タカラレーベン不動産投資法人

第6期 資産運用報告

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

自 2020年9月1日　至 2021年2月28日

タカラレーベン不動産投資法人

証券コード：3492

東京都港区赤坂一丁目14番15号
https://takara-reit.co.jp/

Printed by PRONEXUS INC.

本投資法人の基本理念

1. 本投資法人は、異なる強みを有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで、「着実な成長」及び「安定した運用」の実現を目指します。
2. 本投資法人は、投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「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。

本投資法人の特徴及び強み

	オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他(注1)
Takara Leben	総合不動産ディベロッパーとしての幅広い開発実績と安定した供給実績			
	リノベーションを含む多数のバリューアップ実績			
	タカラレーベングループ(注2)のバリューチェーンを活かした安定的な物件運用のノウハウ			
PAG	オフィスを中心とした日本国内での不動産及び不動産関連資産に対する実績			
	豊富なバリューアップ実績			
	20年以上に及ぶ日本での不動産ファンド運用実績			
KYORITSU HOTELS & DORMITORIES		全国における豊富な寮・ホテルの管理実績		
		約40年に及ぶ寮・ホテルの運営実績		
YAMADA				全国に及ぶネットワークを活用した情報網
				家電流通事業者国内最大手として有する商業施設マーケットに関する情報及び運用ノウハウ

(注1) 「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産(物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含みます。)及び駐車場などの用途に供される物件が含まれます。以下同じです。
(注2) 株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」ということがあります。)及びその子会社並びに関連会社をいいます。以下同じです。

第6期決算ハイライト

第6期確定分配金(1口当たり) 3,100円	営業収益 2,874百万円
営業利益 1,702百万円	経常利益 1,500百万円
当期純利益 1,476百万円	取得価格合計 81,895百万円 33物件
期末稼働率 96.6%	鑑定NOI利回り 5.1%
LTV(注1) 46.0%	1口当たり NAV(注2) 109,202円
第7期予想分配金(1口当たり) 3,100円	第8期予想分配金(1口当たり) 2,900円

(注1) LTV=期末有利子負債総額／総資産
(注2) NAV=期末純資産総額－分配金総額+(保有資産の不動産等に関する鑑定評価額－期末帳簿価額)

Contents

第6期決算ハイライト …… 1
投資主の皆様へ …… 2
今期のトピックス …… 4
第６期運用実績 …… 5
外部成長 …… 6
財務状況 …… 6
物件売却益の内部留保 …… 7
ESGへの取組み …… 7
ポートフォリオの概要 …… 8
Ⅰ．資産運用報告 …… 10
Ⅱ．貸借対照表 …… 26
Ⅲ．損益計算書 …… 28
Ⅳ．投資主資本等変動計算書 …… 29
Ⅴ．注記表 …… 31
Ⅵ．金銭の分配に係る計算書 …… 43
Ⅶ．監査報告書 …… 44
Ⅷ．キャッシュ・フロー計算書(参考情報) …… 46
投資主インフォメーション …… 48

投資主の皆様へ

タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長
宰田 哲男

タカラレーベン不動産投資法人
執行役員
石原 雅行

平素は、タカラレーベン不動産投資法人並びにその資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびの新型コロナウイルス感染拡大により亡くなられた方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、罹患された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

投資環境について

本投資法人の第6期営業期間における日本経済は、2020年5月の緊急事態宣言の解除により、徐々に経済活動の再開が確認できるようになりましたが、依然として制限された状況での経済活動であることや、年末にかけての感染の再拡大を受けた2回目の緊急事態宣言の発令を受けて、先行き不透明な状況が続いています。不動産売買市場については、低金利を背景とした国内外投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあり、一定の規模や安定性が期待できる優良物件については、引き続き厳しい取得競争が継続しています。不動産賃貸市場では、概ね堅調に推移しましたが、ホテルについては、Go Toトラベルによる一時的な回復がみられたものの、緊急事態宣言の再発令を受け、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を一定程度受ける一方で、本投資法人は、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の3つの中期運用戦略に基づき、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2020年11月に盛岡駅前通ビル及びEME郡山ビル、2020年12月に宇都宮セントラルビル、2021年2月及び3月にAlmost Blueを売却し、当該売却資金をもって、2021年3月にイオンスタイル尾道(底地)、2021年4月にDCMダイキ尾道店(底地)及びラグゼナ門真を取得するとともに、2021年4月30日に代々木一丁目ビル及び2021年5月10日までの間にビッグモーター札幌清田店(底地)を取得することを決定し、積極的なポートフォリオの入替を実施いたしました。また、アリエッタホテル名古屋について、後継オペレーターであるソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社と2021年2月10日付で定期建物賃貸借契約を締結し、2021年3月15日付で賃貸借を開始するとともに、同日付で「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」に物件名称を変更しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益2,874百万円、経常利益1,500百万円、当期純利益1,476百万円を計上し、1口当たり分配金は、将来の1口当たり分配金の安定化のため配当可能利益の一部につき内部留保することとし、2021年2月22日付「2021年2月期及び2021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(利益超過分配金を含む)の予想額の3,100円と同額としました。

外部成長

本投資法人の外部成長戦略においては、「手元資金の有効活用による物件の取得」、「ブリッジファンドからの優先交渉権付与による取得機会の確保」及び「タカラレーベンからのパイプラインによる成長機会の確保」を柱として、着実な外部成長を図ってまいります。また、当期は資産の入替も実施しており、ポートフォリオ全体の質を改善するとともに、中長期的に安定したキャッシュフローを目指しております。売却を先行した入替のため、2021年8月期でも当該売却資金をもって物件の取得を実施してまいります。本投資法人は、スポンサー各社が有する異なる強みを活かし、専門性ノウハウを結合したマルチスポンサー体制を活用し、今後も中期運用戦略に基づき、「安定した運用」及び「着実な外部成長」を目指すとともに、「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」の実現を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも末永くご指導ご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

資産の入替

▶分配金への影響を考慮しながら、ポートフォリオ全体の質を改善

築古の地方オフィス及び内部成長を果たした商業施設の売却

譲渡価格総額(注1)	平均築年数(注2,3)
10,407百万円	22.7年
平均償却後鑑定NOI利回り(取得価格ベース)	**平均賃貸借契約期間**
4.14%	3.2年

盛岡駅前通ビル
岩手県盛岡市
築年数:33.4年(注2)

EME郡山ビル
福島県郡山市
築年数:32.5年(注2)

宇都宮セントラルビル
栃木県宇都宮市
築年数25.0年(注2)

Almost Blue
東京都港区
築年数18.6年(注2)

資産入替

スポンサーが開発する築浅物件・安定したキャッシュフローの物件の取得

取得・取得予定価格合計	平均築年数(注4)
7,530百万円	5.5年
平均償却後鑑定NOI利回り	**平均賃貸借契約期間**
4.21%	16.4年

ラグゼナ門真
2020年11月竣工

代々木一丁目ビル
2010年7月竣工

ビッグモーター
札幌清田店(底地)

DCMダイキ
尾道店(底地)

イオンスタイル尾道(底地)

(注1)2021年3月19日実行 Almost Blueの第2回(準共有持分70%)譲渡価格5,047百万円を含んでいます。
(注2)平均築年数及び築年数は2020年8月末時点
(注3)平均築年数は各物件の取得価格加重平均
(注4)ラグゼナ門真及び代々木一丁目ビルの平均築年数は2021年5月10日時点

アリエッタホテル名古屋の後継オペレーター(テナント)の決定及び名称の変更

賃貸借契約の主な内容

オペレーター(テナント)の名称	ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社
契約期間	2021年3月15日～2031年3月14日(10年間)
月額賃料	本物件の運営による各月のGOP(注)相当額に所定の比率を乗じ、これに対する消費税及び地方消費税相当額を加えた額とします。ただし、かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円とします。

変更前の名称	変更後の名称
アリエッタホテル名古屋	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

(注)「GOP」とは、本物件のホテル売上高(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)から、売上原価、人件費等の営業経費(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)を差し引いた金額をいいます。

新型コロナウイルスの影響

新型コロナウイルスによるテナントへの賃料減免は財務的に軽微な範囲で実施
減免総額は第5期の76百万円から第6期には22百万円まで減少

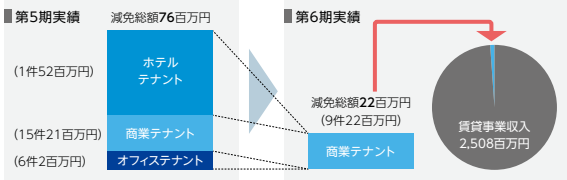
▶第6期実施した減免総額22百万円は賃貸事業収入2,508百万円の0.9%までに抑制

