

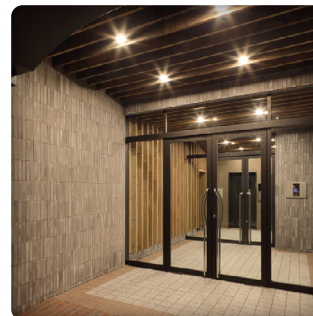
第10期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2022年9月1日 至 2023年2月28日

Takara Leben Real Estate
Investment Corporation



タカラレーベン不動産投資法人



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>

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)
MIRARTH HOLDINGS, Inc.	総合不動産デベロッパーの枠を超えた未来環境デザイン企業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			
	MIRARTHホールディングスグループ ^(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は2022年10月1日に持株会社体制へ移行し、「MIRARTHホールディングス株式会社」に商号変更。（以下「MIRARTHホールディングス」ということがあります。）MIRARTHホールディングス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10期決算ハイライト

第10期確定分配金（1口当たり）

2,710 円

営業収益

3,612 百万円

営業利益

2,092 百万円

経常利益

1,743 百万円

当期純利益

1,717 百万円

取得価格
合計

121,023 百万円
54 物件

期末稼働率

98.9 %

鑑定NOI利回り

4.8 %

LTV^(注1)

47.2 %

1口当たり NAV^(注2)

110,148 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）

第11期予想分配金（1口当たり）

2,600 円

第12期予想分配金（1口当たり）

2,623 円



第10期決算ハイライト	1
投資主の皆様へ	2
外部成長	4
スポンサーの体制変更による更なるコミットメントの強化	6

第10期運用実績/財務状況	7
ESGへの取組み	8
ポートフォリオの概要	10
I. 資産運用報告	12

II. 貸借対照表	30
III. 損益計算書	32
IV. 投資主資本等変動計算書	33
V. 注記表	34

VI. 金銭の分配に係る計算書	50
VII. 監査報告書	51
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

投資主の皆様へ



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。

本投資法人は、この度2023年2月期(第10期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様によるご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

投資環境について

本投資法人の第10期営業期間における日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動の規制が緩和されつつあり、個人消費を中心に景気は緩やかな持ち直しの動きが見られました。また、企業収益は資源高の影響を受けながらも、高水準での推移を続けており、設備投資は緩やかな増加傾向が見られました。一方、欧米

をはじめとした主要国で続く金融不安や円安の動き、更にウクライナ情勢の悪化等を背景に長期化する世界的なエネルギー及び原材料価格の高騰の影響は顕在化しており、今後も注視が必要な状況が続いています。一方で不動産投資市場においては、低金利環境が継続する中、市場参加者の良質な収益不動産への投資意欲は依然衰えておらず、取引価格は高水準が維持されました。不動産賃貸市場では、社会経済活動が

徐々に正常化していることもあり、全体としておおむね堅調に推移しました。オフィスについては、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率はほぼ横ばいに転じ、平均賃料の低下幅も緩やかになっていきます。住宅については、稼働率・賃料ともおおむね安定した状況が継続しています。商業施設については、生活密着型の商業施設の業容は底堅く推移しています。ホテルについては、政府や自治体による旅行支援や訪日外国人の入国制限緩和により、客室稼働率は回復の勢いを増しています。

運用実績

このような環境の下、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、公募増資による資金調達等により、2022年9月2日付で新たに住宅8物件、商業施設1物件の合計9物件(取得価格の合計11,185百万円)を取得しました。一方で、2022年9月20日付でホテルサンシャイン宇都宮、2022年10月7日付でコープさっぽろ春光店、2022年12月16日付で赤坂川瀬ビルと3物件を売却し、従来取り組んでいる積極的なポートフォリオの入替を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益3,612百万円、経常利益

1,743百万円、当期純利益1,717百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は2,710円となり、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2023年2月期の1口当たり分配金の予想額2,710円と同額を分配させていただくこととなりました。

資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として2022年9月1日付で公募増資(発行新投資口数:63,600口、発行価額の総額:6,418百万円)による資金調達と2022年9月2日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より5,780百万円の借入を行いました。

また、これら資金調達を行った一方、2022年6月1日付で借り入れた短期借入金975百万円を2022年9月2日付で全額期限前返済しました。この結果、当期末日(2023年2月28日)時点における借入金残高は63,080百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下[LTV]といいます。))は47.2%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター(R&I)から「A-/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付として「A/安定的」の格付をそれぞれ取得しています。

第10期に公募増資を実施し9物件、第11期期首にも公募増資を実施し8物件を取得

第10期 2023年2月期 9物件・111億円 第3回公募増資(2022/9/2取得)



第11期 2023年8月期 8物件・106億円 第4回公募増資(2023/3/2取得)



※MIRARTH HDグループからブリッジファンドを経由し取得

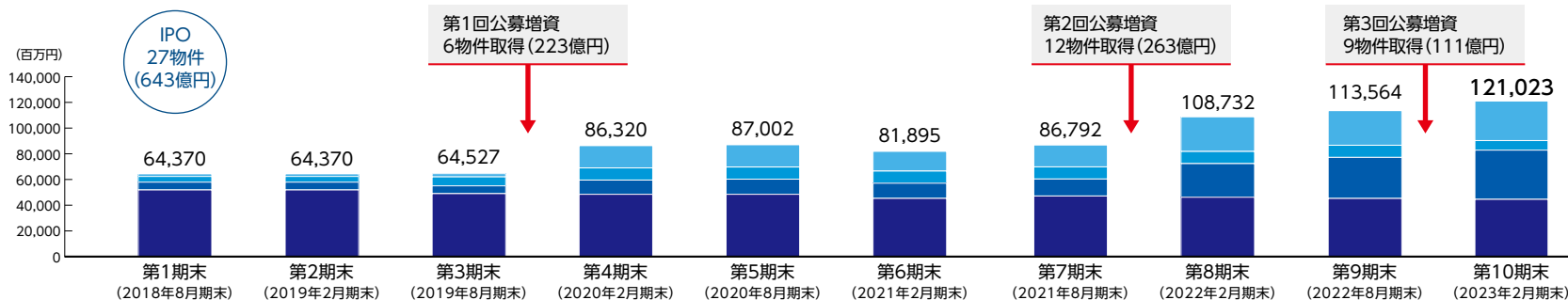
物件譲渡

第10期 2023年2月期 3物件・譲渡価格40億円



資産規模の推移

■ オフィス ■ 住宅 ■ ホテル ■ 商業施設・その他

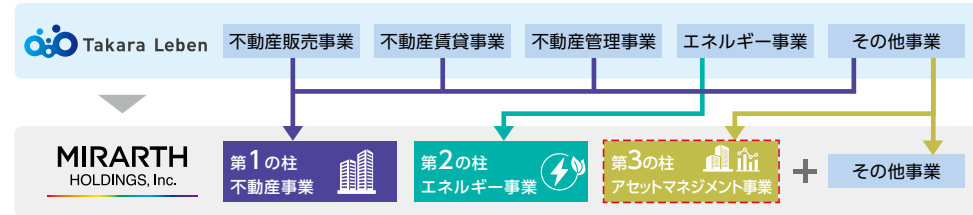


第4回公募増資後
1,316億円へ

スポンサーの体制変更による更なるコミットメントの強化

商号変更と事業セグメント変更

- ▶タカラレーベンは、2022年10月1日に持株会社へ体制移行し、「MIRARTHホールディングス株式会社」に商号変更
- ▶アセットマネジメント事業を新たに主力事業の一つと位置づけており、本投資法人への更なるコミットメント強化に期待



背景

新築分譲マンション事業をコア事業としつつも、エネルギー事業、アセットマネジメント事業、海外事業など、事業の多角化が進展

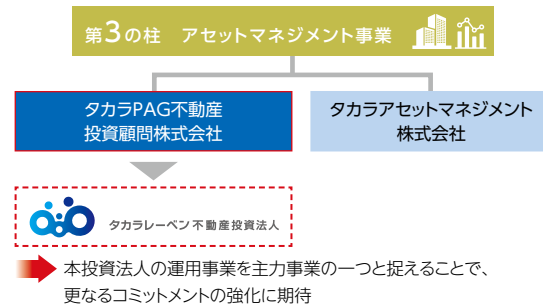
目的

持続的な成長の促進、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制の構築、ガバナンス強化

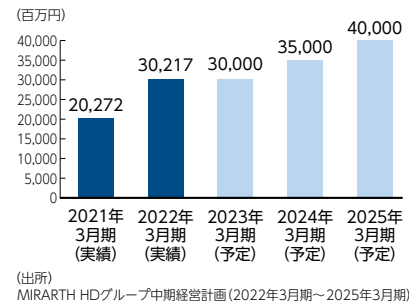
体制変更における6つのポイント

- 持続可能な成長を促進し、時代の変化に対応するため、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制構築
- 不動産事業だけではなく、エネルギー事業・アセットマネジメント事業を新たな事業の柱へ成長させる
- セグメント毎の採算性と事業責任を明確にしながら、経営資源を有効活用
- 地域社会と共創し、持続可能な社会の実現に向けた未来の街づくりを目指す
- 国内だけでなく、グローバル展開も強化
- プライム市場上場企業として更なるESG経営の強化

