

# Takara Leben Real Estate Investment Corporation

## 第2期 資産運用報告

自 2018年9月1日 至 2019年2月28日



タカラレーベン不動産投資法人



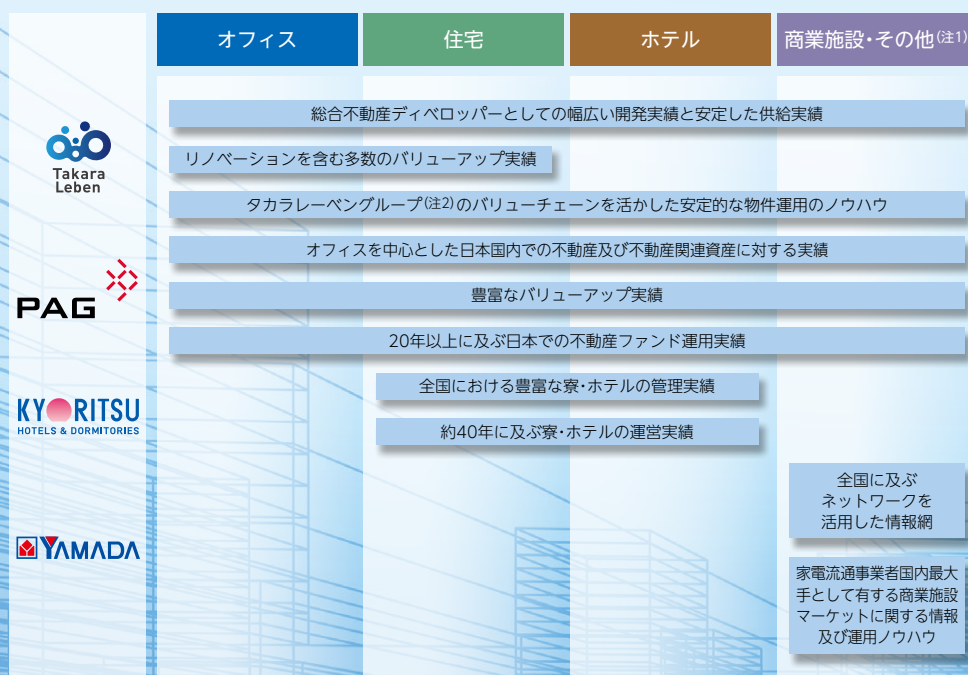
タカラレーベン不動産投資法人  
証券コード：3492

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



(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2期決算ハイライト

≫ 第2期確定分配金（1口当たり）

**3,398** 円

≫ 営業収益

**2,129** 百万円

≫ 営業利益

**1,311** 百万円

≫ 経常利益

**1,172** 百万円

≫ 当期純利益

**1,171** 百万円

≫ 取得価格合計

**64,370** 百万円  
**27** 物件

≫ 期末稼働率

**98.3** %

≫ 鑑定NOI利回り

**5.1** %

≫ LTV(注1)

**47.8** %

≫ 1口当たり NAV(注2)

**104,710** 円

≫ 第3期予想分配金（1口当たり）

**3,020** 円

≫ 第4期予想分配金（1口当たり）

**3,050** 円

(注1) LTV=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2期決算ハイライト	1	「安定」と「成長」を追求する	
投資主の皆様へ	2	ポートフォリオ構築方針	8
第2期運用実績	4	ポートフォリオの概要	9
財務状況／ESGの取組み	5	I. 資産運用報告	10
中期目標	6	II. 貸借対照表	24

III. 損益計算書	26
IV. 投資主資本等変動計算書	27
V. 注記表	28
VI. 金銭の分配に係る計算書	40
VII. 監査報告書	41

VIII. キャッシュ・フロー計算書[参考情報]	42
投資主インフォメーション	44



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。

### 第2期(2019年2月期)の 運用実績について

本投資法人は、2018年7月に上場後、約1ヶ月の運用で第1期を終え、当期(第2期)が初の6ヶ月の運用となりました。当期におきましては、取得後の各物件におけるレントギャップの解消やコストの削減等の内部成長戦略を着実に実施してまいりました。

このような運用の結果、当期の実績は、営業収益2,129百万円、経常利益1,172百万円、当期純利益1,171百万円を計上し、1口当たり分配金は3,398円となり、2018年10月22日付で公表いたしました1口当たり分配金3,300円より98円上回ることとなりました。また、借入金の期限前弁済を行った結果、

