

2020年2月期 決算短信 (R E I T)

2020年4月14日

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

資産運用会社名 タカラPAG不動産投資顧問株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 舟本 哲夫  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 春日 哲  
 TEL 03-6435-5264

有価証券報告書提出予定日 2020年5月28日 分配金支払開始予定日 2020年5月19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2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期	3,076	5.5	1,912	8.7	1,707	5.4	1,706	5.4
2019年8月期	2,916	37.0	1,760	34.2	1,620	38.1	1,619	38.2

	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
2020年2月期	円 3,694	% 4.2	% 2.0	% 55.5
2019年8月期	円 4,686	% 4.9	% 2.3	% 55.6

(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
2020年2月期	円 3,689	百万円 1,706	円 4	百万円 1	円 3,693	百万円 1,708	% 100.0	% 3.7
2019年8月期	円 4,680	百万円 1,616	円 13	百万円 4	円 4,693	百万円 1,621	% 99.9	% 4.9

(注1) 2019年8月期の1口当たり利益超過分配金は、全額が繰延ヘッジ損失の当期変動額及び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、2020年2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。

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
2020年2月期	百万円 94,517	百万円 46,829	% 49.5	円 101,252
2019年8月期	百万円 72,736	百万円 33,526	% 46.1	円 97,036

(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
2020年2月期	百万円 3,180	百万円 △23,025	百万円 18,731	百万円 4,215
2019年8月期	百万円 4,675	百万円 △3,263	百万円 1,546	百万円 5,328

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

（%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)
2020年8月期	百万円 2,772	% △9.9	百万円 1,599	% △16.4	百万円 1,389	% △18.6	百万円 1,388	% △18.6	円 2,996	円 4	円 3,000
2021年2月期	百万円 2,796	% 0.9	百万円 1,607	% 0.5	百万円 1,390	% 0.1	百万円 1,389	% 0.1	円 2,996	円 4	円 3,000

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）3,000円、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2月期	462,500口	2019年8月期	345,500口
2020年2月期	0口	2019年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 端数処理

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
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	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 繼続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(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	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
①投資状況	34
②投資資産	35
a 投資有価証券の主要銘柄	35
b 投資不動産物件	35
c その他投資資産の主要なもの	35
(a)運用資産の概要	35
(b)建物の概要	37
(c)個別物件収支	39
(d)不動産鑑定評価書の概要	43
(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	45
(2) 資本的支出の状況	47
①資本的支出の予定	47
②期中に行った資本的支出	47
③長期修繕計画のために積立てた金銭	47

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

#### ①当期の概況

##### a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に出資金150百万円（1,500口（注））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、当期においては、2019年9月に公募による新投資口（117,000口）の発行を行ったことにより、当期末日（2020年2月29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：

当期のわが国経済は、雇用及び所得環境の改善傾向が持続し、企業収益も高水準を維持している中、個人消費においても増加傾向で推移する等、緩やかな回復基調で推移しておりましたが、貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症等の影響により、先行き不透明感が強まっていると考えています。

本投資法人が事業を行う不動産業界については、不動産売買市場においては、J-REITをはじめとした長期保有を前提とする投資家が依然取得に前向きで、取引価格は高止まりしており、不動産賃貸市場においては、三鬼商事株式会社のオフィスマーケットデータによると東京都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の事務所空室率は2020年2月時点で1.49%と低い水準となっており、当期において概ね堅調に推移しています。

###### 運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、中期運用戦略として掲げた「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つの戦略に基づき、2019年9月に上場後初となる公募増資を実施し、新規6物件（取得価格合計223.3億円）を取得しました。当該新規6物件のうち、3物件はスpon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。）が開発した新築物件であり、築年数の観点から本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると考えています。

また、2019年10月には手元資金により1物件（取得価格6.9億円）を取得しました。この取得は、公募増資によって調達した資金を有効活用し、投資口数の増加や借入れ等による金利費用の増加を回避することで、本投資法人の投資主利益の向上に寄与するものと考えています。

既存の保有物件については、第2期より賃料の増額やコスト削減を継続して実施しています。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益3,076百万円、経常利益1,707百万円、当期純利益1,706百万円を計上し、1口当たり分配金3,693円となり、2019年10月25日付「2020年2月期及び2020年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した1口当たり分配金予想の3,620円を73円上回ることとなりました。

##### c 資金調達の概要

当期においては、2019年9月3日付で上記新規6物件の取得資金として、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13,400百万円の借入れを実施し、2019年9月30日付で、2019年6月28日及び2019年7月30日付の借入金合計5,980百万円について返済を行いました。この結果、当期末日（2020年2月29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。

## d 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,076百万円、営業利益1,912百万円、経常利益1,707百万円、当期純利益1,706百万円を計上しました。

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1,706,162,500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。

## 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」ということがあります。）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電機が有する、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。

## (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

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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
2020年8月期 (第5期)	2,772 百万円	1,599 百万円	1,389 百万円	1,388 百万円	2,996円	4円	3,000円
2021年2月期 (第6期)	2,796 百万円	1,607 百万円	1,390 百万円	1,389 百万円	2,996円	4円	3,000円

(注) 上記の予想値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び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)

## a 優先交渉権の取得

本投資法人は、2020年3月13日付で以下の資産に係る優先交渉権を取得しました。

取得先	合同会社アイランドシップ3号
対象不動産	ドーミーイン水戸 ラグゼナ流山おおたかの森 PRIME SQUARE ワインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘
優先交渉期間	2020年3月13日から2021年9月30日

