

# 第9期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2022年3月1日 至 2022年8月31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 <sup>(注1)</sup>
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			
PAG				
	リノベーションを含む多数のバリューアップ実績			
KYORITSU HOTELS & DORMITORIES				
	MIRARTHホールディングスグループ <sup>(注2)</sup> 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			
YAMADA				
	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			
(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」といいます。)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。				

## Contents

第9期決算ハイライト	1	第9期運用実績	9
投資主の皆様へ	2	財務状況/ポートフォリオの概要	10
外部成長	4	I. 資産運用報告	12
ESGへの取組み	6	II. 貸借対照表	30



III. 損益計算書	32	VII. 監査報告書	51
IV. 投資主資本等変動計算書	33	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
V. 注記表	34	投資主インフォメーション	56
VI. 金銭の分配に係る計算書	50		

# 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  
タカラレーベン不動産投資法人  
執行役員  
**宰田 哲男**

タカラPAG不動産投資顧問株式会社  
代表取締役会長  
**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罹患された方々及びご家族、関係者の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9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のワクチン接種の進展等により経済活動の再開の兆しが見られましたが、感染力の強い変異株による感染拡大により経済活動を行う環境としては、予断を許さない状況が続きました。一方で不動産売買市場については、上場リート及び私募リート、国内外の私募ファンド、不動産業者及び一般事業法人

等の様々なマーケット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、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、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、企業のコスト削減ニーズが高まったこと等に起因して、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率は上昇傾向にあり、経済活動の状況次第では、オフィスの需要は注視する必要があると考えています。

住宅については、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、生活密着型の商業施設の収容は底堅く推移しています。ホテルについては、新型コロナウイルス感染症のさらなる拡大の懸念もあり、直近は先行きが不透明な状況が続くと考えていますが、国が全国旅行支援の今後の実施を発表するなど、このような経済対策をきっかけとして徐々に回復していくことが期待されます。

## 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、2022年3月1日付で中央博労町ビルの準共有持分63%相当を売却した一方で、2022年4月11日付でTLRレジデンス川崎大師、2022年6月1日付でTLRレジデンス本町WEST及びTLRレジデンス高井田と住宅3物件を取得し、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3,545百万円、経常利益1,727百万円、当期純利益1,726百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は3,008円となり、2022年4月13日付「2022年2月期 決算

短信(REIT)」で公表した2022年8月期の1口当たり分配金の予想額2,930円を78円上回ることとなりました。

## 資金調達の概要

本投資法人は、2022年6月1日付でTLRレジデンス高井田の取得資金に充当するため株式会社三井住友銀行より975百万円(返済期日:2023年5月31日)を借り入れるとともに2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より借り入れた5,000百万円(返済期日:2022年7月30日)及び2020年7月30日付で借り入れた4,950百万円(返済期日:2022年7月29日)について、2022年7月29日付で借換え(5,060百万円(返済期日:2027年7月30日)及び4,890百万円(返済期日:2028年7月31日))を実施しています。この結果、当期末日(2022年8月31日)時点における借入金残高は58,275百万円となり、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47.6%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」の格付を取得しており、併せて株式会社日本格付研究所(JCR)から取得していた「A-/ポジティブ」の長期発行体格付が2022年6月6日付で「A/安定的」に格上げされました。

## 第9期に3物件、第10期期首に公募増資を実施し9物件を取得

第9期 2022年8月期 3物件・57億円



TLRレジデンス川崎大師



TLRレジデンス高井田



TLRレジデンス本町WEST

第10期 2023年2月期

9物件・111億円



ラグゼナ北千住



ラヴィータ東上野



ラグゼナ浄心



ラグゼナ梅小路京都西



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

商業施設・その他  
家電住まいの館X  
YAMADA web.com奈良本店

第3回公募増資(2022/9/2取得)

第9期 2022年8月期 3物件・57億円

## 物件譲渡

第9期 2022年8月期

1物件・12億円



中央博労町ビル

※残り63%分の譲渡を完了



第10期 2023年2月期

2物件・33億円



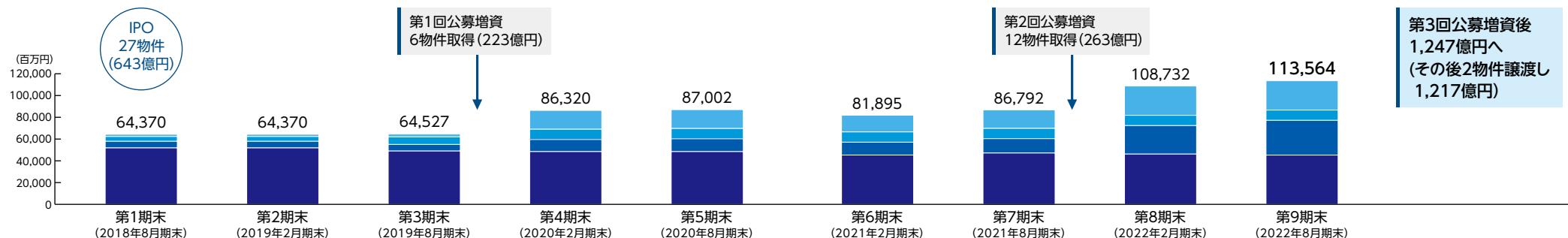
コープさっぽろ春光店



ホテルサンシャイン宇都宮

## 資産規模の推移

■ オフィス ■ 住宅 ■ ホテル ■ 商業施設・その他



- ▶ サンスターである株式会社タカラーベンは不動産総合デベロッパーの枠を超え、地域社会と共に創り、未来の街づくりに取り組む新たな企業体へと進化し、ESG経営をさらに強化
- ▶ 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

## 未来環境デザイン企業

# MIRARTH HOLDINGS, Inc.

### 3つの主力事業



第1の柱  
不動産事業



第2の柱  
エネルギー事業



第3の柱  
アセットマネジメント  
事業

タカラーベン不動産  
投資法人の運用に関する事業を含む



その他事業(ホテル、建設、リハビリティサービスなど)

- 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
- セグメント毎の採算性と事業責任の明確化や経営資源の有効活用
- 不動産だけでなく、エネルギー、金融などの事業のさらなる強化
- 地域社会と共に創り、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さらなるESG経営の強化

## グループにおける取組み事例

### エネルギー事業の推進

温室効果ガスであるCO<sub>2</sub>排出量の削減に貢献する再生可能エネルギーを活用したエネルギー事業を推進。遊休地などにメガソーラー発電所を開発し、大規模な太陽光発電を行っている。エネルギー事業に参入した2013年以降、関東エリアを中心に数多くのメガソーラー発電所の開発を手掛け、2022年3月末時点では、総発電規模は約310MWとなつた。

### 環境に配慮した物件開発

IoTを活用した電力使用ピークの抑制、専有部オール電化一括受電による省エネ、CO<sub>2</sub>フリーの電気の供給といった取組みにより、従来にない環境価値を備えたZEHマンションを提案

