

# Takara Leben Real Estate Investment Corporation

## 第5期 資産運用報告

自 2020年3月1日 至 2020年8月31日



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>
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 <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			
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年以上に及び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年に及び寮・ホテルの運営実績			
全国に及びネットワークを活用した情報網			
家電流通事業者国内最大手として有する商業施設マーケットに関する情報及び運用ノウハウ			

(注1) 「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産(物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含みます。)及び駐車場などの用途に供される物件が含まれます。以下同じです。

(注2) 株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」ということがあります。)及びその子会社並びに関連会社をいいます。以下同じです。

## 第5期決算ハイライト

≫ 第5期確定分配金(1口当たり)

3,029 円

≫ 営業収益

2,750 百万円

≫ 営業利益

1,611 百万円

≫ 経常利益

1,399 百万円

≫ 当期純利益

1,399 百万円

≫ 取得価格合計

87,002 百万円  
36 物件

≫ 期末稼働率

98.1 %

≫ 鑑定NOI利回り

5.1 %

≫ LTV<sup>(注1)</sup>

45.9 %

≫ 1口当たり NAV<sup>(注2)</sup>

111,103 円

≫ 第6期予想分配金(1口当たり)

3,000 円

≫ 第7期予想分配金(1口当たり)

2,800 円

(注1) LTV=期末有利子負債総額/総資産

(注2) NAV=期末純資産総額-分配金総額+(保有資産の不動産等に関する鑑定評価額-期末帳簿価額)

## Contents

第5期決算ハイライト	1
投資主の皆様へ	2
新型コロナウイルスの影響	4
第5期運用実績	5
財務状況	6

ESGの取組み	6
外部成長	7
ポートフォリオの概要	8

I. 資産運用報告	10
II. 貸借対照表	26
III. 損益計算書	28
IV. 投資主資本等変動計算書	29
V. 注記表	31

VI. 金銭の分配に係る計算書	43
VII. 監査報告書	44
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
投資主インフォメーション	48

## 投資主の皆様へ



タカラPAG不動産投資顧問株式会社

代表取締役社長 宰田 哲男

タカラレーベン不動産投資法人

執行役員 石原 雅行

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

また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方及びご家族・ご関係者の皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、献身的な活動を続けていただいております医療従事者の皆様に心より感謝申し上げます。

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて減速し、2020年4月の緊急事態宣言発出後、経済活動はさらに停滞しました。緊急事態宣言が解除されたのちは、徐々に経済活動の再開が確認できるようになりましたが、国内外における外出自粛や施設の使用制限の要請、渡航制限等は続いており、先行き不透明な状況が続いております。不動産売買市場については、低金利を背景とした国内外投資家の投資意欲が継続し、不動産価格は高止まりが見込まれますが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大

の影響により経済が急速に悪化し、事態の終息まで長期化することが予想されることがから、動向には留意が必要と考えております。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスは、東京の8月空室率は3.07%と低下基調にブレーキがかかりつつありますが、平均賃料はさほど低下しておらず、堅調なニーズが見込めると考えております。テレワークの普及による減床の可能性が指摘される一方で、対人距離確保等のニーズも出てくることが想定され、オフィススペースの需要動向が明確になるには、時間がかかるものと思われます。住宅については、首都圏・地方主要都市等への人口流入が続き、安定した運用が見込まれます。商業施設については、緊急事態宣言による外出自粛要請を受けて影響を受けているテナントがある一方、堅調に推移している生活密着型の商業施設も存在しています。ホテルについては、緊急事態宣言による影響を受け、厳しい営業状況が続いており、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。

このような環境の下、今後も本投資法人は、マルチスポンサー体制を活用し、「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

### ● 資産運用会社 代表取締役挨拶

2020年7月にタカラPAG不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。

1987年に大学卒業後、大手総合商社において不動産ビジネスに携わってまいりましたが、2003年から2011年にかけて該社グループの上場リート運用会社のチーフ・インベストメント・オフィサー（最高投資責任者）としてリート立ち上げから運用の実務を担うこととなりました。2013年には該社グループの不動産私募ファンド運用会社の代表取締役社長に就任、2020年3月まで勤め、私募リーートの立ち上げ、運用も行っていました。これまで上場・私募リートなど8,000億円超のアセットの運用で培ったノウハウを本投資法人の運用にも活かしてまいります。

本投資法人は、総合デベロッパーとしてのタカラレーベンの開発力と外資系ファンド運用会社としてのPAGのソーシング力を組み合わ

の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては今後とも末永くご指導ご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

せて着実な成長の実現を目指すとともに、各アセットクラスに応じた知見をもったスポンサーのサポートを得た運用体制を敷いており、他にはない特徴を有しています。これにより、良質な開発物件をリートに組み入れるとともに、外部からも各種物件を厳選して取得していくことで、バランスの取れたポートフォリオを構築できると考えております。

将来的には上場リーートを代表する銘柄のひとつといわれるような上位リートへと成長させ、本投資法人が、国内外投資家、レンダーを含む金融市場から認知され、確固たる信任を得られるよう精進してまいります。

投資主の皆様におかれましては今後とも末永くご指導ご支援のほど宜しくお願い申し上げます。



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

### ● 格付の取得

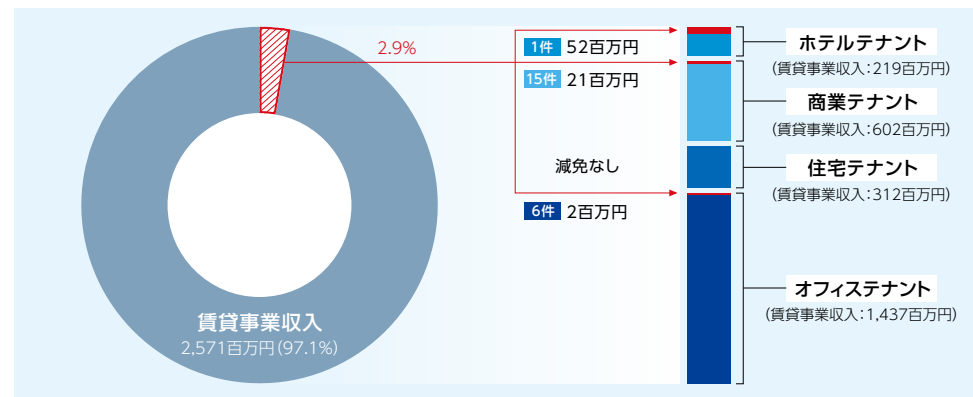
2020年6月18日付で株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しました。

