

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

第1期 資産運用報告

自 2017年9月11日 至 2018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/>

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

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」(注1)及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

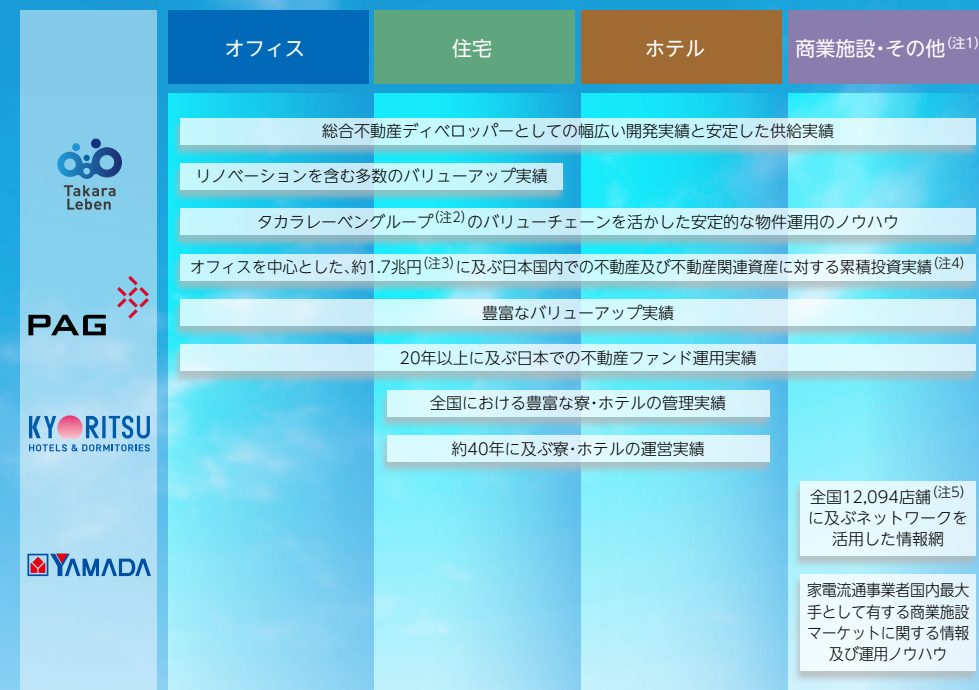


(注1)「持続的な環境の創造」とは、長期にわたる環境への配慮がなされた物件の運営等を通じて、持続的(sustainable)な環境の創造に寄与していくことをいいます。以下同じです。

(注2) 「バリューチェーン」とは、グループ全体が一体として不動産の開発・取得からバリューアップ及び賃貸・管理等に至る様々な不動産関連サービスを提供していることをいいます。以下同じです。また、「バリューアップ」とは、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、建物の修繕及び各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。以下同じです。

(注3) PAGインベストメント・マネジメント株式会社(以下「PAG」ということがあります。)と2010年に経営統合したセキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社の実績を含みます。以下同じです。なお、本書において、「[PAGグループ]」とは、不動産投資、プライベートエクイティ及びアブソリュート・リターンズの3部門から構成され、香港を本社とするグループ全体をいいます。以下同じです。

本投資法人の特徴及び強み



(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。

(注3) 2017年12月末日時点。以下同じです。

(注4) 日本国内に所在する不動産及び不動産関連資産の取得額のうち、ローン資産の取得額を除いた金額を記載しています。以下同じです。

(注5) 2018年6月末時点。子会社及びフランチャイズ店を含みます。

Contents

| | | | |
|----|--------------|----|----------------------|
| 1 | 本投資法人の特徴及び強み | 28 | Ⅱ.貸借対照表 |
| 2 | 投資主の皆様へ | 30 | Ⅲ.損益計算書 |
| 3 | 第1期決算ハイライト | 31 | Ⅳ.投資主資本等変動計算書 |
| 4 | ポートフォリオ構築方針 | 32 | V.注記表 |
| 5 | 外部成長戦略 | 40 | Ⅵ.金銭の分配に係る計算書 |
| 6 | 財務戦略 | 41 | Ⅶ.監査報告書 |
| 7 | ポートフォリオの概要 | 42 | Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書[参考情報] |
| 10 | I.資産運用報告 | 44 | 投資主インフォメーション |

投資主の皆様へ



タカラレーベン不動産投資法人

執行役員 石原 雅行

タカラPAG不動産投資顧問株式会社

代表取締役社長 舟本 哲夫

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、魅力ある日本の不動産を投資対象とし、個人投資家、機関投資家、世界の投資家から選ばれ続ける不動産投資信託を目指して、2018年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

本投資法人は、株式会社タカラレーベン、PAGインベストメント・マネジメント株式会社、株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダ電機から成る、豊富な実績に裏打ちされた専門性とノウハウを有する企業をスポンサーとして、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件を中心に投資を行う総合型投資法人です。

この度、上場後約1ヶ月の運用期間を経て、第1期の決算を迎えることとなりました。2018年7月30日に取得した27物件（取得価格合計64,370百万円）の運用の結果、営業収益377百万円、経常利益

35百万円、当期純利益33百万円を計上し、1口当たり分配金は、98円となりました。

本投資法人は今後もスポンサーの持つ物件開発・取得・バリューアップ、及び賃貸・管理等のノウハウを最大限に活かして「外部成長」と「安定運用・内部成長」の双方を追求します。高い開発力がある総合不動産ディベロッパーであるタカラレーベングループからの安定した物件供給と、PAGのマーケットでの情報収集力と投資判断・取引実行に係るノウハウ等を活用した資産取得による「外部成長」の実現を図るとともに、タカラレーベングループのバリューチェーン、PAGのアセットマネジメントのノウハウ、共立メンテナンス及びヤマダ電機が有する事業会社としての独自の知見やネットワーク等により「安定運用・内部成長」に努めてまいります。

併せて、投資主の皆様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。

第1期決算ハイライト

» 第1期
確定分配金
(1口当たり)

98円

» 営業収益

377 百万円

» 営業利益

200 百万円

» 経常利益

35 百万円

» 当期純利益

33 百万円

» 取得価格合計

64,370 百万円
27 物件

» 期末稼働率

96.3 %

» 鑑定NOI利回り

5.1 %

» LTV

49.7 %

» 第2期
予想分配金
(1口当たり)

3,300 円

» 第3期
予想分配金
(1口当たり)

3,000 円

「安定」と「成長」を追求するポートフォリオ構築方針

投資戦略

本投資法人は、築年数、規模及び設備等の物件のスペック、物件の所在する地域の属性、周辺の競合物件の有無及びその状況、並びにテナントの属性及び信用力等を総合的に勘案した上で、取得の時点において競争力があると判断されるか、運用期間中において、本投資法人による資本的支出やスポンサーのサポート等を活用したバリューアップにより将来的に競争力を向上させることができると判断される物件に、投資を行います。

エリア別投資比率

本投資法人は、投資主価値の安定及び向上の観点から、本投資法人のポートフォリオ全体に占める各エリア別投資比率(取得価格ベース)については、右記の比率を目途とします。

エリア別投資比率

| | |
|----------------|----------------|
| 70%以上 コアエリア | 30%以下 サブエリア |
|----------------|----------------|

(注) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

用途別投資比率

本投資法人は、総合型J-REITとして、オフィス及び住宅を中心に投資を行い、ホテル及び商業施設その他の物件にも限定的に投資を行います。本投資法人のポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率(取得価格ベース)については、右記の比率を目途とします。

用途別投資比率

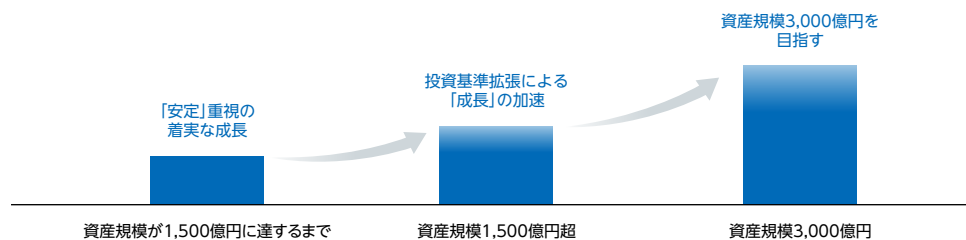
| | |
|-------|----------|
| 70%以上 | 30%以下 |
| オフィス | ホテル |
| 住宅 | 商業施設・その他 |