## b 資産の取得

本投資法人は、2020年3月17日付で以下の不動産を取得しました。

物件名称	ラグゼナ本厚木
資産の種類（分類）	不動産（住宅）
所在地	神奈川県厚木市
取得価格（注）	705百万円
取得先	株式会社タカラレーベン
取得日	2020年3月17日

(注)「取得価格」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。

2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び

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

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年8月期（第5期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日）</li> <li>2021年2月期（第6期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181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2月期（第6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。</li> <li>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。</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>家電住まいの館YAMADA神戸垂水店（底地）の一部譲渡に係る譲渡益は、2020年8月期（第5期）において25百万円見込んでいます。</li> <li>新型コロナウイルスの影響につき、現時点におけるテナントとの交渉状況等を加味し、2020年8月期（第5期）に51百万円を、賃貸事業収入において一定の減収リスクとして想定しています。</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> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年8月期 (第5期)</th> <th>2021年2月期 (第6期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>946百万円</td> <td>966百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>186百万円</td> <td>182百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>140百万円</td> <td>136百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>46百万円</td> <td>46百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>36百万円</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>202百万円</td> <td>202百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>324百万円</td> <td>324百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>226百万円</td> <td>222百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>144百万円</td> <td>142百万円</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>2020年8月期（第5期）及び2021年2月期（第6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（以下「新規取得資産」といいます。）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、2020年8月期（第5期）及び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。新規取得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。</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>		2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	賃貸事業費用計	946百万円	966百万円	管理委託費	186百万円	182百万円	（うち維持管理費）	140百万円	136百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	46百万円	46百万円	修繕費	36百万円	37百万円	公租公課	202百万円	202百万円	減価償却費	324百万円	324百万円	賃貸事業費用以外計	226百万円	222百万円	運用報酬	144百万円	142百万円
	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)																													
賃貸事業費用計	946百万円	966百万円																													
管理委託費	186百万円	182百万円																													
（うち維持管理費）	140百万円	136百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	46百万円	46百万円																													
修繕費	36百万円	37百万円																													
公租公課	202百万円	202百万円																													
減価償却費	324百万円	324百万円																													
賃貸事業費用以外計	226百万円	222百万円																													
運用報酬	144百万円	142百万円																													

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、2020年8月期（第5期）及び2021年2月期（第6期）に、それぞれ19百万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2020年8月期（第5期）に190百万円、2021年2月期（第6期）に197百万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、2020年8月期（第5期）末及び2021年2月期（第6期）末においてそれぞれ43,400百万円を想定しています。</li> <li>・2020年8月期（第5期）末及び2021年2月期（第6期）末のLTVは、それぞれ45.9%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462,500口について2021年2月期（第6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>・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>・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2020年8月期（第5期）及び2021年2月期（第6期）において、それぞれ1百万円の計上を見込んでいます。2020年8月期（第5期）及び2021年2月期（第6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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</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) 投資リスク

## (i) 新型コロナウイルスについて

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、有価証券報告書（2019年11月27日提出）における「投資リスク」のうち、「①一般的なリスク D. 投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク」並びに「③不動産に係るリスク A A. 商業施設に係るリスク」及び同「B B. ホテルに係るリスク」については、本書の日付現在、以下のとおりとなっています。

## ① 一般的なリスク

## D. 投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

投資口又は投資法人債の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。また、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引に影響を及ぼし得る事象等によって影響を受けることがあります。

特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルスの影響により、経済活動が停滞し、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。また、2020年4月7日には新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づき、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象に新型インフルエンザ等緊急事態宣言が発出され、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、更なる経済活動の抑制が生じ、金融商品市場や本投資口の市場価格に大きな悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、金利上昇局面においては、投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、投資口の市場価格が下落する可能性があります。また、投資法人債についても、金利動向や不動産市場その他の市場環境、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。さらに、投資口及び投資法人債は、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的な状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

## ③ 不動産に係るリスク

## A A. 商業施設に係るリスク

本投資法人の投資対象には商業施設が含まれますが、商業施設には、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、商業施設に係る収益は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

また、商業施設は、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、消費性向の変化に伴い競争力を失うことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託するが多く、本投資法人は、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、商業施設のテナントは、単一のテナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸される傾向が強く、これらのテナントの財務状況や収益の悪化による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

加えて、商業施設のテナントの選定においては、テナントのその時々の集客力や将来性等も勘案してテナントを選定するため、必ずしも信用力が十分でなく、結果的に期待された収益や成長が実現できなかった場合など、テナントの信用力の悪化に伴い、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、商業施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、2007年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物となる可能性があります。なお、いわゆる既存不適格に関するリスクについては、前記「H. 建築基準法等の規制に係るリスク」をご参照ください。

また、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）等の行政法規の変更により、商業施設の競争力が悪影響を受けるなどにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

さらに、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルスの影響により、保有している商業施設においても利用客の減少等によるテナントの売上減少が見込まれています。また今後についても、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象として2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等緊急事態宣言などの影響により、一定の生活必需品又はサービスを提供する店舗を除き、更なる利用客の減少が見込まれます。さらに、今後の感染拡大の動向及びこれを踏まえた措置や要請等により、影響を受ける地域や施設が拡大する可能性や施設営業の一時的な停止を余儀なくされる可能性もあり、これらの影響を受ける期間が長期化する可能性があります。本投資法人の保有する商業施設は全て固定賃料型を採用しているものの、これらの事象によりテナントの支払能力に一時的又は長期的な影響が生じた場合や賃料の減額又は繰延に応じざるを得ない場合には、本投資法人の収益に重大な悪影響を生じるおそれがあります。