▶第6期減免額22百万円のうち15百万円は売却済み物件のテナント向け

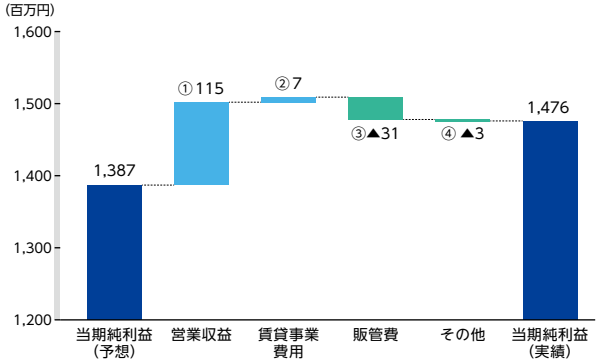
▶減免実施したテナントは商業テナントのみ

▶第5期に減免を実施していたホテルオペレーターは第6期中に後継オペレーターに変更済み

テナント種別による減免・猶予実施の影響



当期純利益の変動グラフ



第6期予想実績差異の主な要因

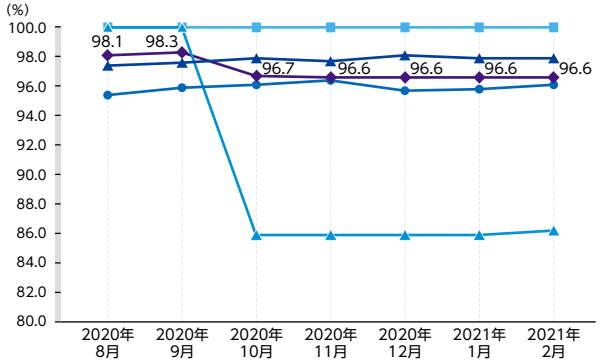
①+115 増収
- +186 物件売却益の増加
- ▲89 売却物件の期中収入の減少
- +18 その他

② +7 賃貸事業費用の減少(水道光熱費等)

③ ▲31 販管費の増加(専門家報酬等)

④ ▲3 その他の増加等
- +21 固定資産税の還付等
- ▲24 法人税等の増加

稼働率推移



ポートフォリオ全体のNOIは期初予想の2,173百万円から期中物件売却により減少して2,097百万円で落着

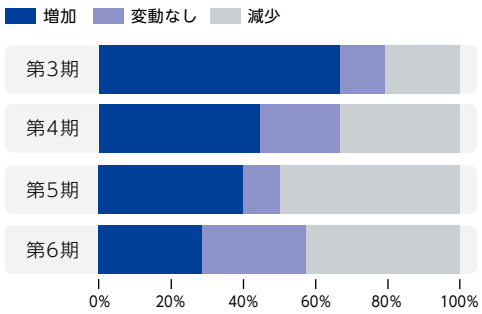
ポートフォリオ全体の稼働率は名古屋のホテルでオペレーターとの契約を解除したため下落したが既に後継オペレーターとは新たに賃貸借契約を締結済み

賃料動向

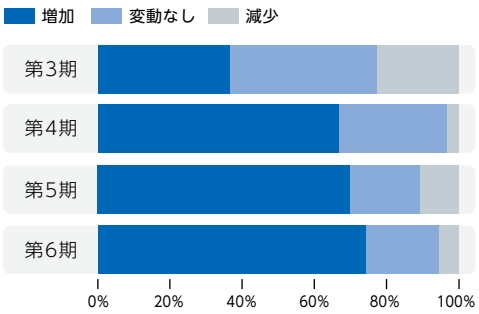
コロナ禍の影響でテナントとの契約更新時には賃料据え置き

新規契約時の賃料が増額されているトレンドは継続

オフィス(新規契約時)

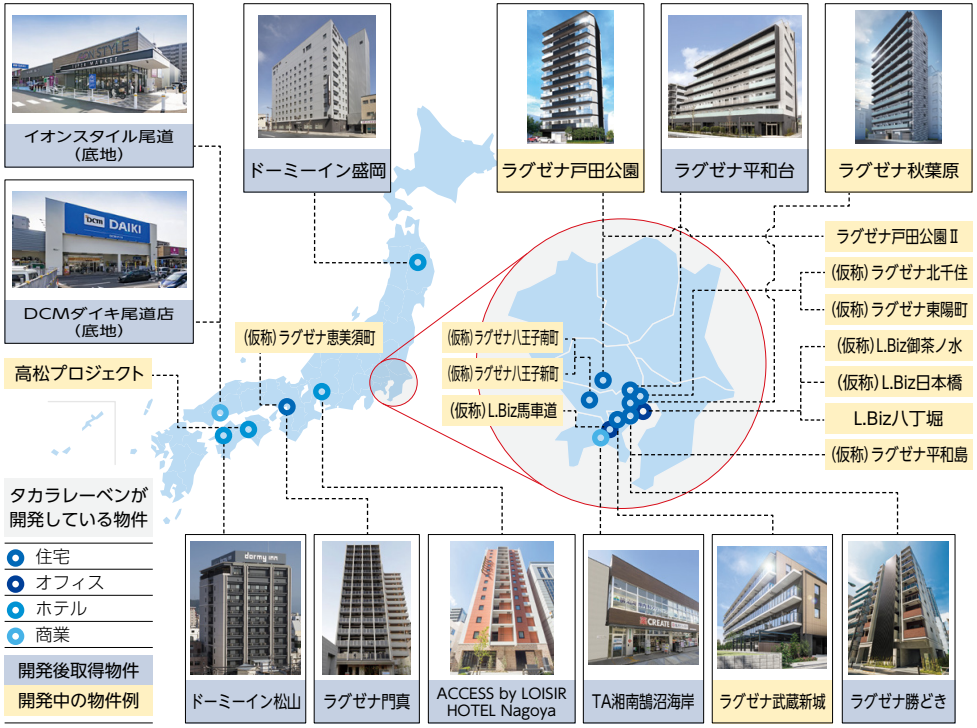


住 宅(新規契約時)



外部成長

▶メインスポンサーであるタカラレーベンの開発力を活用した豊富なパイプライン



(注)本投資法人は上に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません。

財務状況

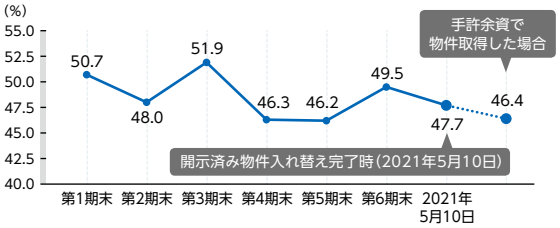
鑑定LTVの推移

▶40%台半ばのLTVを目標としながら機動的な資金調達を実施

▶第6期・第7期中に実施した開示済みの物件入替が完了する2021年5月10日現在で鑑定LTVは47.7%に低下する見込み

▶さらに、手許余資として物件取得に充当できる待機資金が25億円程度あり、同額の物件を鑑定価格で取得すると鑑定LTVは46.4%まで低下する見込み

鑑定LTV



信用格付の取得

▶2021年3月22日付で株式会社格付投資情報センターから長期発行体格付A-(格付けの方向性:安定的)を取得

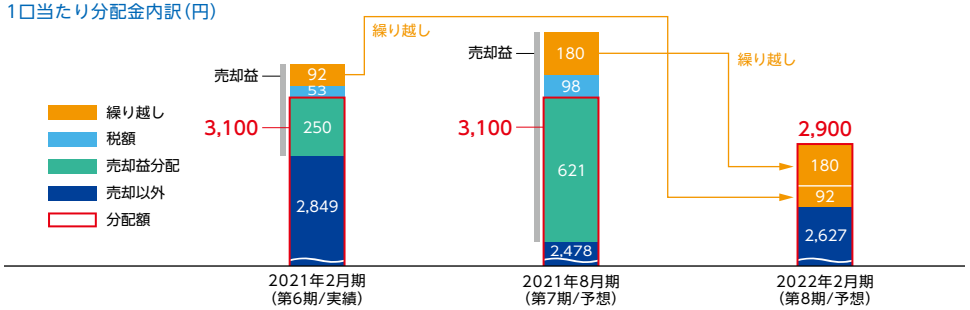
取得済格付の状況(2021年4月13日現在)

格付会社	(長期)発行体格付	方向性
株式会社格付投資情報センター	A-	安定的
株式会社日本格付研究所	A-	安定的

物件売却益の内部留保

▶安定的な分配を行うため、第6期及び第7期に発生する物件売却益の一部を内部留保し、第8期に繰り越し

1口当たり分配金内訳(円)



(注1) 各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てているため、合計額と一致しない部分があります。
(注2) 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。

ESGへの取組み

▶資産運用業務における環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じて、「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」を目指す

GRESB評価「Green Star」

GRESB 2020

2020年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」を獲得

ESG推進のための方針や組織体制などを 評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を2年連続で獲得