(注) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

資産規模に応じた成長戦略

本投資法人は、資産規模(保有資産の取得価格の合計)の拡大に応じて、投資主利益の最大化を図るためのより積極的な運用戦略の展開を目指します。

| ベースアセット | | 拡張アセット | |
|------------------|------------|---------------|------------|
| 小規模オフィス | 宿泊特化型ホテル | 大規模オフィス | リゾートホテル |
| 中規模オフィス | 都市型商業施設 | ラグジュアリータイプの住宅 | フルサービス型ホテル |
| シングル・コンパクトタイプの住宅 | 地域密着型商業施設 | 大規模ホテル | 郊外型大規模商業施設 |
| ファミリータイプの住宅 | 産業用不動産・駐車場 | 小規模ホテル | |



外部成長戦略

タカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力による力強い外部成長の推進

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、力強い外部成長の実現を目指します。

タカラレーベングループの開発力

優先交渉権付与による豊富なパイプライン

本投資法人は、タカラレーベングループが保有又は開発する以下の物件に対して、スポンサー・サポート契約に基づき、その取得について優先交渉権を有しています。

| 種別 | 物件区分 (注1) | 物件名称(仮称) | 所在地 | 戸・室・ 区画数 | 賃貸可能 面積 | 地域区分 | (仮称) ラグゼナ平和台 |
|--------------|--------------|-------------------|----------|-------------|------------|---------|----------------|
| オフィス | 開発 | (仮称) L.Biz水道橋 | 東京都千代田区 | 9区画 | 1,678㎡ | 東京経済圏 | 優先交渉権 住宅 開発 |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ平和台 | 東京都練馬区 | 111戸 | 5,369㎡ | 東京経済圏 | |
| 住宅 | 開発 | (仮称) ラグゼナ流山おおたかの森 | 千葉県流山市 | 111戸 | 5,690㎡ | 東京経済圏 | 優先交渉権 住宅 開発 |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ門前仲町 | 東京都江東区 | 86戸 | 2,380㎡ | 東京経済圏 | |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ東神奈川 | 神奈川県横浜市 | 90戸 | 2,448㎡ | 東京経済圏 | |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ板橋 | 東京都板橋区 | 36戸 | 1,117㎡ | 東京経済圏 | |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ門真 | 大阪府門真市 | 154戸 | 4,110㎡ | 大阪経済圏 | |
| ホテル | 開発 | 盛岡ホテルPJ | 岩手県盛岡市 | 177室 | 5,036㎡ | 地方中核都市等 | 優先交渉権 住宅 開発 |
| | 開発 | 水戸南町ホテルPJ | 茨城県水戸市 | 264室 | 7,683㎡ | 地方中核都市等 | |
| | 開発 | 京都五条堀川ホテルPJ | 京都府京都市 | 118室 | 2,780㎡ | 大阪経済圏 | |
| | 開発 | 西梅田PJ | 大阪府大阪市 | 70室 | 1,336㎡ | 大阪経済圏 | |
| 商業施設・ その他 | 開発 | 尾道PJ | 広島県尾道市 | — | — | 地方中核都市等 | 優先交渉権 住宅 開発 |
| | 開発 | 御器所PJ | 愛知県名古屋市中 | 1区画 | 2,904㎡ | 名古屋経済圏 | |

(注1) 「開発」とは、着工済みではあるが未竣工の物件をいいます。

(注2) 2018年10月22日現在、本投資法人は、上図表に記載の物件について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、戸・室・区画数及び賃貸可能面積は2018年10月22日現在の数値であり、変更される可能性があります。なお、開発中物件のうち賃貸可能面積が確定していない物件については、賃貸可能面積を「—」としています。

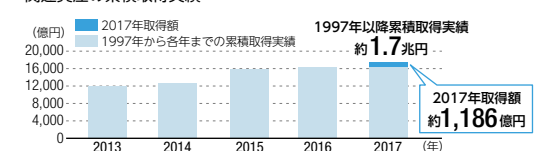
(注3) 上記の各物件は、完成予想図であり、実際に完成した建物はこれらと異なる場合があります。

PAGのソーシング力

PAGの日本における不動産及び不動産関連資産への継続的な投資実績

PAGは、1997年以降、景気変動にも柔軟に適応しながら、安定的な物件取得を続けてきました。PAGの1997年から2017年における日本国内での不動産及び不動産関連資産に対する累積投資金額は、約1.7兆円に及びます。また、2017年における不動産取得実績についても、約1,186億円と高い水準です。

1997年以降の日本国内におけるPAG運用ファンドの不動産及び不動産関連資産の累積取得実績(注)



(出所) PAG

(注) 日本国内に所在する不動産及び不動産関連資産の取得額のうち、ローン資産の取得額を除いた金額を記載しています。



基本方針

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。

| | |
|--------------|--|
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |

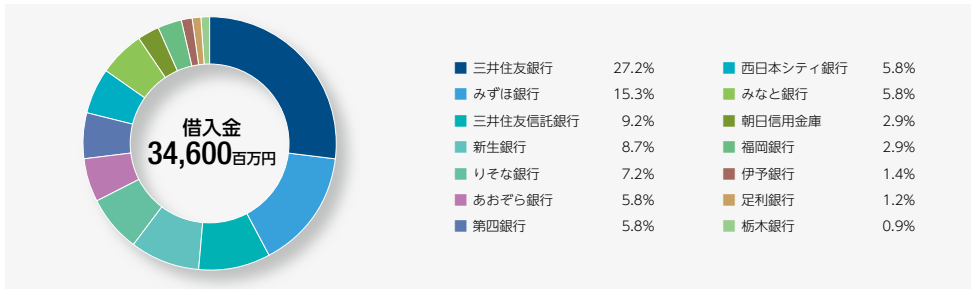
(注) LTV(%)=a/b×100(%) a=期末有利子負債残高 b=期末総資産額

借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の金利の長期固定化や返済期限及びバンク・フォーメーションの分散化を通じて財務基盤の安定化を図ります。本投資法人は、取得資産の取得資金の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協同融資団より、2018年7月30日を借入実行日として、以下の借入れを行いました。

| 区分 ^(注1) | 借入残高(百万円) ^(注2) | 利率 ^(注3・4) | 返済期限 ^(注5) | 返済方法 ^(注6) | 摘要 |
|--------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------|
| 短期 | 1,340 | 全銀協1ヶ月TIBOR+0.20% | 2019/7/30 | 期限一括返済 | 無担保 無保証 |
| 短期 | 3,260 | 全銀協1ヶ月TIBOR+0.20% | 2019/7/30 | | |
| 長期 | 15,000 | 0.4340% | 2020/7/30 | | |
| 長期 | 10,000 | 0.5480% | 2021/7/30 | | |
| 長期 | 5,000 | 0.6925% | 2022/7/30 | | |

- (注1) [短期借入金]とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、[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) 基準金利は、短期借入金については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1ヶ月日本円TIBOR、長期借入金については、全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。ただし、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。また、各利払期日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払期日の2営業日前に決定します。全銀協日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。なお、借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。
- (注3) 長期借入金は、変動金利による借入金ですが、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ます。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。
- (注4) 利払期日は、短期借入金については、2018年8月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本弁済期日であり、長期借入金については、2018年10月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10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) 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。



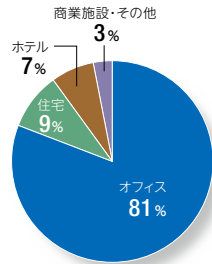
Portfolio Overview

| | 物件数 | 取得価格の合計 | 鑑定評価額の合計 | 平均鑑定NOI利回り | 平均稼働率 |
|-------|------|-----------|-----------|------------|-------|
| 合計 | 27物件 | 64,370百万円 | 68,221百万円 | 5.1% | 96.3% |
| コアエリア | 16物件 | 49,638百万円 | 52,020百万円 | 4.8% | 96.3% |
| サブエリア | 11物件 | 14,732百万円 | 16,201百万円 | 6.3% | 96.3% |

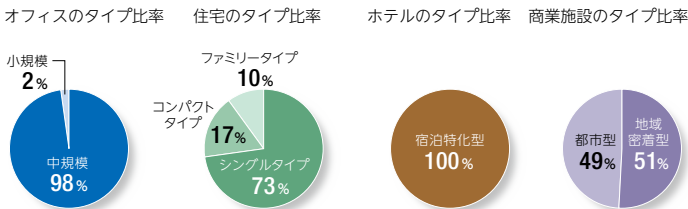
ポートフォリオの分散状況

本投資法人は、総合型J-REITの特徴を活かし、分散の効いた総合型ポートフォリオを構築することで安定的なキャッシュ・フローを創出します。

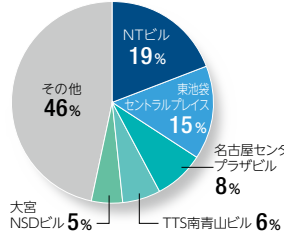
用途比率^(注1)