本投資法人へのコミットメント強化



スポンサーグループの開発投資額



第10期に取得した住宅8物件はスポンサーからの拠出

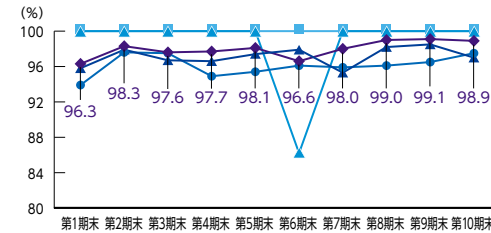
	R-23	R-24	R-25	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30
	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路京都市	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	プレアデス難波東
取得価格	1,540百万円	1,280百万円	620百万円	725百万円	515百万円	515百万円	465百万円	675百万円
所在地	東京都足立区	東京都台東区	愛知県名古屋市中区	京都府京都市中京区	京都府京都市中京区	京都府京都市中京区	京都府京都市中京区	大阪府大阪市東淀川区
戸数	52	21	34	51	32	30	30	36

第10期運用実績

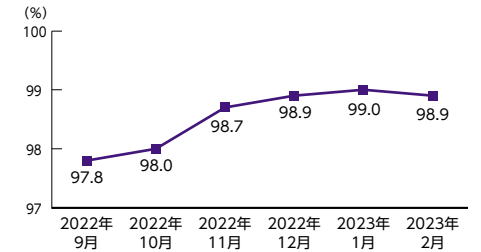
稼働率の推移

ポートフォリオ全体の期末稼働率は上場以降90%台後半を維持、当期はオフィスの埋め戻しにより稼働率を早期改善

上場以降 稼働率(期末) 推移

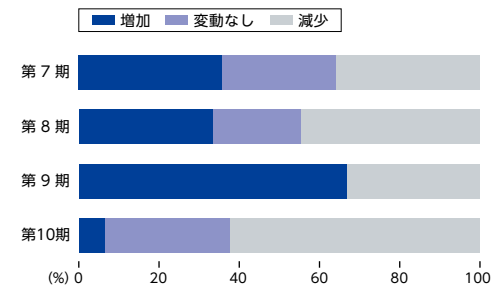


当期ポートフォリオ稼働率(月次) 推移

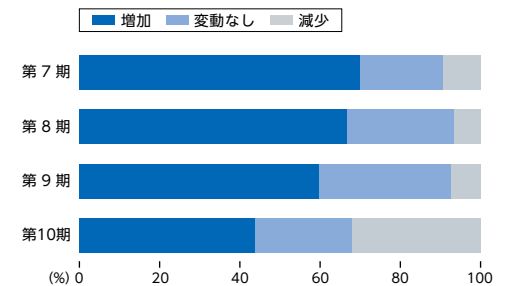


賃料動向

オフィス(新規契約時)

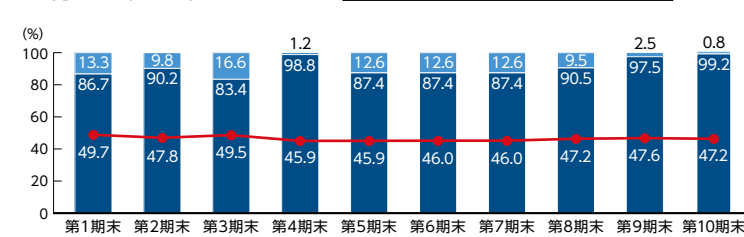


住宅(新規契約時)



財務状況

金利固定化比率、LTV運営



高い金利固定化比率の維持とLTV安定化によりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築する方針

取得済格付の状況 (2023年2月28日現在)

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)

MIRARTHホールディングスグループの取り組み

- ▶ スポンサーである株式会社タカラレーベン是不動産総合デベロッパーの枠を超え、地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組む新たな企業体へと進化し、ESG経営を更に強化

未来環境デザイン企業

MIRARTH HOLDINGS, Inc.

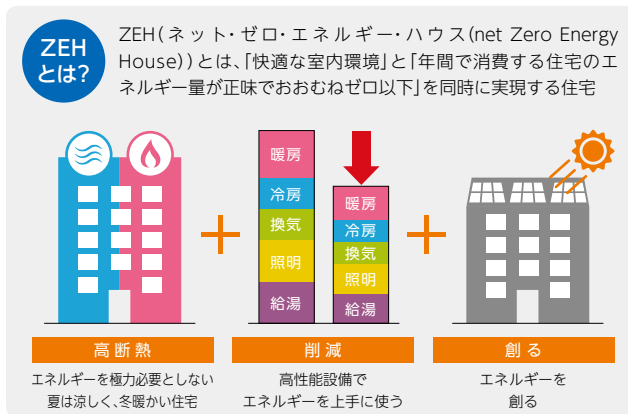
MIRARTHホールディングスグループにおける取り組み事例

ZEH-M(ゼッチ・マンション)
に対する取り組み

持続可能なライフスタイルの構築に向けて、環境に配慮し、お客様にとってより良い住まいを提供すべく、ZEH-Mの普及に対して積極的に取り組んでいる。2018年度よりZEHデベロッパーに登録。過去実績は2件(2022年2月、2023年1月竣工)であり、今後1件の開発を予定(2023年11月竣工予定)。

ZEH-M導入事例

マンション名	レーベン長野中御所 THE PEERLESS
所在地	長野県長野市中御所1-17
アクセス	JR北陸新幹線・JR信越本線・篠ノ井線・飯山線、しなの鉄道北しなの線「長野」駅徒歩8分
総戸数	47戸
竣工	2022年2月
一次エネルギー削減率	29.0%



マンション名	レーベン富山西町 RESONACIA
所在地	富山県富山市古鍛冶町5-1外
アクセス	富山地方鉄道富山軌道線「西町」停留所徒歩4分
総戸数	42戸
竣工	2023年1月
一次エネルギー削減率	22.0%



マンション名	レーベン富山神通本町 ONE TOWER
所在地	富山県富山市神通本町2-2-1
アクセス	JR北陸新幹線・高山本線、あいの風とやま鉄道「富山」駅徒歩7分
総戸数	88戸
竣工	2023年11月予定
一次エネルギー削減率	27.0%



本投資法人の取り組み

資産運用業務における環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じ、MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「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

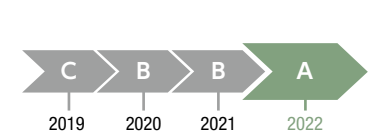
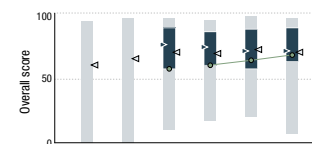
サステナビリティ
基本方針

- 1 地球温暖化防止の取り組み
- 2 環境負荷の低減
- 3 法令遵守と社内体制整備
- 4 ステークホルダーとのコミュニケーション
- 5 積極的な情報開示

マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進(E)	① GHG削減 ② 水資源の有効活用 ③ 廃棄物管理	13 気候変動に具体的な対策を
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上(E)	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	7 持続可能なエネルギー 13 気候変動に具体的な対策を
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化(E)	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実	11 持続可能な都市づくり
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上(S)	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続 ② 柔軟な働き方の推進 ③ テナント満足度調査の継続的な実施	3 持続可能な働き方 11 持続可能な都市づくり
5. 人権の尊重、多様性と人材開発(S)	① 人権に関連する啓蒙啓発の推進 ② 多様性・公平性・包摂性を意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	5 ジェンダー平等を推進 8 働きがい、経済成長を促進
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント(G)	① 政治献金禁止・腐敗防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実	16 平和と公正な社会を築く 17 パートナーシップで目標を達成しよう

GRESB評価

- GRESBリアルエステイト評価スコアは継続的に上昇しており、**4年連続で「Green Star」を取得**
- ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価において、**最上位の「Aレベル」を取得**



ポートフォリオの概要 (2023年2月28日時点)

