



タカラレーベン不動産投資法人

第7期 資産運用報告

Takara Leben Real Estate
Investment Corporation

自 2021年3月1日 至 2021年8月31日



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード : 3492

東京都港区赤坂一丁目14番15号

<https://takara-reit.co.jp/>

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



Takara
Leben



(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) 株式会社タカラーベン（以下「タカラーベン」といいます。）及びその子会社並びに関連会社をいいます。以下同じです。

オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他 ^(注1)
総合不動産ディベロッパーとしての幅広い開発実績と安定した供給実績			
リノベーションを含む多数のバリューアップ実績			
タカラレーベングループ ^(注2) のバリューチェーンを活かした安定的な物件運用のノウハウ			
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			
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			
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			

第7期決算ハイライト

第7期確定分配金(1口当たり)

3,156 円

営業収益

3,061 百万円

営業利益

1,843 百万円

経常利益

1,621 百万円

当期純利益

1,563 百万円

取得価格合計

86,792 百万円
37 物件

期末稼働率

98.0 %

鑑定NOI利回り

5.1 %

LTV^(注1)

46.0 %

(注1) LTV=期末有利子負債総額／総資産

第8期予想分配金(1口当たり)

3,000 円

1口当たり NAV^(注2)

109,764 円

(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9期予想分配金(1口当たり)

2,800 円

Contents

第7期決算ハイライト	1	財務状況	9	III. 損益計算書	30	VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
投資主の皆様へ	2	ESGへの取組み	9	IV. 投資主資本等変動計算書	31	投資主インフォメーション	52
外部成長	4	ポートフォリオの概要	10	V. 注記表	33		
第7期運用実績	8	I. 資産運用報告	12	VI. 金銭の分配に係る計算書	47		
コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営(債務減免の減少)	9	II. 貸借対照表	28	VII. 監査報告書	48		

投資主の皆様へ



タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長
宰田 哲男

タカラレーベン不動産投資法人
執行役員
石原 雅行

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

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

投資環境について

本投資法人の第7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影響により、一部地域に再び緊急事態宣言が発令され、厳しい状況が続いたものの、ワクチン接種の進展等により経済活動の本格的な再開の兆しが見られました。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。不動産賃貸市場については、概ね堅調に推移しましたが、ホテルについては、緊急事態宣言の再発令や新型コロナウイルス感染症の再拡大懸念もあり、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の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、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2021年3月にAlmost Blueの準共有持分70%相当、2021年7月にアルファスペース都立大を売却した一方、2021年3月にイオンスタイル尾道(底地)、2021年4月にDCMダイキ尾道店(底地)、ラグゼナ門真及び代々木一丁目ビル、2021年5月にビッグモーター札幌清田店(底地)、2021年7月にカインズ大宮店を取得し、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3,061百万円、経常利益1,621百万円、当期純利益1,563百万円を計上し、将来の1口当たり分配金の安定化のため配当可能利益の一部につき内部留保することしながらも、1口当たり分配金は3,156円となり、2021年4月13日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」で公表した1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)の予想額3,100円を56円上回ることになりました。

外部成長

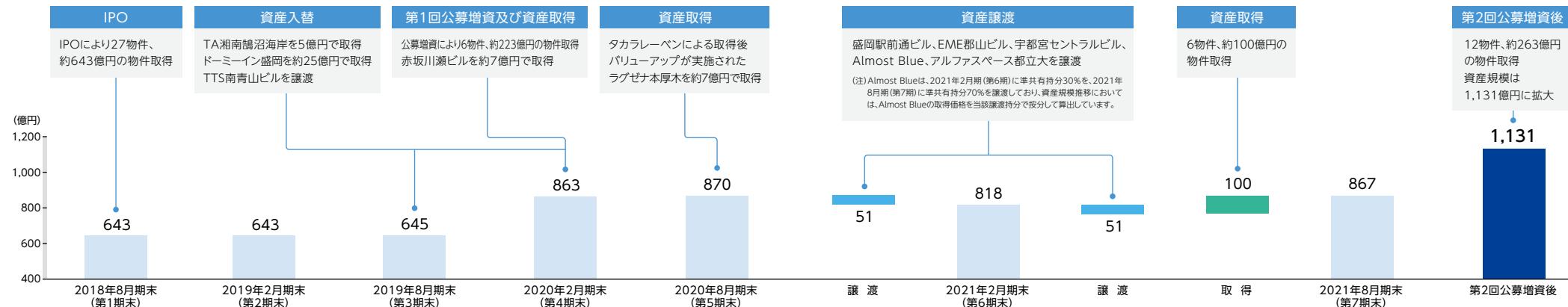
本投資法人は、前期(第6期)より売却を先行した入替を実施してまいりました。当期においても「運用実績」に記載のとおり、積極的なポートフォリオの入替を実施し、ポートフォリオ全体の質を改善するとともに、中長期的に安定したキャッシュフローを目指しております。翌期の2021年9月には上場後2回目となる公募増資を実施し、2021年9月2日に新規12物件(取得価格263億円)を取得いたしました。取得資産12物件のうち8物件はメインスポンサーであるタカラレーベン又はタカラレーベンが組成したブリッジファンドより取得した物件であり、ポートフォリオの平均年数の低下等によるポートフォリオの質を向上させ、投資主価値の向上に努めてまいりました。

今後も「安定した運用」及び「着実な外部成長」を目指すとともに、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも末永くご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

上場以降の取組み

▶物件の取得と譲渡を実施して、資産規模は1,000億円超へ成長

資産規模推移(取得価格ベース)



新規取得資産一覧

▶メインスポンサーであるタカラレーベンが開発した築浅の物件を中心に、投資主価値を向上させる物件を取得

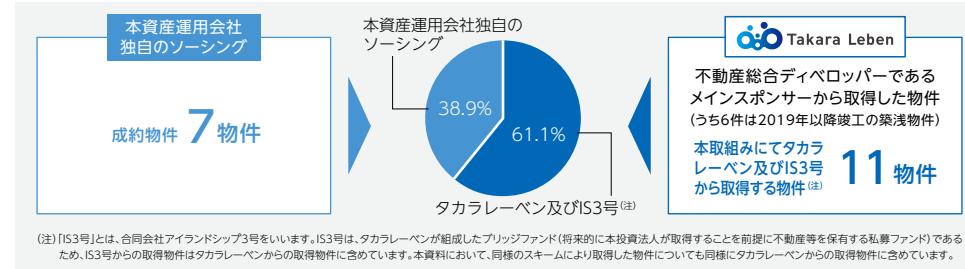


番号	物 件 名	取得価格	アセット タイプ	鑑定NOI利回り/ 償却後鑑定NOI利回り
第2回公募増資取得資産	0-20 川越ウエストビル	2,600百万円	オフィス	5.0% / 4.4%
	0-21 博多冷泉町ビル	2,700百万円		4.2% / 3.4%
	R-11 ラグゼナ戸田公園	910百万円		4.6% / 3.4%
	R-12 ラグゼナ戸田公園II	1,200百万円		4.5% / 3.4%
	R-13 ラグゼナ秋葉原	2,300百万円		3.8% / 3.2%
	R-14 フィオレ・レジデンス出島海岸通	560百万円		5.4% / 4.2%
	R-15 ラグゼナ武蔵新城	1,900百万円		4.5% / 3.6%
	R-16 ラグゼナ流山おおたかの森	2,840百万円		4.8% / 3.7%
	R-17 PRIME SQUARE	620百万円		5.3% / 4.3%
	R-18 ウインベルコース聖蹟桜ヶ丘	730百万円		5.7% / 4.8%
	C-11 アピタ名古屋南店	7,800百万円	商業 施設	5.2% / 4.6%
	C-12 (仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150百万円		4.5% / 4.5%
第7期中取得済資産	0-19 代々木一丁目ビル	1,850百万円	オフィス	4.0% / 3.7%
	R-10 ラグゼナ門真	2,000百万円		4.8% / 3.4%
	C-07 イオンスタイル尾道(底地)	900百万円	住宅	5.4% / 5.3%
	C-08 ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610百万円		4.6% / 4.6%
	C-09 DCMダイキ尾道店(底地)	1,170百万円		5.6% / 5.5%
	C-10 カインズ大宮店	2,520百万円	商業 施設	5.0% / 4.2%

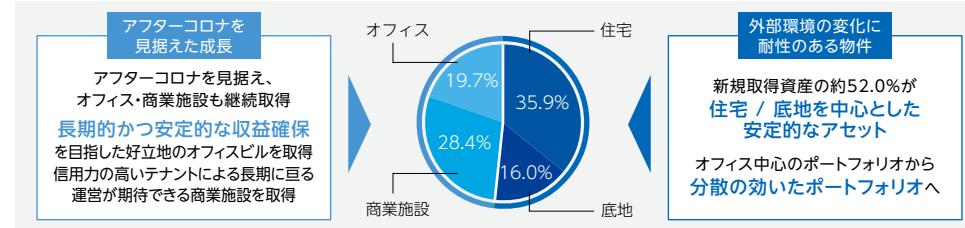
新規取得資産の特徴

- タカラーレベン開発物件を中心に第7期・第8期前に新規18物件(取得価格合計363億円)を取得
- コロナ禍でも堅い需要のある住宅 / 生活密着型商業施設に加え、信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を取得