格付機関	名称	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A-	安定的

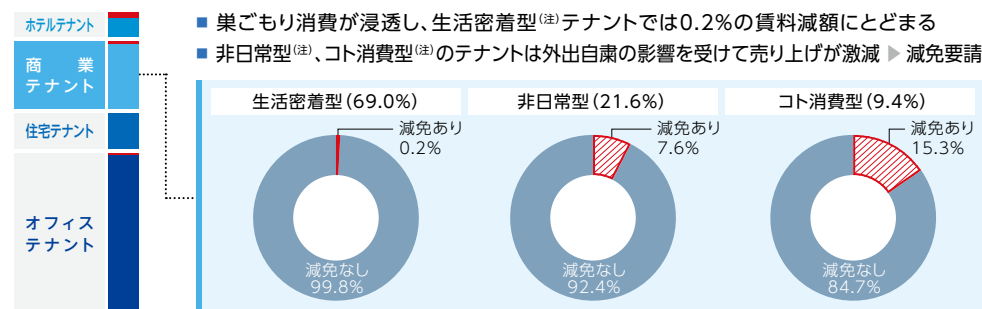


## ポートフォリオ:テナント種別による減免・猶予実施の影響

- 減免・猶予総額: 76百万円(減免・猶予前賃貸事業収入の2.9%にとどまる)
- 減免・猶予期間は短期間で決着
- 減免要請は緊急事態宣言直後がピーク

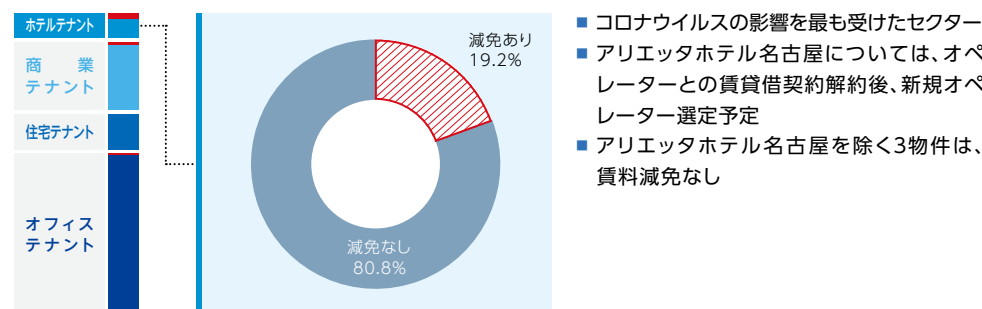


## 商業テナントへの影響

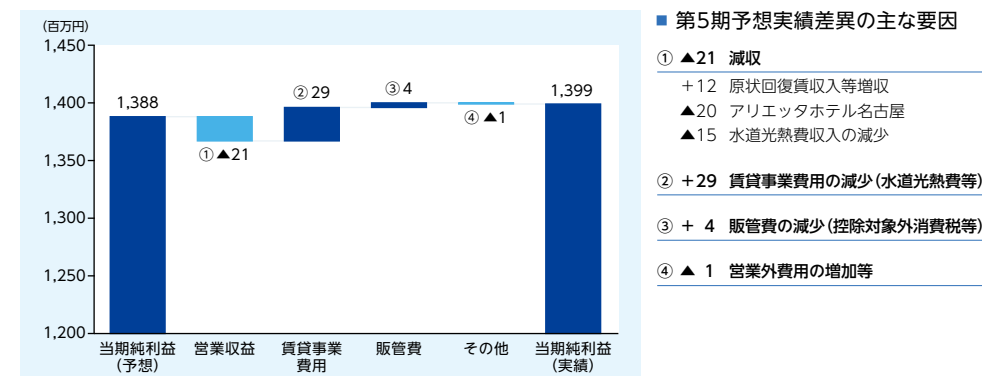


(注) 生活密着型は、物販(生活用品)・金融(銀行)・病院・サービス等、非日常型は、物販(生活用品以外)、コト消費型は美容・飲食・スポーツクラブ等として分類しています。

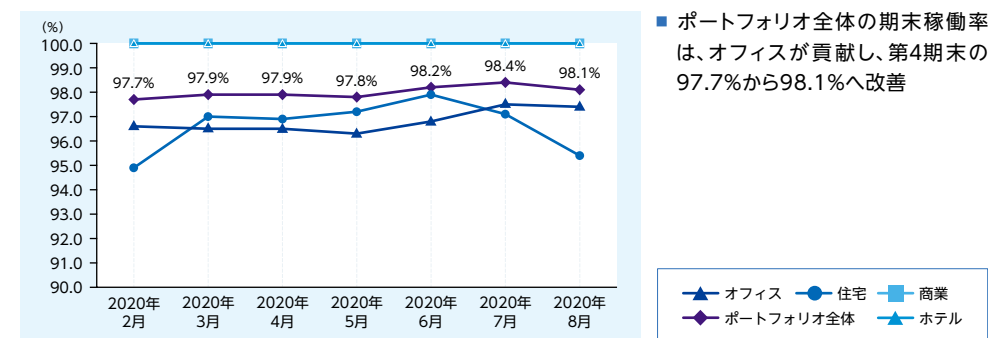
## ホテルテナントへの影響



## 当期純利益の変動グラフ

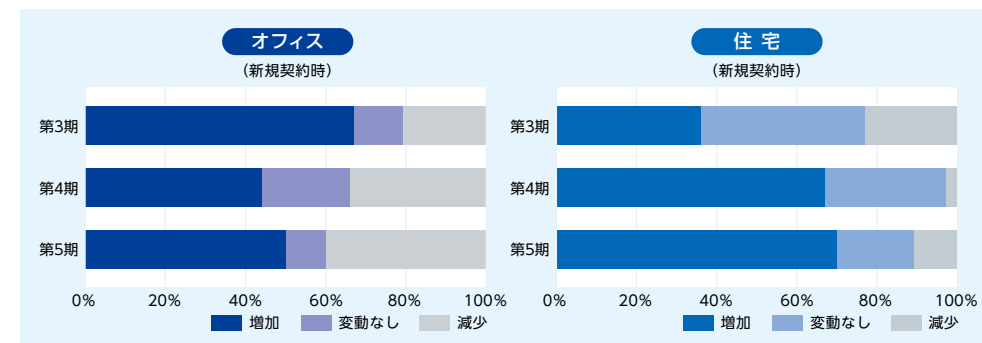


## 稼働率推移



## 賃料動向

- オフィス: 新規契約時に賃料増額実施
- 住宅: 新規契約時の賃料が増額されているトレンドは継続



## 財務指標の推移

本投資法人は、2018年7月30日に借入れ、2020年7月30日に満期をむかえた15,000百万円について、2020年7月30日に、4,950百万円(返済期日:2022年7月29日)及び10,050百万円(2025年7月31日)の借換えを実施しております。その結果、平均借入期間は、第4期末の3.2年から3.9年となり、借入期間の長期化を実施しました。

	2019年2月期末 (第2期末)	2019年8月期末 (第3期末)	2020年2月期末 (第4期末)	2020年8月期 (第5期末)
有利子負債残高(注1)	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円	<b>43,400百万円</b>
鑑定LTV(注2)	48.0%	51.9%	46.3%	<b>46.2%</b>
平均金利(注3)	0.49%	0.47%	0.57%	<b>0.63%</b>
平均借入期間	2.5年	2.2年	3.2年	<b>3.9年</b>

(注1) 各期末の「有利子負債残高」は、期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。

(注2) 各期末時点の「鑑定LTV」は、各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷各期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計で算定しています。

(注3) 各期末時点の「平均金利」は、各期末時点における各借入れに適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額で加重平均した平均値を記載しています。

## ESGの取組み

本投資法人の資産運用会社におけるサステナビリティ方針に基づき、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した取り組みを実施しています。

### 環境(Environment)

#### ●BELS評価

ドーミーイン  
松山  
(2019/8/9)



ドーミーイン  
盛岡  
(2019/8/8)



博多祇園ビル  
(2019/12/23)



L.Biz神保町  
(2019/12/20)



### GRESBリアルエスティート評価



2019年に実施されたGRESBリアルエスティート評価において、環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面にて高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を受けました。

### 社会(Society)

#### ●シェアサイクリングの設置(大宮NSDビル)



- 災害対応自販機の設置
- オフィスワーカーと地域のため  
弁当販売店の誘致
- 地域のための足湯の開放

### ガバナンス(Governance)

- 投資主利益を最大化する資産運用報酬体系
- 全役職員参加による定期的な社内研修  
(コンプライアンス研修・ESG研修)
- 反社会的勢力の排除

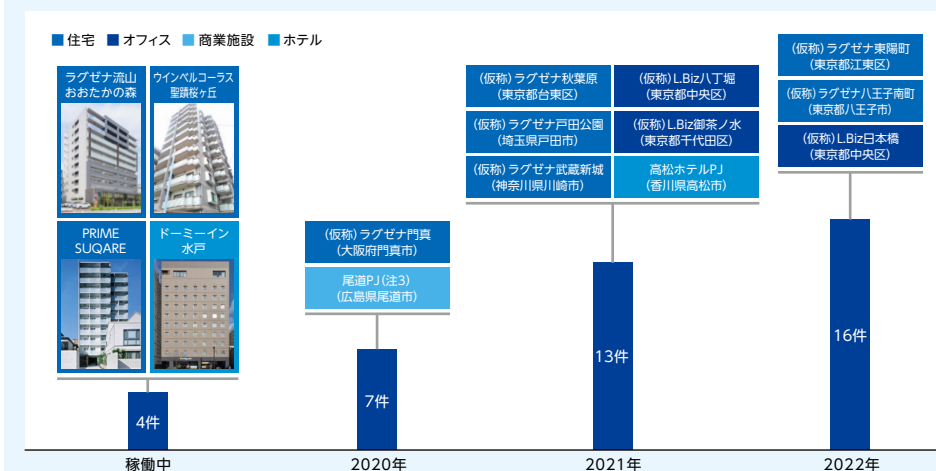
## 資産規模拡大の推移

上場以降、資産入替を実施しながら着実に物件を取得し、資産規模を拡大



## ブリッジファンド/スポンサーパイプライン

メインスポンサーであるタカラレーベンの開発力を活用した豊富なパイプライン



(注1) 本投資法人は上表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2) パイプラインの件数は、累計件数を記載しています。