ゴルフ場跡地を活用  
「レーベンソーラー鳥取大山発電所」  
(2022年8月竣工)



BELS最高ランクのZEHマンション  
「レーベン富山神通本町 ONE TOWER」  
(2023年11月竣工予定)



グループ初の物流施設  
「野田市中里物流施設」  
(2022年3月竣工)



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、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

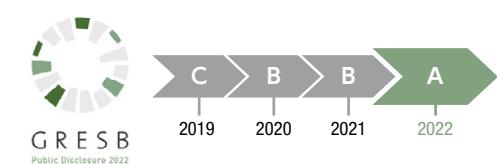
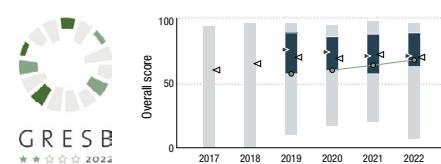
### サステナビリティ 基本方針

- 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	
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	
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靭化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実	
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	
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 多様性とインクルージョン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	
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	

## GRESB評価

- GRESBリアルエステー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



## ESGへの取組み

### 外部認証の取得状況

#### DBJ Green Building認証

- NTビルにおいて再認証を受け、評価ランクは「1つ星」⇒「2つ星」へ上昇(2022年8月15日)



#### BELS評価



### 環境への取組み

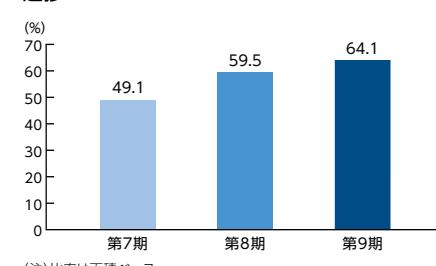
#### 省エネLED化工事(事例)



#### LED化率

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
	合計	うち共用部分82.5%
36物件	64.1%	うち専有部分60.4%

#### 進捗



## ESGへの取組み

### 社会への取組み

#### テナント コミュニケーション



- テナントアンケートへのフィードバック

前期に実施したテナントアンケートの結果に基づき、各物件の運営改善や、建物の快適性向上のための施策を検討・推進



- 例 川越ウエストビル1階ELVホールに「ピタゴラ装置」を設置

エレベーター待ち時間におけるストレスを緩和

#### 従業員との コミュニケーション



- 新たな人事評価制度の導入

2022年度よりプロパー役職員向け人事評価制度を見直し、これまで以上に意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築

- 代表取締役社長との個別面談

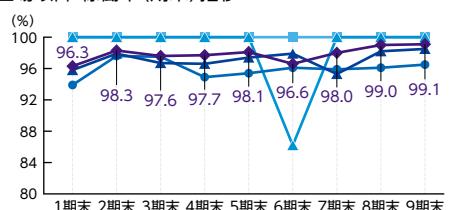
2022年度より四半期毎に、運用会社の全従業員と社長との1on1面談を実施

## 第9期運用実績

### 稼働率の推移

▲オフィス ●住宅 ▲ホテル ■商業施設・その他 ♦ポートフォリオ

#### 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

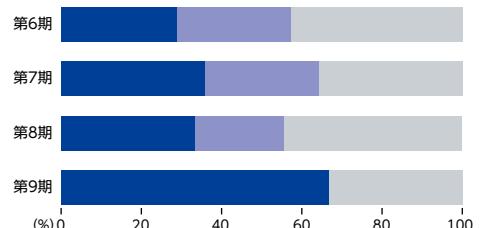


ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は99.0%、期末稼働率は99.1%で、いずれも上場以来最高を記録

### 賃料動向

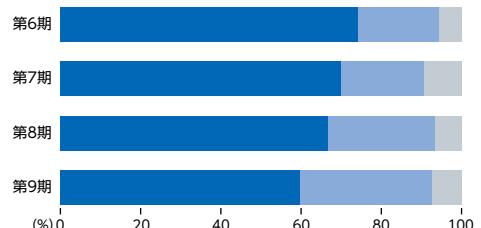
#### オフィス(新規契約時)

■増加 ■変動なし ■減少



#### 住宅(新規契約時)

■増加 ■変動なし ■減少



## 金利固定化比率、LTV運営



- 金利固定化比率を高めた一方で、当期LTVは若干上昇。(翌期首の公募増資後は47.2%程度へ低下)
- 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排除し、健全な財務体質を構築する

## 取得済格付の状況 (2022年8月31日現在)

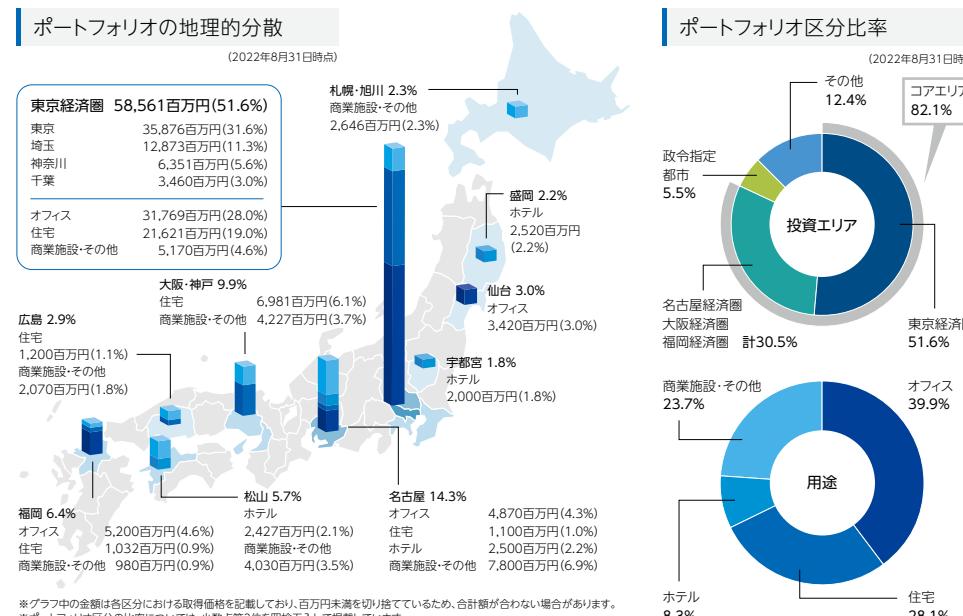


## ポートフォリオの概要 (2022年8月31日時点)

## 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	48	113,564百万円	121,565百万円	4.8%

## ポートフォリオの分散状況



\*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、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