#### B B. ホテルに係るリスク

本投資法人の投資対象にはホテルが含まれますが、ホテルには、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、ホテルに係る収益は、消費者の全体的な行動傾向、旅行者の動向、ホテルの商圈内の競争状況、集客力等に大きく依存しています。また、本投資法人が、テナントとの間でホテルの営業利益に連動する変動賃料を採用している場合、テナントの営業利益の減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。例えば、ホテルの収益には季節性があり、営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があることに加え、収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性があります。

ホテルは、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響、消費者の消費性向を含むライフスタイルや嗜好性の変化による影響、政治状況や為替要因による訪日外国人旅行者の動向の影響を受ける可能性があります。また、戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害等の不測の自然災害、伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、宿泊業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

また、ホテルは、観光地間の競争や、同一地域内におけるホテル間の競争が激しく、これらの競争による影響を強く受けます。加えて、周辺環境・交通環境等の変化や、近隣に存在する大規模施設の集客力に大きく依存している場合における当該施設の移転、閉鎖若しくは営業停止又は集客力の低下などにより、ホテルの集客力が悪影響を受ける可能性があります。

これらの結果、テナントが退去し、又はテナントから賃料減額請求がなされることにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、一般的に賃貸面積が大きい上、個別のテナント向けの特別仕様の物件が多く大幅な仕様変更が困難であることや、その運用にあたって専門のノウハウが必要となり、既存テナントが退去した場合に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が相対的に長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少し、又は代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、ホテルにおいては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたり無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、単一のテナントに賃貸される傾向が強く、特定のテナントの財務状況や収益の悪化、運営能力の低下、退去その他の事情による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、ホテルに関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

また、ホテルでは、施設及び設備の陳腐化を回避するために、定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。さらに、ホテルのグレードやイメージを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べて過大である場合、又

は施設及び設備の更新投資が期待されたホテルの売上若しくは収益の増加につながらなかった場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由により工事が行われる場合には、ホテルが相当期間閉鎖され、テナントが収益を得ることができないことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルスの影響による世界的な移動制限や外出自粛等により、保有しているホテルにおいても利用客の減少等によるテナントの大幅な売上減少が見込まれています。また今後についても、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象として2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等緊急事態宣言などの影響により、更なる利用客の減少が見込まれます。本書の日付現在、本投資法人は、当該緊急事態宣言の対象区域とされている上記7都府県に所在するホテルを保有していませんが、今後、更なる新型コロナウイルスの感染拡大により、当該緊急事態宣言の対象区域が更に広範なものとなる可能性があり、保有ホテルの所在地が緊急事態宣言の対象区域となった場合には、ホテル営業の一時的な停止を余儀なくされる可能性もあります。これらの結果、保有しているホテルにおけるテナントの売上は更に減少する可能性があり、これらの影響を受ける期間が長期化する場合には、本投資法人の収益に重大な悪影響を生じるおそれがあります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,081,427	5,120,519
信託現金及び信託預金	1,006,748	1,752,399
営業未収入金	75,299	84,699
前払費用	82,656	127,352
未収消費税等	144,784	110,757
その他	14,602	20,388
<b>流動資産合計</b>	<b>7,405,518</b>	<b>7,216,117</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	2,269,001	2,311,670
減価償却累計額	△14,867	△43,805
建物(純額)	2,254,133	2,267,864
構築物	9,641	9,641
減価償却累計額	△59	△148
構築物(純額)	9,582	9,493
機械及び装置	–	47,540
減価償却累計額	–	△1,188
機械及び装置(純額)	–	46,352
土地	795,779	1,463,924
信託建物	17,044,450	21,080,088
減価償却累計額	△555,115	△841,477
信託建物(純額)	16,489,335	20,238,610
信託構築物	22,328	70,614
減価償却累計額	△572	△1,438
信託構築物(純額)	21,756	69,175
信託工具、器具及び備品	14,948	17,872
減価償却累計額	△859	△2,253
信託工具、器具及び備品(純額)	14,088	15,618
信託土地	45,529,850	62,107,922
信託建設仮勘定	4,000	–
<b>有形固定資産合計</b>	<b>65,118,526</b>	<b>86,218,961</b>
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	–	757,993
ソフトウェア	4,675	4,125
<b>無形固定資産合計</b>	<b>4,675</b>	<b>762,118</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	103,043	–
長期前払費用	46,912	241,641
繰延税金資産	21	20
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>160,986</b>	<b>252,671</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>65,284,188</b>	<b>87,233,750</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	46,994	67,348
<b>繰延資産合計</b>	<b>46,994</b>	<b>67,348</b>
<b>資産合計</b>	<b>72,736,701</b>	<b>94,517,217</b>

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	350,998	133,518
短期借入金	5,980,000	-
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	-	50,973
未払金	163,964	176,974
未払費用	13,167	12,522
未払法人税等	1,035	218
前受金	12,744	8,179
その他	4,631	10,130
<b>流動負債合計</b>	<b>21,526,540</b>	<b>15,392,518</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	15,000,000	28,400,000
預り敷金及び保証金	90,552	111,864
信託預り敷金及び保証金	2,422,827	3,633,966
資産除去債務	88,015	87,632
デリバティブ債務	82,588	61,936
<b>固定負債合計</b>	<b>17,683,984</b>	<b>32,295,398</b>
<b>負債合計</b>	<b>39,210,524</b>	<b>47,687,917</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
<b>出資総額</b>	<b>31,991,672</b>	<b>45,189,272</b>
<b>出資総額控除額</b>		
一時差異等調整引当額	※1 △82,574	※1 △87,066
<b>出資総額控除額合計</b>	<b>△82,574</b>	<b>△87,066</b>
<b>出資総額(純額)</b>	<b>31,909,097</b>	<b>45,102,206</b>
<b>剰余金</b>		
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>1,699,667</b>	<b>1,789,030</b>
<b>剰余金合計</b>	<b>1,699,667</b>	<b>1,789,030</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>33,608,765</b>	<b>46,891,236</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>繰延ヘッジ損益</b>	<b>△82,588</b>	<b>△61,936</b>
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>△82,588</b>	<b>△61,936</b>
<b>純資産合計</b>	<b>※2 33,526,176</b>	<b>※2 46,829,299</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>72,736,701</b>	<b>94,517,217</b>