新規取得資産の取得先割合(物件数ベース)



新規取得資産のアセットタイプ割合(取得価格ベース)



本決算前後の指標

- 資産規模は1,000億円を突破し、1,131億円へ拡大
- 資産入替及び第2回公募増資を通じて、平均築年数を改善させることでポートフォリオの質を向上させ、投資主価値を向上

	第6期末 (2021年2月期末)	第7期末 (2021年8月期末)	公募増資による 取得資産	第2回公募増資後 (2021年9月2日)
物件数(物件)	33	37	12	49
取得価格合計(億円)	818	867	263	1,131
鑑定評価額合計(億円)	877	928	278	1,206
含み益(億円) ^(注1)	52	54	15	69
平均償却後NOI利回り(%) ^(注2)	4.2	4.0	4.1	4.0
平均稼働率(%) ^(注3)	96.6	98.0	97.3	98.1
平均築年数(年)	22.2	22.1	12.4	19.8
鑑定LTV(%)	49.5	46.7		47.5
1口当たりNAV(円) ^(注1)	109,202	109,764		111,832
1口当たり純資産(円)	100,853	101,156		102,570

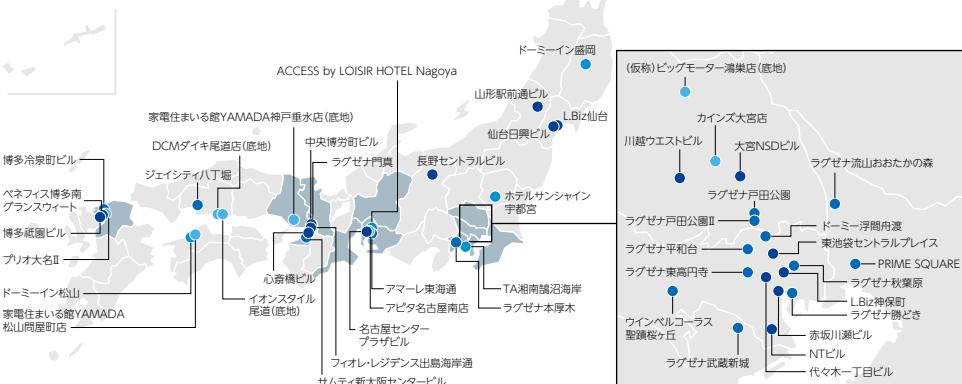
(注1)6期、7期の含み益は鑑定評価額-期末帳簿価額で計算し、公募増資による取得物件の含み益は鑑定評価額-取得価格で算出しています。

(注2)6期末、7期末については期末時点保有物件の償却後利回りを記載しています。また公募増資による取得物件は鑑定評価書に基づく数値で算出した数値を記載しています。

(注3)公募増資後の平均稼働率は公募増資による物件取得後の9月末時点の稼働率を記載しています。

ポートフォリオマップ(第2回公募増資後)

- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他
- コアエリア



パイプラインの状況

- メインスポンサーであるタカラーレベンの開発力を活用した豊富なパイプライン



- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他

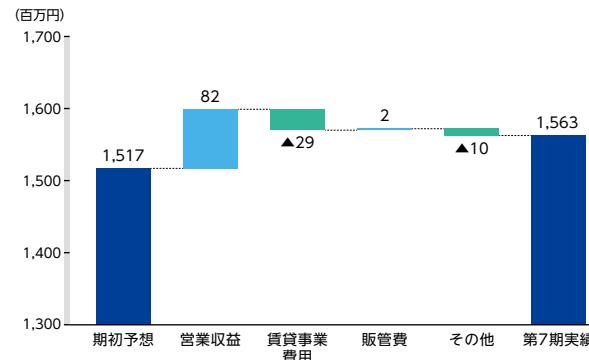


(注)本投資法人は上に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません。

(注)竣工予想図を掲載している物件については竣工後の建物と異なる場合がございます。

(注)上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります。

当期純利益の変動グラフ

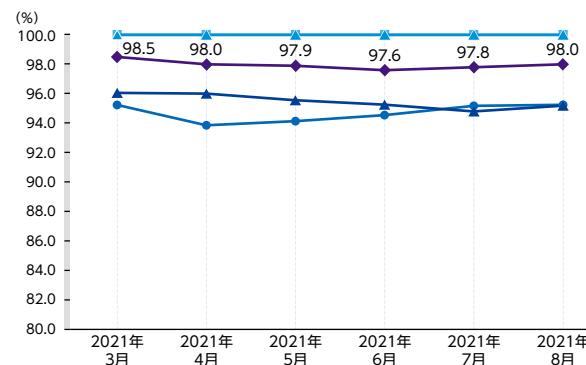


第7期予想実績差異の主な要因

+40 物件売却益の増加
(予想416 実績457)

+23 物件取得による営業収益増
+19 その他

稼働率推移

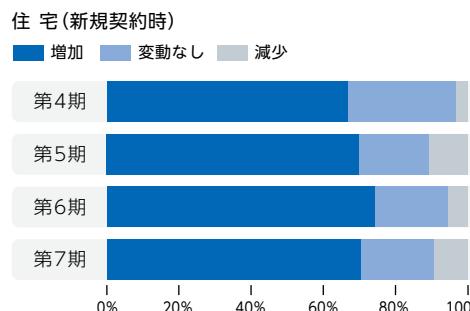
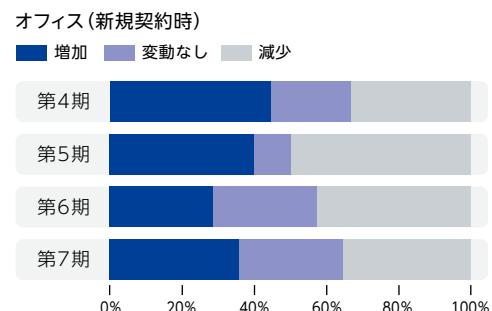


ポートフォリオ全体のNOIは期初予想の1,978百万円から物件入替により17百万円増加して1,995百万円で落着

ポートフォリオ全体の稼働率はACCESS by LOISR HOTEL Nagoyaで後継オペレーターと新たに賃貸借契約を締結し、ポートフォリオ稼働率は高位安定的に推移

▲オフィス ●住宅 ■商業
◆ポートフォリオ全体 ▲ホテル

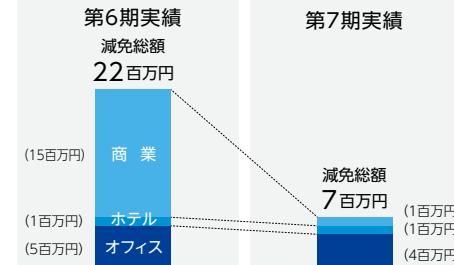
賃料動向



▶新型コロナウイルスによるテナントへの賃料減免は財務的に軽微な範囲で実施

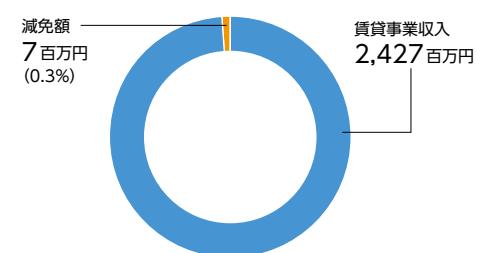
▶第5期減免額76百万円から第6期には22百万円、第7期実績は7百万円と大幅に減少

テナント種別による減免・猶予実施の影響



▶賃貸事業収入2,427百万円の0.3%まで抑制され、収益に与える影響は軽微となった

賃貸事業収入に占める割合

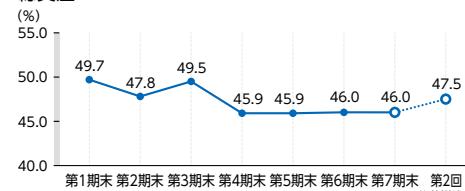


財務状況

総資産LTVの推移

▶40%台半ばのLTVを目標としながら機動的な資金調達を実施

総資産LTV



信用格付の取得

▶2021年6月29日付で株式会社日本格付研究所から取得している長期発行体格付がA-(安定的)からA-(ポジティブ)に見通し変更

取得済格付の状況(2021年10月13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- (ポジティブ)

ESGへの取組み

▶資産運用業務における環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じて、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