物件番号	分類	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(%)
0-01		NTビル	東京都品川区	12,350	12,383	12,600	4.1	94.9
0-02		東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	9,898	10,900	4.2	100.0
0-03		名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	4,870	5,272	5,230	5.4	100.0
0-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	3,535	3,960	5.6	100.0
0-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2,489	2,930	5.2	100.0
0-09	オフィス	LBiz神保町	東京都千代田区	1,006	1,008	1,180	4.5	100.0
0-11		LBiz仙台	宮城県仙台市	1,680	1,637	1,670	5.5	98.0
0-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1,742	1,800	5.1	100.0
0-18		赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	712	751	4.1	78.3
0-19		代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1,929	2,170	4.0	100.0
0-20		川越エストビル	埼玉県川越市	2,600	2,621	2,780	5.0	100.0
0-21		博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2,803	2,720	3.9	100.0
		オフィス合計/平均		45,259	46,035	48,691	4.6	98.5
R-01		アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1,056	1,220	5.3	88.3
R-02		ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1,084	1,130	5.3	100.0
R-03		ベネフィス博多南グランスクエート	福岡県福岡市	1,032	996	1,180	5.3	98.7
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1,072	1,170	4.2	95.5
R-06		ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1,190	1,260	5.4	97.1
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3,866	4,430	4.5	97.6
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1,102	1,320	4.2	100.0
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	715	777	5.5	93.5
R-10		ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2,006	2,170	4.8	99.3
R-11		ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	911	978	4.5	96.1
R-12	住宅	ラグゼナ戸田公園II	埼玉県戸田市	1,200	1,199	1,260	4.4	96.8
R-13	住宅	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2,307	2,460	3.6	90.8
R-14		フィオレーレジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	566	595	5.5	94.7
R-15		ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1,902	2,020	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	2,841	3,070	4.6	98.7
R-17		PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	626	753	5.4	100.0
R-18		ウインペルコースト聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	737	841	5.5	96.6
R-19		マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1,971	2,170	5.5	100.0
R-20		TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	1,403	1,410	4.3	95.8
R-21		TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	3,625	3,490	3.6	93.0
R-22		TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	989	1,010	4.8	89.1
	住宅合計/平均			31,934	32,175	34,714	4.6	96.5
H-01		ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2,290	2,550	5.5	100.0
H-02		ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	2,110	2,090	5.9	100.0
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2,387	2,570	5.2	100.0
H-04	ホテル	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	2,490	2,190	4.3	100.0
	ホテル合計/平均			9,447	9,279	9,400	5.2	100.0
C-01		プリオ大名II	福岡県福岡市	980	997	1,120	4.9	100.0
C-02		コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1,009	1,110	7.0	100.0
C-03		TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	503	570	5.5	100.0
C-05	商業施設	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	3,989	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	4,277	4,350	4.9	100.0
C-07		イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	929	1,040	5.4	100.0
C-08		ピッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1,648	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	1,192	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	2,542	2,590	5.0	100.0
C-11		アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	7,872	8,250	5.2	100.0
C-12		(仮称)ピッグモーター鳴巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2,178	2,290	4.6	100.0
	商業施設・その他合計/平均			26,923	27,140	28,760	5.5	100.0
	ポートフォリオ合計/平均			113,564	114,630	121,565	4.8	99.1

(注) 鑑定評価額は、2022年8月31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	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
営業収益 (百万円)	2,750	2,874	3,061	4,030	3,545
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	2,727	2,687	2,604	3,309	3,297
営業費用 (百万円)	1,139	1,171	1,217	1,937	1,525
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	917	915	943	1,049	1,122
営業利益 (百万円)	1,611	1,702	1,843	2,093	2,020
経常利益 (百万円)	1,399	1,500	1,621	1,806	1,727
当期純利益 (百万円)	1,399	1,476	1,563	1,801	1,726
出資総額(注2) (百万円)	45,189	45,189	45,189	57,382	57,382
発行済投資口の総口数 (口)	462,500	462,500	462,500	575,000	575,000
総資産額 (百万円)	94,466	94,380	94,281	121,319	122,302
(対前期比) (%)	△0.1	△0.1	△0.1	28.7	0.8
純資産額 (百万円)	46,553	46,644	46,784	59,320	59,255
(対前期比) (%)	△0.6	0.2	0.3	26.8	△0.1
1口当たり純資産額 (円)	100,656	100,853	101,156	103,166	103,052
分配金総額 (百万円)	1,400	1,433	1,459	1,794	1,729
1口当たり分配金 (円)	3,029	3,100	3,156	3,120	3,008
(うち1口当たり利益分配金) (円)	3,025	3,100	3,156	3,120	3,008
(うち1口当たり利益超過分配金)(注3) (円)	4	—	—	—	—
総資産経常利益率(注5) (%)	1.5	1.6	1.7	1.7	1.4
(年換算値) (%)	2.9	3.2	3.4	3.4	2.8
自己資本利益率(注5) (%)	3.0	3.2	3.3	3.4	2.9
(年換算値) (%)	6.0	6.4	6.6	6.8	5.8
自己資本比率(注5) (%)	49.3	49.4	49.6	48.9	48.4
(対前期増減) △0.3	0.1	0.2	△0.7	△0.4	
配当性向(注5) (%)	100.0	97.1	93.3	99.6	100.2
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数(注4) (件)	36	33	37	46	48
減価償却費 (百万円)	330	325	334	436	437
資本的支出額 (百万円)	276	231	253	246	261
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5) (百万円)	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611
FFO(Funds from Operation)(注5) (百万円)	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915
1口当たりFFO(注5) (円)	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332
有利子負債額 (百万円)	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5) (%)	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6

(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) 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4) 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5) 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、二度の公募増資を経て、当期末日(2022年8月31日)現在の発行済投資口の総口数は575,000口、出資額は57,382百万円となっています。

## 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のワクチン接種の進展等により経済活動の再開の兆しが見られましたが、感染力の強い変異株による感染拡大により経済活動を行う環境としては、予断を許さない状況が続きました。一方で不動産売買市場については、上場リート及び私募リート、国内外の私募ファンド、不動産業者及び一般事業法人等の様々なマーケット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、一部のアセットタイプを除く概ね堅調に推移しました。オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、企業のコスト削減ニーズが高まったこと等に起因して、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率は上昇傾向にあり、経済活動の状況次第では、オフィスの需要は注視する必要があると考えています。住宅については、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、生活密着型の商業施設の収容は底堅く推移しています。ホテルについては、新型コロナウイルス感染症のさらなる拡大の懸念もあり、直近は先行きが不透明な状況が続くと考えていますが、国が全国旅行支援の今後の実施を発表するなど、このような経済対策をきっかけとして徐々に回復していくことが期待されます。

## 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、2022年3月1日付で中央博労町ビルの準共有持分63%相当を売却した一方で、2022年4月11日付でTLRレジデンス川崎大師、2022年6月1日付でTLRレジデンス本町WEST及びTLRレジデンス高井田と住宅3物件を取得し、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3,545百万円、経常利益1,727百万円、当期純利益1,726百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は3,008円となり、2022年4月13日付「2022年2月期 決算短信(REIT)」で公表した2022年8月期の1口当たり分配金の予想額2,930円を78円上回ることとなりました。