(注3) 尾道PJは底地2区画です。



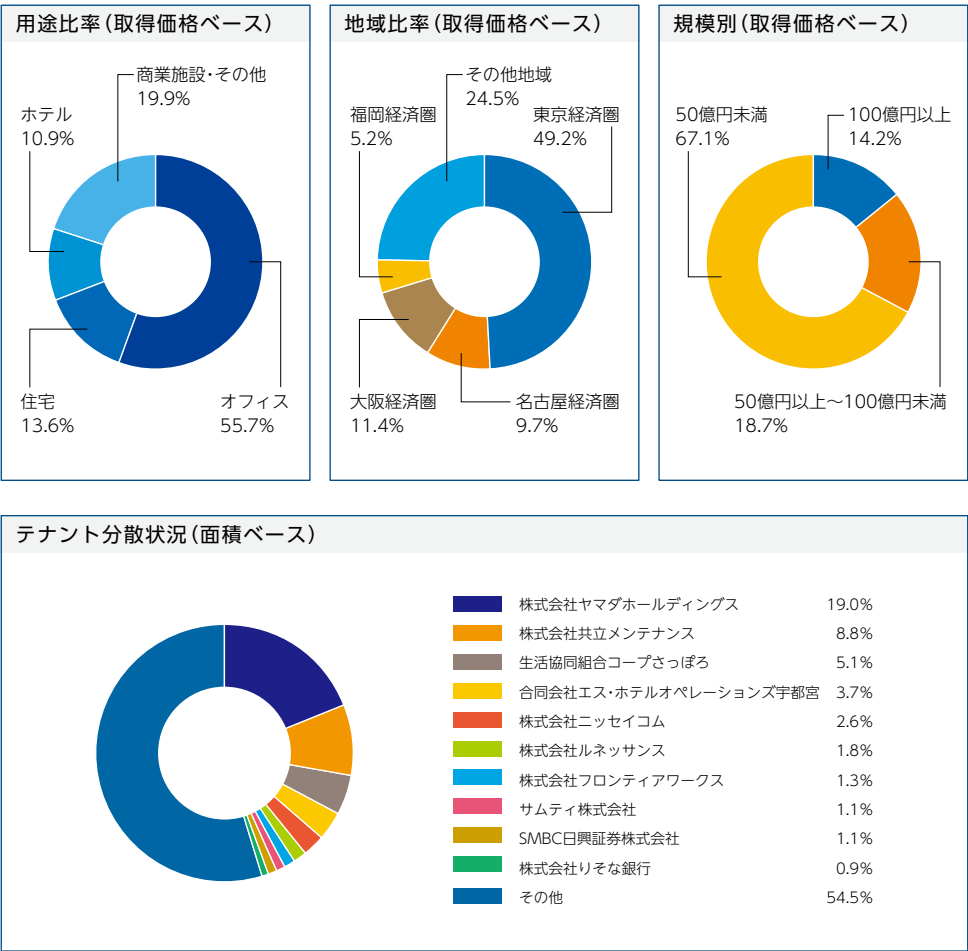
# ポートフォリオの概要

## 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	36	87,002百万円	93,857百万円	5.1%
コアエリア <sup>(注)</sup>	23	65,720百万円	70,848百万円	4.7%
サブエリア <sup>(注)</sup>	13	21,282百万円	23,009百万円	6.3%

(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



番号	用途	物件名	所在地	地域区分	取得 価格 (百万円)	帳簿 価額 (百万円)	鑑定 評価額 <sup>(注)</sup> (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	期末 稼働率 (%)	
O-01	オフィス	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	12,350	12,409	13,400	4.5	100.0	
O-02		東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	9,780	9,895	10,600	4.4	100.0	
O-03		名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	4,870	5,036	4,900	5.4	100.0	
O-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,522	3,950	5.5	100.0	
O-06		サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	3,450	3,428	3,610	5.1	100.0	
O-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,492	2,780	4.9	100.0	
O-08		中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,487	1,940	6.1	98.2	
O-09		L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,017	1,140	4.5	100.0	
O-10		心斎橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	765	777	5.1	83.3	
O-11		L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	1,680	1,663	1,840	5.6	98.0	
O-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	1,740	1,760	1,800	5.1	100.0	
O-13		盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	中核市	1,480	1,465	1,710	7.1	97.6	
O-14		長野セントラルビル	長野県長野市	中核市	898	926	993	7.2	87.1	
O-15		EME郡山ビル	福島県郡山市	中核市	900	900	1,030	7.3	96.8	
O-16		宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	中核市	771	778	993	8.7	96.0	
O-17		山形駅前通ビル	山形県山形市	施行時特例市	600	599	683	7.6	71.9	
O-18		赤坂川瀬ビル	東京都港区	東京経済圏	690	710	730	4.2	86.4	
オフィス合計/平均					48,466	48,860	52,876	5.1	97.4	
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	1,082	1,240	5.5	92.7	
R-02		ドーミー・浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,087	1,140	5.3	100.0	
R-03		ベネフィス博多南グランドスイート	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,021	1,110	5.3	98.8	
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,075	1,080	4.3	97.4	
R-05		アルファスペース都立大	東京都目黒区	東京経済圏	589	595	621	4.7	90.1	
R-06		ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	1,200	1,202	1,290	5.4	93.7	
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	3,910	3,913	4,350	4.6	97.2	
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	1,120	1,121	1,250	4.3	96.1	
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	705	719	740	5.5	83.4	
住宅合計/平均					11,796	11,818	12,821	4.9	95.4	
H-01	ホテル	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	中核市	2,427	2,367	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	中核市	2,000	2,110	2,080	5.8	100.0	
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	中核市	2,520	2,496	2,530	5.1	100.0	
H-04		アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	2,500	2,501	2,170	4.3	100.0	
ホテル合計/平均					9,447	9,475	9,330	5.1	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	992	1,120	4.7	100.0	
C-02		コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	中核市	1,036	1,040	1,100	6.8	100.0	
C-03		TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	500	508	570	5.5	100.0	
C-04		Almost Blue	東京都港区	東京経済圏	6,520	6,599	7,210	3.5	100.0	
C-05		家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	中核市	4,030	4,050	4,410	7.4	100.0	
C-06		家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	大阪経済圏	4,227	4,277	4,420	4.9	100.0	
商業施設・その他合計/平均					17,293	17,469	18,830	5.1	100.0	
ポートフォリオ合計/平均					87,002	87,624	93,857	5.1	98.1	