GRESB評価「Green Star」

2021年GRESBリアルエステート評価において「2スター」を獲得

ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を3年連続で獲得



外部機関からの評価

DBJ Green Building認証



十分な環境・社会への配慮がなされた建物

NTビル 東池袋セントラルプレイス

BELS評価

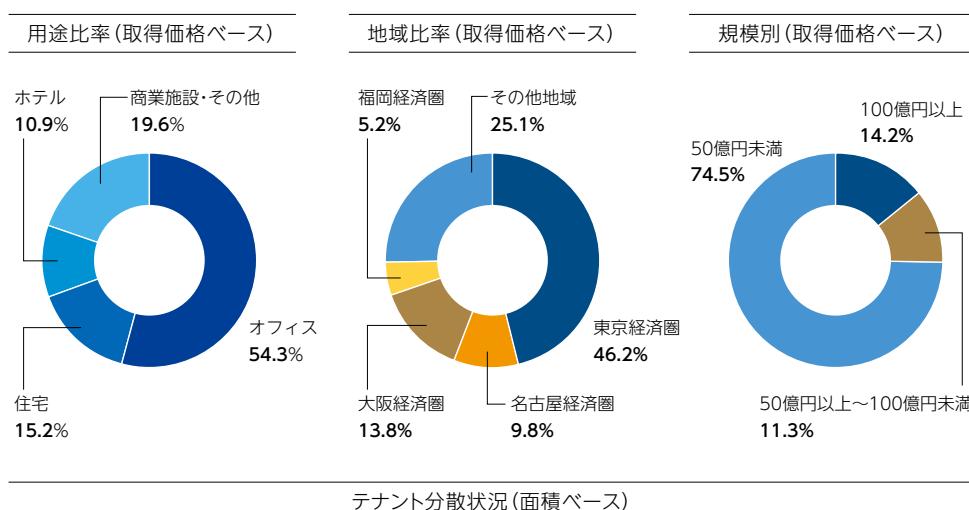
●ドーミーイン盛岡 ●L.Biz神保町 ●博多祇園ビル
●ドーミーイン松山 ●ACCESS by LOISR HOTEL Nagoya

ポートフォリオサマリー

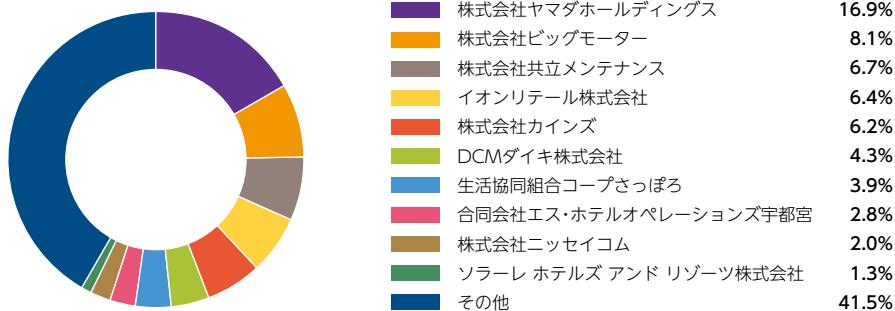
	物件数	取得価格	鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り
合計	37	86,792百万円	92,880百万円	5.1%
コアエリア ^(注)	24	64,981百万円	69,609百万円	4.8%
サブエリア ^(注)	13	21,811百万円	23,271百万円	6.0%

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

ポートフォリオの分散状況



テナント分散状況(面積ベース)



物件番号	分類	物件名称	所在地	地域区分	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	オフィス	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	12,350	12,427	13,000	4.4	92.2	
0-02		東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	9,780	9,890	10,500	4.4	98.3	
0-03		名古屋センター・プラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	4,870	5,122	5,020	5.5	96.2	
0-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,522	3,960	5.6	100.0	
0-06		サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	3,450	3,406	3,590	5.1	94.5	
0-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,478	2,850	5.0	100.0	
0-08		中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,481	1,950	6.2	100.0	
0-09		L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,014	1,140	4.5	100.0	
0-10		心斎橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	767	777	5.0	86.2	
0-11		L.Biz仙台	宮城県仙台市	その他地域	1,680	1,650	1,840	5.6	100.0	
0-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	その他地域	1,740	1,749	1,800	5.1	100.0	
0-14		長野セントラルビル	長野県長野市	その他地域	898	927	927	6.8	88.6	
0-17		山形駅前通ビル	山形県山形市	その他地域	600	613	634	7.1	71.9	
0-18		赤坂川瀬ビル	東京都港区	東京経済圏	690	712	751	4.2	100.0	
0-19		代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	東京経済圏	1,850	1,932	2,040	4.0	100.0	
オフィス合計/平均					47,165	47,698	50,779	4.9	95.3	
R-01	住宅	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1,100	1,069	1,220	5.4	86.8	
R-02		ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,090	1,130	5.3	100.0	
R-03		ベネフィス博多南グランスクイート	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,009	1,140	5.3	97.2	
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,071	1,120	4.2	89.8	
R-06		ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	その他地域	1,200	1,193	1,280	5.4	98.1	
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	3,910	3,889	4,410	4.6	96.8	
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	1,120	1,111	1,290	4.3	89.3	
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	705	720	761	5.5	100.0	
R-10		ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	2,000	2,039	2,140	4.8	99.3	
住宅合計/平均					13,207	13,195	14,491	4.9	95.9	
H-01	ホテル	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	その他地域	2,427	2,329	2,550	5.4	100.0	
H-02		ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	その他地域	2,000	2,112	2,080	5.9	100.0	
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	その他地域	2,520	2,441	2,570	5.2	100.0	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	2,500	2,512	2,190	4.4	100.0	
ホテル合計/平均					9,447	9,395	9,390	5.2	100.0	
C-01	商業施設・その他	プリオ大名II	福岡県福岡市	福岡経済圏	980	993	1,120	4.7	100.0	
C-02		コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	その他地域	1,036	1,024	1,110	6.8	100.0	
C-03		TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	500	505	570	5.5	100.0	
C-05		家電住まいの館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	その他地域	4,030	4,021	4,410	7.5	100.0	
C-06		家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	大阪経済圏	4,227	4,277	4,360	4.9	100.0	
C-07		イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	その他地域	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	その他地域	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	その他地域	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	東京経済圏	2,520	2,556	2,580	5.0	100.0	
商業施設・その他合計/平均					16,973	17,149	18,220	5.7	100.0	
ポートフォリオ合計/平均					86,792	87,439	92,880	5.1	98.0	

(注)鑑定評価額は、2021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3期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第4期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	第5期 自2020年3月1日 至2020年8月31日	第6期 自2020年9月1日 至2021年2月28日	第7期 自2021年3月1日 至2021年8月31日
営業収益 (百万円)	2,916	3,076	2,750	2,874	3,061
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	2,175	2,758	2,727	2,687	2,604
営業費用 (百万円)	1,156	1,163	1,139	1,171	1,217
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	944	937	917	915	943
営業利益 (百万円)	1,760	1,912	1,611	1,702	1,843
経常利益 (百万円)	1,620	1,707	1,399	1,500	1,621
当期純利益 (百万円)	1,619	1,706	1,399	1,476	1,563
出資総額(注4) (百万円)	31,991	45,189	45,189	45,189	45,189
発行済投資口の総口数 (口)	345,500	462,500	462,500	462,500	462,500
総資産額 (百万円)	72,736	94,517	94,466	94,380	94,281
(対前期比) (%)	4.6	29.9	△0.1	△0.1	△0.1
純資産額 (百万円)	33,526	46,829	46,553	46,644	46,784
(対前期比) (%)	1.3	39.7	△0.6	0.2	0.3
1口当たり純資産額 (円)	97,036	101,252	100,656	100,853	101,156
分配金総額 (百万円)	1,621	1,708	1,400	1,433	1,459
1口当たり分配金 (円)	4,693	3,693	3,029	3,100	3,156
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	4,680	3,689	3,025	3,100	3,156
(うち1口当たり利益超過分配金)(注5) (円)	13	4	4	—	—
総資産経常利益率(注7) (%)	2.3	2.0	1.5	1.6	1.7
(年換算値) (%)	4.5	4.1	2.9	3.2	3.4
自己資本利益率(注7) (%)	4.9	4.2	3.0	3.2	3.3
(年換算値) (%)	9.6	8.5	6.0	6.4	6.6
自己資本比率(注7) (%)	46.1	49.5	49.3	49.4	49.6
(対前期増減) (%)	△1.5	3.5	△0.3	0.1	0.2
配当性向(注7) (%)	99.9	100.0	100.0	97.1	93.3
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数(注6) (件)	29	35	36	33	37
減価償却費 (百万円)	258	321	330	325	334
資本的支出額 (百万円)	194	150	276	231	253
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7) (百万円)	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995
FFO(Funds from Operation)(注7) (百万円)	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441
1口当たりFFO(注7) (円)	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115
有利子負債額 (百万円)	35,980	43,400	43,400	43,400	43,400
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注7) (%)	49.5	45.9	45.9	46.0	46.0