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 2,010,180	※1 2,579,221
その他賃貸事業収入	※1 165,226	※1 179,276
匿名組合分配金	2,043	866
不動産等売却益	※2 738,901	※2 316,856
営業収益合計	2,916,352	3,076,219
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 944,320	※1 937,885
資産運用報酬	137,894	144,262
資産保管及び一般事務委託手数料	13,631	18,543
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	19,822	18,809
その他営業費用	38,203	41,794
営業費用合計	1,156,271	1,163,695
<b>営業利益</b>	<b>1,760,080</b>	<b>1,912,523</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	19	38
固定資産税等還付金	–	5,670
受取保険金	212	–
その他	0	500
営業外収益合計	232	6,208
<b>営業外費用</b>		
支払利息	83,538	122,526
融資関連費用	43,711	69,429
投資口交付費償却	12,816	19,450
営業外費用合計	140,066	211,406
<b>経常利益</b>	<b>1,620,246</b>	<b>1,707,326</b>
税引前当期純利益	1,620,246	1,707,326
法人税、住民税及び事業税	1,038	1,023
法人税等調整額	△4	0
法人税等合計	1,033	1,023
当期純利益	1,619,213	1,706,302
前期繰越利益	80,454	82,727
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,699,667	1,789,030

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剩余金		投資主資本 合計
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剩余金合計	
当期首残高	31,991,672	△14,165	△14,165	31,977,506	1,186,054	1,186,054	33,163,561
当期変動額							
剩余金の配当					△1,105,600	△1,105,600	△1,105,600
一時差異等調整引当額による利 益超過分配		△68,409	△68,409	△68,409			△68,409
当期純利益					1,619,213	1,619,213	1,619,213
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	-	△68,409	△68,409	△68,409	513,613	513,613	445,204
当期末残高	※1 31,991,672	△82,574	△82,574	31,909,097	1,699,667	1,699,667	33,608,765

(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	△80,286	△80,286	33,083,275
当期変動額			
剩余金の配当			△1,105,600
一時差異等調整引当額による利 益超過分配			△68,409
当期純利益			1,619,213
投資主資本以外の項目の当期変 動額(純額)	△2,302	△2,302	△2,302
当期変動額合計	△2,302	△2,302	442,901
当期末残高	△82,588	△82,588	33,526,176

当期(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	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剩余金		投資主資本 合計
		一時差異等 調整引当額	出資総額控 除額合計		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剩余金合計	
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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区分	前期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
I 当期末処分利益	1,699,667,703	1,789,030,148
II 利益超過分配金加算額	4,491,500	1,850,000
うち一時差異等調整引当額	4,491,500	1,850,000
III 出資総額組入額	—	20,652,443
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	20,652,443
IV 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,621,431,500 (4,693)	1,708,012,500 (3,693)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,616,940,000 (4,680)	1,706,162,500 (3,689)
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))	4,491,500 (13)	1,850,000 (4)
V 次期繰越利益	82,727,703	62,215,205
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,616,940,000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。）4,680円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）及び所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号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、純資産控除項目及び所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額2,302,728円及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致2,374,396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4,491,500円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,621,431,500円となり、1口当たり分配金は4,693円（1口当たり利益分配金4,680円、1口当たり利益超過分配金13円）となりました。	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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29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	1,620,246	1,707,326
減価償却費	259,440	322,112
投資口交付費償却	12,816	19,450
融資関連費用	38,716	63,463
受取利息	△19	△38
支払利息	83,538	122,526
営業未収入金の増減額(△は増加)	△111	△9,404
未収消費税等の増減額(△は増加)	△144,784	34,027
未払消費税等の増減額(△は減少)	△107,459	-
前払費用の増減額(△は増加)	△7,808	△13,191
長期前払費用の増減額(△は増加)	3,655	△63,517
営業未払金の増減額(△は減少)	92,531	△112,410
未払金の増減額(△は減少)	34,607	13,010
前受金の増減額(△は減少)	△10,763	△4,564
信託有形固定資産の売却による減少額	2,895,401	1,240,701
その他	△10,987	△13,739
小計	4,759,020	3,305,754
利息の受取額	19	38
利息の支払額	△82,224	△123,171
法人税等の支払額	△942	△1,839
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,675,872</b>	<b>3,180,782</b>
<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	△3,063,103	△758,660
信託有形固定資産の取得による支出	△90,083	△21,992,294
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	27,165	6,326
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	57,283	397,298
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,558	△23,591
投資有価証券の取得による支出	△103,053	-
投資有価証券の償還による収入	-	103,043
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,263,350</b>	<b>△23,025,871</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,977,773	-
短期借入金の返済による支出	△3,260,000	△5,980,000
長期借入れによる収入	-	13,173,819
投資口の発行による収入	-	13,157,794
分配金の支払額	△1,171,597	△1,620,179
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,546,175</b>	<b>18,731,435</b>
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,958,698	△1,113,653
現金及び現金同等物の期首残高	2,370,111	5,328,810
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,328,810	※1 4,215,156