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	期末 稼働率 (%)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	12,627	12,700	4.1	89.5
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	9,869	10,900	4.2	100.0
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市中区	4,870	5,239	5,260	5.4	100.0
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	3,528	3,960	5.6	100.0
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2,510	2,960	5.2	100.0
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1,006	1,170	4.5	100.0
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1,641	1,670	5.5	95.8
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1,761	1,790	5.0	100.0
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1,925	2,170	4.0	100.0
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2,635	2,760	5.0	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2,809	2,610	3.8	89.0
オフィス合計/平均				44,569	45,555	47,950	4.6	97.0
住宅	R-01	アマール東海通	愛知県名古屋市中区	1,100	1,058	1,210	5.3	96.8
	R-02	ドミー・浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1,083	1,130	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	1,032	994	1,210	5.3	97.1
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1,071	1,200	4.2	97.4
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1,187	1,260	5.4	95.7
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3,894	4,510	4.4	96.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1,128	1,350	4.2	95.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	716	784	5.4	100.0
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2,124	2,170	4.8	96.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	950	978	4.4	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	1,247	1,280	4.4	91.4
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2,359	2,430	3.5	100.0
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	593	609	5.5	92.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1,965	2,030	4.4	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2,943	3,130	4.6	96.8
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	647	748	5.2	100.0
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	756	856	5.5	100.0
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	2,011	2,200	5.4	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	1,451	1,420	4.2	97.2
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	3,696	3,490	3.6	96.0
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	1,014	1,010	4.6	94.6
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	1,608	1,610	3.9	100.0
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	1,316	1,290	3.5	95.6
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市中区	620	661	634	4.5	100.0
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	767	772	4.4	100.0
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	545	597	4.6	97.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	541	535	4.2	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	494	477	4.3	100.0
	R-30	プレアデス難波東	大阪府大阪市	675	707	717	4.3	100.0
住宅合計/平均				38,269	39,541	41,637	4.5	97.5
ホテル	H-01	ドミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2,271	2,550	5.5	100.0
	H-03	ドミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2,359	2,560	5.2	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中区	2,500	2,479	2,200	4.2	100.0
ホテル合計/平均				7,447	7,111	7,310	4.9	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	期末 稼働率 (%)
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	996	1,130	5.0	100.0
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	501	571	5.5	100.0
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	3,974	4,410	7.5	100.0
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	4,281	4,290	4.9	100.0
	C-07	イオスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	930	1,040	5.4	100.0
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1,650	1,790	4.6	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	1,193	1,240	5.6	100.0
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	2,533	2,600	5.0	100.0
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市中区	7,800	7,896	8,270	5.2	100.0
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2,181	2,290	4.6	100.0
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web. com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	5,048	5,170	5.6	100.0
商業施設・その他合計/平均				30,737	31,187	32,801	5.4	100.0
ポートフォリオ合計/平均				121,023	123,395	129,698	4.8	98.9

(注) 鑑定評価額は、2023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。

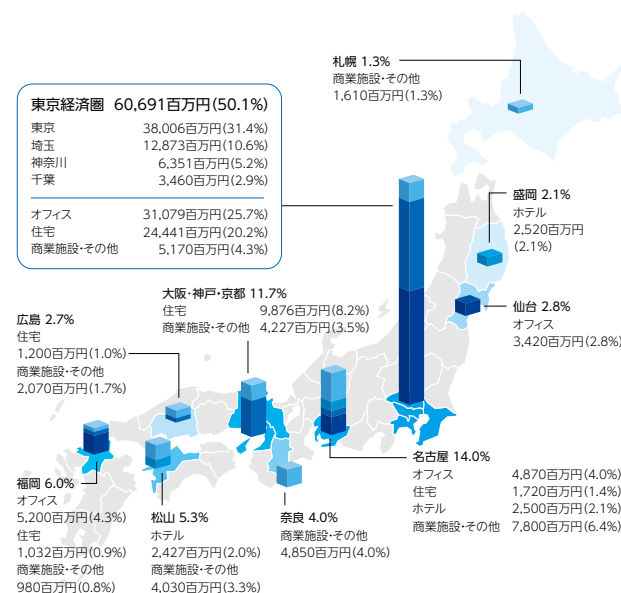
ポートフォリオサマリー

	物件数	取得価格	鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り
合 計	54	121,023百万円	129,698百万円	4.8%

ポートフォリオの分散状況

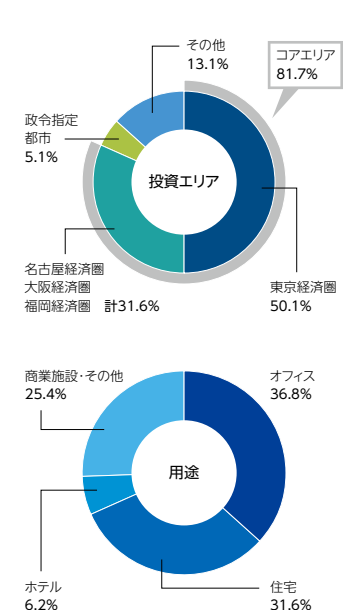
ポートフォリオの地理的分散

(2023年2月28日時点)



ポートフォリオ区分比率

(2023年2月28日時点)



※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。
※ポートフォリオ区分の比率については、小数第2位を四捨五入して掲載しています。

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6期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	第7期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	第8期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	第9期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第10期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
営業収益	(百万円)	2,874	3,061	4,030	3,545	3,612
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	2,687	2,604	3,309	3,297	3,475
営業費用	(百万円)	1,171	1,217	1,937	1,525	1,520
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	915	943	1,049	1,122	1,227
営業利益	(百万円)	1,702	1,843	2,093	2,020	2,092
経常利益	(百万円)	1,500	1,621	1,806	1,727	1,743
当期純利益	(百万円)	1,476	1,563	1,801	1,726	1,717
出資総額（注2）	(百万円)	45,189	45,189	57,382	57,382	63,801
発行済投資口の総口数	(口)	462,500	462,500	575,000	575,000	638,600
総資産額	(百万円)	94,380	94,281	121,319	122,302	133,774
（対前期比）	(%)	△0.1	△0.1	28.7	0.8	9.4
純資産額	(百万円)	46,644	46,784	59,320	59,255	65,769
（対前期比）	(%)	0.2	0.3	26.8	△0.1	11.0
1口当たり純資産額	(円)	100,853	101,156	103,166	103,052	102,989
分配金総額	(百万円)	1,433	1,459	1,794	1,729	1,730
1口当たり分配金	(円)	3,100	3,156	3,120	3,008	2,710
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	3,100	3,156	3,120	3,008	2,710
総資産経常利益率（注4）	(%)	1.6	1.7	1.7	1.4	1.4
（年換算値）	(%)	3.2	3.4	3.4	2.8	2.7
自己資本利益率（注4）	(%)	3.2	3.3	3.4	2.9	2.7
（年換算値）	(%)	6.4	6.6	6.8	5.8	5.5
自己資本比率（注4）	(%)	49.4	49.6	48.9	48.4	49.2
（対前期増減）		0.1	0.2	△0.7	△0.4	0.7
配当性向（注4）	(%)	97.1	93.3	99.6	100.2	100.7
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数（注3）	(件)	33	37	46	48	54
減価償却費	(百万円)	325	334	436	437	487
資本的支出額	(百万円)	231	253	246	261	473
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	(百万円)	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734
FFO（Funds from Operation）（注4）	(百万円)	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067
1口当たりFFO（注4）	(円)	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237
有利子負債額	(百万円)	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注4）	(%)	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2

（注1）営業収益等には消費税等は含まれていません。

（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）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、第8期の期末投資物件数のうち、中央博労町ビルは準共有持分63%を1件として記載しています。

（注4）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 なお期中に公募増資を行った期については、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 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	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO	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日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。その後、三度の公募増資を経て、当期末日（2023年2月28日）現在の発行済投資口の総口数は638,600口、出資総額は63,801百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

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

運用実績：

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

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

③ 資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2022年9月1日付で公募増資（発行新投資口数：63,600口、発行価額の総額：6,418百万円）による資金調達を行いました。また、2022年9月2日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額5,780百万円の借入れを行い、また同日付で、短期借入金975百万円の返済を行いました。この結果、当期末日（2023年2月28日）時点における借入金残高は63,080百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.2%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付として「A-/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付として「A-/安定的」の格付をそれぞれ取得しています。

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3,612百万円、経常利益1,743百万円、当期純利益1,717百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため245百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,730百万円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税金不一致（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、所得超過税金不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,730百万円となり、1口当たり分配金は2,710円(1口当たり利益分配金2,710円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

(3) 増資等の状況

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

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）
2021年9月1日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	（注7）
2022年9月1日	公募増資	6,418,957	63,801,091	63,600	638,600	（注8）

（注1）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

（注5）1口当たり発行価額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口当たり発行価額117,000円（発行価額112,800円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

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

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

【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）は以下の通りです。

期 別	第6期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	第7期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	第8期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	第9期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第10期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
最高（円）	115,500	131,500	120,900	124,200	108,700
最低（円）	83,300	104,600	108,000	107,100	90,400