(注1) タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 営業税等は含まれていません。

(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注5) 1口当たり利益超過分配金は、全額一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配の予定はありません。

(注6) 第3期の期末投資物件数のうち、TTS南青山ビルは準共有持分30%を1件として、第6期の期末投資物件数のうち、Almost Blueは準共有持分70%を1件として記載しています。

(注7) 以下の算式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、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。当期末日（2021年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は462,500口となっています。

(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影響により、一部地域に再び緊急事態宣言が発令され、厳しい状況が続いたものの、ワクチン接種の進展等により経済活動の本格的な再開の兆しが見られました。不動産賃貸市場については、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るものの、経済活動が本格的に再開すれば、オフィスの需要は回復に向かうものと考えています。住宅については、コロナによる影響が限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、小売業販売額は落ち込んだものの、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、緊急事態宣言の再発令や新型コロナウイルス感染症の再拡大懸念もあり、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の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、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2021年3月にAlmost Blueの準共有持分70%相当、2021年7月にアルファスペースズ都立大を売却した一方、2021年3月にイオンスタイル尾道（底地）、2021年4月にDCMダイキ尾道店（底地）、ラグゼナ門真及び代々木一丁目ビル、2021年5月にビッグモーター札幌清田店（底地）、2021年7月にカインズ大宮店を取得し、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3,061百万円、経常利益1,621百万円、当期純利益1,563百万円を計上し、将来の1口当たり分配金の安定化のため配当可能利益の一部につき内部留保することしながらも、1口当たり分配金は3,156円となり、2021年4月13日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」で公表した1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)の予想額3,100円を56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、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により借り入れた10,000百万円（返済期日：2021年7月30日）について、2021年7月30日付で借換え（2,150百万円（返済期日：2024年7月31日）及び7,850百万円（返済期日：2026年7月31日））を実施しています。この結果、当期末日（2021年8月31日）時点における借入金残高は43,400百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.0%となっています。

また、2021年3月22日には株式会社格付投資情報センター（R&I）から本投資法人の発行体格付として「A-/安定的」の格付を取得するとともに、2021年6月29日には株式会社日本格付研究所（JCR）における長期発行体格付が「A-/安定的」から「A-/ポジティブ」に変更されました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,061百万円、営業利益1,843百万円、経常利益1,621百万円、当期純利益1,563百万円を計上しました。

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租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。当期における分配金額の決定に際しては、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、配当可能利益の一部につき内部留保を行うことを企図しました。具体的には、不動産等売却益457百万円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、150百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した金額の1,459百万円を利益分配金として分配することいたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第2号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしておりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,459百万円となり、1口当たり分配金は3,156円（1口当たり利益分配金3,156円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2021年8月31日現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下の通りです。

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)

(注1) 本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

[投資証券の取引価格の推移]

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

期別	第3期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第4期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	第5期 自2020年3月1日 至2020年8月31日	第6期 自2020年9月1日 至2021年2月28日	第7期 自2021年3月1日 至2021年8月31日
最高(円)	133,200	133,100	113,200	115,500	131,500
最低(円)	89,200	107,700	60,000	83,300	104,600

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

(4) 分配金等の実績

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び粗税特別措置法(昭和32年法律第26号)。その後の改正を含みます。以下同じです。)第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。当期における分配金額の決定に際しては、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、配当可能利益の一部につき内部留保を行うことを企図しました。具体的には、不動産等売却益457百万円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、150百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から内部留保額及び一時差異等調整引当額

(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した全額の1,459百万円を利益分配金として分配することいたしました。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号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしておりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,459百万円となり、1口当たり分配金は3,156円(1口当たり利益分配金3,156円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期別	第3期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第4期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	第5期 自2020年3月1日 至2020年8月31日	第6期 自2020年9月1日 至2021年2月28日	第7期 自2021年3月1日 至2021年8月31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,699,667	1,789,030	1,461,254	1,505,288	1,619,897
利益留保額 (千円)	82,727	62,215	28,961	55,935	150,055
金銭の分配金総額 (千円)	1,621,431	1,708,012	1,400,912	1,433,750	1,459,650
(1口当たり分配金) (円)	(4,693)	(3,693)	(3,029)	(3,100)	(3,156)
うち利益分配金総額 (千円)	1,616,940	1,706,162	1,399,062	1,433,750	1,459,650
(1口当たり利益分配金) (円)	(4,680)	(3,689)	(3,025)	(3,100)	(3,156)
うち出資払戻総額 (千円)	4,491	1,850	1,850	-	-
(1口当たり出資払戻額) (円)	(13)	(4)	(4)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	4,491	1,850	1,850	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	(13)	(4)	(4)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の運用方針

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

さらに、「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タカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用することにより、外部成長の実現を目指します。バランスの取れたポートフォリオを目指し、特にタカラレーベングループからは主として開発物件の取得を、PAGからはタカラレーベングループの開発していないエリア・規模の物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえて資産の入替等も検討していきます。

③ 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用することを通じて、安定的な運用を行います。

④ 財務戦略

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a 資金調達(エクイティ・ファイナンス)

資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。

b 資金調達(デット・ファイナンス)

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。)を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の発行を行います。

また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。

c LTV

LTV(注)の水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60%を上限とします。

(注) LTV(%) = a / b × 100 (%)

a = 期末有利子負債残高

b = 期末総資産額

(6) 決算後に生じた重要な事実

①新投資口の発行

本投資法人は、2021年8月13日及び2021年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行に關し決議し、一般募集による新投資口112,500口の発行を行ない、2021年9月1日に12,192,862,500円の払込を完了しています。この結果、2021年9月1日付で出資総額が57,382,134円で、発行済投資口の総口数は、575,000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	112,500口
・発行価格（募集価格）	1口当たり金112,417円
・発行価格（募集価格）の総額	12,646,912,500円
・発行価額（払込金額）	1口当たり金108,381円
・発行価額（払込金額）の総額	12,192,862,500円
・払込期日	2021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隨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に充当するため、以下の借入れについて2021年9月2日で実行しています。

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)	7,350	0.49915%	2021年 9月2日	2025年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		6,550	0.60088%		2026年 2月27日		
合計		13,900	—	—	—	—	—

(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、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社第四北越銀行、株式会社みなど銀行、株式会社横浜銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社セイシキ銀行、株式会社愛知銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2021年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各月末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、2021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
オフィス	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	非開示(注3)
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	株式会社タカラーベン
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	
商業施設 ・その他	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	非開示(注3)
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	日本商業開発株式会社
合計				—	26,310

(注1) 「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、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) 川越ウエストビル、博多冷泉町ビル及びアピタ名古屋南店の取得先は、国内の株式会社ですが、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3期 (2019年8月31日)	第4期 (2020年2月29日)	第5期 (2020年8月31日)	第6期 (2021年2月28日)	第7期 (2021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)	345,500	462,500	462,500	462,500	462,500
出資総額(注)(百万円)	31,991	45,189	45,189	45,189	45,189
投資主数(人)	15,483	18,961	21,569	22,794	22,816

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

(2) 投資口に関する事項

2021年8月31日現在の投資主のうち、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）	42,234	9.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	40,563	8.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,576	3.15
株式会社タカラーベン	14,385	3.11
PAG REIT CO-INVEST LIMITED	10,400	2.24
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	8,882	1.92
SMBC日興証券株式会社	6,868	1.48
JPモルガン証券株式会社	6,235	1.34
近畿産業信用組合	5,590	1.20
株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.12
合計	154,933	33.49

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

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額 (千円)
執行役員(注1)	石原 雅行	タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	-(注2)
監督役員(注1)	橋本 憲房	ケイネックス法律事務所 パートナー	1,200
会計監査人	川嶋 俊昭	川嶋公認会計士事務所	1,200
	PwCあらた有限責任監査法人	-	11,000(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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

本投資法人の資産の構成は、以下の通りです。

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	前期 (2021年2月28日現在)		当期 (2021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 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	四大経済圏	713	0.8	712	0.8
		地方中核都市	—	—	—	—
	住宅	四大経済圏	720	0.8	2,759	2.9
		地方中核都市	—	—	—	—
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,468	2.6	2,441	2.6
	商業施設・ その他	四大経済圏	507	0.5	505	0.5
		地方中核都市	—	—	3,769	4.0
信託不動産	不 動 产 小 計		4,410	4.7	10,189	10.8
	オフィス	四大経済圏	40,109	42.5	42,044	44.6
		地方中核都市	4,921	5.2	4,941	5.2
	住宅	四大経済圏	9,869	10.5	9,242	9.8
		地方中核都市	1,198	1.3	1,193	1.3
	ホテル	四大経済圏	2,492	2.6	2,512	2.7
		地方中核都市	4,456	4.7	4,441	4.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	9,887	10.5	7,827	8.3
		地方中核都市	5,069	5.4	5,046	5.4
	信 託 不 動 产 小 計		78,004	82.6	77,249	81.9
	預金・その他の資産		11,965	12.7	6,842	7.3
	資産総額		94,380	100.0	94,281	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、「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、2021年2月28日及び2021年8月31日現在における貸借対照表（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(2) 主要な保有資産