## (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

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<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 機械及び設備 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>
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	<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18,069千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<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>
6. 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	手元現金、隨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。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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 ③信託預り敷金及び保証金、1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、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。 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3月1日 至 2019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	2,418
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,073
	合計	4,491

## 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。

## (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 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。

## (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3月1日 至 2019年8月31日)

## 1. 引当での発生事由、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	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	108,832 (注)	345	2,073	-	2,418	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	13,820	66,336	-	80,156	-
	合計	122,652	14,165	68,409	-	82,574	-

(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れを行います。

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物

資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

## 1. 引当での発生事由、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	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	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れを行います。

## 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。

## (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。

## ※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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,696,509	2,257,592
共益費収入	221,246	221,939
駐車場収入	81,841	84,223
その他賃貸収入	10,583	2,010,180
		15,465
<b>その他賃貸事業収入</b>		
水道光熱費収入	142,602	157,175
その他収入	22,624	165,226
		22,100
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>		2,758,497
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	218,458	193,646
水道光熱費	147,749	141,418
公租公課	167,993	157,071
損害保険料	3,960	4,515
修繕費	135,710	103,391
信託報酬	9,248	10,949
減価償却費	258,890	321,562
その他賃貸事業費用	2,308	5,330
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>		937,885
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>		1,820,612

## ※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

TTS南青山ビル(準共有持分70%)	(単位:千円)
不動産等売却収入	3,710,939
不動産等売却原価	2,897,067
その他売却費用	74,971
<b>不動産等売却益</b>	738,901

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

TTS南青山ビル(準共有持分30%)	(単位:千円)
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
<b>不動産等売却益</b>	316,856

## [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3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	345,500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3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
現金及び預金	6,081,427千円	5,120,519千円
信託現金及び信託預金	1,006,748千円	1,752,399千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△1,759,365千円	△2,657,762千円
現金及び現金同等物	5,328,810千円	4,215,156千円

（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くな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った場合、当該価額が異なることがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	6,081,427	6,081,427	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,006,748	1,006,748	-
資産計	7,088,176	7,088,176	-
(3) 短期借入金	5,980,000	5,980,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	-
(5) 長期借入金	15,000,000	15,000,000	-
負債計	35,980,000	35,980,000	-
デリバティブ取引（※）	(82,588)	(82,588)	-

（※）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	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	-
(5) 長期借入金	28,400,000	28,543,401	143,401
(6) 1年内返還予定の信託預り敷金 及び保証金	50,973	50,973	-
(7) 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。

## （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、時価は帳簿価額にはほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## （3）短期借入金、（4）1年内返済予定の長期借入金

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

## （7）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3,192,180千円については、返還予定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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
預り敷金及び保証金(※1)	90,552	111,864
信託預り敷金及び保証金(※1)	2,422,827	3,192,180
投資有価証券(※2)	103,043	-

(※1) 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、かつ貸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。

(※2) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は市場価格がなく、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(2019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	6,081,427
信託現金及び信託預金	1,006,748
合計	7,088,176

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

(注4) 借入金の決算日(2019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	5,980,000	-	-	-	-	-
長期借入金	15,000,000	10,000,000	5,000,000	-	-	-
合計	20,980,000	10,000,000	5,000,000	-	-	-

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	-

## [有価証券に関する注記]

前期(2019年8月31日)

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分(貸借対照表計上額103,043千円)は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

## [デリバティブ取引に関する注記]

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年2月29日）

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年8月31日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,000,000	15,000,000	△82,588

(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。

## [退職給付に関する注記]

前期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年2月29日）

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2019年8月31日	当期 2020年2月29日
<b>繰延税金資産</b>		
未払事業税損金不算入額	21	20
資産除去債務	27,689	27,569
繰延消費税額等	92	82
繰延ヘッジ損益	25,982	19,485
繰延税金資産小計	53,785	47,157
評価性引当額	△27,552	△21,671
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>26,233</b>	<b>25,485</b>
<b>繰延税金負債</b>		
資産除去債務に対応する有形固定資産	26,211	25,465
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>26,211</b>	<b>25,465</b>
繰延税金資産の純額	21	20

## 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 2019年8月31日	当期 2020年2月29日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.53	△31.52
その他	0.08	0.07
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b>	<b>0.06</b>	<b>0.06</b>

## [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3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年3月1日 至 2019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	153,994	未払金	148,925	

(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(15,100千円)及び匿名組合出資持分の取得による報酬分(1,000千円)が含まれています。

当期(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。

## [持分法損益等に関する注記]

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

## [資産除去債務に関する注記]

前期（自 2019年3月1日 至 2019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」及び「TTS南青山ビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

(注) 「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡しているため、2019年8月31日現在においては準共有持分30%を保有しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

当期（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%

## (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3月 1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
期首残高	89,338	88,015
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	1,665	713
時の経過による調整額	342	329
期末残高	88,015	87,632

## [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3月1日 至 2019年8月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①営業収益

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期 (自 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。

## [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3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	65,016,742	65,118,526
期中増減額	101,784	21,858,427
期末残高	65,118,526	86,976,954
期末時価	69,635,000	93,793,000

(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2件の取得（3,074,422千円）及び資本的支出（194,011千円）、主な減少額は不動産信託受益権1件（準共有持分70%）の譲渡（2,897,067千円）及び減価償却費（258,890千円）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）によるものです。