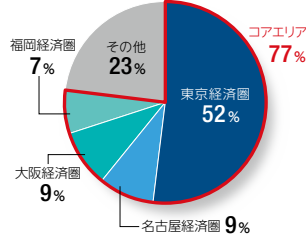
アセットタイプごとの特徴



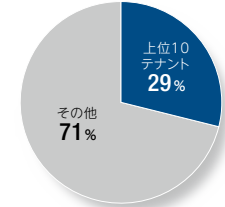
投資比率(上位5物件)



地域比率



テナント賃料比率



- (注1) 第1期末時点のポートフォリオでは、オフィスが80%を超える投資比率となっていますが、今後かかる投資比率が維持される保証はありません。
- (注2) 用途比率、アセットタイプごとの特徴、投資比率(上位5物件)、地域比率については、いずれも取得価格ベースです。また、テナント賃料比率については、2018年8月31日現在において有効な各取得資産に係る各テナントとの間の賃貸借契約書に表示された賃料(賃室部分の賃料及び共益費(もしあれば))を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。を基に算出しています。



| 番号 | 用途 | 物件名 | 所在地 | 地域区分 | コア/サブ エリア | タイプ | 取得 価格 (百万円) | 鑑定 評価額 (百万円) | 鑑定NOI 利回り (%) | 稼働率 (%) |
|---------------|----------|----------------------|----------|--------|--------------|-------|-------------------|--------------------|---------------------|------------|
| 0-01 | オフィス | NTビル | 東京都品川区 | 東京経済圏 | コアエリア | 中規模 | 12,350 | 13,000 | 4.60 | 100.0 |
| 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 | | 中規模 | 9,780 | 10,000 | 4.25 | 82.8 |
| 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 | | 中規模 | 4,870 | 4,880 | 5.73 | 98.7 |
| 0-04 | | TTS南青山ビル | 東京都港区 | 東京経済圏 | | 中規模 | 4,090 | 4,290 | 3.99 | 100.0 |
| 0-05 | | 大宮NSDビル | 埼玉県さいたま市 | 東京経済圏 | | 中規模 | 3,493 | 3,610 | 5.26 | 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 | | 中規模 | 3,450 | 3,620 | 5.19 | 100.0 |
| 0-07 | | 博多祇園ビル | 福岡県福岡市 | 福岡経済圏 | | 中規模 | 2,500 | 2,600 | 4.79 | 100.0 |
| 0-08 | | 中央博労町ビル | 大阪府大阪市 | 大阪経済圏 | | 中規模 | 1,485 | 1,900 | 6.17 | 98.0 |
| 0-09 | | L.Biz神保町 | 東京都千代田区 | 東京経済圏 | サブエリア | 小規模 | 1,006 | 1,140 | 4.60 | 100.0 |
| 0-10 | | 心斎橋ビル | 大阪府大阪市 | 大阪経済圏 | | 中規模 | 772 | 805 | 5.32 | 100.0 |
| 0-11 | | L.Biz仙台 | 宮城県仙台市 | 政令指定都市 | | 中規模 | 1,680 | 1,740 | 5.50 | 90.8 |
| 0-12 | | 仙台日興ビル | 宮城県仙台市 | 政令指定都市 | | 中規模 | 1,740 | 1,790 | 5.16 | 100.0 |
| 0-13 | | 盛岡駅前通ビル | 岩手県盛岡市 | 中核市 | | 中規模 | 1,480 | 1,680 | 7.03 | 94.1 |
| 0-14 | | 長野セントラルビル | 長野県長野市 | 中核市 | | 中規模 | 898 | 1,120 | 8.17 | 94.9 |
| 0-15 | | EME郡山ビル | 福島県郡山市 | 中核市 | | 中規模 | 900 | 1,030 | 7.29 | 91.0 |
| 0-16 | | 宇都宮セントラルビル | 栃木県宇都宮市 | 中核市 | | 中規模 | 771 | 987 | 8.71 | 92.2 |
| 0-17 | | 山形駅前通ビル | 山形県山形市 | 施行時特例市 | | 中規模 | 600 | 814 | 8.89 | 93.3 |
| オフィス合計/平均 | | | | | | － | 51,866 | 55,006 | 5.08 | 95.8 |
| R-01 | 住宅 | アマーレ東海通 | 愛知県名古屋市 | 名古屋経済圏 | コアエリア | シングル | 1,100 | 1,220 | 5.52 | 93.6 |
| R-02 | | ドーミー浮間舟渡 | 東京都板橋区 | 東京経済圏 | | シングル | 1,080 | 1,110 | 5.32 | 100.0 |
| R-03 | | ベネフィス博多南 グランズウィート | 福岡県福岡市 | 福岡経済圏 | | シングル | 1,032 | 1,080 | 5.33 | 92.9 |
| R-04 | | ラグゼナ東高円寺 | 東京都杉並区 | 東京経済圏 | | コンパクト | 1,060 | 1,070 | 4.37 | 86.3 |
| R-05 | | アルファスペース都立大 | 東京都目黒区 | 東京経済圏 | | ファミリー | 589 | 605 | 4.74 | 92.7 |
| R-06 | | ジェイシティ八丁堀 | 広島県広島市 | 政令指定都市 | サブエリア | シングル | 1,200 | 1,340 | 5.72 | 93.8 |
| 住宅合計/平均 | | | | | | － | 6,061 | 6,425 | 5.21 | 93.9 |
| H-01 | ホテル | ドーミーイン松山 | 愛媛県松山市 | 中核市 | サブエリア | 宿泊特化型 | 2,427 | 2,500 | 5.43 | 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 | | 宿泊特化型 | 2,000 | 2,100 | 5.69 | 100.0 |
| ホテル合計/平均 | | | | | | － | 4,427 | 4,600 | 5.55 | 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 | コアエリア | 都市型 | 980 | 1,090 | 4.73 | 100.0 |
| C-02 | | コープさっぽろ春光店 | 北海道旭川市 | 中核市 | サブエリア | 地域密着型 | 1,036 | 1,100 | 6.93 | 100.0 |
| 商業施設・その他合計/平均 | | | | | | － | 2,016 | 2,190 | 5.86 | 100.0 |
| ポートフォリオ合計/平均 | | | | | | － | 64,370 | 68,221 | 5.15 | 96.3 |

第1期末保有資産 Portfolio Overview



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 |
|---------------------------------|-------|---|
| 営業収益 | (百万円) | 377 |
| （うち不動産賃貸事業収益） | (百万円) | 377 |
| 営業費用 | (百万円) | 176 |
| （うち不動産賃貸事業費用） | (百万円) | 141 |
| 営業利益 | (百万円) | 200 |
| 経常利益 | (百万円) | 35 |
| 当期純利益 | (百万円) | 33 |
| 出資総額 | (百万円) | 31,991 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 345,500 |
| 総資産額 | (百万円) | 69,578 |
| (対前期比) | (%) | － |
| 純資産額 | (百万円) | 32,011 |
| (対前期比) | (%) | － |
| 1口当たり純資産額 | (円) | 92,652 |
| 分配金総額 | (百万円) | 33 |
| 1口当たり分配金 | (円) | 98 |
| （うち1口当たり利益分配金） | (円) | 57 |
| （うち1口当たり利益超過分配金）（注4） | (円) | 41 |
| 総資産経常利益率（注5） | (%) | 0.1 |
| （年換算値）（注6） | (%) | 0.6 |
| 自己資本利益率（注5） | (%) | 0.1 |
| （年換算値）（注6） | (%) | 1.2 |
| 自己資本比率（注5） | (%) | 46.0 |
| (対前期増減) | (%) | － |
| 配当性向（注5） | (%) | 58.3 |
| 【その他参考情報】 | | |
| 当期運用日数（注1） | (日) | 33 |
| 期末投資物件数 | (件) | 27 |
| 減価償却費 | (百万円) | 78 |
| 資本的支出額 | (百万円) | 1 |
| 賃貸NOI（Net Operating Income）（注5） | (百万円) | 314 |
| FFO（Funds from Operation）（注5） | (百万円) | 112 |
| 1口当たりFFO（注5） | (円) | 324 |
| 有利子負債額 | (百万円) | 34,600 |
| 期末総資産有利子負債比率（LTV）（注5） | (%) | 49.7 |