2021年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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	12,427	9,976.36	9,195.78	92.2	13.0	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,890	7,793.60	7,657.69	98.3	10.2	オフィス
名古屋センター・プラザビル	5,122	9,639.53	9,275.87	96.2	7.2	オフィス
家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)	4,277	17,780.00	17,780.00	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
家電住まいの館YAMADA松山問屋町店	4,021	9,052.32	9,052.32	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
ラグゼナ平和台	3,889	5,354.76	5,185.31	96.8	4.4	住宅
大宮NSDビル	3,522	4,006.68	4,006.68	100.0	5.0	オフィス
サムティ新大阪センタービル	3,406	5,022.79	4,747.79	94.5	4.2	オフィス
カインズ大宮店	2,556	11,497.86	11,497.86	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,512	2,478.23	2,478.23	100.0	0.0	ホテル
合 計／平 均	51,628	82,602.13	80,877.53	97.9	55.4	—

(注1) 「帳簿価額」は、2021年8月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は2021年8月31日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。バス・スルーモードマスター・リース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、2021年8月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

(注6) 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ません。

(3) 不動産等組入資産明細

2021年8月31日現在、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)	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	9,976.36 (注2)	12,427	13,000
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	信託受益権	7,793.60	9,890	10,500
	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	9,639.53	5,122	5,020
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,522	3,960
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	信託受益権	5,022.79	3,406	3,590
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,478	2,850
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	信託受益権	3,739.57	1,481	1,950
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,014	1,140
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,408.52	767	777
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.98	1,650	1,840
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,749	1,800
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	信託受益権	2,619.93 (注2)	927	927
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	信託受益権	2,505.92	613	634
	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	1,932	2,040
	小計		—	—	58,457.57	47,698	50,779
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	1,069	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	1,090	1,130
	R-03	ベ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	1,009	1,140
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.29	1,071	1,120
	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	1,193	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,889	4,410
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,111	1,290
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,403.94	720	761
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	不動産	4,034.10	2,039	2,140
	小計		—	—	24,123.23	13,195	14,491
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	2,329	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	2,112	2,080
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,441	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	信託受益権	2,478.23	2,512	2,190
小計		—	—	17,911.37	9,395	9,390	
商業その他施設	C-01	プリオ大名II	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	993	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	1,024	1,110
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	505	570
	C-05	家電住まい館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	9,052.32	4,021	4,410
	C-06	家電住まい館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,277	4,360
	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	ピ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	2,556	2,580
	小計		—	—	81,798.58	17,149	18,220
合計		—	—	182,290.75	87,439	92,880	

(注1) 「期末算定価額」は、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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注2) 「NTビル」及び「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

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(2020年9月1日～2021年2月28日)				当期(2021年3月1日～2021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)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%) (注3)
オフィス	O-01	NTビル	14	100.0	341	12.7	15	92.2	338	13.0
	O-02	東池袋セントラルプレイス	7	98.3	275	10.2	7	98.3	264	10.2
	O-03	名古屋センタープラザビル	34	100.0	200	7.5	32	96.2	187	7.2
	O-05	大宮NSDビル	11	100.0	131	4.9	11	100.0	130	5.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	8	100.0	112	4.2	7	94.5	110	4.2
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	92	3.4	15	100.0	93	3.6
	O-08	中央博労町ビル	17	100.0	67	2.5	17	100.0	67	2.6
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	1.0	1	100.0	26	1.0
	O-10	心斎橋ビル	6	86.2	30	1.2	6	86.2	27	1.1
	O-11	L.Biz仙台	28	98.0	67	2.5	27	100.0	67	2.6
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	67	2.5	6	100.0	66	2.6
	O-13	盛岡駅前通ビル	—	—	40	1.5	—	—	—	—
	O-14	長野セントラルビル	21	97.2	51	1.9	20	88.6	45	1.7
	O-15	EME郡山ビル	—	—	26	1.0	—	—	—	—
	O-16	宇都宮セントラルビル	—	—	32	1.2	—	—	—	—
	O-17	山形駅前通ビル	7	71.9	30	1.1	7	71.9	29	1.1
	O-18	赤坂川瀬ビル	7	91.2	17	0.6	8	100.0	17	0.7
	O-19	代々木一丁目ビル	—	—	—	—	1	100.0	28	1.1
	小計		182	97.9	1,612	60.0	180	95.3	1,503	57.7
住宅	R-01	アマーレ東海通	85	94.9	37	1.4	79	86.8	35	1.4
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	1.2	2	100.0	31	1.2
	R-03	ベネフィス博多南グランスイート	59	97.5	35	1.3	59	97.2	34	1.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	31	91.3	29	1.1	31	89.8	29	1.1
	R-05	アルファスペース都立大	12	90.1	17	0.6	—	—	13	0.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	60	94.2	40	1.5	63	98.1	41	1.6
	R-07	ラグゼナ平和台	100	97.3	109	4.1	98	96.8	114	4.4
	R-08	ラグゼナ勝どき	26	100.0	30	1.1	23	89.3	31	1.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	57	93.1	23	0.9	60	100.0	26	1.0
	R-10	ラグゼナ門真	—	—	—	—	126	99.3	51	2.0
	小計		432	96.1	355	13.2	541	95.9	411	15.8
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.8	1	100.0	76	2.9
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	62	2.3	1	100.0	62	2.4
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	2.8	1	100.0	74	2.9
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	0	0.0	19	0.7	1	100.0	—	0.0
	小計		3	86.2	233	8.7	4	100.0	214	8.2

用途	物件番号	不動産等の名称	前期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			当期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円) (注3)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円) (注3)		
・商業施設その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	31	1.2	6	100.0	30	1.2
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	1.6	1	100.0	41	1.6
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	3	100.0	16	0.6	3	100.0	17	0.7
	C-04	Almost Blue	5	100.0	125	4.7	—	—	9	0.3
	C-05	家電住まい館YAMADA松山問屋町店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-06	家電住まい館YAMADA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	1.1
	C-08	ピッグモーター札幌清田店(底地)	—	—	—	—	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)
	C-10	カインズ大宮店	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
小計			17	100.0	486	18.1	16	100.0	475	18.3
合計			634	96.6	2,687	100.0	741	98.0	2,604	100.0

(注1) 「テナント数」は、2021年2月28日及び2021年8月31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、2021年2月28日及び2021年8月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次の通りです。

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	5,000,000	—	△2,909

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(8) その他資産の状況

2021年8月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2021年8月31日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2022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
中央博労町ビル	大阪府大阪市	受水槽更新工事	自2021年11月 至2021年12月	15,000	—	—
L.Biz仙台	宮城県仙台市	タワー式駐車装置外壁補修 及び全パレット塗装工事	自2021年12月 至2022年2月	24,000	—	—
山形駅前通ビル	山形県山形市	空調加湿器更新工事	自2021年10月 至2021年11月	40,000	—	—
		外壁是正工事	自2021年12月 至2022年2月	59,000	—	—
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	各階空調EHP化工事	自2021年12月 至2022年2月	20,000	—	—
		消防設備更新工事 SP改修工事	自2021年11月 至2021年12月	30,000	—	—

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が2021年8月31日現在保有する運用資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下の通りです。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253,084千円であり、当期費用に区分された修繕費85,719千円と合わせて、合計338,803千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)
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	4階A・B系統空調機更新工事	自2021年4月1日 至2021年5月31日	25,876
名古屋センター・プラザ	愛知県名古屋市	屋上鉄骨架台改修及び増設工事	自2021年6月28日 至2021年8月27日	19,700
		ハロゲン消火設備更新	自2021年7月16日 至2021年8月10日	14,835
長野セントラルビル	長野県長野市	二酸化炭素消火設備更新	自2021年6月26日 至2021年6月27日	16,685
山形駅前通ビル	山形県山形市	冷暖房設備更新工事(9階)	自2021年4月1日 至2021年5月25日	16,243
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	冷媒主管先行配管・7階客室空調空冷化工事	自2021年7月1日 至2021年8月31日	20,980
合計				114,319

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第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
資産運用報酬(注)	149,329	157,703
資産保管及び一般事務委託手数料	18,432	19,162
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	82,291	95,215
合計	252,453	274,481