外部機関からの評価

DBJ Green Building認証

NTビル

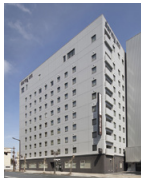
東池袋セントラルプレイス

DBJ Green Building 2019

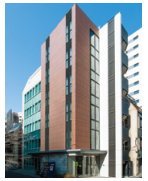
DBJ Green Building 2020

十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

BELS評価

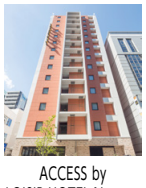


ドーミーイン盛岡



L.Biz神保町

ドーミーイン松山



ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

博多祇園ビル

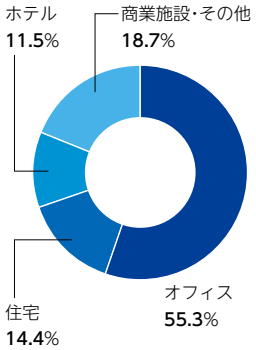
ポートフォリオサマリー

	物件数	取得価格	鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り
合計	33	81,895百万円	87,710百万円	5.1%
コアエリア(注)	23	63,764百万円	68,497百万円	4.8%
サブエリア(注)	10	18,131百万円	19,213百万円	6.1%

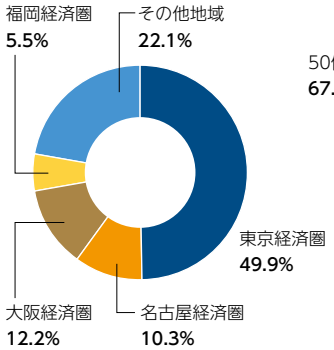
(注)コアエリアとは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏の「四大経済圏」をいいます。サブエリアとは、「地方中核都市」を中心とする四大経済圏以外のエリアをいいます。

ポートフォリオの分散状況

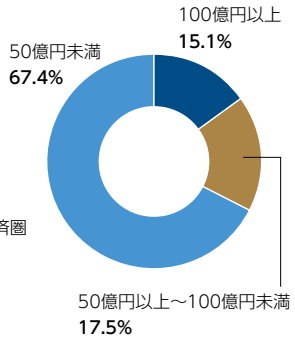
用途比率(取得価格ベース)



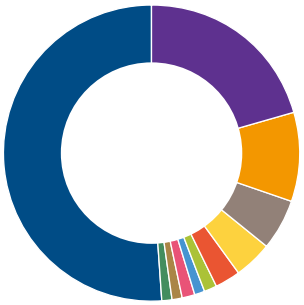
地域比率(取得価格ベース)



規模別(取得価格ベース)



テナント分散状況(面積ベース)



株式会社ヤマダホールディングス	20.7%
株式会社共立メンテナンス	9.6%
生活協同組合コープさっぽろ	5.6%
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	4.1%
株式会社ニッセイコム	2.8%
株式会社フロンティアワークス	1.4%
株式会社アグレックス	1.3%
サムティ株式会社	1.2%
SMBC日興証券株式会社	1.2%
株式会社りそな銀行	1.0%
その他	51.0%

番号	用途	物件名	所在地	地域区分	取得価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	鑑定評価額(注)(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	期末稼働率(%)
O-01	オフィス	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	12,350	12,430	13,400	4.5	100.0
O-02		東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	9,780	9,888	10,600	4.4	98.3
O-03		名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	4,870	5,106	4,880	5.4	100.0
O-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,516	3,960	5.5	100.0
O-06		サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	3,450	3,417	3,600	5.1	100.0
O-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,482	2,780	4.9	100.0
O-08		中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,484	1,920	6.1	100.0
O-09		L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,017	1,140	4.5	100.0
O-10		心斎橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	764	777	5.1	86.2
O-11		L.Biz仙台	宮城県仙台市	その他地域	1,680	1,654	1,830	5.7	98.0
O-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	その他地域	1,740	1,754	1,800	5.1	100.0
O-14		長野セントラルビル	長野県長野市	その他地域	898	917	952	7.0	97.2
O-17		山形駅前通ビル	山形県山形市	その他地域	600	593	651	7.3	71.9
O-18		赤坂川瀬ビル	東京都港区	東京経済圏	690	713	734	4.2	91.2
		オフィス合計/平均			45,315	45,744	49,024	4.9	97.9
R-01	住宅	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1,100	1,074	1,230	5.5	94.9
R-02		ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,093	1,140	5.3	100.0
R-03		ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,015	1,120	5.3	97.5
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,072	1,090	4.2	91.3
R-05		アルファスペース都立大	東京都目黒区	東京経済圏	589	594	622	4.7	90.1
R-06		ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	その他地域	1,200	1,198	1,280	5.4	94.2
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	3,910	3,901	4,350	4.6	97.3
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	1,120	1,116	1,280	4.3	100.0
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	705	720	744	5.5	93.1
		住宅合計/平均			11,796	11,787	12,856	4.9	96.1
H-01	ホテル	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	その他地域	2,427	2,348	2,550	5.4	100.0
H-02		ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	その他地域	2,000	2,108	2,070	5.8	100.0
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	その他地域	2,520	2,468	2,570	5.2	100.0
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	2,500	2,492	2,180	4.4	0.0
		ホテル合計/平均			9,447	9,417	9,370	5.2	86.2
C-01	商業施設・その他	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	福岡経済圏	980	991	1,120	4.7	100.0
C-02		コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	その他地域	1,036	1,032	1,100	6.8	100.0
C-03		TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	500	507	570	5.5	100.0
C-04		Almost Blue	東京都港区	東京経済圏	4,564	4,618	4,890	5.1	100.0
C-05		家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	その他地域	4,030	4,036	4,410	7.5	100.0
C-06		家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	大阪経済圏	4,227	4,277	4,370	4.9	100.0
		商業施設・その他合計/平均			15,337	15,464	16,460	5.8	100.0
		ポートフォリオ合計/平均			81,895	82,414	87,710	5.1	96.6

(注)鑑定評価額は、2021年2月28日を価格時点とする鑑定評価書に記載の評価額を記載しています。

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第２期 自 2018年９月１日 至 2019年２月28日	第３期 自 2019年３月１日 至 2019年８月31日	第４期 自 2019年９月１日 至 2020年２月29日	第５期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第６期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
営業収益	(百万円)	2,129	2,916	3,076	2,750	2,874
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	2,129	2,175	2,758	2,727	2,687
営業費用	(百万円)	817	1,156	1,163	1,139	1,171
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	651	944	937	917	915
営業利益	(百万円)	1,311	1,760	1,912	1,611	1,702
経常利益	(百万円)	1,172	1,620	1,707	1,399	1,500
当期純利益	(百万円)	1,171	1,619	1,706	1,399	1,476
出資総額（注４）	(百万円)	31,991	31,991	45,189	45,189	45,189
発行済投資口の総口数	(口)	345,500	345,500	462,500	462,500	462,500
総資産額	(百万円)	69,523	72,736	94,517	94,466	94,380
（対前期比）	(%)	△0.1	4.6	29.9	△0.1	△0.1
純資産額	(百万円)	33,083	33,526	46,829	46,553	46,644
（対前期比）	(%)	3.3	1.3	39.7	△0.6	0.2
１口当たり純資産額	(円)	95,754	97,036	101,252	100,656	100,853
分配金総額	(百万円)	1,174	1,621	1,708	1,400	1,433
１口当たり分配金	(円)	3,398	4,693	3,693	3,029	3,100
（うち１口当たり利益分配金）	(円)	3,200	4,680	3,689	3,025	3,100
（うち１口当たり利益超過分配金）（注５）	(円)	198	13	4	4	－
総資産経常利益率（注７）	(%)	1.7	2.3	2.0	1.5	1.6
（年換算値）	(%)	3.4	4.5	4.1	2.9	3.2
自己資本利益率（注７）	(%)	3.6	4.9	4.2	3.0	3.2
（年換算値）	(%)	7.3	9.6	8.5	6.0	6.4
自己資本比率（注７）	(%)	47.6	46.1	49.5	49.3	49.4
（対前期増減）	(%)	1.6	△1.5	3.5	△0.3	0.1
配当性向（注７）	(%)	94.3	99.9	100.0	100.0	97.1
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数（注６）	(件)	27	29	35	36	33
減価償却費	(百万円)	240	258	321	330	325
資本的支出額	(百万円)	73	194	150	276	231
賃貸NOI（Net Operating Income）（注７）	(百万円)	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097
FFO（Funds from Operation）（注７）	(百万円)	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618
１口当たりFFO（注７）	(円)	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499
有利子負債額	(百万円)	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注７）	(%)	47.8	49.5	45.9	45.9	46.0