（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、「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）第1期の1口当たり利益超過分配金41円のうち、1口当たり一時差異等調整引当額は41円です。税法上の出資等減少分配はありません。

（注5）以下の算定式により算出しています。

| | |
|-----------------------------|--|
| 総資産経常利益率 | 経常利益÷〔(期首総資産額＋期末総資産額)÷2〕×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の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、本投資法人の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 | 第1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（利益超過分配金を含まない）÷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±不動産等売却損益 |
| 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6）本投資法人における当期の営業期間は2017年9月11日から2018年8月31日までの355日間ですが、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（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日に内閣総理大臣による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、本投資法人は、2018年7月26日を払込期日として公募による新投資口（344,000口）の発行を行い、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。これらにより、当期末日（2018年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は345,500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：

当期のわが国経済は、堅調な企業業績、労働人口動態の変更等から企業の活発な設備投資及び堅調な海外経済に基づく輸出の成長が伸び悩む消費支出をカバーし、全体としては一定程度の成長が見て取れます。

本投資法人が事業を行う不動産業界については、不動産賃貸市場においては、事務所供給に関する2020年問題はあるものの、三鬼商事株式会社のオフィスマーケットデータによると東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の事務所空室率は2017年9月の3.17%から2018年9月には2.33%へ低下傾向です。

また、不動産売買市場においては、外資系の投資家や、私募、公募リートの物件取得意欲が旺盛であり、依然として資金流入が活発で、売買価格は高止まりの状況です。

一方、金融市場は、日経平均株価は期首の2017年9月11日の19,545.77円から2018年1月には24,129.34円と最高値をつけたものの、2018年初から貿易摩擦懸念により先行き不透明感が強くリスクオフの傾向が顕著になり、2018年3月26日に20,347.49円と下げ、その後も国内の金融緩和政策の出口に関する懸念から不安定な相場となり、21,000円から23,000円のレンジで推移し、2018年8月末日現在では、22,865.15円となっています。東証リート指数は、期首の2017年9月11日の終値1,658.75ポイントから下落し、2017年11月15日には1,603.38ポイントで底を打った後、ミドルリスク・ミドルリターンへのリートの特性への評価から投資家の資金が戻りはじめ、概ね上昇に転じ堅調に推移しました。もっとも、2018年7月頃から金融緩和策の先行き懸念が生じたこと等により下落し、2018年8月末日現在では1,752.65ポイントとなっています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、2018年7月30日に当期末日現在保有する27物件（取得価格合計64,370百万円）を取得し、当期末までの33日間実質的な運用を行いました。なお、当期末日現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は97,139.97㎡、稼働率は96.3%でした。

③ 資金調達の概要

当期においては、2018年7月26日を払込期日として344,000口の投資口の発行を行い、31,841百万円の資金を調達しました。また、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シンジケートローンにより34,600百万円の借入れを行いました。この結果、当期末日（2018年8月31日）現在における借入金残高は34,600百万円となり、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49.7%となっています。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益377百万円、営業利益200百万円、経常利益35百万円、当期純利益33百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第（1）号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金を含みません。）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き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500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（利益超過分配金を含みません。）57円を分配することとしました。また、純資産控除項目（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。）及び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号ロ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、純資産控除項目及び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、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税金不一致626,168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14,165,500円を、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。）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、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円（1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41円）となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2018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) | | 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2) |
| 2018年 4月21日 | 投資口分割 | － | 150,000 | 1,350 | 1,500 | (注3) |
| 2018年 7月26日 | 公募増資 | 31,841,672 | 31,991,672 | 344,000 | 345,500 | (注4) |

(注1) 本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。
(注2) 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3) 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4) 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。

[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 |
|--------|---------------------------------------|
| 最高 (円) | 92,200 |
| 最低 (円) | 89,700 |

(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(利益超過分配金を含みません。)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き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500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(利益超過分配金を含みません。)57円を分配することとしました。また、純資産控除項目(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。)及び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号ロ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、純資産控除項目及び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、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致626,168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14,165,500円を、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号ロに定めるものをいいます。)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、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円(1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41円)となりました。

| 期 別 | 第1期 自 2017年 9月11日 至 2018年 8月31日 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 当期末処分利益総額 | (千円) 33,755 |
| 利益留保額 | (千円) 14,062 |
| 金銭の分配金総額 | (千円) 33,859 |
| (1口当たり分配金) | (円) (98) |
| うち利益分配金総額 | (千円) 19,693 |
| (1口当たり利益分配金) | (円) (57) |
| うち出資払戻総額 | (千円) 14,165 |
| (1口当たり出資払戻額) | (円) (41) |
| 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 |
| (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) |
| 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。）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します。また、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電機が有する、事業会社としての独自の知見や広範なネットワーク、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」を目指してまいります。

② 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられる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。

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。

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) |
|------------|-----------------------|
| 発行可能投資口総口数 | (口) 10,000,000 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) 345,500 |
| 出資総額 | (百万円) 31,991 |
| 投資主数 | (人) 12,739 |

(2) 投資口に関する事項

2018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 (%) |
|---|---------------|------------------------------------|
| 株式会社タカラレーベン | 18,700 | 5.41 |
| PAG JREIT CO-INVEST LIMITED | 10,400 | 3.01 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 7,305 | 2.11 |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 5,781 | 1.67 |
| 山下 研二 | 5,618 | 1.62 |
| 株式会社レーベンコミュニティ | 5,200 | 1.50 |
| GMOクリック証券株式会社 | 5,055 | 1.46 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385751 | 4,578 | 1.32 |
| THE BANK OF NEW YORK MELON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800 | 4,166 | 1.20 |
| MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB | 4,036 | 1.16 |
| 合 計 | 70,839 | 20.50 |

(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 | 800 |
| | 川嶋 俊昭 | 川嶋公認会計士事務所 | 800 |
| 会計監査人 | PwCあらた有限責任監査法人 | － | 13,500 (注3) |

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

(注2) 当期において、執行役員は本投資法人より報酬を受け取っていません。

(注3) 会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務に係る報酬（7,000千円）が含まれています。

② 会計監査人の解任又は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

2018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

2018年8月31日現在における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） | 当期 (2018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) |
| 信託不動産 | オフィス | 四大経済圏 | 44,333 | 63.7 |
| | | 地方中核都市 | 8,199 | 11.8 |
| | 住宅 | 四大経済圏 | 4,927 | 7.1 |
| | | 地方中核都市 | 1,217 | 1.8 |
| | ホテル | 四大経済圏 | － | － |
| | | 地方中核都市 | 4,461 | 6.4 |
| | 商業施設・その他 | 四大経済圏 | 995 | 1.4 |
| | | 地方中核都市 | 1,049 | 1.5 |
| | 小 計 | | 65,183 | 93.7 |
| | 預金・その他の資産 | | 4,394 | 6.3 |
| 資産総額 | | 69,578 | 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、施行時特別市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付、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、「施行時特別市」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）による特別市制度の廃止（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、2018年8月31日現在における貸借対照表（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

2018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 | 12,481 | 10,104.12 | 10,104.12 | 100.0 | 17.6 | オフィス |
| 東池袋セントラルプレイス | 9,887 | 7,793.60 | 6,456.49 | 82.8 | 11.0 | オフィス |
| 名古屋センタープラザビル | 5,006 | 9,560.59 | 9,435.91 | 98.7 | 9.2 | オフィス |
| TTS南青山ビル | 4,141 | 1,995.65 | 1,995.65 | 100.0 | 4.7 | オフィス |
| 大宮NSDビル | 3,538 | 4,006.68 | 4,006.68 | 100.0 | 4.8 | オフィス |
| サムティ新大阪センタービル | 3,468 | 5,022.79 | 5,022.79 | 100.0 | 5.4 | オフィス |
| 博多祇園ビル | 2,532 | 3,653.70 | 3,653.70 | 100.0 | 4.1 | オフィス |
| ドーミーイン松山 | 2,444 | 5,119.15 | 5,119.15 | 100.0 | 3.6 | ホテル |
| ホテルサンシャイン宇都宮 | 2,016 | 5,267.16 | 5,267.16 | 100.0 | 3.0 | ホテル |
| 仙台日興ビル | 1,779 | 2,540.11 | 2,540.11 | 100.0 | 3.0 | オフィス |
| 合 計 | 47,297 | 55,063.55 | 53,601.76 | 97.3 | 66.5 | － |

(注1)「帳簿価額」は、2018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2018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、2018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。