(注) 第7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(80,150千円)が発生しています。

(2) 借入状況

2021年8月31日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分(注1) 借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注5)	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		2,120	—					
株式会社みずほ銀行		1,300	—					
三井住友信託銀行株式会社		1,000	—					
株式会社新生銀行		1,000	—					
株式会社りそな銀行		800	—					
株式会社あおぞら銀行		700	—					
株式会社第四北越銀行		700	—					
株式会社西日本シティ銀行		700	—					
株式会社みなと銀行		700	—					
朝日信用金庫		300	—					
株式会社福岡銀行		300	—					
株式会社伊予銀行		150	—					
株式会社足利銀行		130	—					
株式会社栃木銀行		100	—					
株式会社三井住友銀行		780	780					
株式会社みずほ銀行		600	600					
三井住友信託銀行株式会社		400	400					
株式会社新生銀行		600	600					
株式会社りそな銀行		400	400					
株式会社あおぞら銀行		400	400					
株式会社第四北越銀行		400	400					
株式会社西日本シティ銀行		400	400					
株式会社みなと銀行		400	400					
朝日信用金庫		200	200					
株式会社福岡銀行		200	200					
株式会社伊予銀行		100	100					
株式会社足利銀行		70	70					
株式会社栃木銀行		50	50					
株式会社広島銀行	2019年9月3日	500	500	0.57409	2023年8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,365	1,365					
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		1,365	1,365					
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					
株式会社あおぞら銀行		250	250					
株式会社伊予銀行		200	200					
株式会社三井住友銀行		1,365	1,365					
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		600	600					
三井住友信託銀行株式会社		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					

区分(注1) 借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注5)	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	2020年7月30日	1,000	1,000	0.37072	2022年7月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		700	700					
三井住友信託銀行株式会社		600	600					
株式会社新生銀行		500	500					
株式会社りそな銀行		500	500					
株式会社福岡銀行		500	500					
株式会社西日本シティ銀行		300	300					
株式会社みなど銀行		300	300					
株式会社伊予銀行		250	250					
株式会社あおぞら銀行		100	100					
朝日信用金庫		100	100					
株式会社足利銀行		100	100					
株式会社三井住友銀行		2,200	2,200	0.76226 (注4)	2025年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
朝日信用金庫		1,300	1,300					
三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
株式会社新生銀行		900	900					
株式会社りそな銀行		800	800					
株式会社あおぞら銀行		800	800					
株式会社西日本シティ銀行		600	600	0.45176 (注4)	2024年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
株式会社みなど銀行		600	600					
株式会社伊予銀行		150	150					
株式会社足利銀行		100	100					
株式会社第四北越銀行		—	700					
株式会社西日本シティ銀行		—	700					
朝日信用金庫		—	300	0.66443 (注4)	2026年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行		—	300					
株式会社伊予銀行		—	150					
株式会社三井住友銀行		—	2,120					
株式会社みずほ銀行		—	1,300					
三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
株式会社新生銀行		—	1,000					
株式会社りそな銀行		—	800					
株式会社あおぞら銀行		—	700					
株式会社みなど銀行		—	700					
株式会社足利銀行		—	130					
株式会社伊予銀行		—	100					
小計		—	43,400					
合計		—	43,400					

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。なお、長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注2) 「平均利率」は、期末時点のローン契約ごとの期中加重平均利率を記載しています。

(注3) 当該借入は変動金利によって行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

(注4) 当該借入は固定金利によって行っています。

(注5) 返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

(注6) 資金用途は、不動産信託受益権又は不動産の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。

(注7) 資金用途は、既存借入金の返済に充当するためです。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			売却損益(百万円)
		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)	
O-19	代々木一丁目ビル	2021年4月30日	1,850	—	—	—	—
R-05	アルファスペース都立大	—	—	2021年7月15日	652	593	40
R-10	ラグゼナ門真	2021年4月13日	2,000	—	—	—	—
C-04	Almost Blue (準共有持分 70%)	—	—	2021年3月19日	5,047	4,618	416
C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	2021年3月1日	900	—	—	—	—
C-08	ピッグモーター札幌清田店 (底地)	2021年5月19日	1,610	—	—	—	—
C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	2021年4月1日	1,170	—	—	—	—
C-10	カインズ大宮店	2021年7月1日	2,520	—	—	—	—
合計		—	10,050	—	5,699	5,211	457

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、不動産及び不動産信託受益権については、売買契約書に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産（鑑定評価）

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	イオンスタイル尾道 (底地)	2021年3月1日	900	1,020	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年1月31日
譲渡	Almost Blue (準共有持分 70%)	2021年3月19日	5,047	5,047 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日
取得	DCMダイキ尾道店(底地)	2021年4月1日	1,170	1,220	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年2月28日
取得	ラグゼナ門真	2021年4月13日	2,000	2,110	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年3月1日
取得	代々木一丁目ビル	2021年4月30日	1,850	2,040	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年1月31日
取得	ピッグモーター札幌清田店 (底地)	2021年5月19日	1,610	1,790	JLL森井鑑定株式会社	2020年12月31日
取得	カインズ大宮店	2021年7月1日	2,520	2,580	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月1日
譲渡	アルファスペース都立大	2021年7月15日	652	622	大和不動産鑑定株式会社	2021年2月28日

(注1) 上記の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 2020年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額に譲渡した準共有持分(70%)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

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	10,050	5,699
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社タカラーベン	4,070 (40.5%)	— (- %)
合計	4,070 (40.5%)	— (- %)

(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よ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。

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	189,774	株式会社レーベントラスト	38,600	20.3

(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づれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

① お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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
2021年8月23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。

» II. 貸借対照表

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,815,530	4,208,122
信託現金及び信託預金	1,633,984	1,624,896
営業未収入金	68,991	94,259
前払費用	141,760	204,793
未収消費税等	—	229,172
その他	5,204	6,672
流動資産合計	11,665,471	6,367,916
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,561,283	4,034,179
減価償却累計額	△108,057	△153,732
建物（純額）	2,453,225	3,880,446
構築物	9,641	28,587
減価償却累計額	△325	△540
構築物（純額）	9,315	28,046
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△3,565	△4,754
機械及び装置（純額）	43,975	42,786
工具、器具及び備品	6,256	32,371
減価償却累計額	△305	△2,461
工具、器具及び備品（純額）	5,950	29,909
土地	1,941,786	6,280,425
信託建物	19,378,728	20,274,127
減価償却累計額	△1,275,705	△1,541,502
信託建物（純額）	18,103,023	18,732,625
信託構築物	70,135	71,160
減価償却累計額	△3,155	△3,879
信託構築物（純額）	66,980	67,280
信託工具、器具及び備品	23,385	41,223
減価償却累計額	△4,583	△7,115
信託工具、器具及び備品（純額）	18,801	34,108
信託土地	59,240,117	58,343,096
信託建設仮勘定	718	718
有形固定資産合計	81,883,896	87,439,443
無形固定資産		
信託借地権	530,595	—
ソフトウエア	3,025	2,475
無形固定資産合計	533,620	2,475
投資その他の資産		
長期前払費用	255,546	442,788
繰延税金資産	2,145	4,924
差入敷金及び保証金	11,000	11,080
その他	10	10
投資その他の資産合計	268,701	458,802
固定資産合計	82,686,217	87,900,721
繰延資産		
投資口交付費	28,447	13,268
繰延資産合計	28,447	13,268
資産合計	94,380,136	94,281,906

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	226,592	312,492
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	9,950,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	184,653	193,598
未払費用	15,940	16,922
未払法人税等	26,793	60,189
未払消費税等	319,699	—
前受金	11,196	20,491
デリバティブ債務	3,865	2,909
その他	5,970	8,953
流動負債合計	10,845,683	10,616,530
固定負債		
長期借入金	33,400,000	33,450,000
預り敷金及び保証金	114,695	205,535
信託預り敷金及び保証金	3,277,646	3,136,223
資産除去債務	88,298	88,636
デリバティブ債務	9,237	—
固定負債合計	36,889,877	36,880,394
負債合計	47,735,560	47,496,925
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額	△36,882	△21,279
一時差異等調整引当額(※2)	△36,882	△21,279
出資総額控除額合計	45,152,389	45,167,992
出資総額(純額)		
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,505,288	1,619,897
剰余金合計	1,505,288	1,619,897
投資主資本合計	46,657,677	46,787,890
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,102	△2,909
評価・換算差額等合計	△13,102	△2,909
純資産合計(※1)	46,644,575	46,784,980
負債純資産合計	94,380,136	94,281,906

» III. 損益計算書

» IV. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入（※1）	2,508,637	2,427,281
その他賃貸事業収入（※1）	179,152	177,464
不動産等売却益（※2）	186,233	457,223
営業収益合計	2,874,022	3,061,968
営業費用		
賃貸事業費用（※1）	915,785	943,498
不動産等売却損（※3）	3,029	—
資産運用報酬	149,329	157,703
資産保管及び一般事務委託手数料	18,432	19,162
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	24,621	42,830
その他営業費用	57,669	52,384
営業費用合計	1,171,268	1,217,979
営業利益	1,702,753	1,843,988
営業外収益		
受取利息	37	44
固定資産税等還付金	19,922	—
受取保険金	817	1,079
その他	—	0
営業外収益合計	20,778	1,124
営業外費用		
支払利息	135,940	138,611
融資関連費用	67,143	69,943
投資口交付費償却	19,450	15,178
営業外費用合計	222,535	223,733
経常利益	1,500,997	1,621,379
税引前当期純利益	1,500,997	1,621,379
法人税、住民税及び事業税	26,798	60,196
法人税等調整額	△2,129	△2,778
法人税等合計	24,669	57,417
当期純利益	1,476,327	1,563,962
前期繰越利益	28,961	55,935
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,505,288	1,619,897