（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

当期の分配金は、1,730百万円となり、1口当たり分配金は2,710円(1口当たり利益分配金2,710円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期 別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期末処分利益総額	(千円)	1,505,288	1,619,897	1,951,506	1,883,342	1,976,555
利益留保額	(千円)	55,935	150,055	156,638	152,061	245,301
金銭の分配金総額	(千円)	1,433,750	1,459,650	1,794,000	1,729,600	1,730,606
(1口当たり分配金)	(円)	(3,100)	(3,156)	(3,120)	(3,008)	(2,710)
うち利益分配金総額	(千円)	1,433,750	1,459,650	1,794,000	1,729,600	1,730,606
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,100)	(3,156)	(3,120)	(3,008)	(2,710)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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)	－	－	－	－	－
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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MIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングス株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）のマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・ノウハウ等を活用した資産取得によって、外部成長の実現を目指すとともに、MIRARTHホールディングスグループのバリューチ

ェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

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

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MIRARTHホールディングスグループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用するとともに、本資産運用会社独自のネットワークを活用することで、物件取得機会を増大し、外部成長の実現を目指します。バランスの取れたポートフォリオを目指し、特にMIRARTHホールディングスグループからは主として開発物件の取得を、PAGからはMIRARTHホールディングスグループの開発していないエリア・規模の物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえて資産の入替等も随時検討していきます。

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。また、コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替によるコスト削減などにも引き続き取り組んでいきます。

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、経済状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

① 新投資口の発行

本投資法人は、2023年2月14日及び2023年2月21日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口48,735口及び第三者割当による新投資口4,000口の発行を行い、2023年3月1日に4,156,754,355円、2023年3月28日に341,172,000円の払込を完了しています。この結果、2023年3月28日付で出資総額が68,299,018,055円、発行済投資口の総口数は、691,335口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

・発行新投資口数 48,735口
・発行価格（募集価格） 1口当たり金88,422円
・発行価格（募集価格）の総額 4,309,246,170円
・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
・発行価額（払込金額）の総額 4,156,754,355円
・払込期日 2023年3月1日
・調達する資金の使途 下記「③資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

＜第三者割当による新投資口の発行＞

- ・発行新投資口数 4,000口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 341,172,000円
- ・払込期日 2023年3月28日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

② 資金の借入れ

本投資法人は、下記「③資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権のうち、フィール清船を除く7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2023年3月2日に実行しています。

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

- (注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。
- (注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社紀陽銀行及び株式会社七十七銀行により組成されます。
- (注3) 利払期日は、2023年5月31日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートが表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。
- (注4) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

③ 資産の取得

本投資法人は、2023年3月2日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

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

- (注1) 「物件番号」は、住宅についてはRと分類し番号を付しています。
- (注2) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱは、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。以下同じです。
- (注4) フィール清船の取得先は、国内の特定目的会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第6期 (2021年2月28日)	第7期 (2021年8月31日)	第8期 (2022年2月28日)	第9期 (2022年8月31日)	第10期 (2023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)	462,500	462,500	575,000	575,000	638,600
出資総額 (注) (百万円)	45,189	45,189	57,382	57,382	63,801
投資主数 (人)	22,794	22,816	26,907	24,813	26,854

(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

当期末現在における主要な投資主は以下の通りです。

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)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	87,404	13.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	78,395	12.27
野村信託銀行株式会社（投信口）	27,350	4.28
MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	2.25
JP MORGAN CHASE BANK 385771	10,485	1.64
日本証券金融株式会社	8,659	1.35
SMBC日興証券株式会社	8,629	1.35
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	8,371	1.31
近畿産業信用組合	5,590	0.87
BNP PARIBAS ARBITRAGE SNC	5,246	0.82
合 計	254,514	39.85

(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)	宰田 哲男	タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	—(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	—	14,500(注3)

- (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。
- (注3) 会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務に係る報酬（4,000千円）が含まれています。

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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下の通りです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が補填されることになります。 (保険料の負担割合) 本保険料の約92.5%を本投資法人が負担し、残額を被保険者が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末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通りです。

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

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期 (2022年8月31日現在)		当期 (2023年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注２)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注２)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィス	四大経済圏	712	0.6	－	－
		地方中核都市	－	－	－	－
	住宅	四大経済圏	2,722	2.2	2,841	2.1
		地方中核都市	－	－	－	－
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	2,387	2.0	2,359	1.8
	商業施設・ その他	四大経済圏	503	0.4	501	0.4
		地方中核都市	3,769	3.1	3,773	2.8
不 動 産 小 計		10,095	8.3	9,477	7.1	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	41,942	34.3	42,152	31.5
		地方中核都市	3,379	2.8	3,402	2.5
	住宅	四大経済圏	28,262	23.1	35,512	26.5
		地方中核都市	1,190	1.0	1,187	0.9
	ホテル	四大経済圏	2,490	2.0	2,479	1.9
		地方中核都市	4,401	3.6	2,271	1.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	17,868	14.6	17,889	13.4
		地方中核都市	4,999	4.1	9,022	6.7
信 託 不 動 産 小 計		104,535	85.5	113,918	85.2	
預金・その他の資産		7,672	6.3	10,378	7.8	
資産総額		122,302	100.0	133,774	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、各期末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。

(2) 主要な保有資産

当期末現在において、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）の概要は以下の通りです。

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	12,627	9,918.91	8,873.14	89.5	6.1	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,869	7,793.59	7,793.59	100.0	7.7	オフィス
アピタ名古屋南店	7,896	40,935.42	40,935.42	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
名古屋センタープラザビル	5,239	9,571.13	9,571.13	100.0	5.9	オフィス
家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	5,048	9,827.47	9,827.47	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
Tecc LIFE SELECT神戸垂水店 (底地)	4,281	17,780.00	17,780.00	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
YAMADA web.com松山問屋町店	3,974	13,616.15	13,616.15	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
ラグゼナ平和台	3,894	5,354.76	5,169.93	96.5	3.2	住宅
TLRレジデンス本町WEST	3,696	3,796.16	3,642.88	96.0	2.1	住宅
大宮NSDビル	3,528	4,006.68	4,006.68	100.0	3.8	オフィス
合 計／平 均	60,055	122,600.27	121,216.39	98.9	47.8	—

(注1) 「帳簿価額」は、当期末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記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。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、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。

(注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) 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。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末現在において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りです。

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	9,918.91 (注2)	12,627	12,700
	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	7,793.59	9,869	10,900
	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	9,571.13	5,239	5,260
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,528	3,960
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,510	2,960
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,006	1,170
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.94	1,641	1,670
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,761	1,790
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	信託受益権	810.45	1,925	2,170
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	信託受益権	2,375.04	2,635	2,760
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	信託受益権	2,045.01	2,809	2,610
	小 計		—	—	46,943.38	45,555	47,950
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	1,058	1,210
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,083	1,130
	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	994	1,210
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.28	1,071	1,200
	R-06	ジェイシティハ1堀	広島県広島市	信託受益権	2,623.39	1,187	1,260

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)
住 宅	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,894	4,510
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,128	1,350
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,482.77	716	784
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	不動産	4,034.10	2,124	2,170
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	信託受益権	1,130.50	950	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	信託受益権	1,790.85	1,247	1,280
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	信託受益権	1,896.30	2,359	2,430
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	信託受益権	1,380.56	593	609
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	信託受益権	2,312.24	1,965	2,030
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	信託受益権	4,516.34	2,943	3,130
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	信託受益権	1,125.49	647	748
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	1,931.86	756	856
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	2,825.45	2,011	2,200
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	信託受益権	1,409.04	1,451	1,420
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	信託受益権	3,796.16	3,696	3,490
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	信託受益権	1,619.82	1,014	1,010
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	信託受益権	1,628.37	1,608	1,610
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	信託受益権	909.59	1,316	1,290
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市中	信託受益権	1,144.82	661	634
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	信託受益権	1,303.12	767	772
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	信託受益権	897.26	545	597
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	信託受益権	859.32	541	535
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	信託受益権	808.86	494	477
	R-30	ブレアデス難波東	大阪府大阪市	信託受益権	1,084.68	707	717
	小 計		—	—	58,572.68	39,541	41,637
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	2,271	2,550
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,359	2,560
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中	信託受益権	2,478.23	2,479	2,200
	小 計		—	—	12,644.21	7,111	7,310
・商 老 業 の 施 他 設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	996	1,130
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	501	571
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	13,616.15	3,974	4,410
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,281	4,290
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	不動産	11,883.74	930	1,040
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	不動産	15,026.00	1,650	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	不動産	7,955.81	1,193	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	信託受益権	11,497.86	2,533	2,600
	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県名古屋市中	信託受益権	40,935.42	7,896	8,270
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	信託受益権	14,252.81	2,181	2,290
	C-13	家電住 まいる 館×YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	信託受益権	9,827.47	5,048	5,170
	小 計		—	—	144,163.19	31,187	32,801
	合 計		—	—	262,323.46	123,395	129,698