(3) 不動産等組入資産明細

2018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) | 12,481 | 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 | 9,887 | 10,000 |
| | 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 | 9,560.59 | 5,006 | 4,880 |
| | O-04 | TTS南青山ビル | 東京都港区 | 信託受益権 | 1,995.65 | 4,141 | 4,290 |
| | O-05 | 大宮NSDビル | 埼玉県さいたま市 | 信託受益権 | 4,006.68 | 3,538 | 3,610 |
| | 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 | 3,468 | 3,620 |
| | O-07 | 博多祇園ビル | 福岡県福岡市 | 信託受益権 | 3,653.70 | 2,532 | 2,600 |
| | O-08 | 中央博労町ビル | 大阪府大阪市 | 信託受益権 | 3,739.57 | 1,489 | 1,900 |
| | O-09 | L.Biz神保町 | 東京都千代田区 | 信託受益権 | 859.82 | 1,021 | 1,140 |
| | O-10 | 心斎橋ビル | 大阪府大阪市 | 信託受益権 | 1,408.52 | 765 | 805 |
| | O-11 | L.Biz仙台（注3） | 宮城県仙台市 | 信託受益権 | 3,368.98 | 1,695 | 1,740 |
| | O-12 | 仙台日興ビル | 宮城県仙台市 | 信託受益権 | 2,540.11 | 1,779 | 1,790 |
| | O-13 | 盛岡駅前通ビル | 岩手県盛岡市 | 信託受益権 | 4,480.31 | 1,500 | 1,680 |
| | 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) | 913 | 1,120 |
| | O-15 | EME郡山ビル | 福島県郡山市 | 信託受益権 | 2,931.65 | 914 | 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 | 785 | 987 |
| | O-17 | 山形駅前通ビル | 山形県山形市 | 信託受益権 | 2,505.92 | 611 | 814 |
| | 小 計 | | － | － | 69,360.85 | 52,533 | 55,006 |
| 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 | 1,114 | 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 | 1,091 | 1,110 |
| | 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 | 1,046 | 1,080 |
| | 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 | 1,070 |
| | 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 | 599 | 605 |
| | 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 | 1,217 | 1,340 |
| | 小 計 | | － | － | 13,116.30 | 6,144 | 6,425 |
| 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 | 2,444 | 2,500 |
| | 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 | 2,016 | 2,100 |
| | 小 計 | | － | － | 10,386.31 | 4,461 | 4,600 |
| ・ 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 | 995 | 1,090 |
| | 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 | 1,049 | 1,100 |
| | 小 計 | | － | － | 7,975.93 | 2,044 | 2,190 |
| 合 計 | | － | － | － | 100,839.39 | 65,183 | 68,221 |

(注1)「期末算定価額」は、2018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。

(注3) 2018年9月1日付で、「MB小田急ビル」から「L.Biz仙台」に名称を変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

| 用途 | 物件 番号 | 不動産等の名称 | 当期（2017年9月11日～2018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) |
| オフィス | O-01 | NTビル | 14 | 100.0 | 66 | 17.6 |
| | O-02 | 東池袋セントラルプレイス | 5 | 82.8 | 41 | 11.0 |
| | O-03 | 名古屋センタープラザビル | 35 | 98.7 | 34 | 9.2 |
| | O-04 | TTS南青山ビル | 6 | 100.0 | 17 | 4.7 |
| | O-05 | 大宮NSDビル | 10 | 100.0 | 18 | 4.8 |
| | O-06 | サムティ新大阪センタービル | 9 | 100.0 | 20 | 5.4 |
| | O-07 | 博多祇園ビル | 16 | 100.0 | 15 | 4.1 |
| | O-08 | 中央博労町ビル | 20 | 98.0 | 11 | 3.1 |
| | O-09 | L.Biz神保町 | 1 | 100.0 | 4 | 1.3 |
| | O-10 | 心斎橋ビル | 7 | 100.0 | 5 | 1.5 |
| | O-11 | L.Biz仙台 | 26 | 90.8 | 11 | 3.1 |
| | O-12 | 仙台日興ビル | 6 | 100.0 | 11 | 3.0 |
| | O-13 | 盛岡駅前通ビル | 20 | 94.1 | 13 | 3.6 |
| | O-14 | 長野セントラルビル | 21 | 94.9 | 9 | 2.4 |
| | O-15 | EME郡山ビル | 18 | 91.0 | 9 | 2.4 |
| | O-16 | 宇都宮セントラルビル | 16 | 92.2 | 9 | 2.4 |
| | O-17 | 山形駅前通ビル | 8 | 93.3 | 6 | 1.7 |
| | 小 計 | | | 238 | 95.8 | 307 |
| 住 宅 | R-01 | アマーレ東海通 | 79 | 93.6 | 6 | 1.8 |
| | R-02 | ドーミー浮間舟渡 | 2 | 100.0 | 5 | 1.5 |
| | R-03 | ベネフィス博多南グランスウィート | 65 | 92.9 | 6 | 1.6 |
| | R-04 | ラグゼナ東高円寺 | 30 | 86.3 | 4 | 1.3 |
| | R-05 | アルファスペース都立大 | 12 | 92.7 | 2 | 0.7 |
| | R-06 | ジェイシティ八丁堀 | 62 | 93.8 | 7 | 1.9 |
| | 小 計 | | | 250 | 93.9 | 33 |
| ホテル | H-01 | ドーミーイン松山 | 1 | 100.0 | 13 | 3.6 |
| | H-02 | ホテルサンシャイン宇都宮 | 1 | 100.0 | 11 | 3.0 |
| | 小 計 | | | 2 | 100.0 | 24 |
| ・商業 その他設 | C-01 | プリオ大名Ⅱ | 6 | 100.0 | 4 | 1.2 |
| | C-02 | コープさっぽろ春光店 | 1 | 100.0 | 7 | 2.0 |
| | 小 計 | | | 7 | 100.0 | 12 |
| 合 計 | | | 497 | 96.3 | 377 | 100.0 |

(注1)「テナント数」は、2018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。各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注2)「稼働率」は、2018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。

(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

2018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) | 30,000,000 | 30,000,000 | △13,883 |

(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

2018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2018年8月31日現在保有する資産に関して、現在計画されている2019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 |
| 東池袋セントラルプレイス | 東京都豊島区 | 共用部リニューアル工事 エレベーター更新工事 | 自 2019年1月 至 2019年2月 | 45,991 | — | — |
| ホテルサンシャイン宇都宮 | 栃木県宇都宮市 | 空調更新工事 | 自 2018年9月 至 2018年10月 | 26,270 | — | — |
| EME郡山ビル | 福島県郡山市 | 空調更新工事 LED化工事 | 自 2018年10月 至 2018年12月 | 18,000 | — | — |

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が2018年8月31日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は1,000千円であり、当期費用に区分された修繕費1,499千円と合わせて、合計2,499千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) |
|---------|--------|-----------|-----------------------------|-----------|
| EME郡山ビル | 福島県郡山市 | 間仕切・扉取付工事 | 自 2018年8月7日 至 2018年8月19日 | 1,000 |
| 合 計 | | | | 1,000 |

(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1期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日 |
|-----------------|-------------------------------------|
| 資産運用報酬 (注) | 2,707 |
| 資産保管及び一般事務委託手数料 | 4,893 |
| 役員報酬 | 1,600 |
| その他費用 | 25,873 |
| 合 計 | 35,074 |

(注)「資産運用報酬」には、上記とは別に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が612,585千円発生しています。

(2) 借入状況

2018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 | 借入日 | 当期首 残高 (百万円) | 当期末 残高 (百万円) | 平均利率 (%) (注1) | 返済期限 (注3) | 返済 方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-------|--------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|------|------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 7月30日 | — | 1,340 | 0.25364 | 2019年 7月30日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 7月30日 | — | 1,960 | 0.25364 | 2019年 7月30日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | — | 1,300 | | | | | |
| | 小 計 | — | — | 4,600 | — | — | — | — | — |
| 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2) | 2020年 7月30日 | 期限 一括 | (注4) | 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 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 7月30日 | — | 2,120 | 0.54800 (注2) | 2021年 7月30日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 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 | | | | | |

| 区 分 | 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1) | 返済期限 (注3) | 返済 方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-------|--------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|------|------------|
| | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社第四銀行 | 2018年 7月30日 | — | 700 | 0.54800 (注2) | 2021年 7月30日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 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 | 2018年 7月30日 | — | 780 | 0.69250 (注2) | 2022年 7月30日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | — | 600 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | — | 400 | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | — | 600 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | — | 400 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | — | 400 | | | | | |
| | 株式会社第四銀行 | | — | 400 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | — | 400 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | — | 400 | | | | | |
| | 朝日信用金庫 | | — | 200 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | — | 200 | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | — | 100 | | | | | |
| | 株式会社足利銀行 | | — | 70 | | | | | |
| | 株式会社栃木銀行 | | — | 50 | | | | | |
| | 小 計 | — | — | 30,000 | — | — | — | — | — |
| | 合 計 | — | — | 34,600 | — | — | — | — | — |