## ③ 資金調達の概要

本投資法人は、2022年6月1日付でTLRレジデンス高井田の取得資金に充当するため株式会社三井住友銀行より975百万円(返済期日:2023年5月31日)を借り入れるとともに2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より借り入れた5,000百万円(返済期日:2022年7月30日)及び2020年7月30日付で借り入れた4,950百万円(返済期日:2022年7月29日)について、2022年7月29日付で借換え(5,060百万円(返済期日:2027年7月30日)及び4,890百万円(返済期日:2028年7月31日))を実施しています。この結果、当期末日(2022年8月31日)時点における借入金残高は58,275百万円となり、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47.6%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」の格付を取得しており、併せて株式会社日本格付研究所(JCR)から取得していた「A-/ポジティブ」の長期発行体格付が2022年6月6日付で「A/安定的」に格上げされました。

## ④ 結果及び分配の概要

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3,545百万円、経常利益1,727百万円、当期純利益1,726百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金額の分配方針及び粗利特別措置法第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152百万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1,729百万円を利益分配金として分配することとした。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。以上の結果、当期の分配金は、1,729百万円となり、1口当たり分配金は3,008円(1口当たり利益分配金3,008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)

(注1) 本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

## [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	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
最高(円)	113,200	115,500	131,500	120,900	124,200
最低(円)	60,000	83,300	104,600	108,000	107,100

(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、1,729百万円となり、1口当たり分配金は3,008円(1口当たり利益分配金3,008円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期別	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	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
当期末処分利益総額 (千円)	(千円) 1,461,254	1,505,288	1,619,897	1,951,506	1,883,342
利益留保額 (千円)	(千円) 28,961	55,935	150,055	156,638	152,061
金銭の分配金総額 (千円)	(千円) 1,400,912	1,433,750	1,459,650	1,794,000	1,729,600
(1口当たり分配金) (円)	(円) (3,029)	(3,100)	(3,156)	(3,120)	(3,008)
うち利益分配金総額 (千円)	(千円) 1,399,062	1,433,750	1,459,650	1,794,000	1,729,600
(1口当たり利益分配金) (円)	(円) (3,025)	(3,100)	(3,156)	(3,120)	(3,008)
うち出資払戻総額 (千円)	(千円) 1,850	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額) (円)	(円) (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)	(千円) 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) (円)	(円) (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)	(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)	(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(2022年10月1日付で持株会社体制移行に伴い株式会社タカラーレベンから商号変更をしていました)、その子会社及び関連会社を含みます。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。

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。

$$(注) LTV (\%) = a / b \times 100 (\%)$$

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、2022年8月15日及び2022年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行に際し決議し、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

・調達する資金の用途 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が、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	家電住まいの館×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) 家電住まいの館×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。

## (参考情報)

本投資法人は、決算日後、以下の不動産信託受益権の譲渡を行いました。

## 資産の譲渡

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (注2)	資産の種類	譲渡先
ホテル	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2022年9月20日	2,200百万円	信託受益権	いちごホテルリート投資法人
商業施設 ・その他	C-02	コーポさっぽろ春光店	北海道旭川市	2022年10月7日	1,110百万円	信託受益権	ケネディクス商業リート投資法人

(注1) 「物件番号」は、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) 「譲渡価格」は、信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び譲渡に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。

## 2 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

期別	第5期 (2020年8月31日)	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)
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	462,500	575,000	575,000
出資総額 (注) (百万円)	45,189	45,189	45,189	57,382	57,382
投資主数 (人)	21,569	22,794	22,816	26,907	24,813

(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)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	81,109	14.10
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	61,194	10.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	24,379	4.23
MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	2.50
JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,150	1.59
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	8,647	1.50
SMBC日興証券株式会社	8,356	1.45
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,338	1.27
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,560	1.14
近畿産業信用組合	5,590	0.97
合計	226,708	39.42

(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	主な兼任等	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、コンフォートレーヤ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	(損傷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2月28日現在)		当期 (2022年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィス	四大経済圏	713	0.6	712	0.6
		地方中核都市	—	—	—	—
	住宅	四大経済圏	2,739	2.3	2,722	2.2
		地方中核都市	—	—	—	—
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,414	2.0	2,387	2.0
信託不動産	商業施設・ その他	四大経済圏	504	0.4	503	0.4
		地方中核都市	3,769	3.1	3,769	3.1
	不動産 小計	10,141	8.4	10,095	8.3	
	オフィス	四大経済圏	42,792	35.3	41,942	34.3
		地方中核都市	3,388	2.8	3,379	2.8
	住宅	四大経済圏	22,332	18.4	28,262	23.1
		地方中核都市	1,188	1.0	1,190	1.0
	ホテル	四大経済圏	2,501	2.1	2,490	2.0
		地方中核都市	4,440	3.7	4,401	3.6
	商業施設・ その他	四大経済圏	17,896	14.8	17,868	14.6
		地方中核都市	5,022	4.1	4,999	4.1
	信託不動産 小計	99,563	82.1	104,535	85.5	
預金・その他の資産			11,613	9.6	7,672	6.3
資産総額			121,319	100.0	122,302	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、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。「四大経済圏」を除く政令指定都市、中核市、施行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、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つた市を、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 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (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	12,383	9,980.19	9,469.04	94.9	9.3	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,898	7,793.59	7,793.59	100.0	8.1	オフィス
アピタ名古屋南店	7,872	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	5,272	9,571.13	9,571.13	100.0	6.1	オフィス
Tecc LIFE SELECT神戸垂水店 (底地) (注7)	4,277	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	3,989	13,616.15	13,616.15	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
ラグゼナ平和台	3,866	5,354.76	5,226.67	97.6	3.3	住宅
TLRレジデンス本町WEST	3,625	3,796.16	3,528.96	93.0	1.1	住宅
大宮NSDビル	3,535	4,006.68	4,006.68	100.0	3.9	オフィス
ラグゼナ流山おおたかの森	2,841	4,516.34	4,459.14	98.7	2.6	住宅
合 計／平 均	57,563	117,350.42	116,386.78	99.2	50.0	－

(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面積等に基づき賃貸可能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。バス・スルーモードマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、当期末現在における賃貸可能面積を賃貸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、賃料收入等を開示することにつき同意を得られないことから、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7) 名称を「家電住まいの館YAMADA神戸垂水店（底地）」から「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」に変更しています。以下同じです。

## (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 (m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定期額 (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	9,980.19 (注2)	12,383	12,600
	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	9,898	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	5,272	5,230
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,535	3,960
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,489	2,930
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,008	1,180
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.94	1,637	1,670
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,742	1,800
	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	不動産	511.61	712	751
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	信託受益権	810.45	1,929	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	2,621	2,780
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	信託受益権	2,081.25	2,803	2,720
	小 計		—	—	47,552.51	46,035	48,691