(注1) 「期末算定価額」は、2023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」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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次の通りです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2022年3月1日～2022年8月31日)				当期 (2022年9月1日～2023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 イ ス	O-01	NTビル	16	94.9	305	9.3	19	89.5	212	6.1
	O-02	東池袋セントラルプレイス	7	100.0	267	8.1	7	100.0	265	7.7
	O-03	名古屋センタープラザビル	33	100.0	200	6.1	33	100.0	206	5.9
	O-05	大宮NSDビル	11	100.0	129	3.9	11	100.0	130	3.8
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	93	2.8	15	100.0	91	2.6
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	0.8	1	100.0	26	0.8
	O-11	L.Biz仙台	26	98.0	68	2.1	25	95.8	71	2.0
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	66	2.0	6	100.0	67	1.9
	O-18	赤坂川瀬ビル	7	78.3	20	0.6	—	—	8	0.3
	O-19	代々木一丁目ビル	1	100.0	42	1.3	1	100.0	42	1.2
	O-20	川越ウエストビル	8	100.0	88	2.7	8	100.0	89	2.6
	O-21	博多冷泉町ビル	3	100.0	69	2.1	11	89.0	26	0.8
	小 計		134	98.5	1,379	41.8	137	97.0	1,239	35.7
住 宅	R-01	アマーレ東海通	83	88.3	34	1.1	85	96.8	36	1.1
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	29	0.9	2	100.0	35	1.0
	R-03	パネフィス博多南 グランズウィート	66	98.7	36	1.1	66	97.1	36	1.0
	R-04	ラグゼナ東高円寺	33	95.5	30	0.9	34	97.4	29	0.9
	R-06	ジェイシティ八丁堀	57	97.1	41	1.3	56	95.7	41	1.2
	R-07	ラグゼナ平和台	103	97.6	110	3.3	100	96.5	112	3.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	26	100.0	30	0.9	25	95.1	29	0.8
	R-09	ラグゼナ本厚木	56	93.5	27	0.8	58	100.0	26	0.7
	R-10	ラグゼナ門真	126	99.3	68	2.1	123	96.8	67	1.9
	R-11	ラグゼナ戸田公園	11	96.1	26	0.8	12	100.0	25	0.7
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	34	96.8	34	1.0	32	91.4	34	1.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	52	90.8	49	1.5	57	100.0	49	1.4
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	35	94.7	21	0.6	36	92.6	21	0.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	14	100.0	49	1.5	13	100.0	49	1.4
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	74	98.7	84	2.6	73	96.8	86	2.5
	R-17	PRIME SQUARE	1	100.0	18	0.6	1	100.0	18	0.5
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	49	96.6	29	0.9	51	100.0	28	0.8
	R-19	マーレ磯子ビル	2	100.0	60	1.8	2	100.0	60	1.7
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	22	95.8	24	0.7	28	97.2	33	1.0
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	116	93.0	35	1.1	119	96.0	73	2.1
	R-22	TLRレジデンス高井田	64	89.1	12	0.4	68	94.6	25	0.7
	R-23	ラグゼナ北千住	—	—	—	—	43	100.0	37	1.1
	R-24	ラヴィータ東上野	—	—	—	—	19	95.6	22	0.7
	R-25	ラグゼナ浄心	—	—	—	—	25	100.0	18	0.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	—	—	—	—	41	100.0	22	0.6
	R-27	ラグゼナ清水五条	—	—	—	—	31	97.5	17	0.5

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2022年3月1日～2022年8月31日)				当期 (2022年9月1日～2023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)
住 宅	R-28	ラヴィータ二条月光	—	—	—	—	30	100.0	14	0.4
	R-29	ラヴィータ東寺	—	—	—	—	29	100.0	12	0.4
	R-30	プレアデス難波東	—	—	—	—	35	100.0	19	0.6
	小 計		1,026	96.5	855	25.9	1,294	97.5	1,088	31.3
ホ テ ル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.3	1	100.0	76	2.2
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	64	1.9	—	—	6	0.2
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	2.3	1	100.0	74	2.2
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	1	100.0	16	0.5	1	100.0	46	1.3
	小 計		4	100.0	231	7.0	3	100.0	204	5.9
・商 業 の 施 他 設	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	31	1.0	6	100.0	30	0.9
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	1.3	—	—	8	0.2
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	3	100.0	17	0.5	3	100.0	17	0.5
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	1	100.0	28	0.9	1	100.0	28	0.8
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-10	カインズ大宮店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-11	アピタ名古屋南店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
	小 計		18	100.0	830	25.2	18	100.0	941	27.1
合 計			1,182	99.1	3,297	100.0	1,452	98.9	3,475	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末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、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
(注3) 「対総賃貸事業収益比率」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4) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(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

該当事項はありません。

(8) その他資産の状況

当期末現在において、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

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2023年8月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期支払額	既支出総額
NTビル	東京都品川区	空調設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	55,500	—	—
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	43,690	—	—
NTビル	東京都品川区	中央監視盤更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	42,000	—	—
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	外壁改修工事	自 2023年3月 至 2023年8月	35,000	—	—
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	空調設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年8月	30,000	—	—

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下の通りです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は473,904千円であり、当期費用に区分された修繕費81,533千円と合わせて、合計555,437千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	工事期間	工事金額 (千円)
NTビル	東京都品川区	17階貸室リニューアル工事	自 2022年4月 至 2023年2月	144,864
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	自動火災報知設備更新工事	自 2022年10月 至 2022年11月	34,490
NTビル	東京都品川区	冷温水発生機更新工事	自 2022年10月 至 2023年2月	22,465
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2022年8月 至 2022年11月	22,290
その他			自 2022年9月 至 2023年2月	249,794
合 計				473,904

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

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	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
資産運用報酬 (注)	199,266	173,785
資産保管及び一般事務委託手数料	23,642	24,481
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	176,817	92,192
合 計	402,126	292,859

(注) 前期の「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 (57,672千円) が発生しています。当期の「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 (80,175千円) が発生しています。

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下の通りです。

	区 分 (注1)		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	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先									
借短 入金	株式会社三井住友銀行		2022年 6月1日	975	－	0.41727	2023年 5月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		－	975	－	－	－	－	－	－
長 期 借 入 金	株式会社広島銀行		2019年 9月3日	500	500	0.55867	2023年 8月31日	期限 一括	(注4)	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3)	2023年 8月31日		(注4)	
	株式会社SBI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					
	株式会社三井住友銀行		2019年 9月3日	1,365	1,365	0.71580 (注3)	2024年 8月30日		(注4)	
	株式会社SBI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	0.76226 (注3)	2025年 7月31日	(注5)			
	株式会社三井住友銀行		2,200	2,200						
	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SBI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	0.45176 (注3)	2024年 7月31日	(注5)			
	株式会社栃木銀行		150	150						
	株式会社足利銀行		100	100						
	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						
	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						
株式会社三井住友銀行		2021年 7月30日	2,120	2,120				0.66443 (注3)	2026年 7月31日	(注5)
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SBI新生銀行			1,000	1,000						
株式会社りそな銀行			800	800						

	区 分 (注1)		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	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行		2021年 7月30日	700	700	0.66443 (注3)	2026年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みなと銀行			700	700					
	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		2021年 9月2日	1,650	1,650	0.49915 (注3)	2025年 2月28日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行			700	700					
	株式会社あおぞら銀行			650	650					
	株式会社SBI新生銀行			650	650					
	三井住友信託銀行株式会社			600	600					
	株式会社第四北越銀行			500	500					
	株式会社みなと銀行			500	500					
	株式会社横浜銀行			500	500					
	株式会社七十七銀行			500	500					
	株式会社関西みらい銀行			300	300					
	株式会社千葉銀行			300	300					
	株式会社西日本シティ銀行			250	250					
	株式会社愛知銀行			150	150					
	株式会社りそな銀行			100	100					
	株式会社三井住友銀行		2021年 9月2日	1,650	1,650	0.60088 (注3)	2026年 2月27日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行			700	700					
	株式会社あおぞら銀行			650	650					
	株式会社SBI新生銀行			650	650					
	三井住友信託銀行株式会社			600	600					
	株式会社第四北越銀行			500	500					
	株式会社みなと銀行			500	500					
	株式会社横浜銀行			500	500					
	株式会社関西みらい銀行			300	300					
	株式会社西日本シティ銀行			250	250					
	株式会社愛知銀行			150	150					
	株式会社りそな銀行			100	100					
株式会社三井住友銀行		2022年 7月29日	890	890	0.92375 (注3)	2027年 7月30日	(注5)			
株式会社みずほ銀行			650	650						
株式会社SBI新生銀行			550	550						
三井住友信託銀行株式会社			500	500						
株式会社りそな銀行			450	450						
株式会社第四北越銀行			400	400						
株式会社西日本シティ銀行			350	350						
株式会社みなと銀行			350	350						
株式会社福岡銀行			350	350						
株式会社伊予銀行			350	350						
株式会社足利銀行			170	170						
株式会社栃木銀行			50	50						

