	3.5	1,620	3.3	3.7	60	3.9
	R-24	ラヴィータ東上野	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,300	3.3	1,240	3.4	3.5	43	3.4
	R-25	ラグゼナ浄心	株式会社谷澤総合鑑定所	663	673	4.1	659	4.2	4.3	28	4.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都 西	大和不動産鑑定株式会社	793	813	3.8	785	3.6	4.0	31	4.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	596	605	3.7	592	3.5	3.9	23	4.5

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	546	559	3.8	540	3.6	4.0	21	4.2
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	488	501	3.8	483	3.6	4.0	19	4.2
	R-30	TLRレジデンス 難波東	一般財団法人 日本不動産研 究所	742	748	3.8	736	3.6	3.9	30	4.5
	R-31	TLRレジデンス両国	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	2,030	2,040	3.3	2,020	3.0	3.4	71	3.6
	R-32	TLRレジデンス 大鳥居	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,480	1,490	3.4	1,470	3.1	3.5	52	3.5
	R-33	TLRレジデンス亀有	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,810	1,820	3.5	1,790	3.2	3.6	65	3.4
	R-34	フィール清船	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,510	1,500	4.1	1,510	3.8	4.2	70	4.7
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	1,320	1,340	3.9	1,310	3.7	4.1	56	4.3
	R-36	コリーヌアン ソレイユ	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,030	1,040	4.1	1,010	3.9	4.3	49	5.1
	R-37	ロックフィールド 西大井	大和不動産鑑定株式会社	545	551	3.3	542	3.1	3.4	19	3.6
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	大和不動産鑑定株式会社	1,000	1,010	4.6	997	4.4	4.8	50	5.2
	R-39	ラヴィータ新御徒町	株式会社谷澤 総合鑑定所	510	528	3.2	502	3.3	3.4	17	3.5
	R-40	ラグゼナ東陽町	一般財団法人 日本不動産研 究所	5,120	5,170	3.2	5,060	3.0	3.3	167	4.0
	R-41	ラヴィータ難波元町	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,230	1,250	3.8	1,210	3.6	4.0	48	4.3
	R-42	TLRレジデンス町田	一般財団法人 日本不動産研 究所	2,370	2,390	3.6	2,350	3.4	3.7	86	4.0
	R-43	アークステージ I・II	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,050	1,050	4.1	1,040	3.8	4.2	51	4.8
	R-44	ラグゼナ八王子南町	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,600	1,610	3.9	1,590	3.7	4.0	63	4.2
	R-45	ラグゼナ錦糸町	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,080	1,090	3.2	1,070	3.0	3.3	35	3.6
	R-46	ラグゼナ平和島	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,260	1,270	3.4	1,240	3.2	3.5	43	3.7
	R-47	ラグゼナ八王子新町	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,320	3.8	1,270	3.6	4.0	50	3.9
	R-48	ラグゼナ田端北	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,470	1,500	3.3	1,440	3.1	3.5	50	3.6

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-49	ラグゼナ和光	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,140	1,160	3.7	1,120	3.5	3.9	43	4.1
	R-50	TLRレジデンス 仙台東	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,380	1,390	4.0	1,360	3.8	4.2	62	4.6
	小計/平均				71,098	72,165	-	70,367	-	-	2,835
オフィス	0-01	NTビル	一般財団法人 日本不動産研究所	11,900	12,000	3.7	11,700	3.4	3.8	491	4.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	一般財団法人 日本不動産研究所	10,500	10,600	3.8	10,400	3.6	3.9	422	4.3
	0-03	名古屋センター プラザビル	一般財団法人 日本不動産研究所	5,370	5,400	4.5	5,330	4.3	4.6	260	5.4
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	3,980	4,010	4.4	3,970	4.2	4.6	184	5.3
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,170	3,220	3.9	3,150	3.7	4.1	130	5.2
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,180	1,210	3.6	1,160	3.7	3.8	44	4.5
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株式会社	1,640	1,650	4.5	1,620	4.3	4.7	87	5.2
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,170	2,230	3.2	2,140	3.1/3.3	3.4	74	4.0
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,820	2,850	4.4	2,800	4.2	4.6	129	5.0
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,620	2,710	3.6	2,580	3.4	3.8	97	3.6
	0-22	TLR柏ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,940	2,960	4.1	2,910	3.9	4.2	132	4.5
	0-23	ソララガーデン オフィス	JLL森井鑑定株式会社	1,210	1,240	4.1	1,180	3.9	4.3	55	4.9
	小計/平均				49,500	50,080	-	48,940	-	-	2,110
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,180	1,200	3.9	1,170	3.7	4.1	48	4.9
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	579	588	4.6	575	4.4	4.8	27	5.4
	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	4,310	4,360	6.9	4,260	6.5	7.0	302	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	4,260	(注3)	(注3)	4,260	4.2	-	205 (注4)	4.9
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	一般財団法人 日本不動産研究所	1,040	1,050	4.7	1,030	4.5	4.8	49	5.4
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,760	(注3)	(注3)	1,760	4.3	-	72 (注4)	4.5
	C-09	DCM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	2,620	4.3	2,590	4.1	4.5	125	5.0