(注)鑑定評価額は、2020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1期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	第2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業収益	(百万円)	377	2,129	2,916	3,076	2,750
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	377	2,129	2,175	2,758	2,727
営業費用	(百万円)	176	817	1,156	1,163	1,139
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	141	651	944	937	917
営業利益	(百万円)	200	1,311	1,760	1,912	1,611
経常利益	(百万円)	35	1,172	1,620	1,707	1,399
当期純利益	(百万円)	33	1,171	1,619	1,706	1,399
出資総額（注4）	(百万円)	31,991	31,991	31,991	45,189	45,189
発行済投資口の総口数	(口)	345,500	345,500	345,500	462,500	462,500
総資産額	(百万円)	69,578	69,523	72,736	94,517	94,466
（対前期比）	(%)	－	△0.1	4.6	29.9	△0.1
純資産額	(百万円)	32,011	33,083	33,526	46,829	46,553
（対前期比）	(%)	－	3.3	1.3	39.7	△0.6
1口当たり純資産額	(円)	92,652	95,754	97,036	101,252	100,656
分配金総額	(百万円)	33	1,174	1,621	1,708	1,400
1口当たり分配金	(円)	98	3,398	4,693	3,693	3,029
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	57	3,200	4,680	3,689	3,025
（うち1口当たり利益超過分配金）（注5）	(円)	41	198	13	4	4
総資産経常利益率（注7）	(%)	0.1	1.7	2.3	2.0	1.5
（年換算値）（注8）	(%)	0.6	3.4	4.5	4.1	2.9
自己資本利益率（注7）	(%)	0.1	3.6	4.9	4.2	3.0
（年換算値）（注8）	(%)	1.2	7.3	9.6	8.5	6.0
自己資本比率（注7）	(%)	46.0	47.6	46.1	49.5	49.3
（対前期増減）	(%)	－	1.6	△1.5	3.5	△0.3
配当性向（注7）	(%)	58.3	94.3	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数（注1）	(日)	33	181	184	182	184
期末投資物件数（注6）	(件)	27	27	29	35	36
減価償却費	(百万円)	78	240	258	321	330
資本的支出額	(百万円)	1	73	194	150	276
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140
FFO（Funds from Operation）（注7）	(百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706
1口当たりFFO（注7）	(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689
有利子負債額	(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注7）	(%)	49.7	47.8	49.5	45.9	45.9

（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ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（2017年9月11日）から2018年8月末日までの355日間です。なお、第1期の「当期運用日数」には、実質的な運用期間である2018年7月30日から2018年8月31日までの33日を記載しています。

（注2）営業収益等には消費税等は含まれていません。

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

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

（注5）1口当たり利益超過分配金は、全額一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配金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件として記載しています。

（注7）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷〔（期首総資産額＋期末総資産額）÷2〕×100 なお、第1期の期首総資産額には、実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の総資産額を使用しています。
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 なお、第1期の期首純資産額には、実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の純資産額を使用しています。
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1期及び第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

（注8）投資法人における第1期の営業期間は2017年9月11日から2018年8月31日までの355日間ですが、第1期の実質的な運用期間は2018年7月30日から2018年8月31日までの33日間です。第1期については、実質的な運用日数（33日間）に基づいて年換算値を算出しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に出資金150百万円（1,500口（注））で設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場し、2019年9月2日に公募による新投資口（117,000口）の発行を行いました。当期末日（2020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。

（注）本投資法人は、設立時発行済投資口（150口）について、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を1口につき10口の割合をもって分割しています。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて減速し、2020年4月の緊急事態宣言発出後、経済活動はさらに停滞しました。緊急事態宣言が解除されたのちは、徐々に経済活動の再開が確認できるようになりましたが、国内外における外出自粛や施設の使用制限の要請、渡航制限等は続いており、先行き不透明な状況が続いています。不動産売買市場については、低金利を背景とした国内外投資家の投資意欲が継続し、不動産価格は高止まりが見込まれますが、新型コロナウイルスの影響により経済が急速に悪化し、事態の終息まで長期化することが予想されることから、動向には留意が必要と考えています。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、2020年8月における東京の空室率は3.07%と低下基調にプレーキがかかりつつありますが、平均賃料はさほど低下しておらず、堅調なニーズが見込めると考えています。テレワークの普及による減床の可能性が指摘される一方で、対人距離確保等の感染予防の観点から1人当たりオフィス面積の拡大のニーズも想定されるため、オフィススペースの需要動向が明確になるには、時間がかかるものと思われます。住宅については、首都圏・地方主要都市等への人口流入が続き、安定した運用が見込まれます。商業施設については、緊急事態宣言による外出自粛要請を受けて影響を受けているテナントがある一方、堅調に推移している生活密着型の商業施設も存在しています。ホテルについては、緊急事態宣言による影響を受け、厳しい営業状況が続いており、しばらくの間は先行き不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を一定程度受ける一方で、本投資法人は、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の3つの中期運用戦略に基づき、賃料の増額交渉やコスト削減による内部成長を図るとともに、2020年3月には手元資金によりスポンサーである株式会社タカラレーベン（以下「タカラレーベン」といいます。）からラグゼナ本厚木を取得して外部成長を図った結果、当期末現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は141,450.90㎡、稼働率は98.1%と前期末対比+0.4%となりました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益2,750百万円、営業利益1,611百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,399百万円を計上し、1口当たり分配金3,029円となり、2020年4月14日付「2020年2月期 決算短信（REIT）」で公表した1口当たり分配金予想の3,000円を29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より借り入れた15,000百万円（返済期日：2020年7月30日）について、2020年7月30日付で借換え（4,950百万円（返済期日：2022年7月29日）及び10,050百万円（返済期日：2025年7月31日））を実施しています。この結果、当期末日（2020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45.9%となっています。

また、2020年6月18日には株式会社日本格付研究所（JCR）から本投資法人の長期発行体格付として「A-/安定的」の格付を取得しました。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益2,750百万円、営業利益1,611百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,399百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第（1）号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である1,399,062,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）3,025円を分配することとしました。また、所得超過税金不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第（2）号に基づき、所得超過税金不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配金を行うこととし、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税金不一致1,999,779円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,400,912,500円となり、1口当たり分配金は3,029円（1口当たり利益分配金3,025円、1口当たり利益超過分配金4円）となりました。



(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2020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とおりです。

年月日	摘 要	出資総額 (千円) (注2)		発行済投資口の総口数 (口)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2017年9月11日 (注1)	私募設立	150,000	150,000	150	150	(注3)
2018年4月21日	投資口分割	－	150,000	1,350	1,500	(注4)
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	(注5)
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	(注6)

(注1) 本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

【投資証券の取引価格の推移】

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

期 別	第1期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	第2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
最高 (円)	92,200	93,600	133,200	133,100	113,200
最低 (円)	89,700	83,300	89,200	107,700	60,000

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

(4) 分配金等の実績

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である1,399,062,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）3,025円を分配することとしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致1,999,779円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,400,912,500円となり、1口当たり分配金は3,029円（1口当たり利益分配金3,025円、1口当たり利益超過分配金4円）となりました。

期 別		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
		自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	自 2018年9月 1 日 至 2019年2月28日	自 2019年3月 1 日 至 2019年8月31日	自 2019年9月 1 日 至 2020年2月29日	自 2020年3月 1 日 至 2020年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	33,755	1,186,054	1,699,667	1,789,030	1,461,254
利益留保額	(千円)	14,062	80,454	82,727	62,215	28,961
金銭の分配金総額	(千円)	33,859	1,174,009	1,621,431	1,708,012	1,400,912
( 1口当たり分配金)	(円)	(98)	(3,398)	(4,693)	(3,693)	(3,029)
うち利益分配金総額	(千円)	19,693	1,105,600	1,616,940	1,706,162	1,399,062
( 1口当たり利益分配金)	(円)	(57)	(3,200)	(4,680)	(3,689)	(3,025)
うち出資払戻総額	(千円)	14,165	68,409	4,491	1,850	1,850
( 1口当たり出資払戻額)	(円)	(41)	(198)	(13)	(4)	(4)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	14,165	68,409	4,491	1,850	1,850
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(41)	(198)	(13)	(4)	(4)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

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

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の運用方針

本投資法人は、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるタカラレーベングループ（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、事業会社としての独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

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

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

② 外部成長戦略

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

③ 内部成長戦略

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

④ 財務戦略

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

a 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

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

b 資金調達（デット・ファイナンス）

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

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

c LTV

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

(注) LTV（％）＝a／b×100（％）  
a＝期末有利子負債残高  
b＝期末総資産額

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

賃貸借契約の解約合意書の締結

本投資法人は、以下の資産について、2020年10月13日付でオペレーター（テナント）である株式会社ルネッサンスと賃貸借契約の解約に関する合意書を締結しました。

物件名称	アリエッタホテル名古屋
オペレーター（テナント）の名称	株式会社ルネッサンス
賃貸面積	2,531.93㎡
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	100.0％
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.8％（注）
月額賃料	10百万円
敷金・保証金等	20百万円
解約日	2020年10月13日