（注１）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。）の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までの６ヶ月間です。
（注２）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注３）特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第２位を四捨五入して表示しています。
（注４）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５）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。
（注６）第３期の期末投資物件数のうち、TTS南青山ビルは準共有持分30%を１件として、第6期の期末投資物件数のうち、Almost Blueは準共有持分70%を1件として記載しています。
（注７）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷１口当たり当期純利益×100 なお、第４期の配当性向については、期中に公募増資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、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
１口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債額÷期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 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、2019年９月２日に公募による新投資口（117,000口）の発行を行いました。当期末日（2021年２月28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。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期の日本経済は、2020年5月の緊急事態宣言の解除により、徐々に経済活動の再開が確認できるようになりましたが、依然として制限された状況での経済活動であることや、年末にかけての感染の再拡大を受けた2回目の緊急事態宣言の発令を受けて、先行き不透明な状況が続いています。不動産売買市場については、低金利を背景とした国内外投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあり、一定の規模や安定性が期待できる優良物件については、引き続き厳しい取得競争が継続しています。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、新規テナントの意思決定の遅れによる成約の減少やテレワークの推進等によるオフィス需要の変化等から、東京の空室率は緩やかな上昇傾向にあり、平均賃料につきましても、2020年7月から緩やかな減少傾向にあります。住宅については、コロナによる影響が限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、２回目の緊急事態宣言による外出自粛要請を受け、影響を受けているテナントがある一方、生活密着型の商業施設の業容は底固く推移しています。ホテルについては、Go Toトラベルによる一時的な回復がみられたものの、緊急事態宣言の再発令を受け、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を一定程度受ける一方で、本投資法人は、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の3つの中期運用戦略に基づき、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2020年11月に盛岡駅前通ビル及びEME郡山ビル、2020年12月に宇都宮セントラルビル、2021年2月及び3月にAlmost Blueを売却し、当該売却資金をもって、2021年3月にイオンスタイル尾道（底地）、2021年4月にDCMダイキ尾道店（底地）及びラグゼナ門真を取得するとともに、2021年4月30日に代々木一丁目ビル及び2021年5月10日までの間にビッグモーター札幌清田店（底地）を取得することを決定し、積極的なポートフォリオの入替を実施いたしました。また、アリエッタホテル名古屋について、後継オペレーターであるソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社と2021年2月10日付で定期建物賃貸借契約を締結し、2021年3月15日付で賃貸借を開始するとともに、同日付で「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」に物件名称を変更しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益2,874百万円、経常利益1,500百万円、当期純利益1,476百万円を計上し、1口当たり分配金は、将来の１口当たり分配金の安定化のため配当可能利益の一部につき内部留保することとし、2021年2月22日付「2021年2月期及び2021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（利益超過分配金を含む）の予想額の3,100円と同額としました。

③ 資金調達の概要

当期末日（2021年2月28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46.0%となっています。

また、2021年3月22日には株式会社格付投資情報センター（R&I）から本投資法人の発行体格付として「A-/安定的」の格付を取得しました。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益2,874百万円、営業利益1,702百万円、経常利益1,500百万円、当期純利益1,476百万円を計上しました。

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。当期における分配金額の決定に際しては、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、配当可能利益の一部につき内部留保を行うことを企図しました。具体的には、不動産等売却益183,203,139円（不動産等売却損と相殺しています）が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、55,935,254円を内部留保することとし、当期未処分利益から内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,433,750,000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おりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,433,750,000円となり、1口当たり分配金は3,100円（1口当たり分配金3,100円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2021年２月28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（千円）（注２）		発行済投資口の総口数（口）		備　考
		増　減	残　高	増　減	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。

［投資証券の取引価格の推移］

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期　別	第２期 自 2018年９月１日 至 2019年２月28日	第３期 自 2019年３月１日 至 2019年８月31日	第４期 自 2019年９月１日 至 2020年２月29日	第５期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第６期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
最高（円）	93,600	133,200	133,100	113,200	115,500
最低（円）	83,300	89,200	107,700	60,000	83,300

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2018年７月27日です。

(4) 分配金等の実績

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。当期における分配金額の決定に際しては、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、配当可能利益の一部につき内部留保を行うことを企図しました。具体的には、不動産等売却益183,203,139円(不動産等売却損と相殺しています)が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、55,935,254円を内部留保することとし、当期未処分利益から内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,433,750,000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おりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,433,750,000円となり、1口当たり分配金は3,100円(1口当たり分配金3,100円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期　別		第２期 自 2018年９月１日 至 2019年２月28日	第３期 自 2019年３月１日 至 2019年８月31日	第４期 自 2019年９月１日 至 2020年２月29日	第５期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第６期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
当期未処分利益総額	（千円）	1,186,054	1,699,667	1,789,030	1,461,254	1,505,288
利益留保額	（千円）	80,454	82,727	62,215	28,961	55,935
金銭の分配金総額	（千円）	1,174,009	1,621,431	1,708,012	1,400,912	1,433,750
（１口当たり分配金）	（円）	(3,398)	(4,693)	(3,693)	(3,029)	(3,100)
うち利益分配金総額	（千円）	1,105,600	1,616,940	1,706,162	1,399,062	1,433,750
（１口当たり利益分配金）	（円）	(3,200)	(4,680)	(3,689)	(3,025)	(3,100)
うち出資払戻総額	（千円）	68,409	4,491	1,850	1,850	－
（１口当たり出資払戻額）	（円）	(198)	(13)	(4)	(4)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	（千円）	68,409	4,491	1,850	1,850	－
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（円）	(198)	(13)	(4)	(4)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（円）	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（注）本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「(2) 当期の資産の運用の経過　④業績及び分配の概要」をご参照ください。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 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（株式会社タカラレーベン、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）のマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・ノウハウ等を活用した資産取得によって、外部成長の実現を目指すとともに、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

さらに、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の３つの中期運用戦略に基づき、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

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

② 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。

③ 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。

④ 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。

a 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。

b 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。

c 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

(6) 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.資産の取得

本投資法人は、以下の不動産及び信託受益権の取得を決定し、ラグゼナ門真、イオンスタイル尾道(底地)及びDCMダイキ尾道店(底地)については、不動産の取得を完了しました。

分類	物件番号(注1)	資産の種類	物件名称	所在地	取得又は取得予定日	取得又は取得予定価格(百万円)	取得先
オフィス	O-19	信託受益権	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	2021年4月30日	1,850(注2)	株式会社サンケイビル
住宅	R-10	不動産	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2021年4月13日	2,000(注3)	株式会社タカラレーベン
商業施設・その他	C-07	不動産	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	2021年3月1日	900(注3)	株式会社タカラレーベン
	C-08	不動産	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	(注4)	1,610(注3)	非開示(注5)
	C-09	不動産	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	2021年4月1日	1,170(注3)	株式会社タカラレーベン

(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。
(注2) 信託受益権売買契約に記載の売買予定代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 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。
(注4) 土地売買契約書に記載された譲渡実行日は2021年3月26日ですが、土地の開発行為に関する工事進捗に遅れが生じていることに伴い、検査済証が取得先に交付されていないため、取得予定日を2021年5月10日までの間に延期しました。
(注5) 国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、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。)に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

b.資産の譲渡

本投資法人は以下の国内信託受益権の譲渡をしました。

物件の名称	Almost Blue
資産の種類	信託受益権(商業施設・その他)準共有持分 70%
所在地	東京都港区
譲渡日	2021年3月19日
譲渡価格(注1)	5,047百万円
譲渡先	非開示(注2)

(注1) 「譲渡価格」は、信託受益権売買契約に記載の売買代金(消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 国内の特別目的会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本書の日付現在、投信法に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第2期(2019年2月28日)	第3期(2019年8月31日)	第4期(2020年2月29日)	第5期(2020年8月31日)	第6期(2021年2月28日)
発行可能投資口総口数　(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数　(口)	345,500	345,500	462,500	462,500	462,500
出資総額(注)　(百万円)	31,991	31,991	45,189	45,189	45,189
投資主数　(人)	15,273	15,483	18,961	21,569	22,794

(注) 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。

(2) 投資口に関する事項

2021年2月28日現在の投資主のうち、主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)(注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	49,553	10.71
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,815	7.74
野村信託銀行株式会社(投信口)	16,365	3.53
株式会社タカラレーベン	14,385	3.11
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	2.24
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	8,413	1.81
BNYM SA／NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	5,991	1.29
近畿産業信用組合	5,590	1.20
株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.12
SMBC日興証券株式会社	5,086	1.09
合　計	156,798	33.90

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	石原　雅行	タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	－(注2)
監督役員(注1)	橋本　憲房	ケイネックス法律事務所　パートナー	1,200
	川嶋　俊昭	川嶋公認会計士事務所	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	－	7,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で保有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人及び本資産運用会社と利害関係はありません。
(注2) 当期において、執行役員は本投資法人より報酬を受け取っていません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年２月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期（2020年８月31日現在） 保有総額（百万円）（注２）	前期 資産総額に対する比率（%）（注３）	当期（2021年２月28日現在） 保有総額（百万円）（注２）	当期 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	713	0.8
		地方中核都市	－	－	－	－
	住宅	四大経済圏	719	0.8	720	0.8
		地方中核都市	－	－	－	－
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	2,496	2.6	2,468	2.6
	商業施設・その他	四大経済圏	508	0.5	507	0.5
		地方中核都市	－	－	－	－
	不　動　産　小　計		4,435	4.7	4,410	4.7
信託不動産	オフィス	四大経済圏	40,055	42.4	40,109	42.5
		地方中核都市	8,094	8.6	4,921	5.2
	住宅	四大経済圏	9,896	10.5	9,869	10.5
		地方中核都市	1,202	1.3	1,198	1.3
	ホテル	四大経済圏	2,501	2.6	2,492	2.6
		地方中核都市	4,478	4.7	4,456	4.7
	商業施設・その他	四大経済圏	11,870	12.6	9,887	10.5
		地方中核都市	5,090	5.4	5,069	5.4
	信　託　不　動　産　小　計		83,189	88.1	78,004	82.6
預金・その他の資産			6,841	7.2	11,965	12.7
資産総額			94,466	100.0	94,380	100.0