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(m)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
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	1,056	1,220
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,084	1,130
	R-03	ペネフィス博多南グランスイート	福岡県福岡市	信託受益権	2,782.51	996	1,180
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.28	1,072	1,170
	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	1,190	1,260
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,866	4,430
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,102	1,320
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,482.77	715	777
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	不動産	4,034.10	2,006	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	911	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	1,199	1,260
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	信託受益権	1,896.30	2,307	2,460
	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	566	595
	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	1,902	2,020
	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	2,841	3,070
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	信託受益権	1,125.49	626	753
	R-18	ワ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	737	841
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	2,825.45	1,971	2,170
	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	1,403	1,410
	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	3,625	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	989	1,010
	小計		—	—	49,936.66	32,175	34,714
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	2,290	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	2,110	2,090
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,387	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	信託受益権	2,478.23	2,490	2,190
	小計		—	—	17,911.37	9,279	9,400
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	997	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	1,009	1,110
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	503	570
	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	3,989	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	4,277	4,350
	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	929	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	1,648	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	1,192	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	2,542	2,590
	C-11	アピタ名古屋南店(仮称)	愛知県名古屋市	信託受益権	40,935.42	7,872	8,250
	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	2,178	2,290
	小計		—	—	141,550.64	27,140	28,760
	合計		—	—	256,951.18	114,630	121,565

(注1) 「期末算定価額」は、2022年8月31日を價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 (2021年9月1日～2022年2月28日)			当期 (2022年3月1日～2022年8月31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)
オフィス	O-01	NTビル	15	92.2	305	9.2	16	94.9
	O-02	東池袋セントラルプレイス	7	100.0	267	8.1	7	100.0
	O-03	名古屋センター・プラザビル	33	100.0	194	5.9	33	100.0
	O-05	大宮NSDビル	11	100.0	128	3.9	11	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	—	—	43	1.3	—	—
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	92	2.8	15	100.0
	O-08	中央博労町ビル	17	95.8	60	1.8	—	—
	O-09	L.Biz2神保町	1	100.0	26	0.8	1	100.0
	O-10	心斎橋ビル	—	—	25	0.8	—	—
	O-11	L.Biz仙台	27	100.0	70	2.1	26	98.0
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	67	2.0	6	100.0
	O-14	長野セントラルビル	—	—	11	0.3	—	—
	O-17	山形駅前通ビル	—	—	27	0.8	—	—
	O-18	赤坂川瀬ビル	8	100.0	18	0.6	7	78.3
	O-19	代々木一丁目ビル	1	100.0	42	1.3	1	100.0
	O-20	川越エウストビル	8	100.0	88	2.7	8	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	3	100.0	68	2.1	3	100.0
	小計		152	98.2	1,539	46.5	134	98.5
	R-01	アマーレ東海通	79	87.0	34	1.1	83	88.3
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	1.0	2	100.0
	R-03	ペネフィス博多南グランスイート	60	96.3	35	1.1	66	98.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	33	95.5	29	0.9	33	95.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	58	93.0	40	1.2	57	97.1
	R-07	ラグゼナ平和台	100	96.2	109	3.3	103	97.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	24	92.9	26	0.8	26	100.0
	R-09	ラグゼナ本厚木	57	96.0	27	0.8	56	93.5
	R-10	ラグゼナ門真	123	96.1	68	2.1	126	99.3
	R-11	ラグゼナ戸田公園	11	100.0	25	0.8	11	96.1
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	35	100.0	34	1.0	34	96.8
	R-13	ラグゼナ秋葉原	53	94.7	49	1.5	52	90.8
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	30	85.0	18	0.6	35	94.7
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	14	100.0	49	1.5	14	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	74	99.1	89	2.7	74	98.7
	R-17	PRIME SQUARE	1	100.0	18	0.6	1	100.0
	R-18	ワインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	48	93.7	28	0.8	49	96.6
	R-19	マーレ磯子ビル	21	100.0	32	1.0	2	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	—	—	—	—	22	95.8
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	—	—	—	—	116	93.0
	R-22	TLRレジデンス高井田	—	—	—	—	64	89.1
	小計		823	96.1	749	22.6	1,026	96.5
	合計		855	96.5	25.9			

用途	物件番号	不動産等の名称	前期 (2021年9月1日～2022年2月28日)				当期 (2022年3月1日～2022年8月31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) (百萬円)	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) (百萬円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.3	1	100.0	76	2.3
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	63	1.9	1	100.0	64	1.9
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	2.3	1	100.0	74	2.3
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	1	100.0	2	0.1	1	100.0	16	0.5
	小計		4	100.0	217	6.6	4	100.0	231	7.0
商業施設その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	30	0.9	6	100.0	31	1.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	1.3	1	100.0	41	1.3
	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	0.9
	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	(仮称)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)
	小計		18	100.0	803	24.3	18	100.0	830	25.2
合計			997	99.0	3,309	100.0	1,182	99.1	3,297	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2月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。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
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	自動火災報知設備更新工事	自2022年9月至2023年2月	34,000	-	-
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自2022年9月至2023年2月	32,077	-	-
NTビル	東京都品川区	冷温水発生機更新工事	自2022年9月至2023年2月	32,000	-	-
NTビル	東京都品川区	OAフロア改修工事	自2022年9月至2023年2月	30,000	-	-
NTビル	東京都品川区	照明設備更新工事	自2022年9月至2023年2月	23,000	-	-

##### (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、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261,590千円であり、当期費用に区分された修繕費81,090千円と合わせて、合計342,681千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額(千円)
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	EHP空調設備更新工事	自2022年3月至2022年8月	97,272
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2022年4月至2022年7月	27,017
博多祇園ビル	福岡県福岡市	LED化設備改修工事	自2022年5月全2022年5月	13,830
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	北面外壁改修工事	自2022年3月至2022年6月	11,332
その他			自2022年3月至2022年8月	112,138
合計				261,590

##### (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2021年9月1日至2022年2月28日	当期 自2022年3月1日至2022年8月31日
資産運用報酬(注)	168,286	199,266
資産保管及び一般事務委託手数料	25,419	23,642
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	136,722	176,817
合計	332,828	402,126