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
C	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	8,280	8,310	4.5	8,260	4.3	4.7	398	5.1
	C-12	WECARS鴻巣店 (底地)	JLL森井鑑定株式会社	2,280	(注3)	(注3)	2,280	4.3	-	97 (注4)	4.5
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	一般財団法人 日本不動産研究所	5,180	5,250	5.2	5,110	4.9	5.5	274	5.7
	C-14	テックランド 八王子高尾店	一般財団法人 日本不動産研究所	4,890	4,940	4.3	4,830	4.0	4.5	212	4.5
	小計/平均				37,599	(注3)	-	37,355	-	-	1,878
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	2,600	2,620	4.9	2,590	4.7	5.1	132	5.5
	H-03	ドーミーイン 盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	2,620	2,640	4.8	2,610	4.6	5.0	130	5.2
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	3,500	3,560	4.0	3,470	3.8	4.2	154	6.2
	H-05	クインテッサホテル 札幌	一般財団法人 日本不動産研究所	5,830	5,860	4.6	5,790	4.4	4.7	306	5.7
	H-06	アパホテル蒲田駅東	一般財団法人 日本不動産研究所	6,900	7,020	3.8	6,770	3.6	4.0	272	4.2
	H-07	ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	一般財団法人 日本不動産研究所	4,150	4,190	3.5	4,100	3.3	3.6	149	4.4
	H-08	スプリングサニーホ テル名古屋常滑駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	2,720	2,750	4.2	2,680	4.0	4.4	132	6.0
	小計/平均				28,320	28,640	-	28,010	-	-	1,277
合計/平均				186,517	(注3)	-	184,672	-	-	8,102	4.7

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

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

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

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



(e) 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

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

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

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	6,320	754	6.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	9,446	565	6.9
	R-03	ベネフィス 博多南グランスウィート	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	3,849	706	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,571	368	4.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	6,238	738	3.0
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2022年11月	-	-	7,043	1,547	3.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京海上ディーアール株式会社	2023年6月	-	-	1,448	385	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2024年5月	-	-	5,878	504	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	7,520	1,373	8.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	2,337	391	5.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	3,409	609	6.7
	R-13	ラグゼナ秋葉原	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	3,135	645	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	2024年11月	-	-	3,668	765	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	2024年12月	-	-	6,355	1,536	3.8
	R-17	PRIME SQUARE	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	-	-	4,028	363	4.1
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	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	2025年5月	-	-	3,528	544	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	2025年5月	-	-	5,660	1,348	8.2
	R-22	TLRレジデンス高井田	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	4,417	698	10.1
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	2,592	555	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	2025年5月	-	-	1,477	286	3.1
	R-25	ラグゼナ浄心	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,008	355	6.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,177	377	9.7
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	2,044	293	18.1
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,047	240	12.3
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	910	228	18.1
	R-30	TLRレジデンス難波東	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,705	361	7.9
	R-31	TLRレジデンス両国	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	6,003	629	6.3
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	1,993	441	6.2