（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」は、2020年8月31日及び2021年2月28日現在における貸借対照表（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(2) 主要な保有資産

2021年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注１）	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注５）	主たる用途
NTビル	12,430	10,104.12	10,104.12	100.0	12.7	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,888	7,793.60	7,657.69	98.3	10.2	オフィス
名古屋センタープラザビル	5,106	9,560.86	9,560.86	100.0	7.5	オフィス
Almost Blue	4,618（注6）	1,352.08（注6）	1,352.08（注6）	100.0	4.7	商業施設・その他
家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	4,277	17,780.00	17,780.00	100.0	（注７）	商業施設・その他
家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	4,036	9,052.32	9,052.32	100.0	（注７）	商業施設・その他
ラグゼナ平和台	3,901	5,354.76	5,212.01	97.3	4.1	住宅
大宮NSDビル	3,516	4,006.68	4,006.68	100.0	4.9	オフィス
サムティ新大阪センタービル	3,417	5,022.79	5,022.79	100.0	4.2	オフィス
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya（注8）	2,492	2,478.23	－	－	0.7	ホテル
合　計／平　均	53,687	72,505.44	69,748.55	96.20	59.0	－

（注１）「帳簿価額」は、2021年2月28日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。以下同じです。

（注２）「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。以下同じです。

（注３）「賃貸面積」は2021年2月28日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第３位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。以下同じです。

（注４）「稼働率」は、2021年2月28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。以下同じです。

（注５）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を記載しています。

（注６）「Almost Blue」は、2021年２月26日付で準共有持分30%を譲渡しているため、同物件に係る「帳簿価額」、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、2021年２月28日現在保有している準共有持分70%に係る数値を記載しています。なお、2021年３月19日付で残りの準共有持分70%の譲渡が完了しています。以下同じです。

（注７）テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

（注８）2021年３月15日付で、本物件の新規オペレーターであるソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社との間の賃貸借が開始したことにより、本書の日付現在、本物件のテナント数は１、稼働率は100%となっています。また、同日付で、「アリエッタホテル名古屋」から「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」に名称を変更しています。以下同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

2021年2月28日現在、本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	信託受益権	10,104.12(注2)	12,430	13,400
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	信託受益権	7,793.60	9,888	10,600
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	信託受益権	9,560.86	5,106	4,880
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,516	3,960
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	信託受益権	5,022.79	3,417	3,600
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,482	2,780
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	信託受益権	3,739.57	1,484	1,920
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,017	1,140
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,408.52	764	777
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.98	1,654	1,830
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,754	1,800
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	信託受益権	2,619.93(注2)	917	952
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	信託受益権	2,505.92	593	651
	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	不動産	511.61	713	734
	小　計		－	－	57,696.21	45,744	49,024
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	信託受益権	2,935.38	1,074	1,230
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,093	1,140
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	信託受益権	2,782.51	1,015	1,120
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.29	1,072	1,090
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	信託受益権	907.13	594	622
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	信託受益権	2,623.39	1,198	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,901	4,350
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,116	1,280
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,403.94	720	744
	小　計		－	－	20,996.26	11,787	12,856
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	信託受益権	5,119.15	2,348	2,550
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	信託受益権	5,267.16	2,108	2,070
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,468	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	信託受益権	2,478.23	2,492	2,180
	小　計		－	－	17,911.37	9,417	9,370
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	991	1,120
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	信託受益権	7,214.92	1,032	1,100
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	507	570
	C-04	Almost Blue(注3)	東京都港区	信託受益権	1,352.08	4,618	4,890
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	9,052.32	4,036	4,410
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,277	4,370
	小　計		－	－	36,787.25	15,464	16,460
合　計			－	－	133,391.09	82,414	87,710

(注1)「期末算定価額」は、2021年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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2)「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3)「Almost Blue」は、2021年2月26日付で準共有持分30%を譲渡しているため、同物件に係る「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」については、2021年2月28日現在保有している準共有持分70%に係る数値を記載しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	前期(2020年3月1日～2020年8月31日)				当期(2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%)(注3)	テナント数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%)(注3)
オフィス	O-01	NTビル	14	100.0	342	12.5	14	100.0	341	12.7
	O-02	東池袋セントラルプレイス	8	100.0	268	9.9	7	98.3	275	10.2
	O-03	名古屋センタープラザビル	34	100.0	197	7.2	34	100.0	200	7.5
	O-05	大宮NSDビル	11	100.0	114	4.2	11	100.0	131	4.9
	O-06	サムティ新大阪センタービル	8	100.0	111	4.1	8	100.0	112	4.2
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	91	3.4	15	100.0	92	3.4
	O-08	中央博労町ビル	18	98.2	63	2.3	17	100.0	67	2.5
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	1.0	1	100.0	26	1.0
	O-10	心斎橋ビル	6	83.3	29	1.1	6	86.2	30	1.2
	O-11	L.Biz仙台	28	98.0	70	2.6	28	98.0	67	2.5
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	64	2.4	6	100.0	67	2.5
	O-13	盛岡駅前通ビル	22	97.6	78	2.9	－	－	40	1.5
	O-14	長野セントラルビル	20	87.1	43	1.6	21	97.2	51	1.9
	O-15	EME郡山ビル	20	96.8	53	2.0	－	－	26	1.0
	O-16	宇都宮セントラルビル	21	96.0	49	1.8	－	－	32	1.2
	O-17	山形駅前通ビル	7	71.9	26	1.0	7	71.9	30	1.1
	O-18	赤坂川瀬ビル	6	86.4	17	0.6	7	91.2	17	0.6
	小　計		245	97.4	1,649	60.5	182	97.9	1,612	60.0
住宅	R-01	アマーレ東海通	84	92.7	39	1.5	85	94.9	37	1.4
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	1.2	2	100.0	31	1.2
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	59	98.8	36	1.3	59	97.5	35	1.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	34	97.4	30	1.1	31	91.3	29	1.1
	R-05	アルファスペース都立大	12	90.1	17	0.6	12	90.1	17	0.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	60	93.7	42	1.6	60	94.2	40	1.5
	R-07	ラグゼナ平和台	99	97.2	108	4.0	100	97.3	109	4.1
	R-08	ラグゼナ勝どき	25	96.1	30	1.1	26	100.0	30	1.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	56	83.4	22	0.8	57	93.1	23	0.9
	小　計		431	95.4	359	13.2	432	96.1	355	13.2
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.8	1	100.0	76	2.8
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	63	2.3	1	100.0	62	2.3
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	2.7	1	100.0	74	2.8
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya（注4）	1	100.0	10	0.4	－	－	19	0.7
	小　計		4	100.0	225	8.3	3	86.2	233	8.7

用途	物件番号	不動産等の名称	前期（2020年３月１日～2020年８月31日）				当期（2020年９月１日～2021年２月28日）			
			テナント数（期末時点）（注１）	稼働率（期末時点）（%）（注２）	賃貸事業収益（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収益比率（%）（注３）	テナント数（期末時点）（注１）	稼働率（期末時点）（%）（注２）	賃貸事業収益（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収益比率（%）（注３）
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	27	1.0	6	100.0	31	1.2
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	1.5	1	100.0	41	1.6
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	3	100.0	16	0.6	3	100.0	16	0.6
	C-04	Almost Blue	5	100.0	132	4.9	5	100.0	125	4.7
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	1	100.0	（注５）	（注５）	1	100.0	（注５）	（注５）
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）	1	100.0	（注５）	（注５）	1	100.0	（注５）	（注５）
	小　計		17	100.0	494	18.1	17	100.0	486	18.1
合　計			697	98.1	2,727	100.0	634	96.6	2,687	100.0

（注１）「テナント数」は、2020年8月31日及び2021年2月28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２）「稼働率」は、2020年8月31日及び2021年2月28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３）「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第２位を四捨五入して表示しています。
（注４）2021年3月15日付で、「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」の新規オペレーターであるソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社との間の賃貸借が開始したことにより、本書の日付現在、同物件に係るテナント数は1、稼働率は100%となっています。
（注５）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。

（4）再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

（5）公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

（6）有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

（7）特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

区　分	デリバティブ取引の種類等	契約額等（千円）（注１）		時　価（千円）（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（支払固定・受取変動）	15,000,000	5,000,000	△13,102