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	45,189,272	△68,263	△68,263	45,121,008	1,461,254	1,461,254	
当期変動額							
剩余金の配当					△1,399,062	△1,399,062	
一時差異等調整引当額の戻入		33,230	33,230	33,230	△33,230	△33,230	
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,850	△1,850	△1,850		△1,850	
当期純利益					1,476,327	1,476,327	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	31,380	31,380	31,380	44,034	44,034	
当期末残高	45,189,272	△36,882	△36,882	45,152,389	1,505,288	1,505,288	

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	継延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△28,705	△28,705	46,553,557
当期変動額			
剩余金の配当			△1,399,062
一時差異等調整引当額の戻入			—
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,850
当期純利益			1,476,327
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	15,603	15,603	15,603
当期変動額合計	15,603	15,603	91,018
当期末残高	△13,102	△13,102	46,644,575

» IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剩余金		投資主資本 合計
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剩余金合計	
当期首残高	45,189,272	△36,882	△36,882	45,152,389	1,505,288	1,505,288	46,657,677
当期変動額							
剩余金の配当				△1,433,750	△1,433,750	△1,433,750	
一時差異等調整 引当額の戻入		15,603	15,603	15,603	△15,603	△15,603	-
当期純利益					1,563,962	1,563,962	1,563,962
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	-	15,603	15,603	15,603	114,609	114,609	130,212
当期末残高	45,189,272	△21,279	△21,279	45,167,992	1,619,897	1,619,897	46,787,890

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△13,102	△13,102	46,644,575
当期変動額			
剩余金の配当		△1,433,750	
一時差異等調整 引当額の戻入		-	
当期純利益			1,563,962
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	10,192	10,192	10,192
当期変動額合計	10,192	10,192	140,405
当期末残高	△2,909	△2,909	46,784,980

» V. 注記表

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021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 20年 工具、器具及び備品 2~15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を探用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	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探用しています。 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29,316千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

項目	前期（ご参考） 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2021年2月28日)	当期 (2021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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）（ご参考）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	105,723 (注)	6,687	1,850	-	8,537	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	61,576	-	△33,230	28,345	デリバティブ取引の時価の変動
合計		119,543	68,263	1,850	△33,230	36,882	-

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
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	28,345	-	△15,603	12,742	デリバティブ取引の時価の変動
合計		112,348	36,882	-	△15,603	21,279	-

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日		当期 自 2021年3月1日 至 2021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 共益費収入 駐車場収入 その他賃貸収入		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 駐車場収入 その他賃貸収入	
2,207,673		2,149,964	
208,057		190,916	
76,901		67,745	
16,003	2,508,637	18,654	2,427,281
その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他収入		その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他収入	
141,105		124,139	
38,046	179,152	53,325	177,464
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
	2,687,789		2,604,745
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 信託報酬 減価償却費 その他賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 信託報酬 減価償却費 その他賃貸事業費用	
193,609		189,774	
115,330		101,030	
198,912		179,812	
4,372		4,512	
62,225		85,719	
10,516		9,929	
325,457		334,350	
5,360		38,367	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
	915,785		943,498
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
	1,772,003		1,661,247
※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)	
盛岡駅前通ビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用		Almost Blue(準共有持分 70%) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用	
1,458,283	1,484,432	4,618,120	5,037,636
18,864		3,042	
不動産等売却益		不動産等売却益	
	7,284		416,474
宇都宮セントラルビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益		アルファスペース都立大 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	
	803,404	593,341	652,000
778,100	24,186	17,909	40,748
Almost Blue(準共有持分 30%) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益			
1,979,395	2,158,694		
1,467			
不動産等売却益		177,831	
※3. 不動産等売却損の内訳 (単位:千円)		※3. 不動産等売却損の内訳 該当事項はありません。	
EME郡山ビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損			
900,701	910,000	12,328	3,029

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日		当期 自 2021年3月1日 至 2021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	10,000,000口
		462,500口	462,500口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2021年2月28日)		当期 (2021年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額		繰延税金資産 未払事業税損金不算入額	
	2,145		4,924
資産除去債務		資産除去債務	
	27,778		27,884
繰延消費税額等		繰延消費税額等	
	63		53
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	
	4,121		915
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
	34,108		33,777
評価性引当額		評価性引当額	
	△7,565		△4,989
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
	26,543		28,788
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	24,398	資産除去債務に対応する有形固定資産
			23,864
繰延税金負債合計		繰延税金負債合計	
	24,398		23,864
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
	2,145		4,924
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)		法定実効税率 (調整)	
	31.46		34.59
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
	△30.05		△31.14
その他		その他	
	0.23		0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
	1.64		3.54

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日		当期 自 2021年3月1日 至 2021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 2020年9月1日 至 2021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いた場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年2月28日現在における貸借対照表上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	9,815,530	9,815,530	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,633,984	1,633,984	—
資産計	11,449,514	11,449,514	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973	—
(5) 長期借入金	33,400,000	33,508,675	108,675
(6) 信託預り敷金及び保証金	390,812	390,812	—
負債計	43,841,785	43,950,461	108,675
(7) デリバティブ取引（※）	(13,102)	(13,102)	—

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

（注1） 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1） 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いた場合、当該価額が異なることがあります。

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

（※1） 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※2） 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

（注2） 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

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

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

（注3） 金銭債権の決算日（2021年2月28日）後の償還予定期額

（単位：千円）

1 年以内
現金及び預金
信託現金及び信託預金
合 計

（注4） 借入金の決算日（2021年2月28日）後の返済予定期額

（単位：千円）

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

当期（自 2021年3月1日 至 2021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いた場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,208,122	4,208,122	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,624,896	1,624,896	—
資産計	5,833,018	5,833,018	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000	—
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973	—
(5) 長期借入金	33,450,000	33,605,112	155,112
(6) 信託預り敷金及び保証金	365,325	365,325	—
負債計	43,816,298	43,971,411	155,112
(7) デリバティブ取引（※）	(2,909)	(2,909)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にはば等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金

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

（4）1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金

短期間に決済されるため、時価は帳簿価額にはば等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（5）長期借入金

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

（6）信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金のうち、貸借対照表計上額2,770,897千円については、返還予定期間等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。返還予定期間等を見積もることができるものについては、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定した時価と帳簿価額が近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（7）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）（※1）	時価	
				うち1年超 (千円)	（※2）
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	—	△2,909

（※1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金（※）	205,535
信託預り敷金及び保証金（※）	2,770,897

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

（注3）金銭債権の決算日（2021年8月31日）後の償還予定期額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	4,208,122
信託現金及び信託預金	1,624,896
合計	5,833,018

（注4）借入金の決算日（2021年8月31日）後の返済予定期額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	9,950,000	6,000,000	9,550,000	10,050,000	7,850,000	—
合計	9,950,000	6,000,000	9,550,000	10,050,000	7,850,000	—

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2020年9月1日 至 2021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
期中増減額
期末残高
期末時価

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（231,725千円）、主な減少額は不動産信託受益権4件の譲渡（5,116,480千円）及び減価償却費（325,457千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、Almost Blue（準共有持分70%）については、2021年2月26日付の信託受益権買賣契約における譲渡価格（5,047,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年2月期（第6期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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
期中増減額
期末残高
期末時価

（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及び不動産信託受益権6件の取得（10,317,680千円）、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡（5,227,524千円）及び減価償却費（334,350千円）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2021年8月期（第7期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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 2020年9月1日 至 2021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	87,966
有形固定資産取得に伴う増加額	—
有形固定資産譲渡に伴う減少額	—
時の経過による調整額	331
期末残高	88,298

当期(自 2021年3月1日 至 2021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	88,298
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	338
期末残高	88,636

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(自 2020年9月1日 至 2021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	株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	—	不動産の賃貸(注3)	2,687,789	営業未収入金	68,991
						営業未払金	118,360
						1年内返還予定の信託預り敷金保証金	50,973
						預り敷金保証金	114,695
						信託預り敷金保証金	3,277,646
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の借入れ	—	長期借入金	3,400,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
				支払利息の支払い	13,106	未払費用	1,597