当期末LTVは47.8%となり、前期末に比較し1.9%低下しております。

### 内部成長戦略について

本投資法人は当期の内部成長戦略として、稼働率改善、レントギャップの解消、コスト削減を目標としておりました。まず、稼働率につきましては、空き区画の迅速かつ積極的なリーシングによりポートフォリオ全体の稼働率が前期(第1期)末の96.3%から当期末には98.3%と改善いたしました。特に、大口テナントが退去予定であった東池袋セントラルプレイスについては、当期末時点の申し込みベースで100%稼働となり、第3期以降の稼働改善に寄与することが期待できます。また、レントギャップの解消については、各物件において賃料交渉を行い、増賃テナント件数は当期のみで23件となっております。また、コスト削減については、共有部のLED化や新電力への切替による電力コストの削減を重点的に実施しており、第3期以降効果が出てくるものと期待しています。また、賃料

上昇等の影響を受け、鑑定評価額総額は前期末の68,221百万円から当期末には69,274百万円と1.54%増加し、当期末簿価65,016百万円と比して4,257百万円の含み益を得ています。

### 外部成長戦略について

2019年3月28日に公表いたしましたとおり、スポンサーである株式会社タカラレーベンより商業施設(物件名称:TA湘南鵠沼海岸)を取得いたしました。本物件は、自己資金による取得のため、投資口が希薄化することなく、分配金の増加に寄与するものと判断しております。

また、従来のスポンサーからのパイプラインに加え、4月12日に公表いたしましたとおり、霞ヶ関キャピタル株式会社との間でパイプライン・サポート契約を締結しております。この結果、スポンサーサポートのみではなく、第三者からのサポートを受けることにより、より一層強固な外部成長が見込めるものと考えております。

### サステナビリティへの取り組み

本投資法人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おります。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、「サステナビリティ委員会」を定期的に開催しております。環境(Environment)の側

面では、現在、保有資産の共有部のLED化を進めており、社会(Society)においては、女性管理職の登用等によるダイバーシティの推奨や、保有資産であるドーミーイン松山における宿泊者に限定されず無料で使用できる足湯の設置等を実施しております。また、スポンサーによるセイルボート出資及び投資主利益と連動した報酬体系はガバナンス(Governance)へ寄与するものと考えます。

### 今後の運用戦略

本投資法人は、基本理念において掲げておりますとおり、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、株式会社ヤマダ電機の各社が有する異なる強みを活かし、各社の専門性ノウハウを結合したマルチスポンサー体制により、今後も「安定した運用」を追求してまいります。また、スポンサーの持つ物件開発力・ソーシング力に加え、新たなパイプラインの開拓によって、「外部成長」の実現を図るとともに、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。

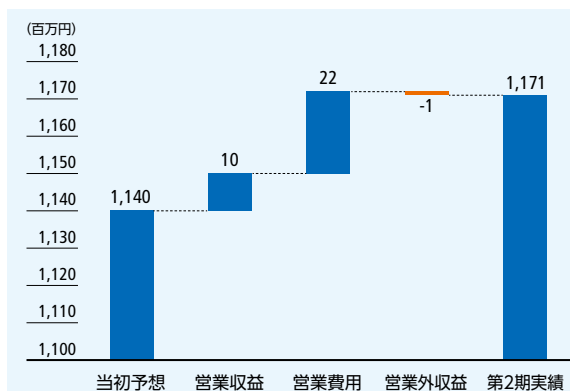
投資主の皆様におかれましては今後とも末永くご指導ご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

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



## ■ 当期純利益の変動グラフ



## ■ 第2期予算実績差異の主な要因

## ① 営業収益の差

+ 10 施設利用料等その他賃貸収入の増加

## ② 営業費用の差

+ 22

+ 19 修繕費の削減

+ 8 その他賃貸事業費用の削減

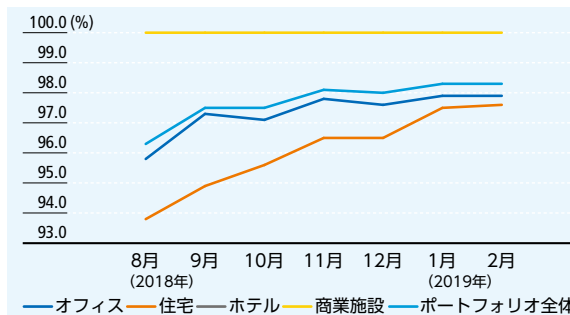
▲ 6 利益増加に伴う資産運用報酬の増加

## ③ 営業外収益の差

▲ 1 消費税還付金

## ■ 収益改善施策 (稼働改善・賃料改定効果)

## ■ 稼働率推移: 稼働改善

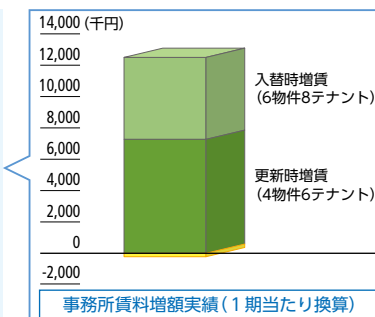
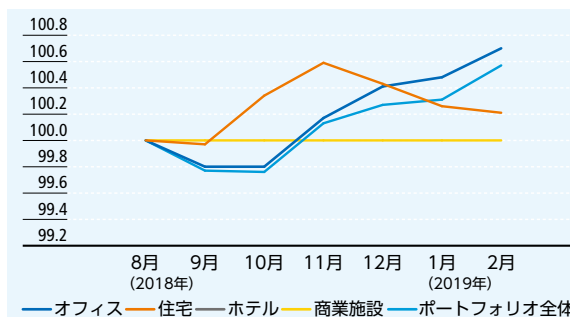