（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。

（8）その他資産の状況

2021年2月28日現在、前記「（3）不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

（9）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

本投資法人が2021年2月28日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2021年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
長野セントラルビル	長野県長野市	立駐機CO2ボンベ更新	自 2021年 7月 至 2021年 7月	19,000	－	－
山形駅前通ビル	山形県山形市	空調加湿器更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 5月	14,800	－	－
		空調配管工事	自 2021年 5月 至 2021年 7月	10,250	－	－
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	各階空調EHP化工事	自 2021年 6月 至 2021年 8月	25,000	－	－
		消防設備更新工事 SP改修工事	自 2021年 8月 至 2021年 8月	30,000	－	－

（2）期中に行った資本的支出

本投資法人が2021年2月28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、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は231,725千円であり、当期費用に区分された修繕費62,225千円と合わせて、合計293,951千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	2・5F エアハンドリングユニット更新工事	自2020年 5 月11日 至2020年11月 5 日	41,335
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	2階南系統（A系統）空調機更新工事	自2020年12月21日 至2021年 1 月31日	15,370
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	大規模改修工事	自2020年 6 月 1 日 至2020年12月16日	85,557
合計				142,262

（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。

5 費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第５期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第６期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
資産運用報酬（注）	144,736	149,329
資産保管及び一般事務委託手数料	17,952	18,432
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	57,139	82,291
合　計	222,228	252,453

（注）第５期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（3,525千円）が発生しています。

(2) 借入状況

2021年2月28日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分（注1）	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限（注5）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	2,120	2,120	0.54800（注3）	2021年7月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	株式会社第四北越銀行		700	700					
	株式会社西日本シティ銀行		700	700					
	株式会社みなと銀行		700	700					
	朝日信用金庫		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社伊予銀行		150	150					
	株式会社足利銀行		130	130					
	株式会社栃木銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	780	780	0.69250（注3）	2022年7月29日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社第四北越銀行		400	400					
	株式会社西日本シティ銀行		400	400					
	株式会社みなと銀行		400	400					
	朝日信用金庫		200	200					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社伊予銀行		100	100					
	株式会社足利銀行		70	70					
	株式会社栃木銀行		50	50					
	株式会社広島銀行	2019年9月3日	500	500	0.57406	2023年8月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年9月3日	1,365	1,365	0.61200（注4）	2023年8月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		585	585					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社紀陽銀行		250	250					
	株式会社伊予銀行		200	200					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年9月3日	1,365	1,365	0.71580（注4）	2024年8月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		585	585					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社紀陽銀行		250	250					
	株式会社伊予銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2020年7月30日	1,000	1,000	0.37572	2022年7月29日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社みなと銀行		300	300					
	株式会社伊予銀行		250	250					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	朝日信用金庫		100	100					
	株式会社足利銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2020年7月30日	2,200	2,200	0.76226（注4）	2025年7月31日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	朝日信用金庫		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社新生銀行		900	900					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社西日本シティ銀行		600	600					
	株式会社みなと銀行		600	600					
	株式会社栃木銀行		150	150					
	株式会社足利銀行		100	100					
	小計	－	43,400	43,400	－	－	－	－	－
合計		－	43,400	43,400	－	－	－	－	－

（注1）「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。なお、長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
（注2）「平均利率」は、期末時点のローン契約ごとの期中加重平均利率を記載しています。
（注3）当該借入は変動金利によって行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
（注4）当該借入は固定金利によって行っています。
（注5）返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。
（注6）資金使途は、不動産信託受益権又は不動産の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。
（注7）資金使途は、既存借入金の返済に充当するためです。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)(注)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
O-13	盛岡駅前通ビル	–	–	2020年11月30日	1,484	1,458	7
O-15	EME郡山ビル	–	–	2020年11月30日	910	900	△3
O-16	宇都宮セントラルビル	–	–	2020年12月23日	803	778	1
C-04	Almost Blue (準共有持分 30%)	–	–	2021年2月26日	2,163	1,979	177
合計		–	–	–	5,360	5,116	183

(注)「取得価格」及び「譲渡価格」は、不動産及び不動産信託受益権については、売買契約書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。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産(鑑定評価)

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	盛岡駅前通ビル	2020年11月30日	1,484	1,710	大和不動産鑑定株式会社	2020年8月31日
譲渡	EME郡山ビル	2020年11月30日	910	1,030	大和不動産鑑定株式会社	2020年8月31日
譲渡	宇都宮セントラルビル	2020年12月23日	803	993	大和不動産鑑定株式会社	2020年8月31日
譲渡	Almost Blue (準共有持分 30%)	2021年2月26日	2,163	2,163 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日

(注1) 上記の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注2) 2020年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額に譲渡した準共有持分(30%)を乗じた額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等(注)との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
管理業務費	193,609	株式会社レーベントラスト	29,902	15.4

(注)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2020年８月31日）	当期（2021年２月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,397,467	9,815,530
信託現金及び信託預金	1,820,275	1,633,984
営業未収入金	81,477	68,991
前払費用	161,627	141,760
その他	3,968	5,204
流動資産合計	6,464,817	11,665,471
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,558,539	2,561,283
減価償却累計額	△75,890	△108,057
建物（純額）	2,482,648	2,453,225
構築物	9,641	9,641
減価償却累計額	△237	△325
構築物（純額）	9,404	9,315
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△2,377	△3,565
機械及び装置（純額）	45,163	43,975
工具、器具及び備品	1,474	6,256
減価償却累計額	△52	△305
工具、器具及び備品（純額）	1,422	5,950
土地	1,941,786	1,941,786
信託建物	21,350,792	19,378,728
減価償却累計額	△1,136,053	△1,275,705
信託建物（純額）	20,214,739	18,103,023
信託構築物	70,976	70,135
減価償却累計額	△2,322	△3,155
信託構築物（純額）	68,654	66,980
信託工具、器具及び備品	22,041	23,385
減価償却累計額	△3,958	△4,583
信託工具、器具及び備品（純額）	18,083	18,801
信託土地	62,084,806	59,240,117
信託建設仮勘定	－	718
有形固定資産合計	86,866,710	81,883,896
無形固定資産		
信託借地権	757,993	530,595
ソフトウエア	3,575	3,025
無形固定資産合計	761,568	533,620
投資その他の資産		
長期前払費用	314,579	255,546
繰延税金資産	15	2,145
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	325,605	268,701
固定資産合計	87,953,883	82,686,217
繰延資産		
投資口交付費	47,897	28,447
繰延資産合計	47,897	28,447
資産合計	94,466,599	94,380,136

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2020年８月31日）	当期（2021年２月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	263,922	226,592
１年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000
１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	179,395	184,653
未払費用	16,172	15,940
未払法人税等	930	26,793
未払消費税等	117,180	319,699
前受金	14,901	11,196
デリバティブ債務	10,301	3,865
その他	4,421	5,970
流動負債合計	10,658,200	10,845,683
固定負債		
長期借入金	33,400,000	33,400,000
預り敷金及び保証金	112,236	114,695
信託預り敷金及び保証金	3,636,234	3,277,646
資産除去債務	87,966	88,298
デリバティブ債務	18,404	9,237
固定負債合計	37,254,841	36,889,877
負債合計	47,913,041	47,735,560
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額（※２）	△68,263	△36,882
出資総額控除額合計	△68,263	△36,882
出資総額（純額）	45,121,008	45,152,389
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,461,254	1,505,288
剰余金合計	1,461,254	1,505,288
投資主資本合計	46,582,262	46,657,677
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,705	△13,102
評価・換算差額等合計	△28,705	△13,102
純資産合計（※１）	46,553,557	46,644,575
負債純資産合計	94,466,599	94,380,136

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自　2020年３月１日 至　2020年８月31日）	当期 （自　2020年９月１日 至　2021年２月28日）
営業収益		
賃貸事業収入（※１）	2,571,893	2,508,637
その他賃貸事業収入（※１）	155,903	179,152
不動産等売却益（※２）	23,114	186,233
営業収益合計	2,750,910	2,874,022
営業費用		
賃貸事業費用（※１）	917,393	915,785
不動産等売却損（※３）	–	3,029
資産運用報酬	144,736	149,329
資産保管及び一般事務委託手数料	17,952	18,432
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	15,931	24,621
その他営業費用	41,208	57,669
営業費用合計	1,139,622	1,171,268
営業利益	1,611,288	1,702,753
営業外収益		
受取利息	30	37
固定資産税等還付金	–	19,922
受取保険金	–	817
その他	92	–
営業外収益合計	122	20,778
営業外費用		
支払利息	125,873	135,940
融資関連費用	66,108	67,143
投資口交付費償却	19,450	19,450
営業外費用合計	211,432	222,535
経常利益	1,399,979	1,500,997
税引前当期純利益	1,399,979	1,500,997
法人税、住民税及び事業税	935	26,798
法人税等調整額	4	△2,129
法人税等合計	939	24,669
当期純利益	1,399,039	1,476,327
前期繰越利益	62,215	28,961
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,461,254	1,505,288