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

(注3) 全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はパス・スル型マスターリース契約です。

当期(自 2021年3月1日 至 2021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	株式会社タカラレーベン	不動産業	(被所有)3.11	不動産の取得	4,070,000	—	—
						営業未収入金	94,259
						営業未払金	34,142
						1年内返還予定の信託預り敷金保証金	50,973
						預り敷金保証金	205,535
						信託預り敷金保証金	3,136,223
資産保管会社	株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	—	不動産の賃貸(注3)	2,604,745	長期借入金の借入れ	1,000,000
						長期借入金の返済	1,000,000
				支払利息の支払い	13,438	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
						未払費用	1,787

(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・スル型マスターリース契約です。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
1口当たり純資産額 100,853円	1口当たり純資産額 101,156円
1口当たり当期純利益 3,192円	1口当たり当期純利益 3,381円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
当期純利益（千円）	1,476,327	1,563,962
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）	1,476,327	1,563,962
期中平均投資口数（口）	462,500	462,500

[重要な後発事象に関する注記]

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1.新投資口の発行

本投資法人は、2021年8月13日及び2021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112,500口の発行を行い、2021年9月1日に12,192,862,500円の払込を完了しています。この結果、2021年9月1日付で出資総額が57,382,134円、発行済投資口の総口数は、575,000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	112,500口
・発行価格（募集価格）	1口当たり金112,417円
・発行価格（募集価格）の総額	12,646,912,500円
・発行価額（払込金額）	1口当たり金108,381円
・発行価額（払込金額）の総額	12,192,862,500円
・払込期日	2021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に充当するため、以下の借入れについて2021年9月2日に行実行しています。

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レンジャーとする協調融資団(注2)	7,350	0.49915%	2021年 9月2日	2025年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		6,550	0.60088%		2026年 2月27日		
合計		13,900	－	－	－	－	－

(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、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社第四北越銀行、株式会社みどり銀行、株式会社横浜銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社七十七銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社愛知銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2021年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各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。

» V. 注記表

3. 資産の取得

本投資法人は、2021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
オフィス	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	非開示(注3)
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	株式会社タカラーベン
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	
	R-18	ワインベルコラース聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	非開示(注3)
商業施設・その他	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	日本商業開発株式会社
合計		—	26,310		

(注1) 「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、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) 川越ウエストビル、博多冷泉町ビル及びアピタ名古屋南店の取得先は、国内の株式会社ですが、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 2020年9月1日 至 2021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

(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
継延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△15,603
合計		△15,603

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繙延ヘッジ損益

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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
継延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△10,192
合計		△10,192

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繙延ヘッジ損益

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。

» VI. 金銭の分配に係る計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

(単位：円)

区分	前期（ご参考） 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
I 当期末処分利益	1,505,288,631	1,619,897,845
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 うち一時差異等調整引当額組入額	15,603,377 15,603,377	10,192,746 10,192,746
IV 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金) 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))	1,433,750,000 (3,100) 1,433,750,000 (3,100) — (—)	1,459,650,000 (3,156) 1,459,650,000 (3,156) — (—)
V 次期繰越利益	55,935,254	150,055,099
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益183,203,139円（不動産等売却損と相殺していまます）が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、55,935,254円を内部留保することとし、当期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号に定めるもののいいます。）の戻入額を控除した全額の1,433,750,000円を利益分配金として分配することとしたしました。また、所得超過税率不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるもののいいます。）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、所得超過税率不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしておりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。	

独立監査人の監査報告書

2021年10月13日

タカラレーベン不動産投資法人
役員会御中

PwCあらた有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員 びく不業三)

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員 藤谷峰

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2021年3月1日から2021年8月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としての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さぬものではない。

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

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021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	1,500,997	1,621,379
減価償却費	326,007	334,900
投資口交付費償却	19,450	15,178
融資関連費用	61,192	63,803
受取利息	△37	△44
支払利息	135,940	138,611
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,372	△37,593
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△229,172
未払消費税等の増減額（△は減少）	202,519	△319,699
前払費用の増減額（△は増加）	8,524	△43,433
長期前払費用の増減額（△は増加）	9,232	△126,188
営業未払金の増減額（△は減少）	△32,356	51,357
未払金の増減額（△は減少）	5,873	7,665
前受金の増減額（△は減少）	△3,705	9,295
信託有形固定資産の売却による減少額	5,116,480	5,211,461
その他	△2,670	△508
小計	7,357,820	6,697,012
利息の受取額	37	44
利息の支払額	△136,173	△137,630
法人税等の支払額	△936	△26,799
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,220,748	6,532,626
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	△6,194	△5,825,212
信託有形固定資産の取得による支出	△322,127	△4,625,153
差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△80
預り敷金及び保証金の受入による収入	△79	27,406
預り敷金及び保証金の返還による支出	△347	△268
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,484	37,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,743	△151,929
投資活動によるキャッシュ・フロー	△339,008	△10,537,511
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	9,856,825
長期借入金の返済による支出	－	△10,000,000
融資関連費用に係る支出	△665	－
分配金の支払額	△1,400,012	△1,433,027
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,400,678	△1,576,202
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,481,061	△5,581,087
現金及び現金同等物の期首残高	3,558,132	9,039,193
現金及び現金同等物の期末残高（※1）	9,039,193	3,458,106

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

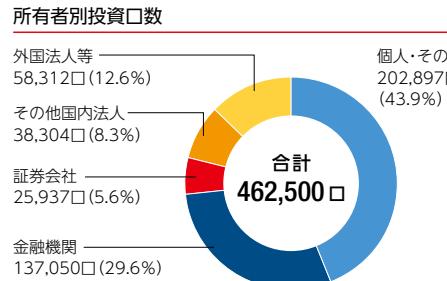
項目	前期(ご参考) (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手元現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随时引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

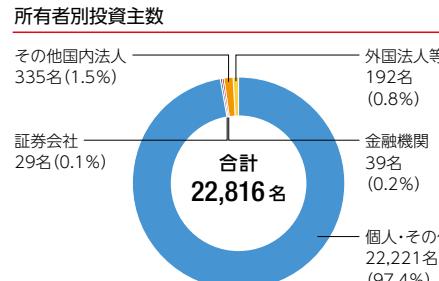
前期(ご参考) (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 現金及び預金 9,815,530千円 信託現金及び信託預金 1,633,984千円 使途制限付預金及び信託預金（注） △2,410,320千円 現金及び現金同等物 9,039,193千円 (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 現金及び預金 4,208,122千円 信託現金及び信託預金 1,624,896千円 使途制限付預金及び信託預金（注） △2,374,912千円 現金及び現金同等物 3,458,106千円 (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。

投資主インフォメーション

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。



投資主優待制度の導入

本投資法人は、投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日(第7期末は2021年8月31日)において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象として、投資主優待制度を導入しています。

対象投資主 基準日時点において本投資法人の投資口を10口以上保有する投資主

基準日 各決算期末日(第7期末基準日 2021年8月末)

優待内容 ヤマダホールディングスのお買物優待券(合計2,500円相当(500円相当×5枚))を送付^(注1)

対象店舗 全国のヤマダホールディングスグループの対象店舗^(注2)

利用可能期間 ①基準日2月末日の投資主:当年7月1日から当年12月末日まで
②基準日8月末日の投資主:翌年1月1日から翌年6月末日まで

発送時期 ①基準日2月末日の投資主:当年5月中旬
②基準日8月末日の投資主:当年11月中旬

(注1) この優待券は、1回のお買上金額(1枚の伝票又はレシート)が、税込み合計金額1,000円以上につき1,000円ごとに、1枚の優待券をご利用いただけます。また、ポイント還元商品は、優待券ご利用後の差額に対してポイント進呈いたします。但し、1回のお買物でのご利用は、表面に記載の同一有効期限のものを「最大50枚」までさせていただきます。

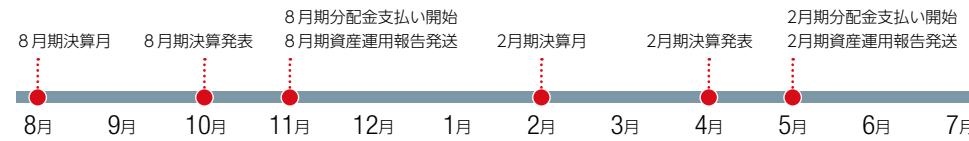
(注2) この優待券は、【株】ヤマダ電機テックヨウド(東証一部上場)の国内各店舗でご利用いただけます。但し、一部のフランチャイズ店舗等ではご利用いただけませんのでご注意ください。また、グループ会社の【㈱大塚家具】は、家電取扱い店舗の家電売場商品に限り、ご利用いただけます。詳しくは、「使用可能店舗一覧表」をご確認ください。なお使用可能店舗が変更になる場合があります。ご利用の際は、店頭にてご確認ください。

その他ご利用上の注意については、本投資法人ウェブサイトをご確認ください。

投資口価格の推移



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日

毎年2月末日、8月末日

投資主総会

原則として2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日

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。)

分配金支払確定基準日

東京証券取引所(銘柄コード:3492)

上場金融商品取引所

日本経済新聞

公告掲載新聞

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で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。