(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(247,750千円)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(57,672千円)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								
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5)	無担保無保証
小計	—	—	975	—	—	—	—	—
株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	780	—	0.69250 (注3)	2022年7月29日	(注5)		
株式会社みずほ銀行		600	—					
三井住友信託銀行株式会社		400	—					
株式会社新生銀行		600	—					
株式会社りそな銀行		400	—					
株式会社あおぞら銀行		400	—					
株式会社第四北越銀行		400	—					
株式会社西日本シティ銀行		400	—					
株式会社みなど銀行		400	—					
朝日信用金庫		200	—					
株式会社福岡銀行		200	—					
株式会社伊予銀行		100	—					
株式会社足利銀行		70	—					
株式会社栃木銀行		50	—					
株式会社広島銀行	2019年9月3日	500	500	0.56727	2023年8月31日	(注5)		
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	(注5)		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					
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	(注5)		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	—	0.36727	2022年7月29日	(注6)		
株式会社みずほ銀行		700	—					
三井住友信託銀行株式会社		600	—					
株式会社新生銀行		500	—					
株式会社りそな銀行		500	—					
株式会社福岡銀行		500	—					
株式会社西日本シティ銀行		300	—					
株式会社みなど銀行		300	—					
株式会社伊予銀行		250	—					
株式会社あおぞら銀行		100	—					
朝日信用金庫		100	—					
株式会社足利銀行		100	—					

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									
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	(注6)			
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						
株式会社みなど銀行		600	600						
株式会社足利銀行		150	150						
株式会社栃木銀行		100	100						
株式会社足利銀行		700	700	0.45176 (注4)	2024年7月31日	(注6)			
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4)	2026年7月31日	(注6)		期限一括	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						
株式会社みなど銀行		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4)	2025年2月28日	(注5)			
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						
株式会社みなど銀行		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	0.60088 (注4)	2026年2月27日	(注5)			
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		1,650	1,650						
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						
株式会社みなど銀行		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						

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	株式会社愛知銀行	2021年9月2日	150	150	0.60088 (注4)	2026年2月27日	(注5)	(注6)
	株式会社りそな銀行		100	100				
	株式会社三井住友銀行		—	890				
	株式会社みずほ銀行		—	650				
	株式会社新生銀行		—	550				
	三井住友信託銀行株式会社		—	500				
	株式会社りそな銀行		—	450				
	株式会社第四北越銀行		—	400				
	株式会社西日本シティ銀行		—	350				
	株式会社みなど銀行		—	350				
	株式会社福岡銀行		—	350				
	株式会社伊予銀行		—	350				
	株式会社足利銀行		—	170				
	株式会社栃木銀行		—	50				
	株式会社三井住友銀行		—	890				
	株式会社みずほ銀行		—	650				
	株式会社新生銀行		—	550				
	三井住友信託銀行株式会社		—	500				
	株式会社あおぞら銀行		—	500				
	株式会社りそな銀行		—	450				
	株式会社西日本シティ銀行		—	350				
	株式会社みなど銀行		—	350				
	株式会社福岡銀行		—	350				
	朝日信用金庫		—	300				
	小計	—	57,300	57,300	—	—		
	合計	—	57,300	58,275	—	—		

(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) 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) 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6) 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)
R-20	TLRレジデンス川崎大師	2022年4月11日	1,346	—	—	—
R-21	TLRレジデンス本町WEST	2022年6月1日	3,479	—	—	—
R-22	TLRレジデンス高井田	2022年6月1日	942	—	—	—
O-08	中央博労町ビル (準共有持分63%)	—	—	2022年3月1日	1,228	930 248
合計		—	5,767	—	1,228	930 248

(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	TLRレジデンス川崎大師	2022年4月11日	1,346	1,400	大和不動産鑑定株式会社	2022年3月1日
取得	TLRレジデンス本町WEST	2022年6月1日	3,479	3,490	日本ヴァリュアーズ株式会社	2022年5月1日
取得	TLRレジデンス高井田	2022年6月1日	942	1,010	JLL森井鑑定株式会社	2022年4月30日
譲渡	中央博労町ビル (準共有持分63%)	2022年3月1日	1,228 (注2)	1,228 (注2)	大和不動産鑑定株式会社	2021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 証券化对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) 2021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(63%)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	225,506	株式会社レーベントラスト	67,805	30.1

(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。

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
2022年8月15日	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。

## » II. 貸借対照表

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,587,926	3,619,842
信託現金及び信託預金	2,570,032	2,577,890
営業未収入金	91,074	93,166
前払費用	340,073	402,779
未収消費税等	99,075	—
その他	13,890	4,363
流動資産合計	10,702,072	6,698,042
固定資産		
有形固定資産		
建物		
減価償却累計額	4,035,541	4,037,705
建物（純額）	△ 202,130	△ 250,594
構築物		
減価償却累計額	28,587	28,587
構築物（純額）	△ 781	△ 1,021
機械及び装置		
減価償却累計額	27,806	27,566
機械及び装置（純額）	47,540	47,540
△ 5,942	△ 7,131	
工具、器具及び備品		
減価償却累計額	41,598	40,409
工具、器具及び備品（純額）	32,371	33,092
△ 5,081	△ 7,728	
土地		
信託建物		
減価償却累計額	27,289	25,363
信託建物（純額）	6,280,425	6,280,425
△ 1,705,859	△ 2,066,020	
信託構築物		
減価償却累計額	25,071,194	26,487,887
信託構築物（純額）	135,527	147,154
△ 5,318	△ 6,836	
信託機械及び装置		
減価償却累計額	130,209	140,318
信託機械及び装置（純額）	—	9,793
△ 274		
信託工具、器具及び備品		
減価償却累計額	—	9,519
信託工具、器具及び備品（純額）	59,085	85,117
△ 10,381	△ 15,226	
信託土地		
信託建設仮勘定	48,704	69,891
有形固定資産合計	74,244,525	77,753,189
無形固定資産		
ソフトウエア	362	8,851
無形固定資産合計	109,705,526	114,630,532
投資その他の資産		
長期前払費用	1,925	2,362
差入敷金及び保証金	1,925	2,362
その他		
投資その他の資産合計	866,666	940,826
固定資産合計	11,000	11,000
繰延資産		
投資口交付費	10	10
繰延資産合計	877,676	951,836
資産合計	110,585,127	115,584,731
	31,898	20,211
	31,898	20,211
	121,319,099	122,302,985

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	339,756	310,387
短期借入金	—	975,000
1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	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	220,030	238,190
未払費用	15,585	21,443
未払法人税等	599	598
未払消費税等	—	131,364
前受金	23,628	8,499
デリバティブ債務	2,041	—
その他	10,922	7,156
流動負債合計	10,624,667	7,754,743
固定負債		
長期借入金	47,350,000	51,300,000
預り敷金及び保証金	205,625	198,676
信託預り敷金及び保証金	3,729,323	3,672,238
資産除去債務	88,970	89,310
その他	—	32,757
固定負債合計	51,373,919	55,292,983
負債合計	61,998,586	63,047,726
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,382,134	57,382,134
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額(※2)	△ 11,086	△ 10,218
出資総額控除額合計	△ 11,086	△ 10,218
出資総額（純額）	57,371,047	57,371,916
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,951,506	1,883,342
剰余金合計	1,951,506	1,883,342
投資主資本合計	59,322,554	59,255,258
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 2,041	—
評価・換算差額等合計	△ 2,041	—
純資産合計(※1)	59,320,513	59,255,258
負債純資産合計	121,319,099	122,302,985