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

（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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	45,189,272	△87,066	△87,066	45,102,206	1,789,030	1,789,030	46,891,236
当期変動額							
剰余金の配当					△1,706,162	△1,706,162	△1,706,162
一時差異等調整引当額の戻入		20,652	20,652	20,652	△20,652	△20,652	–
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,850	△1,850	△1,850			△1,850
当期純利益					1,399,039	1,399,039	1,399,039
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	–	18,802	18,802	18,802	△327,775	△327,775	△308,973
当期末残高	※1 45,189,272	△68,263	△68,263	45,121,008	1,461,254	1,461,254	46,582,262

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△61,936	△61,936	46,829,299
当期変動額			
剰余金の配当			△1,706,162
一時差異等調整引当額の戻入			–
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,850
当期純利益			1,399,039
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	33,230	33,230	33,230
当期変動額合計	33,230	33,230	△275,742
当期末残高	△28,705	△28,705	46,553,557

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2020年９月１日　至 2021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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	45,189,272	△68,263	△68,263	45,121,008	1,461,254	1,461,254	46,582,262
当期変動額							
剰余金の配当					△1,399,062	△1,399,062	△1,399,062
一時差異等調整引当額の戻入		33,230	33,230	33,230	△33,230	△33,230	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,850	△1,850	△1,850			△1,850
当期純利益					1,476,327	1,476,327	1,476,327
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	－	31,380	31,380	31,380	44,034	44,034	75,414
当期末残高	※1 45,189,272	△36,882	△36,882	45,152,389	1,505,288	1,505,288	46,657,677

（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	△28,705	△28,705	46,553,557
当期変動額			
剰余金の配当			△1,399,062
一時差異等調整引当額の戻入			－
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,850
当期純利益			1,476,327
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,603	15,603	15,603
当期変動額合計	15,603	15,603	91,018
当期末残高	△13,102	△13,102	46,644,575

Ⅴ. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
1．固定資産の減価償却の方法	（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　５～66年 構築物　10～65年 機械及び装置　20年 工具、器具及び備品　２～15年 （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 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。	（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　５～66年 構築物　10～65年 機械及び装置　20年 工具、器具及び備品　２～15年 （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 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。
2．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。	投資口交付費 ３年間にわたり均等償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,646千円です。	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ありません。
4．ヘッジ会計の方法	（1）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （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 （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。 （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。	（1）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （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 （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。 （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。

項　目	前期（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 （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。	（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、信託建設仮勘定、信託借地権 ③１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 （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。

［貸借対照表に関する注記］

前期（ご参考） （2020年８月31日）	当期 （2021年２月28日）
※１．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 50,000千円	※１．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 50,000千円

※２．一時差異等調整引当額

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

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

（注）信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異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、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

（２）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2020年９月１日　至 2021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	105,723 (注)	6,687	1,850	－	8,537	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	61,576	－	△33,230	28,345	デリバティブ取引の時価の変動
合計		119,543	68,263	1,850	△33,230	36,882	－

（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、損金を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。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考）自 2020年3月1日 至 2020年8月31日

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,245,967	
共益費収入	220,343	
駐車場収入	83,848	
その他賃貸収入	21,732	2,571,893
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	133,670	
その他収入	22,233	155,903
不動産賃貸事業収益合計		2,727,796
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	198,737	
水道光熱費	123,980	
公租公課	203,128	
損害保険料	4,626	
修繕費	38,282	
信託報酬	10,975	
減価償却費	330,577	
その他賃貸事業費用	7,084	
不動産賃貸事業費用合計		917,393
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,810,403

※2．不動産等売却益の内訳

（単位：千円）

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

※3．不動産等売却損の内訳

該当事項はありません。

当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,207,673	
共益費収入	208,057	
駐車場収入	76,901	
その他賃貸収入	16,003	2,508,637
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	141,105	
その他収入	38,046	179,152
不動産賃貸事業収益合計		2,687,789
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	193,609	
水道光熱費	115,330	
公租公課	198,912	
損害保険料	4,372	
修繕費	62,225	
信託報酬	10,516	
減価償却費	325,457	
その他賃貸事業費用	5,360	
不動産賃貸事業費用合計		915,785
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,772,003

※2．不動産等売却益の内訳

（単位：千円）

盛岡駅前通ビル		
不動産等売却収入		1,484,432
不動産等売却原価	1,458,283	
その他売却費用	18,864	
不動産等売却益		7,284

（単位：千円）

宇都宮セントラルビル		
不動産等売却収入		803,404
不動産等売却原価	778,100	
その他売却費用	24,186	
不動産等売却益		1,117

（単位：千円）

Almost Blue（準共有持分 30%）		
不動産等売却収入		2,158,694
不動産等売却原価	1,979,395	
その他売却費用	1,467	
不動産等売却益		177,831

※3．不動産等売却損の内訳

（単位：千円）

EME郡山ビル		
不動産等売却収入		910,000
不動産等売却原価	900,701	
その他売却費用	12,328	
不動産等売却損		3,029

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考）自 2020年3月1日 至 2020年8月31日

※1．発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数

発行可能投資□総□数	10,000,000□
発行済投資□の総□数	462,500□

当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日

※1．発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数

発行可能投資□総□数	10,000,000□
発行済投資□の総□数	462,500□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考）（2020年8月31日）

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）

繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	15
資産除去債務	27,674
繰延消費税額等	72
繰延ヘッジ損益	9,030
繰延税金資産小計	36,793
評価性引当額	△11,846
繰延税金資産合計	24,947
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	24,931
繰延税金負債合計	24,931
繰延税金資産の純額	15

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

法定実効税率	31.46
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.48
その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

当期（2021年2月28日）

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）

繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	2,145
資産除去債務	27,778
繰延消費税額等	63
繰延ヘッジ損益	4,121
繰延税金資産小計	34,108
評価性引当額	△7,565
繰延税金資産合計	26,543
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	24,398
繰延税金負債合計	24,398
繰延税金資産の純額	2,145

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：%）

法定実効税率	31.46
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△30.05
その他	0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.64

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期（ご参考）自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

［金融商品に関する注記］

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

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

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

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

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

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）１年内返済予定の長期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金
短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

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

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

（７）デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：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：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。

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（千円）（※１）		時　価（千円）（※２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	15,000,000	5,000,000	△28,705

（※１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（※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。

（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	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金（※）	112,236
信託預り敷金及び保証金（※）	3,219,935

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

（注３）金銭債権の決算日（2020年８月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

（注４）借入金の決算日（2020年８月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

当期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

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

2021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、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	9,815,530	9,815,530	－
（2）信託現金及び信託預金	1,633,984	1,633,984	－
資産計	11,449,514	11,449,514	－
（3）１年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	－
（4）１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973	－
（5）長期借入金	33,400,000	33,508,675	108,675
（6）信託預り敷金及び保証金	390,812	390,812	－
負債計	43,841,785	43,950,461	108,675
（7）デリバティブ取引（※）	(13,102)	(13,102)	－

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

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）１年内返済予定の長期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金
短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

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

（6）信託預り敷金及び保証金
信託預り敷金及び保証金のうち、貸借対照表計上額2,886,834千円については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。返還予定時期等を見積もることができるものについては、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定した時価と帳簿価額が近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（7）デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：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：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。

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（千円）（※１）		時　価（千円）（※２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	15,000,000	5,000,000	△13,102

（※１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（※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。

（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	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金（※）	114,695
信託預り敷金及び保証金（※）	2,886,834

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

（注３）金銭債権の決算日（2021年２月28日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	9,815,530
信託現金及び信託預金	1,633,984
合　計	11,449,514

（注４）借入金の決算日（2021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
短期借入金	－	－	－	－	－	－
長期借入金	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	－
合　計	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	－

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

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。これらの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）

貸借対照表計上額	
期首残高	86,976,954
期中増減額	647,748
期末残高	87,624,703
期末時価	93,857,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）期中増減額のうち、主な増加額は不動産１件の取得（722,402千円）並びに資本的支出（276,711千円）、主な減少額は不動産信託受益権（底地）１件（土地の一部）の譲渡（23,115千円）及び減価償却費（330,577千円）によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

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。これらの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）

貸借対照表計上額	
期首残高	87,624,703
期中増減額	△5,210,211
期末残高	82,414,491
期末時価	87,867,000

（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、主な増加額は資本的支出（231,725千円）、主な減少額は不動産信託受益権4件の譲渡（5,116,480千円）及び減価償却費（325,457千円）によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、Almost Blue（準共有持分70%）については、2021年2月26日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（5,047,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年２月期（第６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。

［資産の運用の制限に関する注記］

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2020年3月1日　至 2020年8月31日）（ご参考）

1．当該資産除去債務の概要

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

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

3．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	87,632
有形固定資産取得に伴う増加額	–
有形固定資産譲渡に伴う減少額	–
時の経過による調整額	334
期末残高	87,966

当期（自 2020年9月1日　至 2021年2月28日）

1．当該資産除去債務の概要

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

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

3．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	87,966
有形固定資産取得に伴う増加額	–
有形固定資産譲渡に伴う減少額	–
時の経過による調整額	331
期末残高	88,298