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)	
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	2,693	602	5.2	
	R-34	フィール清船	大和不動産鑑定株式会社	2022年12月	-	-	12,850	1,429	6.5	
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	5,948	717	8.8	
	R-36	コリーヌアンソレイエ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	10,010	887	6.1	
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,717	188	8.8	
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	(注6)	(注6)	(注6)	
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京海上ディーアール株式会社	2023年7月	-	-	656	123	6.0	
	R-40	ラグゼナ東陽町	大和不動産鑑定株式会社	2023年12月	-	-	2,829	1,219	8.3	
	R-41	ラヴィータ難波元町	大和不動産鑑定株式会社	2023年12月	-	-	1,572	479	6.4	
	R-42	TLRレジデンス町田	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	1,468	730	4.4	
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2023年9月	-	-	(注7)	(注7)	(注7)	
	R-44	ラグゼナ八王子南町	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	1,234	579	4.5	
	R-45	ラグゼナ錦糸町	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	577	244	7.3	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	810	390	4.8	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	788	515	3.7	
	R-48	ラグゼナ田端北	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	1,209	480	6.8	
	R-49	ラグゼナ和光	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	1,134	393	8.2	
	R-50	TLRレジデンス仙台東	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	10,158	916	2.6	
	オフィス	0-01	NTビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年5月	-	-	72,065	6,199	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	2025年5月	-	-	30,465	3,720	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	2025年6月	-	-	11,509	1,574	2.3	
0-09		L.Biz神保町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,586	248	7.2	
0-11		L.Biz仙台	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	150 (注5)	-	19,181	1,404	2.3	
0-19		代々木一丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	-	-	4,710	376	3.8	
0-20		川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	7,680	908	5.8	
0-21		博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2025年6月	-	-	3,771	899	2.4	
0-22		TLR柏ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	16,298	1,086	4.4	
0-23		ソララガーデンオフィス	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	8,464	802	1.6	
商業施設		C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	1,951	166	4.4
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	499	125	14.5	
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2025年2月	-	-	8,082	1,982	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	WECARS札幌清田店（底地）	-	-	-	-	-	-	-	
	C-09	DCM尾道店（底地）	-	-	-	-	-	-	-	

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)
C	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定株式会社	2024年12月	-	-	20,228	1,728	3.0
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	51,179	5,631	4.2
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-13	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
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月	-	-	2,575	1,197	11.6
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,281	1,395	2.8
	H-03	ドーミーイン盛岡	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	-	-	740	1,529	5.5
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2023年6月	-	-	4,537	785	4.2
	H-05	クインテッサホテル札幌	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	34,336	4,284	0.9
	H-06	アパホテル蒲田駅東	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	-	-	8,278	974	4.6
	H-07	ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	-	-	3,996	673	3.1
	H-08	スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	大和不動産鑑定株式会社	2025年2月	-	-	24,848	2,746	3.1

- (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、1.9%です。当該数値は、東京海上ディーアール株式会社による2025年4月付「地震リスク評価報告書ーポートフォリオ評価版ー（76物件）」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。
- (注5) 既に対応を完了しています。
- (注6) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの長期修繕費（年平均額）は3,271千円、再調達価格は387百万円、PML値は6.8%、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの長期修繕費（年平均額）は3,409千円、再調達価格は464百万円、PML値は5.6%です。
- (注7) アークステージⅠの長期修繕費（年平均額）は4,761千円、再調達価格は427百万円、PML値は9.9%、アークステージⅡの長期修繕費（年平均額）は7,694千円、再調達価格は773百万円、PML値は7.9%です。

## (2) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2026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
NTビル	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2025年9月 至 2026年2月	84,354	-	-
TLR柏ビル	千葉県柏市	外壁改修工事	自 2025年9月 至 2026年2月	52,020	-	-
NTビル	東京都品川区	トイレリニューアル工事	自 2025年9月 至 2026年2月	51,000	-	-
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	受変電設備トランス更新工事	自 2025年9月 至 2026年2月	24,867	-	-

## 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338,725千円であり、当期費用に区分された修繕費86,665千円と合わせて、合計425,391千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	エレベーター更新工事	自 2025年3月 至 2025年6月	86,419
NTビル	東京都品川区	中央監視及びリモート装置更新工事	自 2025年3月 至 2025年8月	41,550
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	空調機更新工事	自 2025年5月 至 2025年5月	31,690
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	トイレリニューアル工事	自 2025年3月 至 2025年8月	13,407
その他			自 2025年3月 至 2025年8月	165,659
合計				338,725

## 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。