(注) 2020年8月31日現在の本投資法人の保有資産の賃貸可能面積の合計に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。



## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第 1 期 (2018年8月31日)	第 2 期 (2019年2月28日)	第 3 期 (2019年8月31日)	第 4 期 (2020年2月29日)	第 5 期 (2020年8月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	345,500	345,500	345,500	462,500	462,500
出資総額 (注) (百万円)	31,991	31,991	31,991	45,189	45,189
投資主数 (人)	12,739	15,273	15,483	18,961	21,569

(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

2020年8月31日現在の投資主のうち、主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	47,982	10.37
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	35,256	7.62
株式会社タカラレーベン	14,385	3.11
野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,014	3.03
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	2.24
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	9,360	2.02
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	7,273	1.57
石原 昌幸	6,225	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	155,685	33.66

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

### (3) 役員等に関する事項

#### ① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

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

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

(注2) 当期において、執行役員は本投資法人より報酬を受け取っていません。

#### ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020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とおりです。

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

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期 （2020年２月29日現在）		当期 （2020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	710	0.8	710	0.8
		地方中核都市	－	－	－	－
	住宅	四大経済圏	－	－	719	0.8
		地方中核都市	－	－	－	－
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	2,520	2.7	2,496	2.6
	商業施設・ その他	四大経済圏	510	0.5	508	0.5
		地方中核都市	－	－	－	－
不 動 産 小 計		3,741	4.0	4,435	4.7	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	40,021	42.3	40,055	42.4
		地方中核都市	8,142	8.6	8,094	8.6
	住宅	四大経済圏	9,934	10.5	9,896	10.5
		地方中核都市	1,204	1.3	1,202	1.3
	ホテル	四大経済圏	2,510	2.7	2,501	2.6
		地方中核都市	4,410	4.7	4,478	4.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	11,897	12.6	11,870	12.6
		地方中核都市	5,114	5.4	5,090	5.4
信 託 不 動 産 小 計		83,235	88.1	83,189	88.1	
預金・その他の資産		7,540	8.0	6,841	7.2	
資産総額		94,517	100.0	94,466	100.0	

(注1) 「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法 (昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。) (以下「地方自治法」といいます。) 第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律 (平成26年法律第42号) による特例市制度の廃止 (2015年4月1日施行) の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。

(注2) 「保有総額」は、2020年2月29日及び2020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

2020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）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
NTビル	12,409	10,104.12	10,104.12	100.0	12.5	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,895	7,793.60	7,793.60	100.0	9.9	オフィス
Almost Blue	6,599	1,931.54	1,931.54	100.0	4.9	商業施設 ・その他
名古屋センタープラザビル	5,036	9,560.86	9,560.86	100.0	7.2	オフィス
家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	4,277	17,780.00	17,780.00	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	4,050	9,052.32	9,052.32	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
ラグゼナ平和台	3,913	5,354.76	5,205.97	97.2	4.0	住宅
大宮NSDビル	3,522	4,006.68	4,006.68	100.0	4.2	オフィス
サムティ新大阪センタービル	3,428	5,022.79	5,022.79	100.0	4.1	オフィス
アリエッタホテル名古屋(注7)	2,501	2,531.93	2,531.93	100.0	0.4	ホテル
合 計／平 均	55,634	73,138.60	72,989.81	99.8	57.2	—

(注1)「帳簿価額」は、2020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2020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。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注4)「稼働率」は、2020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ない場合として記載していません。

(注7) 2020年10月13日付で本物件の唯一のテナントである株式会社ルネサンスとの賃貸借契約が終了したことにより、本書の日付現在、本物件のテナント数は0、稼働率は0%となっています。以下同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

2020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とおりです。

用途	物件 番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	信託受益権	10,104.12 (注2)	12,409	13,400
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	信託受益権	7,793.60	9,895	10,600
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	信託受益権	9,560.86	5,036	4,900
	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	3,950
	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	3,428	3,610
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,492	2,780
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	信託受益権	3,739.57	1,487	1,940
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,017	1,140
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,408.52	765	777
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.96	1,663	1,840
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,760	1,800
	O-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	信託受益権	4,480.31	1,465	1,710
	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)	926	993
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	信託受益権	2,931.65	900	1,030
	O-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	信託受益権	2,768.91	778	993
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	信託受益権	2,505.92	599	683
	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	不動産	511.61	710	730
	小 計		—	—	67,877.06	48,860	52,876
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	1,082	1,240
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,087	1,140
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	信託受益権	2,782.51	1,021	1,110
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.29	1,075	1,080
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	信託受益権	907.13	595	621
	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	1,202	1,290
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,913	4,350
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,121	1,250
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,403.94	719	740
	小 計		—	—	20,996.26	11,818	12,821
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	2,367	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	2,080
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,496	2,530
	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	信託受益権	2,531.93	2,501	2,170
	小 計		—	—	17,965.07	9,475	9,330
・ 商 業 の 施 他 設	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	992	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	1,040	1,100
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	508	570
	C-04	Almost Blue	東京都港区	信託受益権	1,931.54	6,599	7,210
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	9,052.32	4,050	4,410
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,277	4,420
	小 計		—	—	37,366.71	17,469	18,830
合 計		—	—	—	144,205.10	87,624	93,857

(注1)「期末算定価額」は、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とおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2019年9月1日～2020年2月29日)				当期 (2020年3月1日～2020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	346	12.6	14	100.0	342	12.5
	O-02	東池袋セントラルプレイス	8	100.0	271	9.9	8	100.0	268	9.9
	O-03	名古屋センタープラザビル	34	99.7	209	7.6	34	100.0	197	7.2
	O-04	TTS南青山ビル	—	—	1	0.0	—	—	—	—
	O-05	大宮NSDビル	9	92.0	121	4.4	11	100.0	114	4.2
	O-06	サムティ新大阪センタービル	8	100.0	111	4.0	8	100.0	111	4.1
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	84	3.1	15	100.0	91	3.4
	O-08	中央博労町ビル	19	98.2	65	2.4	18	98.2	63	2.3
	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	7	100.0	31	1.1	6	83.3	29	1.1
	O-11	L.Biz仙台	29	100.0	70	2.5	28	98.0	70	2.6
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	60	2.2	6	100.0	64	2.4
	O-13	盛岡駅前通ビル	20	90.0	78	2.9	22	97.6	78	2.9
	O-14	長野セントラルビル	20	87.1	45	1.6	20	87.1	43	1.6
	O-15	EME郡山ビル	20	96.8	53	1.9	20	96.8	53	2.0
	O-16	宇都宮セントラルビル	20	94.0	50	1.8	21	96.0	49	1.8
	O-17	山形駅前通ビル	6	65.5	28	1.1	7	71.9	26	1.0
	O-18	赤坂川瀬ビル	8	100.0	13	0.5	6	86.4	17	0.6
		小 計	244	96.6	1,669	60.5	245	97.4	1,649	60.5
住宅	R-01	アマーレ東海通	83	97.0	40	1.5	84	92.7	39	1.5
	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 グランズウィート	60	86.8	33	1.2	59	98.8	36	1.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	32	92.1	29	1.1	34	97.4	30	1.1
	R-05	アルファスペース都立大	13	100.0	17	0.6	12	90.1	17	0.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	58	88.7	41	1.5	60	93.7	42	1.6
	R-07	ラグゼナ平和台	102	98.3	106	3.9	99	97.2	108	4.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	25	96.4	29	1.1	25	96.1	30	1.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	—	—	—	—	56	83.4	22	0.8
		小 計	375	94.9	329	12.0	431	95.4	359	13.2
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.8	1	100.0	76	2.8
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	64	2.3	1	100.0	63	2.3
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	2.7	1	100.0	74	2.7
	H-04	アリエッタホテル名古屋	1	100.0	61	2.2	1	100.0	10	0.4
		小 計	4	100.0	277	10.1	4	100.0	225	8.3