なお、賃貸等不動産に関する2019年8月期（第3期）及び2020年2月期（第4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3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
1口当たり純資産額	97,036円	101,252円
1口当たり当期純利益	4,686円	3,694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3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
当期純利益（千円）	1,619,213	1,706,302
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）	1,619,213	1,706,302
期中平均投資口数（口）	345,500	461,857

## [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2020年2月29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 (2019年8月31日現在)		当期 (2020年2月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (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
		地方中核都市	-	-	-	-
	住宅	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	-	-	-	-
	ホテル	四大経済圏	-	-	-	-
		地方中核都市	2,548	3.5	2,520	2.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	511	0.7	510	0.5
		地方中核都市	-	-	-	-
	小計		3,059	4.2	3,741	4.0
	オフィス	四大経済圏	41,304	56.8	40,021	42.3
		地方中核都市	8,185	11.3	8,142	8.6
信託不動産	住宅	四大経済圏	4,893	6.7	9,934	10.5
		地方中核都市	1,209	1.7	1,204	1.3
	ホテル	四大経済圏	-	-	2,510	2.7
		地方中核都市	4,436	6.1	4,410	4.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	993	1.4	11,897	12.6
		地方中核都市	1,034	1.4	5,114	5.4
	小計		62,059	85.3	83,235	88.1
	投資有価証券 (注4)		103	0.1	-	-
	預金・その他の資産		7,515	10.3	7,540	8.0
	資産総額		72,736	100.0	94,517	100.0

	前期 (2019年8月31日現在)		当期 (2020年2月29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)	39,210	53.9	47,687	50.5
純資産総額 (注2)	33,526	46.1	46,829	49.5

(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2019年8月31日現在及び2020年2月29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。

(注4) 合同会社アイランドシップ2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

## 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2月29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2月29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」といいます。）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	14.3	12,441	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	11.3	9,875	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	4,981	4,910	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	3,910	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	3,439	3,680	2018年7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.9	2,501	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	1,484	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	1,013	1,140	2018年7月30日
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	762	805	2018年7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.9	1,672	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	1,766	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	1,477	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	929	1,010	2018年7月30日
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.0	908	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	783	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	604	724	2018年7月30日
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	710	727	2019年10月31日
	小計		—	48,466	56.1	48,874	52,999	—
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,090	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	1.3	1,089	1,140	2018年7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グラントスイート	福岡県福岡市	1,032	1.2	1,028	1,100	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	1,078	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	596	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	1,204	1,300	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	3,925	4,340	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	1,125	1,220	2019年9月3日
	小計		—	11,091	12.8	11,139	12,041	—

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	2,386	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	2,024	2,160	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	2,520	2,550	2019年6月28日
	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	2.9	2,510	2,630	2019年9月3日
	小計		—	9,447	10.9	9,441	9,890	—
・商業施設他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.1	992	1,120	2018年7月30日
	C-02	コーポさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.2	1,048	1,100	2018年7月30日
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	510	573	2019年3月28日
	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	7.6	6,603	7,210	2019年9月3日
	C-05	家電住まいの館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	4.7	4,066	4,410	2019年9月3日
	C-06	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,250	4.9	4,300	4,450	2019年9月3日
	小計		—	17,316	20.1	17,521	18,863	—
合計			—	86,320	100.0	86,976	93,793	—

- (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2月29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。

## (b) 建物の概要

本投資法人が2020年2月29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 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注6)	稼働率 (%) (注7)
オ フ イ 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	338	277	9,531.70	9,560.86	99.7
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	9	193	126	3,687.10	4,006.68	92.0
	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	155	72	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-08	中央博労町ビル	1993年 4月	19	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	心斎橋ビル	1990年 12月	7	49	21	1,408.52	1,408.52	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	29	114	77	3,368.96	3,368.96	100.0
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	100.0
	0-13	盛岡駅前通ビル	1987年 4月	20	131	97	4,032.61	4,480.31	90.0
	0-14	長野セントラルビル	1994年 11月	20	77	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	20	82	55	2,603.49	2,768.91	94.0
	0-17	山形駅前通ビル	1984年 11月	6	45	26	1,641.85	2,505.92	65.5
	0-18	赤坂川瀬ビル	1989年 4月	8	34	21	511.61	511.61	100.0
	小計／平均			244	2,883	2,102	65,553.84	67,877.06	96.6
住 宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	83	74	11	2,848.23	2,935.38	97.0
	R-02	ドーミー浮間舟渡	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 グランスヴィート	2009年 3月	60	59	1	2,414.19	2,782.51	86.8
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	32	56	5	1,294.41	1,405.29	92.1
	R-05	アルファースペース 都立大	1990年 4月	13	35	3	907.13	907.13	100.0
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	58	75	13	2,327.71	2,623.39	88.7
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	102	207	51	5,265.04	5,354.76	98.3
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	25	57	5	1,081.26	1,121.26	96.4
	小計／平均			375	628	143	18,600.57	19,592.32	94.9
ホ テ ル	H-01	ドーミーイン松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
	H-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	ドーミーイン盛岡	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	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	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 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注6)	稼働率 (%) (注7)
・商業の施 他設	C-01	プリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	55	39	761.01	761.01	100.0
	C-02	コーポさっぽろ 春光店	1994年 8月	1	83	83	7,214.92	7,214.92	100.0
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	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	272	238	1,931.54	1,931.54	100.0
	C-05	家電住まい館YAMADA 松山問屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	9,052.32	9,052.32	100.0
	C-06	家電住まい館YAMADA 神戸垂水店(底地)	—	1	(注9)	(注9)	17,866.00	17,866.00	100.0
	小計／平均			17	974	1,372	37,452.71	37,452.71	100.0
合計／平均				640	5,043	3,796	139,572.19	142,887.16	97.7