区 分 (注1)		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	返済 方法	使 途	摘 要
借入先									
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2022年 7月29日	890	890	1.06250 (注3)	2028年 7月31日		(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社SBI新生銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社西日本シティ銀行		350	350					
	株式会社みなと銀行		350	350					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	朝日信用金庫	300	300						
	株式会社三井住友銀行	2022年 9月2日	－	1,500	0.85940 (注3)	2027年 2月26日	期限 一括	(注4) (注5)	
	株式会社みずほ銀行		－	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		－	500					
	三井住友信託銀行株式会社		－	400					
	株式会社あおぞら銀行		－	400					
	株式会社第四北越銀行		－	400					
	朝日信用金庫		－	400					
	株式会社愛知銀行		－	400					
	株式会社福岡銀行		－	300					
	株式会社千葉銀行		－	300					
株式会社山形銀行	－		180						
小 計	－	57,300	63,080	－	－	－	－		
合 計		－	58,275	63,080	－	－	－	－	

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年超の借入をいいます。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) 当該借入は固定金利によって行っています。
(注4) 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5) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

(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)
R-23	ラグゼナ北千住	2022年 9月2日	1,540	—	—	—	—
R-24	ラヴィータ東上野	2022年 9月2日	1,280	—	—	—	—
R-25	ラグゼナ浄心	2022年 9月2日	620	—	—	—	—
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	2022年 9月2日	725	—	—	—	—
R-27	ラグゼナ清水五条	2022年 9月2日	515	—	—	—	—
R-28	ラヴィータ二条月光	2022年 9月2日	515	—	—	—	—
R-29	ラヴィータ東寺	2022年 9月2日	465	—	—	—	—
R-30	プレアデス難波東	2022年 9月2日	675	—	—	—	—
C-13	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良本店	2022年 9月2日	4,850	—	—	—	—
H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	—	—	2022年 9月20日	2,200	2,107	19
C-02	コープさっぽろ春光店	—	—	2022年 10月7日	1,110	1,006	68
O-18	赤坂川瀬ビル	—	—	2022年 12月16日	780	712	50
合 計		—	11,185	—	4,090	3,826	137

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、消費税等及び当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない、売買契約書に記載の売買代金額を記載しています。

(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
取得	ラグゼナ北千住	2022年 9月2日	1,540	1,570	大和不動産鑑定株式会社	2022年 7月1日
取得	ラヴィータ東上野	2022年 9月2日	1,280	1,300	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年 7月1日
取得	ラグゼナ浄心	2022年 9月2日	620	633	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年 7月1日
取得	ラグゼナ梅小路京都西	2022年 9月2日	725	742	大和不動産鑑定株式会社	2022年 7月1日
取得	ラグゼナ清水五条	2022年 9月2日	515	562	大和不動産鑑定株式会社	2022年 7月1日
取得	ラヴィータ二条月光	2022年 9月2日	515	520	大和不動産鑑定株式会社	2022年 7月1日
取得	ラヴィータ東寺	2022年 9月2日	465	466	大和不動産鑑定株式会社	2022年 7月1日
取得	プレアデス難波東	2022年 9月2日	675	693	一般財団法人日本不動産研究所	2022年 7月1日
取得	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良本店	2022年 9月2日	4,850	5,170	一般財団法人日本不動産研究所	2022年 7月1日
譲渡	ホテルサンシャイン宇都宮	2022年 9月20日	2,200	2,090	大和不動産鑑定株式会社	2022年 2月28日

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	コープさっぽろ春光店	2022年10月7日	1,110	1,110	株式会社中央不動産鑑定所	2022年8月31日
譲渡	赤坂川瀬ビル	2022年12月16日	780	751	大和不動産鑑定株式会社	2022年8月31日

(注) 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。

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

区 分	売買金額等 (注1)	
	買付額等 (百万円) (注2)	売付額等 (百万円)
総額	11,185	4,090
利害関係人等との取引状況の内訳		
MIRARTHホールディングス株式会社(注4)	6,335 (56.6%)	－ (－%)
合計	6,335 (56.6%)	－ (－%)

(注1) 上記金額は、各契約書に記載された取引金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。

(注2) 括弧内の数値は、買付額等の総額に対する比率（％）を記載しています。

(注3) 「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。

(注4) 2022年10月1日付の持株会社体制移行に伴い、株式会社タカラレーベンからMIRARTHホールディングス株式会社に商号変更しています。なお同日付で、株式会社タカラレーベン西日本が株式会社タカラレーベンへ商号変更し、上記取引に係る不動産事業を承継しています。

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	261,135	株式会社レーベントラスト	72,580	27.8

(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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「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。

(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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概要
2023年2月14日	新投資口引受契約締結	新投資口発行及び投資口売り出しについて、新投資口引受等に関する一般事務の委託につき、共同主幹事であるSMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で引受契約を締結しました。

(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） (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,619,842	6,880,357
信託現金及び信託預金	2,577,890	2,765,198
営業未収入金	93,166	95,711
前払費用	402,779	223,809
その他	4,363	—
流動資産合計	6,698,042	9,965,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,037,705	4,136,596
減価償却累計額	△ 250,594	△ 298,846
建物（純額）	3,787,111	3,837,749
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△ 1,021	△ 1,261
構築物（純額）	27,566	27,325
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△ 7,131	△ 8,319
機械及び装置（純額）	40,409	39,221
工具、器具及び備品	33,092	31,481
減価償却累計額	△ 7,728	△ 9,565
工具、器具及び備品（純額）	25,363	21,915
土地	6,280,425	5,617,204
信託建物	28,553,907	32,171,374
減価償却累計額	△ 2,066,020	△ 2,308,742
信託建物（純額）	26,487,887	29,862,632
信託構築物	147,154	187,638
減価償却累計額	△ 6,836	△ 8,743
信託構築物（純額）	140,318	178,895
信託機械及び装置	9,793	17,302
減価償却累計額	△ 274	△ 951
信託機械及び装置（純額）	9,519	16,350
信託工具、器具及び備品	85,117	99,283
減価償却累計額	△ 15,226	△ 19,214
信託工具、器具及び備品（純額）	69,891	80,068
信託土地	77,753,189	83,699,906
信託建設仮勘定	8,851	14,417
有形固定資産合計	114,630,532	123,395,686
無形固定資産		
ソフトウェア	2,362	1,702
無形固定資産合計	2,362	1,702
投資その他の資産		
長期前払費用	940,826	363,948
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	951,836	374,958
固定資産合計	115,584,731	123,772,347
繰延資産		
投資口交付費	20,211	37,109
繰延資産合計	20,211	37,109
資産合計	122,302,985	133,774,533

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	310,387	460,534
短期借入金	975,000	—
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	238,190	210,283
未払費用	21,443	18,330
未払法人税等	598	598
未払消費税等	131,364	2,689
前受金	8,499	32,817
その他	7,156	14,241
流動負債合計	7,754,743	6,801,598
固定負債		
長期借入金	51,300,000	57,080,000
預り敷金及び保証金	198,676	189,070
信託預り敷金及び保証金	3,672,238	3,755,432
繰延税金負債	—	74,196
資産除去債務	89,310	82,835
その他	32,757	22,290
固定負債合計	55,292,983	61,203,825
負債合計	63,047,726	68,005,423
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,382,134	63,801,091
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額（※2）	△ 10,218	△ 8,537
出資総額控除額合計	△ 10,218	△ 8,537
出資総額（純額）	57,371,916	63,792,554
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,883,342	1,976,555
剰余金合計	1,883,342	1,976,555
投資主資本合計	59,255,258	65,769,110
純資産合計（※1）	59,255,258	65,769,110
負債純資産合計	122,302,985	133,774,533