(注1) 「平均利率」は、期末時点のローン契約ごとの加重平均利率を記載しています。

(注2) 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3) 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4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。

(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) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| O-01 | NTビル | 2018年 7月30日 | 12,350 | — | — | — | — |
| O-02 | 東池袋セントラルプレイス | 2018年 7月30日 | 9,780 | — | — | — | — |
| O-03 | 名古屋センタープラザビル | 2018年 7月30日 | 4,870 | — | — | — | — |
| O-04 | TTS南青山ビル | 2018年 7月30日 | 4,090 | — | — | — | — |
| O-05 | 大宮NSDビル | 2018年 7月30日 | 3,493 | — | — | — | — |
| O-06 | サムティ新大阪センタービル | 2018年 7月30日 | 3,450 | — | — | — | — |
| O-07 | 博多祇園ビル | 2018年 7月30日 | 2,500 | — | — | — | — |
| O-08 | 中央博労町ビル | 2018年 7月30日 | 1,485 | — | — | — | — |
| O-09 | L.Biz神保町 | 2018年 7月30日 | 1,006 | — | — | — | — |
| O-10 | 心斎橋ビル | 2018年 7月30日 | 772 | — | — | — | — |
| O-11 | L.Biz仙台 | 2018年 7月30日 | 1,680 | — | — | — | — |
| O-12 | 仙台日興ビル | 2018年 7月30日 | 1,740 | — | — | — | — |
| O-13 | 盛岡駅前通ビル | 2018年 7月30日 | 1,480 | — | — | — | — |
| O-14 | 長野セントラルビル | 2018年 7月30日 | 898 | — | — | — | — |
| O-15 | EME郡山ビル | 2018年 7月30日 | 900 | — | — | — | — |
| O-16 | 宇都宮セントラルビル | 2018年 7月30日 | 771 | — | — | — | — |
| O-17 | 山形駅前通ビル | 2018年 7月30日 | 600 | — | — | — | — |
| R-01 | アマーレ東海通 | 2018年 7月30日 | 1,100 | — | — | — | — |
| R-02 | ドーミー浮間舟渡 | 2018年 7月30日 | 1,080 | — | — | — | — |
| R-03 | ベネフィス博多南グランスウィート | 2018年 7月30日 | 1,032 | — | — | — | — |
| R-04 | ラグゼナ東高円寺 | 2018年 7月30日 | 1,060 | — | — | — | — |
| R-05 | アルファスペース都立大 | 2018年 7月30日 | 589 | — | — | — | — |
| R-06 | ジェイシティ八丁堀 | 2018年 7月30日 | 1,200 | — | — | — | — |
| H-01 | ドーミーイン松山 | 2018年 7月30日 | 2,427 | — | — | — | — |
| H-02 | ホテルサンシャイン宇都宮 | 2018年 7月30日 | 2,000 | — | — | — | — |
| C-01 | プリオ大名Ⅱ | 2018年 7月30日 | 980 | — | — | — | — |
| C-02 | コープさっぽろ春光店 | 2018年 7月30日 | 1,036 | — | — | — | — |
| 合 計 | | — | 64,370 | — | — | — | — |

(注) 「取得価格」は、取得資産に係る売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含みません。）を記載しています。以下同じです。

(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 | NTビル | 2018年 7月30日 | 12,350 | 12,700 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 東池袋セントラルプレイス | 2018年 7月30日 | 9,780 | 10,000 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 名古屋センタープラザビル | 2018年 7月30日 | 4,870 | 4,880 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | TTS南青山ビル | 2018年 7月30日 | 4,090 | 4,220 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 大宮NSDビル | 2018年 7月30日 | 3,493 | 3,600 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | サムティ新大阪センタービル | 2018年 7月30日 | 3,450 | 3,600 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 博多祇園ビル | 2018年 7月30日 | 2,500 | 2,600 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 中央博労町ビル | 2018年 7月30日 | 1,485 | 1,890 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | L.Biz神保町 | 2018年 7月30日 | 1,006 | 1,070 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 心斎橋ビル | 2018年 7月30日 | 772 | 801 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | L.Biz仙台 | 2018年 7月30日 | 1,680 | 1,740 | JLL森井鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 仙台日興ビル | 2018年 7月30日 | 1,740 | 1,790 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 盛岡駅前通ビル | 2018年 7月30日 | 1,480 | 1,670 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 長野セントラルビル | 2018年 7月30日 | 898 | 1,120 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | EME郡山ビル | 2018年 7月30日 | 900 | 1,030 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 宇都宮セントラルビル | 2018年 7月30日 | 771 | 981 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | 山形駅前通ビル | 2018年 7月30日 | 600 | 814 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | アマーレ東海通 | 2018年 7月30日 | 1,100 | 1,200 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | ドーミー浮間舟渡 | 2018年 7月30日 | 1,080 | 1,100 | JLL森井鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | ベネフィス博多南グランスウィート | 2018年 7月30日 | 1,032 | 1,070 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | ラグゼナ東高円寺 | 2018年 7月30日 | 1,060 | 1,070 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | アルファスペース都立大 | 2018年 7月30日 | 589 | 605 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | ジェイシティハ丁堀 | 2018年 7月30日 | 1,200 | 1,310 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | ドーミーイン松山 | 2018年 7月30日 | 2,427 | 2,490 | 株式会社中央不動産鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | ホテルサンシャイン宇都宮 | 2018年 7月30日 | 2,000 | 2,090 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | プリオ大名Ⅱ | 2018年 7月30日 | 980 | 1,090 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年 3月31日 |
| 取得 | コープさっぽろ春光店 | 2018年 7月30日 | 1,036 | 1,080 | 株式会社中央不動産鑑定所 | 2018年 3月31日 |
| 合 計 | | | 64,370 | 67,611 | － | － |

(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

調査を行ったものの氏名又は名称
赤坂有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記① 不動産（鑑定評価）に記載されている取引以外の取引は、2017年9月11日から2018年8月31日までの間で金利スワップ取引3件でした。これらの取引について、投信法に基づき、比較可能な価格のほか、相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該取引の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託しました。当該取引については当該監査法人から手続実施結果報告書を受領しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

(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 | 64,370 | － |
| 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 | 5,494（8.5%） | －（－%） |
| 株式会社タカラレーベン西日本 | 728（1.1%） | －（－%） |
| 合 計 | 6,223（9.7%） | －（－%） |

(注1) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価額（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開する規則第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（注3）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 | 33,128 | 株式会社タカラプロパティ | 2,012 | 6.1 |

(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

当期において、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

| 承認日 | 承認事項 | 概 要 |
|------------|-----------|--------------------------------------|
| 2018年3月29日 | 規約の一部変更 | 投資法人規約の一部を変更しました。 |
| | 執行役員1名の選任 | 執行役員 石原雅行が同日付で辞任し、翌日付で再任されました。 |
| | 監督役員2名の選任 | 監督役員 橋本憲房及び川嶋俊昭が同日付で辞任し、翌日付で再任されました。 |

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とおりです。

| 承認日 | 承認事項 | 概 要 |
|------------|-------------------------------------|--|
| 2017年9月11日 | 資産運用委託契約締結 | 本投資法人の資産運用に係る業務をタカラPAG不動産投資顧問株式会社に委託しました。 |
| | 資産保管委託契約締結 | 本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 一般事務委託契約締結 | 本投資法人の機関運営及び会計事務等に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 投資主名簿等管理事務委託契約に関する覚書締結 | タカラPAG不動産投資顧問株式会社が2017年9月4日付で三井住友信託銀行株式会社と締結した「投資主名簿等管理事務委託契約」につき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社の地位を承継することに合意しました。 |
| 2018年3月29日 | 資産運用委託契約変更契約締結の件 | 本投資法人とタカラPAG不動産投資顧問株式会社の間の2017年9月11日付資産運用委託契約につき、本投資法人がオープン・エンド型からクローズド・エンド型に変更したことに伴う委託業務の変更について合意しました。 |
| 2018年6月25日 | 新投資口引受契約締結 | 国内における新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受等に関する一般事務の委託につき、共同主幹事会社である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。 |
| | 委託業務報酬に関する覚書締結 | 本投資法人とタカラPAG不動産投資顧問株式会社の間の2017年9月11日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）に係る資産運用報酬の料率について合意しました。 |
| 2018年7月10日 | International Purchase Agreementの締結 | 海外における新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受等に関する一般事務をSMBC Nikko Capital Markets Limitedに委託しました。 |