(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2月29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2月29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2月29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2月29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。バス・スルーモード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2月29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) テナントより、賃料収入等を開示するとにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

## (c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-04	0-05
物件名称	NTビル	東池袋セントラル プレイス	名古屋センターブ ラザビル	TTS南青山ビル (注1)	大宮NSDビル
①不動産賃貸事業収入	346,502	271,888	209,436	1,046	121,644
賃貸事業収入	321,105	244,648	178,057	162	111,877
その他賃貸事業収入	25,396	27,239	31,378	883	9,767
②不動産賃貸事業費用	81,003	47,768	91,430	170	31,883
管理業務費	20,723	10,109	22,764	15	13,264
水道光熱費	26,282	15,671	22,734	136	6,174
公租公課	27,807	14,457	15,504	9	7,854
損害保険料	516	303	467	0	161
修繕費	5,231	6,815	29,312	-	4,068
信託報酬	400	375	300	0	300
その他賃貸事業費用	43	35	346	7	61
③NOI(①-②)	265,498	224,120	118,006	875	89,761
④減価償却費	35,656	25,241	19,219	184	6,724
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	229,841	198,879	98,786	691	83,036

(単位：千円)

物件番号	0-06	0-07	0-08	0-09	0-10
物件名称	サムティ新大阪 センタービル	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル
①不動産賃貸事業収入	111,218	84,500	65,405	26,912	31,224
賃貸事業収入	102,106	77,543	57,964	26,527	27,144
その他賃貸事業収入	9,112	6,957	7,441	385	4,080
②不動産賃貸事業費用	27,902	25,816	22,487	4,331	14,052
管理業務費	8,736	8,262	5,257	1,803	4,113
水道光熱費	7,779	5,797	5,807	-	3,479
公租公課	9,416	7,123	7,912	1,738	4,425
損害保険料	187	139	146	26	72
修繕費	1,348	4,054	2,925	431	1,527
信託報酬	400	400	400	300	400
その他賃貸事業費用	35	38	38	30	34
③NOI(①-②)	83,315	58,684	42,917	22,581	17,172
④減価償却費	10,957	11,360	3,685	2,548	2,843
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	72,357	47,323	39,232	20,033	14,328

(単位:千円)

物件番号	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15
物件名称	L.Biz仙台	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル
①不動産賃貸事業収入	70,224	60,294	78,906	45,022	53,057
賃貸事業収入	61,853	55,078	74,236	42,104	50,609
その他賃貸事業収入	8,371	5,215	4,670	2,918	2,448
②不動産賃貸事業費用	20,263	25,002	25,805	16,957	18,015
管理業務費	8,502	7,593	10,712	7,394	7,453
水道光熱費	5,620	5,226	7,154	3,374	5,456
公租公課	4,879	7,374	4,969	4,547	2,898
損害保険料	149	115	204	144	124
修繕費	767	4,159	2,343	1,157	1,748
信託報酬	300	450	375	300	300
その他賃貸事業費用	44	83	46	38	34
③NOI(①-②)	49,960	35,291	53,101	28,064	35,041
④減価償却費	8,771	5,585	15,036	9,112	9,268
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	41,189	29,705	38,064	18,952	25,773

(単位:千円)

物件番号	0-16	0-17	0-18	R-01	R-02
物件名称	宇都宮セントラルビル	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
①不動産賃貸事業収入	50,051	28,985	13,497	40,110	31,858
賃貸事業収入	46,528	25,125	11,882	39,707	31,836
その他賃貸事業収入	3,523	3,860	1,615	402	21
②不動産賃貸事業費用	17,485	14,940	2,132	7,257	2,737
管理業務費	7,612	6,769	1,417	3,384	318
水道光熱費	3,642	4,178	645	280	6
公租公課	4,741	3,447	4	2,147	1,652
損害保険料	126	116	13	77	59
修繕費	1,028	95	49	882	370
信託報酬	300	300	-	300	300
その他賃貸事業費用	34	32	3	184	30
③NOI(①-②)	32,566	14,045	11,365	32,853	29,121
④減価償却費	6,627	6,273	538	8,698	2,724
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	25,939	7,771	10,827	24,155	26,396

(単位:千円)

物件番号	R-03	R-04	R-05	R-06	R-07
物件名称	ベネフィス博多南 グランスヴィート	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
①不動産賃貸事業収入	33,389	29,514	17,631	41,617	106,425
賃貸事業収入	32,209	28,203	17,442	40,226	104,409
その他賃貸事業収入	1,179	1,311	189	1,390	2,016
②不動産賃貸事業費用	10,706	19,914	3,419	7,781	9,900
管理業務費	4,051	5,291	1,645	3,078	7,330
水道光熱費	265	200	313	457	1,710
公租公課	2,597	1,518	981	2,868	0
損害保険料	74	38	28	74	164
修繕費	3,385	12,532	42	959	310
信託報酬	300	300	375	300	370
その他賃貸事業費用	33	32	33	42	14
③NOI(①-②)	22,682	9,600	14,212	33,835	96,525
④減価償却費	6,692	3,601	1,195	4,747	11,776
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	15,990	5,999	13,016	29,088	84,748

(単位:千円)