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入（※1）	3,163,845	3,323,900
その他賃貸事業収入（※1）	133,435	151,279
不動産等売却益（※2）	248,108	137,582
営業収益合計	3,545,389	3,612,762
営業費用		
賃貸事業費用（※1）	1,122,990	1,227,789
資産運用報酬	199,266	173,785
資産保管及び一般事務委託手数料	23,642	24,481
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	109,941	33,570
その他営業費用	66,876	58,622
営業費用合計	1,525,116	1,520,649
営業利益	2,020,272	2,092,113
営業外収益		
受取利息	41	42
未払分配金戻入	832	370
還付加算金	122	－
受取保険金	2,327	405
その他	952	－
営業外収益合計	4,275	818
営業外費用		
支払利息	184,114	224,185
融資関連費用	101,437	115,555
投資口交付費償却	11,687	9,560
営業外費用合計	297,239	349,301
経常利益	1,727,309	1,743,629
税引前当期純利益	1,727,309	1,743,629
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	－	25,223
法人税等合計	605	25,828
当期純利益	1,726,704	1,717,801
前期繰越利益		
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	156,638	152,061
会計方針の変更による累積的影響額	－	106,693
遡及処理後前期繰越利益又は遡及処理後前期繰越損失（△）	156,638	258,754
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,883,342	1,976,555

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

前期（自 2022年3月1日 至 2022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 一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	57,382,134	△ 11,086	△ 11,086	57,371,047	1,951,506	1,951,506
当期変動額						
剰余金の配当					△ 1,794,000	△ 1,794,000
一時差異等調整引当額の戻入		868	868	868	△ 868	△ 868
当期純利益					1,726,704	1,726,704
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	－	868	868	868	△ 68,163	△ 68,163
当期末残高	57,382,134	△ 10,218	△ 10,218	57,371,916	1,883,342	1,883,342

(単位：千円)

	評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期首残高	△ 2,041	△ 2,041	59,320,513
当期変動額			
剰余金の配当			△ 1,794,000
一時差異等調整引当額の戻入			－
当期純利益			1,726,704
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	2,041	2,041	2,041
当期変動額合計	2,041	2,041	△ 65,254
当期末残高	－	－	59,255,258

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額 一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	57,382,134	△ 10,218	△ 10,218	57,371,916	1,883,342	1,883,342
会計方針の変更による累積的影響額					106,693	106,693
遡及処理後当期首残高	57,382,134	△ 10,218	△ 10,218	57,371,916	1,990,036	1,990,036
当期変動額						
新投資口の発行	6,418,957			6,418,957		6,418,957
剰余金の配当					△ 1,729,600	△ 1,729,600
一時差異等調整引当額の戻入		1,681	1,681	1,681	△ 1,681	△ 1,681
当期純利益					1,717,801	1,717,801
当期変動額合計	6,418,957	1,681	1,681	6,420,638	△ 13,480	△ 13,480
当期末残高	63,801,091	△ 8,537	△ 8,537	63,792,554	1,976,555	1,976,555

(単位：千円)

	純資産合計
当期首残高	59,255,258
会計方針の変更による累積的影響額	106,693
遡及処理後当期首残高	59,361,952
当期変動額	
新投資口の発行	6,418,957
剰余金の配当	△ 1,729,600
一時差異等調整引当額の戻入	－
当期純利益	1,717,801
当期変動額合計	6,407,158
当期末残高	65,769,110

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1. 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 10～20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 2～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 10～20年 工具、器具及び備品 2～15年 (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	(1) 収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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11,724千円です。	(1) 収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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12,312千円です。

項 目	前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
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。	該当事項はありません。
5. その他計算書類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勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 (2) 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勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （2022年8月31日）	当期 （2023年2月28日）
該当事項はありません。	固定資産等に係る控除対象外消費税等の会計処理については、従来、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却していましたが、当期より、個々の固定資産等の取得原価に算入する方法に変更しました。 この変更は、本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの組織変更により、本投資法人への住宅の供給がより促進される組織体制に強化され、これに呼応して、本投資法人は、メインスポンサーの持つ不動産開発力を十分に活用し住宅を中心に物件の取得を行う投資方針へ変更したことから、本投資法人の運用実態をより精緻かつ適切に計算書類に反映するために行ったものです。 当該会計方針の変更は遡及適用され、当期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、投資主資本等変動計算書の剰余金の遡及適用後の期首残高は106,693千円増加しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2022年8月31日）	当期 （2023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 2022年3月1日 至 2022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	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	—	—	8,537	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	1,627	2,549	—	△868	1,681	デリバティブ取引の時価の変動
合計		107,350	11,086	—	△868	10,218	

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

(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 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

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

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

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

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

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,895,637	賃料収入 3,059,558
共益費収入 167,287	共益費収入 163,576
駐車場収入 74,764	駐車場収入 78,768
その他賃貸収入 26,155	その他賃貸収入 21,998
3,163,845	3,323,900
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 111,741	水道光熱費収入 120,525
その他収入 21,694	その他収入 30,753
133,435	151,279
不動産賃貸事業収益合計 3,297,281	不動産賃貸事業収益合計 3,475,179
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 225,506	管理業務費 261,135
水道光熱費 124,783	水道光熱費 138,888
公租公課 231,033	公租公課 226,355
損害保険料 6,431	損害保険料 7,001
修繕費 81,090	修繕費 81,533
信託報酬 13,033	信託報酬 15,958
減価償却費 437,322	減価償却費 487,450
その他賃貸事業費用 3,788	固定資産除却損 5,354
1,122,990	その他賃貸事業費用 4,110
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計 1,227,789
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)
2,174,290	2,247,390
※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
中央博労町ビル(準共有持分 63%)	ホテルサンシャイン宇都宮
不動産等売却収入 1,228,500	不動産等売却収入 2,196,850
不動産等売却原価 930,789	不動産等売却原価 2,107,531
その他売却費用 49,601	その他売却費用 70,239
248,108	不動産等売却益 19,079
	コープさっぽろ春光店 (単位：千円)
	不動産等売却収入 1,110,000
	不動産等売却原価 1,006,644
	その他売却費用 35,330
	不動産等売却益 68,025
	赤坂川瀬ビル (単位：千円)
	不動産等売却収入 775,300
	不動産等売却原価 712,110
	その他売却費用 12,711
	不動産等売却益 50,477

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 575,000口	発行済投資口の総口数 638,600口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2022年8月31日)	当期 (2023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)	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	繰延税金資産
資産除去債務 28,097	資産除去債務 26,059
繰延消費税額等 34	繰延消費税額等 206,356
繰延税金資産小計 28,131	繰延税金資産小計 232,416
評価性引当額 △ 5,333	評価性引当額 △ 5,505
繰延税金資産合計 22,797	繰延税金資産合計 226,911
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する有形固定資産 22,797	資産除去債務に対応する有形固定資産 20,579
繰延税金負債合計 22,797	固定資産控除対象外消費税額 272,947
繰延税金資産の純額 —	繰延資産控除対象外消費税額 7,581
	繰延税金負債合計 301,107
	繰延税金負債の純額 74,196
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	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	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △ 31.50	支払分配金の損金算入額 △ 30.03
その他 0.08	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.48

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
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 2022年3月1日 至 2022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る場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
（1）1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000	－
（2）長期借入金	51,300,000	51,121,687	△178,312

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内返済予定の長期借入金 （2）長期借入金

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

（注2）長期借入金の決算日（2022年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,000,000	9,550,000	17,400,000	14,400,000	5,060,000	4,890,000
合 計	6,000,000	9,550,000	17,400,000	14,400,000	5,060,000	4,890,000

当期（自 2022年9月1日 至 2023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る場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
（1）1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000	－
（2）長期借入金	57,080,000	56,593,807	△486,192

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内返済予定の長期借入金 （2）長期借入金

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

（注2）長期借入金の決算日（2023年2月28日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（自 2022年3月1日 至 2022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。

貸借対照表計上額	
期首残高	109,705,526
期中増減額	4,925,006
期末残高	114,630,532
期末時価	121,675,000

(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信託受益権3件の取得（6,031,527千円）、主な減少額は不動産信託受益権1件の譲渡(930,789千円)及び減価償却費（437,322千円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2022年8月期（第9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 2022年9月1日 至 2023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。

貸借対照表計上額	
期首残高（注4）	115,505,809
期中増減額	7,889,877
期末残高	123,395,686
期末時価	129,698,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権9件の取得（11,735,064千円）、主な減少額は不動産信託受益権3件の譲渡(3,826,286千円)及び減価償却費（487,450千円）によるものです。

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

(注4) 当期の期首残高には、会計方針の変更による累積的影響額（875,277千円）が含まれています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年2月期（第10期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。	顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【資産除去債務に関する注記】

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（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	88,970
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	340
期末残高	89,310

当期（自 2022年9月1日 至 2023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」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)
期首残高	89,310
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
資産除去債務の履行による減少額	△6,812
時の経過による調整額	336
期末残高	82,835