### » III. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入（※1）	3,155,564	3,163,845
その他賃貸事業収入（※1）	154,224	133,435
不動産等売却益（※2）	720,791	248,108
営業収益合計	4,030,579	3,545,389
営業費用		
賃貸事業費用（※1）	1,049,365	1,122,990
不動産等売却損（※3）	555,207	—
資産運用報酬	168,286	199,266
資産保管及び一般事務委託手数料	25,419	23,642
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	81,478	109,941
その他営業費用	55,244	66,876
営業費用合計	1,937,401	1,525,116
営業利益		
営業外収益		
受取利息	36	41
未払分配金戻入	207	832
固定資産税等還付金	794	—
還付加算金	736	122
受取保険金	1,111	2,327
その他	—	952
営業外収益合計	2,885	4,275
営業外費用		
支払利息	177,228	184,114
融資関連費用	100,168	101,437
投資口交付費償却	11,687	11,687
営業外費用合計	289,084	297,239
経常利益		
税引前当期純利益	1,806,980	1,727,309
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	4,924	—
法人税等合計	5,529	605
当期純利益	1,801,451	1,726,704
前期繰越利益	150,055	156,638
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,951,506	1,883,342

### » IV. 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)				
	投資主資本				
	出資総額		剩余金		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	(純額)	
当期首残高	45,189,272	△ 21,279	△ 21,279	45,167,992	1,619,897
当期変動額					
新投資口の発行	12,192,862			12,192,862	
剰余金の配当				△ 1,459,650	△ 1,459,650
一時差異等調整引当額の戻入		10,192	10,192	10,192	△ 10,192
当期純利益				1,801,451	1,801,451
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	12,192,862	10,192	10,192	12,203,055	331,608
当期末残高	57,382,134	△ 11,086	△ 11,086	57,371,047	1,951,506
	(単位：千円)				
	評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益		純資産合計		
当期首残高	△ 2,909	△ 2,909	46,784,980		
当期変動額					
新投資口の発行			12,192,862		
剰余金の配当			△ 1,459,650		
一時差異等調整引当額の戻入			—		
当期純利益			1,801,451		
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	868	868	868		
当期変動額合計	868	868	12,535,532		
当期末残高	△ 2,041	△ 2,041	59,320,513		
	当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)				
	(単位：千円)				
	投資主資本				
	出資総額		剩余金		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	(純額)	
当期首残高	57,382,134	△ 11,086	△ 11,086	57,371,047	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
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
当期末残高	57,382,134	△ 10,218	△ 10,218	57,371,916	1,883,342
	(単位：千円)				
	評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益		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	2,041	△ 65,254	
当期末残高	—	—	—	59,255,258	

## [継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31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 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31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 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し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33,611千円です。	(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し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。

項目	前期(ご参考) 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31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。
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 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。

## [会計方針の変更に関する注記]

前期（ご参考） (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用による計算書類への影響は軽微です。	該当事項はありません。
(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定期会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定期会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定期会計基準が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。当該会計基準等の適用による計算書類への影響は軽微です。	

## [貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31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 2021年9月1日 至 2022年2月28日）（ご参考）

1. 引当での発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	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	6,625	12,742	—	△10,192	2,549	デリバティブ取引の時価の変動
	合計	112,348	21,279	—	△10,192	11,086	—

(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、損金算入した時点において対応すべき金額を戻される予定です。

## (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3月1日 至 2022年8月31日）

1. 引当での発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	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れを行います。

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物

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

## (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 2021年9月1日 至 2022年2月28日		当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31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 賃貸事業収入 賃料収入 2,860,611		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,895,637	
共益費収入 189,800		共益費収入 167,287	
駐車場収入 81,030		駐車場収入 74,764	
その他賃貸収入 24,121		その他賃貸収入 26,155 3,163,845	
その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 127,609		その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 111,741	
その他収入 26,615		その他収入 21,694 133,435	
不動産賃貸事業収益合計 3,309,788		不動産賃貸事業収益合計 3,297,281	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 209,743		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 225,506	
水道光熱費 117,464		水道光熱費 124,783	
公租公課 178,310		公租公課 231,033	
損害保険料 6,663		損害保険料 6,431	
修繕費 82,868		修繕費 81,090	
信託報酬 13,572		信託報酬 13,033	
減価償却費 436,520		減価償却費 437,322	
その他賃貸事業費用 4,223		その他賃貸事業費用 3,788	
不動産賃貸事業費用合計 1,049,365		不動産賃貸事業費用合計 1,122,990	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
2,260,422		2,174,290	

前期(ご参考) 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日
※2. 不動産等売却益の内訳	※2. 不動産等売却益の内訳
サムティ新大阪センタービル 不動産等売却収入 4,000,000	中央博労町ビル(準共有持分 63%) 不動産等売却収入 1,228,500
不動産等売却原価 3,408,192	不動産等売却原価 930,789
その他売却費用 72,631	その他売却費用 49,601
不動産等売却益 519,175	不動産等売却益 248,108
中央博労町ビル(準共有持分 37%) 不動産等売却収入 714,690	
不動産等売却原価 546,920	
その他売却費用 23,792	
不動産等売却益 143,978	
心斎橋ビル 不動産等売却収入 848,945	
不動産等売却原価 764,298	
その他売却費用 27,009	
不動産等売却益 57,636	
※3. 不動産等売却損の内訳	
長野セントラルビル 不動産等売却収入 778,162	
不動産等売却原価 924,295	
その他売却費用 12,667	
不動産等売却損 158,800	
山形駅前通ビル 不動産等売却収入 233,743	
不動産等売却原価 626,563	
その他売却費用 3,586	
不動産等売却損 396,406	

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日
※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 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 発行済投資口の総口数
10,000,000口 575,000口	10,000,000口 575,000口

## [税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
緑延税金資産 資産除去債務 緑延消費税額等 緑延ヘッジ損益	緑延税金資産 資産除去債務 緑延消費税額等
27,990 43 642	28,097 34
緑延税金資産小計 評価性引当額	緑延税金資産小計 評価性引当額
28,675 △5,344	28,131 △5,333
緑延税金資産合計 緑延税金負債 資産除去債務に対応する有形固定資産	緑延税金資産合計 緑延税金負債 資産除去債務に対応する有形固定資産
23,330 23,330 —	22,797 22,797 —
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 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.46 △31.23 0.08 0.31	31.46 △31.50 0.08 0.04

## [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 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31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 2021年9月1日 至 2022年2月28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ては、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2月28日現在における貸借対照表上額、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年内返済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	9,950,000	9,950,000	—
(2) 長期借入金	47,350,000	47,250,328	△99,671
(3) デリバティブ取引(※)	(2,041)	(2,041)	—