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自 2020年3月1日　至 2020年8月31日）（ご参考）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	株式会社タカラレーベン	不動産業	（被所有）3.11	不動産の取得	705,000	–	–
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	–	不動産の賃貸（注3）	2,727,796	営業未収入金	81,477
						営業未払金	24,322
						1年内返還予定の信託預り敷金保証金	50,973
						預り敷金保証金	112,236
						信託預り敷金保証金	3,636,234
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	–	長期借入金の借入れ	1,800,000	長期借入金	3,400,000
				長期借入金の返済	1,800,000	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
				支払利息の支払い	11,322	未払費用	1,618

（注1）上記金額のうち、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）取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。また、資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。
（注3）全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はパス・スルー型マスターリース契約です。

当期（自 2020年9月1日　至 2021年2月28日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	–	不動産の賃貸（注3）	2,687,789	営業未収入金	68,991
						営業未払金	118,360
						1年内返還予定の信託預り敷金保証金	50,973
						預り敷金保証金	114,695
						信託預り敷金保証金	3,277,646
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	–	長期借入金の借入れ	–	長期借入金	3,400,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
				支払利息の支払い	13,106	未払費用	1,597

（注1）上記金額のうち、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）取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。
（注3）全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はパス・スルー型マスターリース契約です。

[１口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日		当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	
１口当たり純資産額	100,656円	１口当たり純資産額	100,853円
１口当たり当期純利益	3,024円	１口当たり当期純利益	3,192円
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。また、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おりません。		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。また、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おりません。	

（注）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（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
当期純利益（千円）	1,399,039	1,476,327
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）	1,399,039	1,476,327
期中平均投資口数（口）	462,500	462,500

[重要な後発事象に関する注記]

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

該当事項はありません。

[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 2020年３月１日　至 2020年８月31日）（ご参考）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

２．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

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

３．戻入れの具体的な方法

（１）信託建物

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

（２）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2020年９月１日　至 2021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
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△15,603
合計		△15,603

２．戻入れの具体的な方法

（１）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

（単位：円）

区　分	前期（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
Ⅰ　当期未処分利益	1,461,254,294	1,505,288,631
Ⅱ　利益超過分配金加算額	1,850,000	－
うち一時差異等調整引当額	1,850,000	－
Ⅲ　出資総額組入額	33,230,645	15,603,377
うち一時差異等調整引当額戻入額	33,230,645	15,603,377
Ⅳ　分配金の額	1,400,912,500	1,433,750,000
（投資口１口当たりの分配金の額）	(3,029)	(3,100)
うち利益分配金	1,399,062,500	1,433,750,000
（うち１口当たり利益分配金）	(3,025)	(3,100)
うち一時差異等調整引当額	1,850,000	－
（うち１口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(4)	(－)
Ⅴ　次期繰越利益	28,961,149	55,935,254
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いた投信法第136条第１項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である1,399,062,500円を分配することとし、この結果、投資口１口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）3,025円を分配することとしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第１項第（２）号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致1,999,779円に相当する額として、投資口１口当たりの利益超過分配金が１円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,400,912,500円となり、１口当たり分配金は3,029円（１口当たり利益分配金3,025円、１口当たり利益超過分配金４円）となりました。	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、不動産等売却益183,203,139円（不動産等売却損と相殺しています）が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、55,935,254円を内部留保することとし、当期未処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,433,750,000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おりますが、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。

独立監査人の監査報告書

2021年４月13日

タカラレーベン不動産投資法人
役員会　御中

PwCあらた有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、タカラレーベン不動産投資法人の2020年９月１日から2021年２月28日までの第６期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自　2020年３月１日 至　2020年８月31日）	当期 （自　2020年９月１日 至　2021年２月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,399,979	1,500,997
減価償却費	331,127	326,007
投資口交付費償却	19,450	19,450
融資関連費用	60,473	61,192
受取利息	△30	△37
支払利息	125,873	135,940
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,374	10,372
未収消費税等の増減額（△は増加）	110,757	–
未払消費税等の増減額（△は減少）	117,180	202,519
前払費用の増減額（△は増加）	△9,652	8,524
長期前払費用の増減額（△は増加）	7,552	9,232
営業未払金の増減額（△は減少）	24,839	△32,356
未払金の増減額（△は減少）	1,805	5,873
前受金の増減額（△は減少）	6,721	△3,705
信託有形固定資産の売却による減少額	23,115	5,116,480
その他	11,085	△2,670
小計	2,232,655	7,357,820
利息の受取額	30	37
利息の支払額	△122,222	△136,173
法人税等の支払額	△223	△936
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,110,239	7,220,748
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△731,935	△6,194
信託有形固定資産の取得による支出	△170,988	△322,127
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,247	△79
預り敷金及び保証金の返還による支出	△790	△347
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,636	2,484
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	4,715	△12,743
投資活動によるキャッシュ・フロー	△894,114	△339,008
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,835,028	–
長期借入金の返済による支出	△15,000,000	–
融資関連費用に係る支出	–	△665
分配金の支払額	△1,708,178	△1,400,012
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,873,149	△1,400,678
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△657,024	5,481,061
現金及び現金同等物の期首残高	4,215,156	3,558,132
現金及び現金同等物の期末残高（※１）	3,558,132	9,039,193

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考）
自　2020年３月１日
至　2020年８月31日

※１．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

現金及び預金	4,397,467千円
信託現金及び信託預金	1,820,275千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△2,659,610千円
現金及び現金同等物	3,558,132千円

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

当期
自　2020年９月１日
至　2021年２月28日

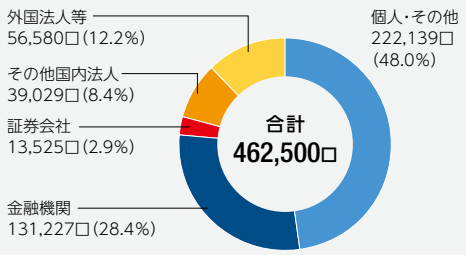
※１．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

現金及び預金	9,815,530千円
信託現金及び信託預金	1,633,984千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△2,410,320千円
現金及び現金同等物	9,039,193千円

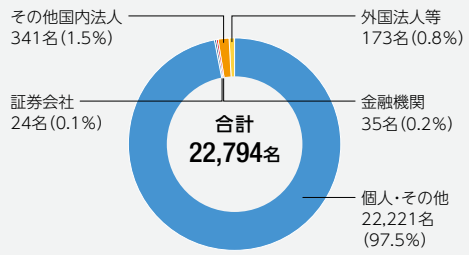
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。

投資主の構成

所有者別投資口数



所有者別投資主数



(注) 比率は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

投資主優待制度の導入

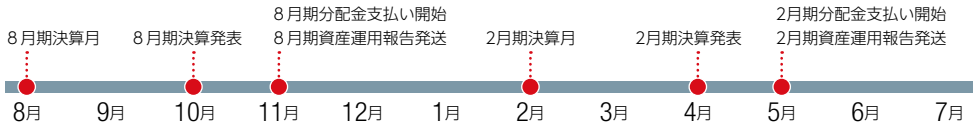
本投資法人は、投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日(第6期末は2021年2月28日)において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象として、投資主優待制度を導入しています。

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資口を10口以上保有する投資主
基準日	各決算期末日(第6期末基準日 2021年2月末日)
優待内容	ヤマダホールディングスの「お買い物優待券」合計2,500円相当(500円相当×5枚)を送付(注1)
対象店舗	全国のヤマダホールディングスグループの対象店舗(注2)
利用可能期間	①基準日2月末日の投資主:当年7月1日から当年12月末日まで ②基準日8月末日の投資主:翌年1月1日から翌年6月末日まで
発送時期	①基準日2月末日の投資主:当年5月中旬 ②基準日8月末日の投資主:当年11月中旬

(注1) 1回の購入金額(1枚の伝票又はレシートに記載の金額)が、税込み合計金額1,000円以上となる場合につき、購入金額1,000円ごとに1枚(500円)の優待券が利用可能です。1回のお買物での利用枚数は、最大5枚となります。
(注2) 株式会社ヤマダデンキ国内の各店舗で使用可能です。ただし、一部のフランチャイズ店舗では、使用できません。また、2021年7月1日付で株式会社ヤマダデンキを存続会社、株式会社ベスト電器、株式会社九州テックランド、株式会社Project White、株式会社マツヤデンキ、株式会社星電社、加藤商事株式会社、株式会社黒川デンキを消滅会社とする吸収合併が予定されており、使用可能店舗が変更になる場合があります。ご利用の際は、店頭にてご確認ください。
その他ご利用上の注意については、本投資法人ウェブサイトをご確認ください。

投資口価格の推移

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3492)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先]　〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部　0120-782-031(フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先]　〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部　0120-782-031(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設されました投資主の方は、上記の「特別口座の口座管理機関」(三井住友信託銀行株式会社 証券代行部)へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社 証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

分配金の支払いに関する通知書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引証券会社等へご確認ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

● 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書	配当金に関する支払調書

● マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031(フリーダイヤル)