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2019年9月1日～2020年2月29日)				当期 (2020年3月1日～2020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)
商業施設 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	31	1.1	6	100.0	27	1.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	1.5	1	100.0	41	1.5
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	3	100.0	17	0.6	3	100.0	16	0.6
	C-04	Almost Blue	5	100.0	123	4.5	5	100.0	132	4.9
	C-05	家電住まいる館YAMADA松 山間屋町店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-06	家電住まいる館YAMADA神 戸垂水店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		小 計	17	100.0	481	17.4	17	100.0	494	18.1
		合 計	640	97.7	2,758	100.0	697	98.1	2,727	100.0

(注1)「テナント数」は、2020年2月29日及び2020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、2020年2月29日及び2020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

2020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とおりです。

区 分	デリバティブ取引の 種類等	契約額等 (千円) (注1)		時 価 (千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	15,000,000	5,000,000	△28,705

(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

2020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2020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2021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とおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期支払額	既支出総額
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	大規模改修工事	自 2020年 6月 至 2020年12月	76,630	—	—
盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	機械式駐車場修繕工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	20,000	—	—
長野セントラルビル	長野県長野市	空調機更新工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	22,516	—	—
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	昇降機設備更新工事	自 2020年 9月 至 2020年11月	33,950	—	—

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が2020年8月31日現在保有する運用資産に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は276,711千円であり、当期費用に区分された修繕費38,282千円と合わせて、合計314,994千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	大規模改修工事	自2020年1月 1日 至2020年5月31日	73,109
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	受変電設備工事	自2019年12月1日 至2020年3月17日	20,180
		空調更新工事	自2020年4月 1日 至2020年6月24日	25,380
		合計		118,669

(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
資産運用報酬 (注)	144,262	144,736
資産保管及び一般事務委託手数料	18,543	17,952
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	60,604	57,139
合 計	225,810	222,228

(注) 第4期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分 (192,550千円) が発生しています。第5期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分 (3,525千円) が発生しています。

(2) 借入状況

2020年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分 (注1)	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注5)	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	3,200	—	0.43400 (注3)	2020年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,100	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	—					
	株式会社新生銀行		1,400	—					
	株式会社りそな銀行		1,300	—					
	株式会社あおぞら銀行		900	—					
	株式会社第四銀行		900	—					
	株式会社西日本シティ銀行		900	—					
	株式会社みなと銀行		900	—					
	朝日信用金庫		500	—					
	株式会社福岡銀行		500	—					
	株式会社伊予銀行		250	—					
	株式会社足利銀行		200	—					
	株式会社栃木銀行		150	—					

区 分 (注1)	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注5)	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	2,120	2,120	0.54800 (注3)	2021年 7月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	株式会社第四銀行		700	700					
	株式会社西日本シティ銀行		700	700					
	株式会社みなと銀行		700	700					
	朝日信用金庫		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社伊予銀行		150	150					
	株式会社足利銀行		130	130					
	株式会社栃木銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	780	780	0.69250 (注3)	2022年 7月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社第四銀行		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	0.56909	2023年 8月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月3日	1,365	1,365	0.61200 (注4)	2023年 8月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		585	585					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社紀陽銀行		250	250					
	株式会社伊予銀行		200	200					

区 分 (注1)	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注5)	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 9月3日	1,365	1,365	0.71580 (注4)	2024年 8月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		585	585					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社紀陽銀行		250	250					
	株式会社伊予銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月30日	—	1,000	0.36909	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					
	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					
	株式会社みなと銀行		—	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					
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月30日	—	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					
	朝日信用金庫		—	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,200					
	株式会社新生銀行		—	900					
	株式会社りそな銀行		—	800					
	株式会社あおぞら銀行		—	800					
	株式会社西日本シティ銀行		—	600					
	株式会社みなと銀行		—	600					
	株式会社栃木銀行		—	150					
	株式会社足利銀行		—	100					
	小計	—	43,400	43,400	—	—	—	—	—
	合 計	—	43,400	43,400	—	—	—	—	—

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

### (3) 投資法人債

該当事項はありません。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

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

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
R-09	ラグゼナ本厚木	2020年 3月17日	705	－	－	－	－
C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地） （土地の一部売却）	－	－	2020年 6月24日	48	23	23
合計		－	705	－	48	23	23

(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	ラグゼナ本厚木	2020年 3月17日	705	751	大和不動産鑑定株式会社	2020年 2月29日
譲渡	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店（底地） （土地の一部売却）	2020年 6月24日	48	48	一般財団法人日本不動産研究所	2020年 2月29日

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

#### ② その他

該当事項はありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

### ① 利害関係人等との売買取引状況

区 分	売買金額等（注1）	
	買付額等（百万円）（注2）	売付額等（百万円）
総額	705	48
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社タカラレーベン	705（100.0％）	－（－％）
合計	705（100.0％）	－（－％）

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

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

(注3) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

### 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	198,737	株式会社レーベントラスト	26,728	13.4

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

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

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

該当事項はありません。

#### ② 投資法人役員会

該当事項はありません。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### (4) 金額及び比率の端数処理

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



(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,120,519	4,397,467
信託現金及び信託預金	1,752,399	1,820,275
営業未収入金	84,699	81,477
前払費用	127,352	161,627
未収消費税等	110,757	—
その他	20,388	3,968
流動資産合計	7,216,117	6,464,817
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,311,670	2,558,539
減価償却累計額	△43,805	△75,890
建物（純額）	2,267,864	2,482,648
構築物	9,641	9,641
減価償却累計額	△148	△237
構築物（純額）	9,493	9,404
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△1,188	△2,377
機械及び装置（純額）	46,352	45,163
工具、器具及び備品	—	1,474
減価償却累計額	—	△52
工具、器具及び備品（純額）	—	1,422
土地	1,463,924	1,941,786
信託建物	21,080,088	21,350,792
減価償却累計額	△841,477	△1,136,053
信託建物（純額）	20,238,610	20,214,739
信託構築物	70,614	70,976
減価償却累計額	△1,438	△2,322
信託構築物（純額）	69,175	68,654
信託工具、器具及び備品	17,872	22,041
減価償却累計額	△2,253	△3,958
信託工具、器具及び備品（純額）	15,618	18,083
信託土地	62,107,922	62,084,806
有形固定資産合計	86,218,961	86,866,710
無形固定資産		
信託借地権	757,993	757,993
ソフトウェア	4,125	3,575
無形固定資産合計	762,118	761,568
投資その他の資産		
長期前払費用	241,641	314,579
繰延税金資産	20	15
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	252,671	325,605
固定資産合計	87,233,750	87,953,883
繰延資産		
投資口交付費	67,348	47,897
繰延資産合計	67,348	47,897
資産合計	94,517,217	94,466,599

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	133,518	263,922
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	10,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	176,974	179,395
未払費用	12,522	16,172
未払法人税等	218	930
未払消費税等	—	117,180
前受金	8,179	14,901
デリバティブ債務	—	10,301
その他	10,130	4,421
流動負債合計	15,392,518	10,658,200
固定負債		
長期借入金	28,400,000	33,400,000
預り敷金及び保証金	111,864	112,236
信託預り敷金及び保証金	3,633,966	3,636,234
資産除去債務	87,632	87,966
デリバティブ債務	61,936	18,404
固定負債合計	32,295,398	37,254,841
負債合計	47,687,917	47,913,041
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額（※2）	△87,066	△68,263
出資総額控除額合計	△87,066	△68,263
出資総額（純額）	45,102,206	45,121,008
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,789,030	1,461,254
剰余金合計	1,789,030	1,461,254
投資主資本合計	46,891,236	46,582,262
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△61,936	△28,705
評価・換算差額等合計	△61,936	△28,705
純資産合計（※1）	46,829,299	46,553,557
負債純資産合計	94,517,217	94,466,599

# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 (※ 1)	2,579,221	2,571,893
その他賃貸事業収入 (※ 1)	179,276	155,903
匿名組合分配金	866	－
不動産等売却益 (※ 2)	316,856	23,114
営業収益合計	3,076,219	2,750,910
営業費用		
賃貸事業費用 (※ 1)	937,885	917,393
資産運用報酬	144,262	144,736
資産保管及び一般事務委託手数料	18,543	17,952
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	18,809	15,931
その他営業費用	41,794	41,208
営業費用合計	1,163,695	1,139,622
営業利益	1,912,523	1,611,288
営業外収益		
受取利息	38	30
固定資産税等還付金	5,670	－
その他	500	92
営業外収益合計	6,208	122
営業外費用		
支払利息	122,526	125,873
融資関連費用	69,429	66,108
投資口交付費償却	19,450	19,450
営業外費用合計	211,406	211,432
経常利益	1,707,326	1,399,979
税引前当期純利益	1,707,326	1,399,979
法人税、住民税及び事業税	1,023	935
法人税等調整額	0	4
法人税等合計	1,023	939
当期純利益	1,706,302	1,399,039
前期繰越利益	82,727	62,215
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,789,030	1,461,254

# Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	31,991,672	△82,574	△82,574	31,909,097	1,699,667	1,699,667	33,608,765
当期変動額							
新投資口の発行	13,197,600			13,197,600			13,197,600
剰余金の配当					△1,616,940	△1,616,940	△1,616,940
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△4,491	△4,491	△4,491			△4,491
当期純利益					1,706,302	1,706,302	1,706,302
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	13,197,600	△4,491	△4,491	13,193,108	89,362	89,362	13,282,470
当期末残高	※1 45,189,272	△87,066	△87,066	45,102,206	1,789,030	1,789,030	46,891,236

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△82,588	△82,588	33,526,176
当期変動額			
新投資口の発行			13,197,600
剰余金の配当			△1,616,940
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△4,491
当期純利益			1,706,302
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	20,652	20,652	20,652
当期変動額合計	20,652	20,652	13,303,123
当期末残高	△61,936	△61,936	46,829,299

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

## 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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	該当事項はありません。
2. 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。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,069千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,646千円です。
5. 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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 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> <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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2020年2月29日)	当期 (2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29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金不一致の発生	108,832 (注)	2,418	2,418	—	4,837	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	80,156	2,073	—	82,229	—
合計		122,652	82,574	4,491	—	87,066	—

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異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入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2020年3月1日 至 2020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金不一致の発生	108,832 (注)	4,837	1,850	—	6,687	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	82,229	—	△20,652	61,576	デリバティブ取引の時価の変動
合計		122,652	87,066	1,850	△20,652	68,263	—

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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 2,257,592 共益費収入 221,939 駐車場収入 84,223 その他賃貸収入 15,465 2,579,221 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 157,175 その他収入 22,100 179,276 不動産賃貸事業収益合計 2,758,497	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,245,967 共益費収入 220,343 駐車場収入 83,848 その他賃貸収入 21,732 2,571,893 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 133,670 その他収入 22,233 155,903 不動産賃貸事業収益合計 2,727,796
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 193,646 水道光熱費 141,418 公租公課 157,071 損害保険料 4,515 修繕費 103,391 信託報酬 10,949 減価償却費 321,562 その他賃貸事業費用 5,330 不動産賃貸事業費用合計 937,885	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 198,737 水道光熱費 123,980 公租公課 203,128 損害保険料 4,626 修繕費 38,282 信託報酬 10,975 減価償却費 330,577 その他賃貸事業費用 7,084 不動産賃貸事業費用合計 917,393
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,820,612	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,810,403

前期（ご参考） 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		当期 自 2020年3月1日 至 2020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	
TTS南青山ビル（準共有持分30%）	(単位：千円)	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地） （土地の一部）	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,590,402	不動産等売却収入	48,201
不動産等売却原価	1,241,415	不動産等売却原価	23,115
その他売却費用	32,131	その他売却費用	1,971
不動産等売却益	316,856	不動産等売却益	23,114

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		当期 自 2020年3月1日 至 2020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		※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	462,500口	発行済投資口の総口数	462,500口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） (2020年2月29日)		当期 (2020年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円）	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	15
資産除去債務	27,569	資産除去債務	27,674
繰延消費税額等	82	繰延消費税額等	72
繰延ヘッジ損益	19,485	繰延ヘッジ損益	9,030
繰延税金資産小計	47,157	繰延税金資産小計	36,793
評価性引当額	△21,671	評価性引当額	△11,846
繰延税金資産合計	25,485	繰延税金資産合計	24,947
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	25,465	資産除去債務に対応する有形固定資産	24,931
繰延税金負債合計	25,465	繰延税金負債合計	24,931
繰延税金資産の純額	20	繰延税金資産の純額	15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		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：%)		(単位：%)
法定実効税率（調整）	31.51	法定実効税率（調整）	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.52	支払分配金の損金算入額	△31.48
その他	0.07	その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

【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 2019年9月1日 至 2020年2月29日		当期 自 2020年3月1日 至 2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換できないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,120,519	5,120,519	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,752,399	1,752,399	－
資産計	6,872,919	6,872,919	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	－
(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	28,400,000	28,543,401	143,401
(6) 信託預り敷金及び保証金	441,785	441,785	－
負債計	43,892,759	44,036,160	143,401
(7) デリバティブ取引（※）	(61,936)	(61,936)	－

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金のうち、貸借対照表計上額3,192,180千円については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。返還予定時期等を見積もることができるものについては、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定した時価と帳簿価額が近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約金額等（千円）（※１）		時 価 （千円）（※２）
			うち１年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,000,000	15,000,000	△61,936

(※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（※）	111,864
信託預り敷金及び保証金（※）	3,192,180

(※) 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、かつ貴借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2020年2月29日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,120,519
信託現金及び信託預金	1,752,399
合 計	6,872,919

(注4) 借入金の決算日（2020年2月29日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
長期借入金	15,000,000	10,000,000	5,000,000	6,000,000	7,400,000	－
合 計	15,000,000	10,000,000	5,000,000	6,000,000	7,400,000	－

当期（自 2020年3月1日 至 2020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、経済状況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換できないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約金額等（千円）（※1）	時 価
				（千円）（※2）
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

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

(単位：千円)

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

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

(注3) 金銭債権の決算日（2020年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

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



(注4) 借入金の決算日(2020年8月31日)後の返済予定額

(単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
長期借入金	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	－
合 計	10,000,000	9,950,000	6,000,000	7,400,000	10,050,000	－

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	期首残高	65,118,526
	期中増減額	21,858,427
	期末残高	86,976,954
期末時価		93,793,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権6件の取得(22,565,263千円)及び不動産1件の取得(709,843千円)並びに資本的支出(150,299千円)、主な減少額は不動産信託受益権1件(準共有持分30%)の譲渡(1,244,139千円)及び減価償却費(321,562千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年2月期(第4期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2020年3月1日 至 2020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	期首残高	86,976,954
	期中増減額	647,748
	期末残高	87,624,703
期末時価		93,857,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産1件の取得(722,402千円)並びに資本的支出(276,711千円)、主な減少額は不動産信託受益権(底地)1件(土地の一部)の譲渡(23,115千円)及び減価償却費(330,577千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	88,015
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	713
時の経過による調整額	329
期末残高	87,632

当期(自 2020年3月1日 至 2020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	87,632
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	334
期末残高	87,966

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）（ご参考）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社タカラレーベン	不動産業	(被所有) 3.11	不動産の取得 (注2)	7,530,000	－	－
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	2,758,497	営業未収入金	84,699
						営業未払金	17,151
						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	111,864
						信託預り敷金保 証金	3,633,966
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	2,600,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,800,000
				支払利息の 支払い	10,691	未払費用	1,103

(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) 取引条件については、市場の実勢等を参考にし決定しています。

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

当期（自 2020年3月1日 至 2020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	705,000	－	－
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	2,727,796	営業未収入金	81,477
						営業未払金	24,322
						1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金	50,973
						預り敷金保証金	112,236
						信託預り敷金保 証金	3,636,234
資産保 管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び 信託業	－	長期借入金の 借入れ	1,800,000	長期借入金	3,400,000
				長期借入金の 返済	1,800,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
				支払利息の 支払い	11,322	未払費用	1,618