物件番号	R-08	H-01	H-02	H-03	H-04
物件名称	ラグゼナ勝どき	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン宇都宮	ドーミーイン盛岡	アリエッタホテル 名古屋
①不動産賃貸事業収入	29,405	76,500	64,321	74,958	61,805
賃貸事業収入	29,278	76,500	64,263	74,958	61,805
その他賃貸事業収入	126	-	58	-	-
②不動産賃貸事業費用	2,924	9,146	16,275	925	1,171
管理業務費	2,223	765	364	749	708
水道光熱費	263	900	-	-	-
公租公課	0	6,883	3,585	-	0
損害保険料	38	142	160	170	77
修繕費	15	120	11,408	-	-
信託報酬	370	300	400	-	370
その他賃貸事業費用	12	35	357	5	14
③NOI(①-②)	26,481	67,353	48,046	74,032	60,633
④減価償却費	4,766	19,220	13,128	27,122	8,790
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	21,714	48,132	34,917	46,909	51,843

(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	家電住まいの館YAMADA 松山問屋町店
①不動産賃貸事業収入	31,098	41,760	17,102	123,767	(注2)
賃貸事業収入	27,593	41,760	15,816	111,476	(注2)
その他賃貸事業収入	3,504	-	1,286	12,290	(注2)
②不動産賃貸事業費用	6,326	8,179	2,567	15,094	(注2)
管理業務費	1,358	417	1,058	6,885	(注2)
水道光熱費	2,549	-	1,477	3,810	(注2)
公租公課	1,779	3,940	-	0	(注2)
損害保険料	18	95	14	62	(注2)
修繕費	186	3,393	-	1,200	(注2)
信託報酬	400	300	-	370	(注2)
その他賃貸事業費用	34	31	16	2,763	(注2)
③NOI(①-②)	24,771	33,580	14,535	108,673	154,033
④減価償却費	1,110	7,526	1,365	3,863	15,593
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	23,660	26,053	13,169	104,810	138,440

(単位:千円)

物件番号	C-06
物件名称	家電住まいの館YAMADA 神戸垂水店(底地)
①不動産賃貸事業収入	(注2)
賃貸事業収入	(注2)
その他賃貸事業収入	(注2)
②不動産賃貸事業費用	(注2)
管理業務費	(注2)
水道光熱費	(注2)
公租公課	(注2)
損害保険料	(注2)
修繕費	(注2)
信託報酬	(注2)
その他賃貸事業費用	(注2)
③NOI(①-②)	108,832
④減価償却費	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	108,832

(注1) TTS南青山ビルは、2019年9月2日に譲渡を完了しており、2020年2月29日時点では本投資法人は保有していません。

(注2) 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2月29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(%)		
オフイス	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	557	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	4,910	4,960	4.9	4,850	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	3,910	4,010	4.6	3,870	4.4	4.8	192	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	3,680	3,790	4.3	3,630	4.1	4.5	176	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	805	818	4.2	799	4.0	4.4	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	95	5.7
	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	1,010	1,020	5.7	1,010	5.5	5.9	66	7.4
	0-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,030	1,020	5.7	1,030	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	986	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	724	739	5.7	718	5.5	5.9	48	8.0
	0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑定株式会社	727	752	3.6	716	3.4	3.8	28	4.2
小計／平均				52,999	54,019	-	52,219	-	-	2,481	5.1

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トスヴィート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	1,120	4.7	1,090	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	1,300	1,310	4.8	1,290	4.9	5.0	65	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	4,340	4,430	4.0	4,300	3.8	4.2	180	4.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央不動産鑑定所	1,220	1,240	3.8	1,210	3.6	4.0	47	4.3
	小計／平均			12,041	12,252	-	11,926	-	-	540	4.9
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	2,160	2,150	4.9	2,170	4.7	5.1	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	2,550	2,580	4.9	2,530	4.7	5.1	129	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	2,630	2,660	4.1	2,620	3.9	4.3	110	4.4
	小計／平均			9,890	9,900	-	9,880	-	-	488	5.2
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	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湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	573	581	4.7	569	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	家電住まいの館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	4,360	6.5	7.0	299	7.4
	C-06	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	4,450	4,500	4.7	4,400	4.1	-	209	4.9
	小計／平均			18,863	19,231	-	18,639	-	-	884	5.1
合計／平均				93,793	95,402	-	92,664	-	-	4,394	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にとどまり、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	0	0	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	0	0	14,178	2,796	2.9
	0-03	名古屋センターブラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	2,821	173	9.8
住宅	R-01	アーマーレ東海通	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	0	0	4,321	714	6.7
	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	0	0	8,498	545	6.9
	R-03	ベネフィス 博多南グランスヴィート	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	719	346	4.2

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)
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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	1,458	166	4.4
	C-02	コーブさっぽろ春光店	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	0	0	6,186	882	0.9
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月	0	0	448	123	14.5
	C-04	Almost Blue	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	0	0	3,255	561	9.9
	C-05	家電住まいの館YAMADA 松山問屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	0	0	6,865	1,649	2.6
	C-06	家電住まいの館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、1.0%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2019年10月付「34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2月29日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2020年8月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
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 至 2020年5月	75,000	-	-
ホテルサンシャ イン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調改修工事	自 2020年5月 至 2020年6月	24,219	-	-

## ② 期中に行った資本的支出

本投資法人が2020年2月29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150,299千円であり、当期費用に区分された修繕費103,391千円と合わせて、合計253,690千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）
コーポさっぽろ春 光店	北海道旭川市	冷暖房設備整備工事	自2019年10月1日 至2019年11月28日	24,000
合計				24,000

## ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。