(※) 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) 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。

(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。

(3) 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	契約額等(千円)(※1)		時価 (千円)(※2)
			うち1年超	2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	5,000,000	—	△2,041

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(注2) 長期借入金の決算日(2022年2月28日)後の返済予定期額

	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	9,950,000	6,000,000	16,900,000	16,600,000	7,850,000	—
合計	9,950,000	6,000,000	16,900,000	16,600,000	7,850,000	—

## 当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31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ては、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年内返済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

## [賃貸等不動産に関する注記]

## 前期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	87,439,443
期中増減額	22,266,082
期末残高	109,705,526
期末時価	116,223,000

(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13件の取得（28,726,671千円）、主な減少額は不動産信託受益権5件の譲渡（6,270,270千円）及び減価償却費（436,520千円）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2022年2月期（第8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3月1日 至 2022年8月31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	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。

## [収益認識に関する注記]

前期（ご参考） (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」、「※2. 不動産等売却益の内訳」及び「※3. 不動産等売却損の内訳」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 2021年9月1日 至 2022年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

## [資産除去債務に関する注記]

前期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	88,636
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	333
期末残高	88,970

## 当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31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	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

## [関連当事者との取引に関する注記]

前期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	株式会社タカラーベン	不動産業	(被所有) 2.50	不動産の取得	6,870,000	—	—
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)	3,309,788	営業未収入金 営業未払金 1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金 預り敷金保証金 信託預り敷金保 証金	91,074 21,636 62,103 205,625 3,729,323
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	1,200,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	4,600,000 1,000,000
				支払利息の 支払い	17,316	未払費用	1,674

(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・スルーモードマスターリース契約です。

## 当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31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)	3,297,281	営業未収入金 営業未払金 1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金 預り敷金保証金 信託預り敷金保 証金	93,166 6,324 62,103 198,676 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 長期借入金 の返済 支払利息の 支払い	1,000,000 1,000,000 17,758	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金 未払費用	5,000,000 600,000 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・スルーモード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 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日
1口当たり純資産額 103,166円	1口当たり純資産額 103,052円
1口当たり当期純利益 3,132円	1口当たり当期純利益 3,002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。	
(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 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日
当期純利益（千円） 1,801,451	1,726,704
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） 1,801,451	1,726,704
期中平均投資口数（口） 575,000	575,000

## 【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

## 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。

&lt;公募による新投資口の発行（一般募集）&gt;

・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隨費用の一部、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 (注2)	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	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できます。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	株式会社タカラーレベン
	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	家電住まいの館×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) 家電住まいの館×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。

## 【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 2021年9月1日 至 2022年2月28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

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
継延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△868
合計		△868

## 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。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

## 1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

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
継延ヘッジ損益	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。

(単位：円)

区分	前期（ご参考） 自 至 2021年9月1日 2022年2月28日	当期 自 至 2022年3月1日 2022年8月31日
I 当期末処分利益	1,951,506,436	1,883,342,630
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	868,421	1,681,368
うち一時差異等調整引当額戻入額	868,421	1,681,368
IV 分配金の額	1,794,000,000	1,729,600,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,120)	(3,008)
うち利益分配金	1,794,000,000	1,729,600,000
(うち1口当たり利益分配金)	(3,120)	(3,008)
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	156,638,015	152,061,262
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、156,638,015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1,794,000,000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ふこととされていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。</p>	

## 独立監査人の監査報告書

2022年10月18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3月1日から2022年8月31日までの第9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「決算日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 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,806,980	1,727,309
減価償却費	437,070	437,981
投資口交付費償却	11,687	11,687
融資関連費用	92,730	93,409
受取利息	△36	△41
支払利息	177,228	184,114
営業未収入金の増減額（△は増加）	13,276	△6,392
未収消費税等の増減額（△は増加）	130,096	99,075
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	131,364
前払費用の増減額（△は増加）	△94,855	△45,730
長期前払費用の増減額（△は増加）	△347,959	△47,666
営業未払金の増減額（△は減少）	△32,708	60,048
未払金の増減額（△は減少）	18,341	26,054
前受金の増減額（△は減少）	3,136	△15,128
信託有形固定資産の売却による減少額	6,270,270	930,789
その他	△4,779	4,482
小計	8,480,479	3,591,357
利息の受取額	36	41
利息の支払額	△178,564	△178,256
法人税等の支払額	△60,195	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,241,756	3,412,537
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	△37,730	△2,898
信託有形固定資産の取得による支出	△28,862,664	△6,364,931
無形固定資産の取得による支出	—	△1,096
差入敷金及び保証金の回収による収入	80	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	88	8,414
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	224,807	11,651
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△66,197	△17,542
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,741,616	△6,366,403
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
長期借入れによる収入	13,690,102	9,814,340
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	12,171,458	—
投資口交付費の支出	—	△8,913
分配金の支払額	△1,459,784	△1,791,762
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,401,776	△961,535
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,901,916	△3,915,402
現金及び現金同等物の期首残高	3,458,106	7,360,022
現金及び現金同等物の期末残高（※1）	7,360,022	3,444,620

(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。

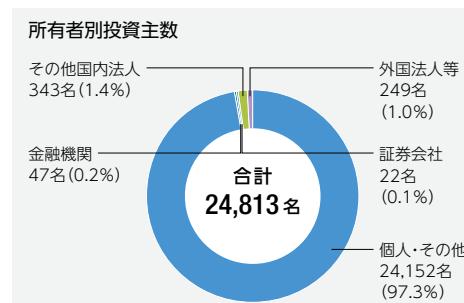
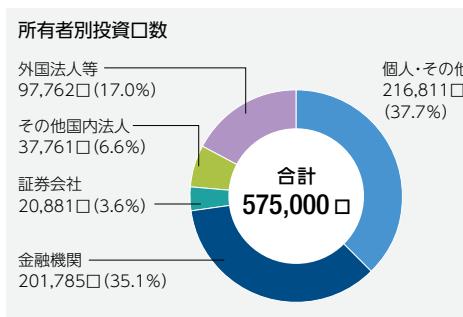
## [重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期（ご参考） 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31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、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随时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 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当期 自 2022年3月1日 至 2022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	※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	7,587,926千円
信託現金及び信託預金	2,570,032千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△2,797,936千円
現金及び現金同等物	7,360,022千円
(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



(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。

### 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



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

- ▶ ESGに特化したサイトを新たに開設し、積極的な情報開示を実施(2022年3月開設)



URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2022.pdf>

- ▶ ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2022年3月発行)

### 投資主優待制度廃止についてのお知らせ

この度、全ての投資主様をより公平に取り扱う観点から2022年2月28日の投資主名簿に記録された投資主様に対する送付を最終として、第9期(2022年8月期)より投資主優待制度を廃止することといたしました。

何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

### 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けいただく必要があります。

#### 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。