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。また、資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

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

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額 101,252円	1口当たり純資産額 100,656円
1口当たり当期純利益 3,694円	1口当たり当期純利益 3,024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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益（千円）	1,706,302	1,399,039
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）	1,706,302	1,399,039
期中平均投資口数（口）	461,857	462,500

【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

V. 注記表

【追加情報】

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務計上物件の売却	－※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△20,652
合計		△20,652

※当期解消分 (△68千円) は、上記1の「資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
I 当期末処分利益	1,789,030,148	1,461,254,294
II 利益超過分配金加算額	1,850,000	1,850,000
うち一時差異等調整引当額	1,850,000	1,850,000
III 出資総額組入額	20,652,443	33,230,645
うち一時差異等調整引当額戻入額	20,652,443	33,230,645
IV 分配金の額	1,708,012,500	1,400,912,500
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,693)	(3,029)
うち利益分配金	1,706,162,500	1,399,062,500
(うち1口当たり利益分配金)	(3,689)	(3,025)
うち一時差異等調整引当額	1,850,000	1,850,000
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(4)	(4)
V 次期繰越利益	62,215,205	28,961,149
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) の戻入額を控除した額の概ね全額である1,706,162,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) 3,689円を分配することとしました。また、所得超過税金不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税金不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税金不一致1,959,112円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,708,012,500円となり、1口当たり分配金は3,693円 (1口当たり利益分配金3,689円、1口当たり利益超過分配金4円) となりました。	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) の戻入額を控除した額の概ね全額である1,399,062,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) 3,025円を分配することとしました。また、所得超過税金不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税金不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、資産除去債務関連費用等に係る所得超過税金不一致1,999,779円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,850,000円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、1,400,912,500円となり、1口当たり分配金は3,029円 (1口当たり利益分配金3,025円、1口当たり利益超過分配金4円) となりました。

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2020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

指定有限責任社員 公認会計士  
業 務 執 行 社 員

坂本貴之  
数谷峰

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2020年3月1日から2020年8月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以 上



（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月1日 至 2020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	1,707,326	1,399,979
減価償却費	322,112	331,127
投資口交付費償却	19,450	19,450
融資関連費用	63,463	60,473
受取利息	△38	△30
支払利息	122,526	125,873
営業未収入金の増減額（△は増加）	△9,404	2,374
未収消費税等の増減額（△は増加）	34,027	110,757
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	117,180
前払費用の増減額（△は増加）	△13,191	△9,652
長期前払費用の増減額（△は増加）	△63,517	7,552
営業未払金の増減額（△は減少）	△112,410	24,839
未払金の増減額（△は減少）	13,010	1,805
前受金の増減額（△は減少）	△4,564	6,721
信託有形固定資産の売却による減少額	1,240,701	23,115
その他	△13,739	11,085
小計	3,305,754	2,232,655
利息の受取額	38	30
利息の支払額	△123,171	△122,222
法人税等の支払額	△1,839	△223
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,180,782	2,110,239
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	△758,660	△731,935
信託有形固定資産の取得による支出	△21,992,294	△170,988
信託無形固定資産の取得による支出	△757,993	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,326	2,247
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△790
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	397,298	2,636
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,591	4,715
投資有価証券の償還による収入	103,043	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,025,871	△894,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,980,000	－
長期借入れによる収入	13,173,819	14,835,028
長期借入金の返済による支出	－	△15,000,000
投資口の発行による収入	13,157,794	－
分配金の支払額	△1,620,179	△1,708,178
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,731,435	△1,873,149
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,113,653	△657,024
現金及び現金同等物の期首残高	5,328,810	4,215,156
現金及び現金同等物の期末残高（※1）	4,215,156	3,558,132

（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。

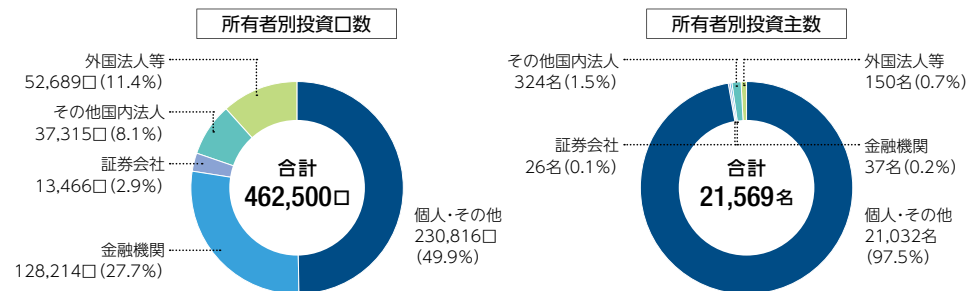
【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項 目	前期（ご参考） 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	※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 5,120,519千円	現金及び預金 4,397,467千円
信託現金及び信託預金 1,752,399千円	信託現金及び信託預金 1,820,275千円
使途制限付預金及び信託預金（注） △2,657,762千円	使途制限付預金及び信託預金（注） △2,659,610千円
現金及び現金同等物 4,215,156千円	現金及び現金同等物 3,558,132千円
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	（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。

## 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5期末は2020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5期末基準日 2020年8月末日)
優待内容	ヤマダホールディングスの「お買い物優待券」合計2,500円相当(500円相当×5枚)を送付(注1)
対象店舗	全国のヤマダホールディングスグループの対象店舗(注2)
利用可能期間	①基準日2月末日の投資主: 当年7月1日から当年12月末日まで ②基準日8月末日の投資主: 翌年1月1日から翌年6月末日まで
発送時期	①基準日2月末日の投資主: 当年5月中旬 ②基準日8月末日の投資主: 当年11月中旬

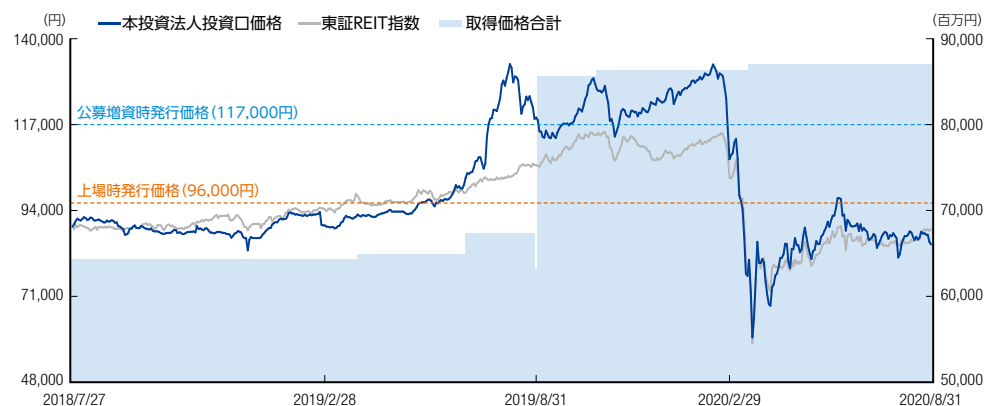


(注1) 1回の購入金額(1枚の伝票又はレシートに記載の金額)が、税込み合計金額1,000円以上となる場合につき、購入金額1,000円ごとに1枚(500円)の優待券が利用可能です。1回のお買物での利用枚数は、最大5枚となります。

(注2) 株式会社ヤマダデンキ、株式会社沖縄ヤマダ電機、株式会社九州テックランド及び株式会社ベスト電器の国内における各店舗で使用可能です。ただし、株式会社ヤマダデンキ(リングス店)及び株式会社ベスト電器の一部店舗では使用できません。また、ヤマダホールディングスのグループ会社である株式会社マツヤデンキ及び株式会社星電社の店舗については、(テックランド)及び(LAB)業態店舗に限り使用可能です。

その他ご利用上の注意については、本投資法人ウェブサイトをご確認ください。

## 投資口価格の推移



## 年間スケジュール



## 投資主メモ

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

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金の受け取りについて

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

### 分配金の支払いに関する通知書について

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

## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

- 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用  
法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 配当金に関する支払調書

- マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

0120-782-031(フリーダイヤル)