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2022年3月1日 至 2022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	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	3,297,281	営業未収入金	93,166
						営業未払金	6,324
						1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金	62,103
						預り敷金保証金	198,676
						信託預り敷金保 証金	3,672,238
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	1,000,000	長期借入金	5,000,000
				長期借入金 の返済	1,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
				支払利息の 支払い	17,758	未払費用	2,325

(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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

属 性	会社等の名称又は氏名	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	MIRARTHホールディング ス株式会社（注4）	グループ会社 の経営管理等	(被所有) 2.25	不動産の取得	6,335,000	－	－
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)	3,475,179	営業未収入金	95,711
						営業未払金	20,460
						1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金	62,103
						預り敷金保証金	189,070
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	400,000	長期借入金	5,400,000
				長期借入金 の返済	－	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
				支払利息の 支払い	21,674	未払費用	1,982

(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。

(注4) 2022年10月1日付の持株会社体制移行に伴い、株式会社タカラレーベンからMIRARTHホールディングス株式会社に商号変更しています。なお同日付で、株式会社タカラレーベン西日本が株式会社タカラレーベンへ商号変更し、上記取引に係る不動産事業を承継しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額 103,052円	1口当たり純資産額 102,989円
1口当たり当期純利益 3,002円	1口当たり当期純利益 2,689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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期純利益（千円）	1,726,704	1,717,801
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,726,704	1,717,801
期中平均投資口数（口）	575,000	638,600

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（ご参考）

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2022年8月15日及び2022年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口63,600口の発行を行い、2022年9月1日に6,418,957,200円の払込を完了しています。この結果、2022年9月1日付で出資総額が63,801,091,700円、発行済投資口の総口数は、638,600口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

- ・発行新投資口数 63,600口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金104,685円
- ・発行価格（募集価格）の総額 6,657,966,000円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金100,927円
- ・発行価額（払込金額）の総額 6,418,957,200円
- ・払込期日 2022年9月1日
- ・調達する資金の使途 下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部、並びに既存借入金の返済に充当するため、以下の借入れについて2022年9月2日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注3)	借入日	返済期日（注4）	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団 (注2)	5,780	0.85940%	2022年 9月2日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証

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

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社第四北越銀行、株式会社朝日信用金庫、株式会社愛知銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社山形銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2022年11月30日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注4) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

3. 資産の取得

本投資法人は、2022年9月2日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	株式会社タカラレーベン
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	
	R-30	プレアデス難波東	大阪府大阪市	675	
商業施設 ・その他	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	非開示(注3)
合計			—	11,185	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、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) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店の取得先は、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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2023年2月14日及び2023年2月21日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口48,735口及び第三者割当による新投資口4,000口の発行を行い、2023年3月1日に4,156,754,355円、2023年3月28日に341,172,000円の払込を完了しています。この結果、2023年3月28日付で出資総額が68,299,018,055円、発行済投資口の総口数は、691,335口となっています。

＜公募による新投資口の発行（一般募集）＞

- ・発行新投資口数 48,735口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金88,422円
- ・発行価格（募集価格）の総額 4,309,246,170円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 4,156,754,355円
- ・払込期日 2023年3月1日
- ・調達する資金の使途 下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

＜第三者割当による新投資口の発行＞

- ・発行新投資口数 4,000口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金85,293円
- ・発行価額（払込金額）の総額 341,172,000円
- ・払込期日 2023年3月28日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権のうち、フィール清船を除く7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2023年3月2日に実行しています。

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

- (注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。
- (注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社紀陽銀行及び株式会社七十七銀行により組成されます。
- (注3) 利払期日は、2023年5月31日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR連営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。
- (注4) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

3. 資産の取得

本投資法人は、2023年3月2日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

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

- (注1) 「物件番号」は、住宅についてはRと分類し番号を付しています。
- (注2) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) フィール清船の取得先は、国内の特定目的会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

[追加情報]

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（ご参考）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引が終了したため、残高を戻入れる予定です。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(単位：円)		
区 分	前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
I 当期末処分利益	1,883,342,630	1,976,555,911
II 利益超過分配金加算額	—	—
うち一時差異等調整引当額	—	—
III 出資総額組入額	1,681,368	648,705
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,681,368	648,705
IV 分配金の額	1,729,600,000	1,730,606,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,008)	(2,710)
うち利益分配金	1,729,600,000	1,730,606,000
(うち1口当たり利益分配金)	(3,008)	(2,710)
うち一時差異等調整引当額	—	—
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(—)	(—)
V 次期繰越利益	152,061,262	245,301,206
分配金の額の算出方法	分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、152,061,262円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,729,600,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。	分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、245,301,206円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,730,606,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。

独立監査人の監査報告書

2023年4月21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
鶴 田 光 夫

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
佐 藤 孝

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2022年9月1日から2023年2月28日までの第10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意見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。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,727,309	1,743,629
減価償却費	437,981	488,110
投資口交付費償却	11,687	9,560
融資関連費用	93,409	102,830
受取利息	△41	△42
支払利息	184,114	224,185
固定資産除却損	－	5,354
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,392	3,673
未収消費税等の増減額（△は増加）	99,075	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	131,364	△128,674
前払費用の増減額（△は増加）	△45,730	11,379
長期前払費用の増減額（△は増加）	△47,666	6,271
営業未払金の増減額（△は減少）	60,048	△36,874
未払金の増減額（△は減少）	26,054	△26,430
前受金の増減額（△は減少）	△15,128	24,318
有形固定資産の売却による減少額	－	712,110
信託有形固定資産の売却による減少額	930,789	3,114,175
その他	4,482	23,315
小計	3,591,357	6,276,893
利息の受取額	41	42
利息の支払額	△178,256	△227,298
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,412,537	6,049,032
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,898	△41
信託有形固定資産の取得による支出	△6,364,931	△12,031,780
無形固定資産の取得による支出	△1,096	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,414	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△13,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	11,651	89,543
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,542	△78,827
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,366,403	△12,034,483
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	974,800	－
短期借入金の返済による支出	－	△975,000
長期借入れによる収入	9,814,340	5,693,103
長期借入金の返済による支出	△9,950,000	－
投資口の発行による収入	－	6,393,675
投資口交付費の支出	△8,913	－
分配金の支払額	△1,791,762	△1,730,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	△961,535	9,381,761
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,915,402	3,396,311
現金及び現金同等物の期首残高	7,360,022	3,444,620
現金及び現金同等物の期末残高（※ 1）	3,444,620	6,840,931

(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。

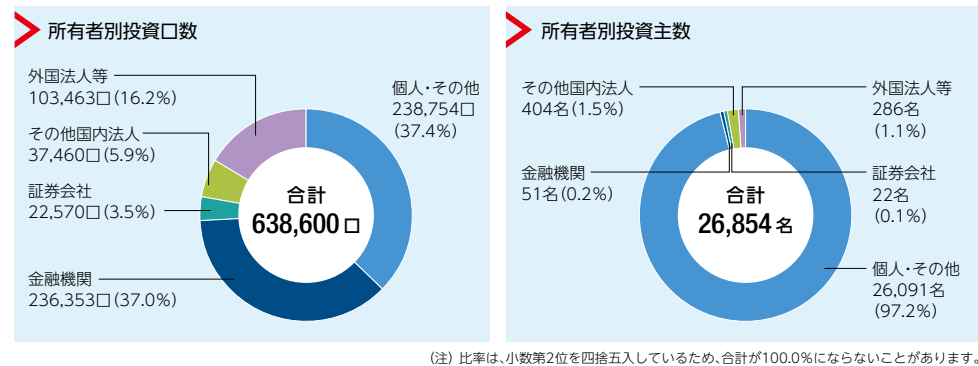
[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

項 目	前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
※ 1. 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	※ 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 3,619,842千円	現金及び預金 6,880,357千円
信託現金及び信託預金 2,577,890千円	信託現金及び信託預金 2,765,198千円
使途制限付預金及び信託預金（注） △2,753,112千円	使途制限付預金及び信託預金（注） △2,804,624千円
現金及び現金同等物 3,444,620千円	現金及び現金同等物 6,840,931千円
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	（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



ESG情報開示

投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

ESGサイト

URL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施 (2023年3月更新)

ESGレポート

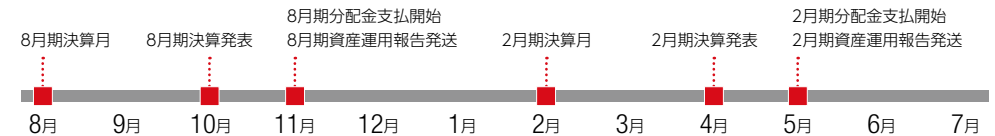
URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2023.pdf>

ESGに対する考え方と取組み全般について報告 (2023年3月発行)

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)

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。

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。

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が必要となります。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、支払調査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。

支払調査

配当金に関する支払調査

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。