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

| | 当期 (2018年8月31日) |
|------------|--------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 731,698 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,941,949 |
| 営業未収入金 | 36,687 |
| 前払費用 | 94,737 |
| 繰延税金資産 | 39 |
| 未収消費税等 | 1,389,734 |
| その他 | 10 |
| 流動資産合計 | 4,194,858 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 信託建物 | 16,950,478 |
| 減価償却累計額 | △78,314 |
| 信託建物（純額） | 16,872,164 |
| 信託構築物 | 20,591 |
| 減価償却累計額 | △78 |
| 信託構築物（純額） | 20,513 |
| 信託土地 | 48,291,144 |
| 有形固定資産合計 | 65,183,822 |
| 投資その他の資産 | |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 |
| 長期前払費用 | 116,780 |
| その他 | 10 |
| 投資その他の資産合計 | 126,790 |
| 固定資産合計 | 65,310,613 |
| 繰延資産 | |
| 投資口交付費 | 72,627 |
| 繰延資産合計 | 72,627 |
| 資産合計 | 69,578,099 |

(単位：千円)

| | 当期 (2018年8月31日) |
|---------------------|--------------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 247,759 |
| 短期借入金 | 4,600,000 |
| 未払金 | 16,746 |
| 未払費用 | 13,970 |
| 未払法人税等 | 1,919 |
| 前受金 | 16,041 |
| その他 | 22,770 |
| 流動負債合計 | 4,919,207 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 30,000,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,544,461 |
| 資産除去債務 | 89,002 |
| デリバティブ債務 | 13,883 |
| 固定負債合計 | 32,647,348 |
| 負債合計 | 37,566,555 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 31,991,672 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 33,755 |
| 剰余金合計 | 33,755 |
| 投資主資本合計 | 32,025,427 |
| 評価・換算差額等 | |
| 繰延ヘッジ損益 | △13,883 |
| 評価・換算差額等合計 | △13,883 |
| 純資産合計（※1） | 32,011,543 |
| 負債純資産合計 | 69,578,099 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

| | 当期 (自 2017年 9 月11日 至 2018年 8 月31日) |
|---------------------|--|
| 営業収益 | |
| 賃貸事業収入（※1） | 345,244 |
| その他賃貸事業収入（※1） | 32,185 |
| 営業収益合計 | 377,429 |
| 営業費用 | |
| 賃貸事業費用（※1） | 141,762 |
| 資産運用報酬 | 2,707 |
| 資産保管及び一般事務委託手数料 | 4,893 |
| 役員報酬 | 1,600 |
| 公租公課 | 16,585 |
| その他営業費用 | 9,287 |
| 営業費用合計 | 176,837 |
| 営業利益 | 200,592 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 6 |
| 営業外収益合計 | 6 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 15,025 |
| 創立費 | 2,753 |
| 融資関連費用 | 142,910 |
| 投資口交付費償却 | 4,272 |
| 営業外費用合計 | 164,962 |
| 経常利益 | 35,637 |
| 税引前当期純利益 | 35,637 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,920 |
| 法人税等調整額 | △39 |
| 法人税等合計 | 1,881 |
| 当期純利益 | 33,755 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 33,755 |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

当期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|------------------------------|---------------|-----------------------------|--------|-------------|-------------|----------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | 投資主資本 合計 | 繰延ヘッジ 損益 | 評価・換算 差額等合計 |
| | | 当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△） | 剰余金合計 | | | |
| 当期首残高 | － | － | － | － | － | － |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 31,991,672 | | | 31,991,672 | | 31,991,672 |
| 当期純利益 | | 33,755 | 33,755 | 33,755 | | 33,755 |
| 投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額) | | | | | △13,883 | △13,883 |
| 当期変動額合計 | 31,991,672 | 33,755 | 33,755 | 32,025,427 | △13,883 | △13,883 |
| 当期末残高 | ※1 31,991,672 | 33,755 | 33,755 | 32,025,427 | △13,883 | △13,883 |

【継続企業の前提に関する注記】

| <div> <div>当期</div> <div>自 2017年 9月11日</div> <div>至 2018年 8月31日</div> </div> | |
|--|--|
| 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 | <div> <div>当期</div> <div>自 2017年 9月11日</div> <div>至 2018年 8月31日</div> </div> |
|----------------------------|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | (1) 有形固定資産（信託財産） 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 5～65年 構築物 37～55年 (2) 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 | (1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は147,695千円です。 |
| 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。 |
| 5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | (1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しています。 |

【貸借対照表に関する注記】

| <div> <div>当期</div> <div>(2018年8月31日)</div> </div> | |
|--|----------|
| ※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 |

【損益計算書に関する注記】

| <div> <div>当期</div> <div>自 2017年 9月11日</div> <div>至 2018年 8月31日</div> </div> | | | |
|--|---------|---------|---------|
| ※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 | 289,488 | | |
| 共益費収入 | 40,448 | | |
| 駐車場収入 | 13,330 | | |
| その他賃貸収入 | 1,977 | | 345,244 |
| その他賃貸事業収入 | | | |
| 水道光熱費収入 | 27,663 | | |
| その他収入 | 4,522 | | 32,185 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | | 377,429 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | |
| 賃貸事業費用 | | | |
| 管理業務費 | 33,128 | | |
| 水道光熱費 | 26,265 | | |
| 損害保険料 | 695 | | |
| 修繕費 | 1,499 | | |
| 信託報酬 | 1,671 | | |
| 減価償却費 | 78,392 | | |
| その他賃貸事業費用 | 109 | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | | 141,762 |
| C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | | 235,667 | |

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

| 当期 自 2017年 9月11日 至 2018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 | 10,000,000口 |
| 発行可能投資口総口数 | 345,500口 |
| 発行済投資口の総口数 | |

[税効果会計に関する注記]

| 当期 (2018年8月31日) | |
|---|---------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | (単位：千円) |
| 繰延税金資産（流動） | |
| 未払事業税損金不算入額 | 39 |
| 繰延税金資産（流動）合計 | 39 |
| 繰延税金資産（流動）の純額 | 39 |
| 繰延税金資産（固定） | |
| 資産除去債務 | 28,116 |
| 繰延ヘッジ損益 | 4,385 |
| 繰延税金資産（固定）小計 | 32,501 |
| 評価性引当額 | △4,583 |
| 繰延税金資産（固定）合計 | 27,918 |
| 繰延税金負債（固定） | |
| 資産除去債務に対応する有形固定資産 | △27,918 |
| 繰延税金負債（固定）合計 | △27,918 |
| 繰延税金資産（固定）の純額 | － |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | (単位：％) |
| 法定実効税率 | 31.74 |
| (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | △30.16 |
| その他 | 3.70 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 5.28 |

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

| 当期 自 2017年 9月11日 至 2018年 8月31日 | |
|--------------------------------------|--|
| 該当事項はありません。 | |

[金融商品に関する注記]

当期（自 2017年9月11日 至 2018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

2018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 | 731,698 | 731,698 | － |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 1,941,949 | 1,941,949 | － |
| 資産計 | 2,673,648 | 2,673,648 | － |
| (3) 短期借入金 | 4,600,000 | 4,600,000 | － |
| (4) 長期借入金 | 30,000,000 | 30,000,000 | － |
| 負債計 | 34,600,000 | 34,600,000 | － |
| (5) デリバティブ取引（※） | (13,883) | (13,883) | － |

(※) 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) 短期借入金

これらは短期間で決済され、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) 長期借入金

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。

(5) 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 | 30,000,000 | △13,883 |

(※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 |
|-------------|-----------|
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,544,461 |

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ貸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（2018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 | 731,698 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,941,949 |
| 合 計 | 2,673,648 |

(注4) 借入金の決算日（2018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 | 4,600,000 | － | － | － | － | － |
| 長期借入金 | － | 15,000,000 | 10,000,000 | 5,000,000 | － | － |
| 合 計 | 4,600,000 | 15,000,000 | 10,000,000 | 5,000,000 | － | － |

【賃貸等不動産に関する注記】

当期（自 2017年9月11日 至 2018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 | 65,183,822 |
| 期末残高 | 65,183,822 |
| 期末時価 | 68,221,000 |

(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27物件の取得（65,261,214千円）及びその後の資本的支出（1,000千円）、主な減少額は減価償却費（78,392千円）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2018年8月期（第1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】

当期（自 2017年9月11日 至 2018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】

当期（自 2017年9月11日 至 2018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日付けで取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去及び「名古屋センタープラザビル」及び「TTS南青山ビル」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% |
| | TTS南青山ビル | 28年 | 0.784% |

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

| | |
|----------------|--------|
| 期首残高 | － |
| 有形固定資産取得に伴う増加額 | 88,941 |
| 時の経過による調整額 | 61 |
| 期末残高 | 89,002 |

【関連当事者との取引に関する注記】

当期（自 2017年9月11日 至 2018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) |
|-------------------|----------------------------|---------------|---------------------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|
| 支配 投資主 (注2) | PAGインベストメント・ マネジメント株式会社 | 投資運用業 | (被所有) 100.0 | 私募設立 (注3) | 150,000 | － | － |
| 利害関 係人等 | 株式会社タカラレーベン | 不動産業 | (被所有) 5.41 | 不動産受益権 の取得（注4） | 5,494,900 | － | － |
| 利害関 係人等 | 株式会社 タカラレーベン西日本 | 不動産業 | － | 不動産受益権 の取得（注4） | 728,100 | － | － |
| 利害関 係人等 | 株式会社タカラプロパティ | 賃貸管理 事業 | － | 不動産の賃貸 (注5) | 377,429 | 営業未収入金 | 36,687 |
| | | | | | | 営業未払金 | 8,882 |
| | | | | | | 信託預り敷金 保証金 | 2,544,461 |
| 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 | 3,200,000 | 長期借入金 | 3,200,000 |
| | | | | 支払利息の 支払い | 1,230 | 未払費用 | 1,230 |

(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) 取引時においては、議決権の被所有割合は100.0％であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により、議決権の被所有割合が0.4％となったため、期末日現在においては支配投資主に該当しなくなっています。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には支配投資主であった期間の割合及び金額を記載しています。

(注3) 1口当たり1,000,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注4) 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5) 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タカラプロパティに賃貸しています。当該マスターリース契約は、賃料固定型マスターリース契約及びバス・スルー型マスターリース契約があります。

【1口当たり情報に関する注記】

| | <div> <div>当期</div> <div>自 2017年 9 月11日</div> <div>至 2018年 8 月31日</div> </div> |
|------------|--|
| 1口当たり純資産額 | 92,652円 |
| 1口当たり当期純利益 | 903円 (97円) |

(注1) 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（日数加重平均投資口数37,353口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年7月30日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（345,500口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、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いません。

(注2) 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につき10口の割合をもって分割しています。1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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。

| | <div> <div>当期</div> <div>自 2017年 9 月11日</div> <div>至 2018年 8 月31日</div> </div> |
|-------------------|--|
| 当期純利益（千円） | 33,755 |
| 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） | 33,755 |
| 期中平均投資口数（口） | 37,353 |

【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）

当期（自 2017年9月11日 至 2018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の計上に伴う税金 不一致の発生 | 345 |
| 繰延ヘッジ損益 | 金利スワップ評価損の発生 | 13,820 |

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。

【重要な後発事象に関する注記】

| <div> <div>当期</div> <div>自 2017年 9 月11日</div> <div>至 2018年 8 月31日</div> </div> |
|--|
| 該当事項はありません。 |

| (単位：円) | |
|------------------------------------|--|
| 区 分 | <div> <div>当期</div> <div>自 2017年9月11日</div> <div>至 2018年8月31日</div> </div> |
| I 当期末処分利益 | 33,755,504 |
| II 利益超過分配金加算額 | 14,165,500 |
| うち一時差異等調整引当額 | 14,165,500 |
| III 分配金の額 | 33,859,000 |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | (98) |
| うち利益分配金 | 19,693,500 |
| (うち1口当たり利益分配金) | (57) |
| うち一時差異等調整引当額 | 14,165,500 |
| (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)) | (41) |
| IV 次期繰越利益 | 14,062,004 |
| 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き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500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。)57円を分配することとしました。また、純資産控除項目(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。)及び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号ロ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、純資産控除項目及び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、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致626,168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14,165,500円を、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。)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、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円(1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41円)となりました。 |

独立監査人の監査報告書

2018年10月22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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

辻村和之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

藪谷峰

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2017年9月11日から2018年8月31日までの第1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これらの附属明細書(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。)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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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)

| | 当期 (自 2017年 9 月11日 至 2018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 | 35,637 |
| 減価償却費 | 78,392 |
| 投資口交付費償却 | 4,272 |
| 融資関連費用 | 136,596 |
| 受取利息 | △6 |
| 支払利息 | 15,025 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | △31,154 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | △1,389,734 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △17,992 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | △14,706 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | 113,150 |
| 未払金の増減額（△は減少） | 13,924 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 16,041 |
| その他 | 19,052 |
| 小計 | △1,021,502 |
| 利息の受取額 | 6 |
| 利息の支払額 | △1,054 |
| 法人税等の支払額 | △0 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,022,552 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △65,047,546 |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出 | △10,000 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 776,171 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △5,715 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △64,287,090 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 短期借入れによる収入 | 4,582,849 |
| 長期借入れによる収入 | 29,701,734 |
| 投資口の発行による収入 | 31,917,583 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 66,202,168 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 892,525 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高（※1） | 892,525 |

(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 | 当期 自 2017年9月11日 至 2018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。 |

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

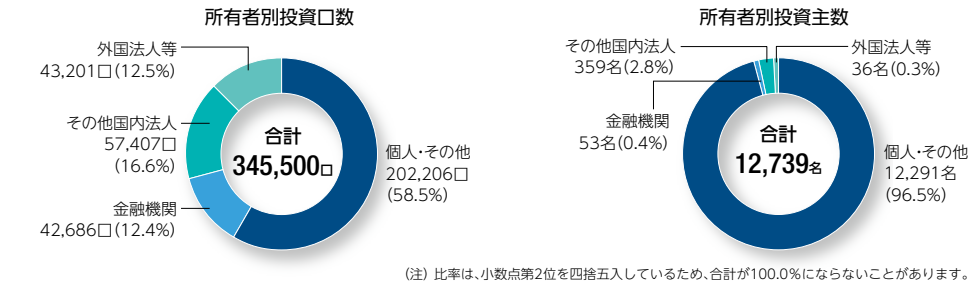
| | 当期 自 2017年 9 月11日 至 2018年 8 月31日 |
|--|--|
|--|--|

| | |
|--|--------------|
| ※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 | 731,698千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,941,949千円 |
| 使途制限付信託預金（注） | △1,781,123千円 |
| 現金及び現金同等物 | 892,525千円 |
| （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信託預金です。 | |

- ※2. 重要な非資金取引の内容
新たに計上した重要な資産除去債務の額

| | 当期 自 2017年 9 月11日 至 2018年 8 月31日 |
|-------------|--|
| 重要な資産除去債務の額 | 89,002千円 |

投資主の構成



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1期末は2018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1期末基準日 2018年8月末日) |
| 優待内容 | ヤマダ電機の「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 | 全国のヤマダ電機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) ヤマダ電機、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、ヤマダ電機(リンクス店)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、ヤマダ電機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(LABI)業態店舗に限り使用可能です。

サステナビリティへの取組み

本資産運用会社は、資産運用業務における環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮が、本投資法人が目指す「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」につながると考えています。このような考えを実践するため、本資産運用会社は「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づき様々な取組みを行います。

サステナビリティ方針

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

本資産運用会社の概要

商号 : タカラPAG不動産投資顧問株式会社
本店所在地 : 東京都港区赤坂一丁目14番15号
代表者 : 石原 雅行(代表取締役会長)、舟本 哲夫(代表取締役社長)
設立年月日 : 2016年1月15日
資本金 : 50百万円(2018年8月31日現在)
株主 : 株式会社タカラレーベン(60%)、PAG Real Estate Holding Limited(30%)、株式会社共立メンテナンス(5%)、株式会社ヤマダ電機(5%) (2018年8月31日現在) (注)
許可 : 金融商品取引業者に係る登録(登録番号 関東財務局長(金商)第2974号)
宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可(認可番号 国土交通大臣認可 第114号)
宅地建物取引業者としての免許(免許証番号 東京都知事(1) 第99129号)

(注) 括弧内の比率は、2018年8月31日現在の発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

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。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。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きます。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引証券会社等へご確認ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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