● 運用開始後、全体の稼働率は第1期末の96.3%から98.3%へ改善

● ラグゼナ東高円寺 (86.3%→98.2%) マーケティング活動に注力し、市場認知度を上げた結果、稼働改善

## ■ 賃料動向: 賃料水準も上昇

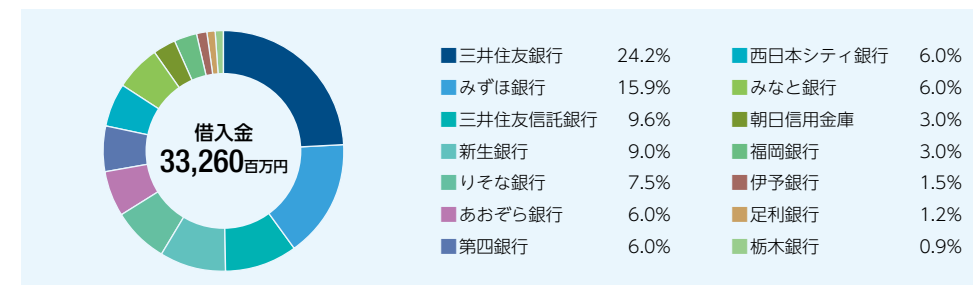
● 物件運用開始後、各テナントと折衝し、賃料増額改定が実現中



(注) 2018年8月末時点のアセットクラス別賃料単価を100とした場合の推移

## ■ 消費税還付に基づく借入金の返済

2018年7月30日付で借入実行した346億円のうち、13.4億円について、同日取得した資産にかかる消費税の還付金によって、2018年12月28日付で期限前弁済を行いました。この結果、第2期末時点におけるLTVは47.8%となっています。



## ESGの取組み

本投資法人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 (以下「本資産運用会社」といいます。) 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おります。

## Environment 保有物件のLED化・新電力への切替

当期において、27物件の保有資産のうち、6物件の共有部においてLED化、7物件において電力供給元の切替を行い、環境負荷の改善を図っています。

## Society ダイバーシティの推進

本資産運用会社は、多様な働き方を通じて役員個々人の能力を最大化することを目指しています。保有資産のドミーイン松山では、足湯を一般に開放しており、地域の活性化への貢献を図っております。

## Governance セイムポート出資

本投資法人のスポンサーであるタカラレーベン、PAGインベストメント・マネジメント、ヤマダ電機、スポンサーの関連会社であるレーベンコミュニティ、PAG JREIT Co-Invest Limitedは本投資法人の投資口を保有しています。



NTビル LED化工事写真 (After)

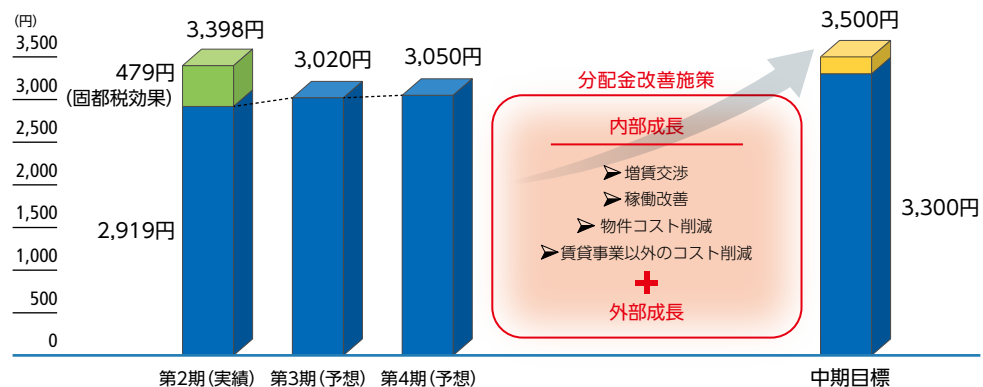
女性社員比率 31%

女性管理職比率 18%

育児休暇取得者 1名

(2019年2月28日時点)

## ■ 巡航分配金目標



本投資法人は、中期的に1口当たり分配金3,500円を目標として着実な利益成長を目指します。特に内部成長のみで3,300円、外部成長を加味して分配金3,500円を目指します。

## ■ 外部成長戦略

### ■ 新規物件の取得

2019年3月28日にタカラレーベンよりTA湘南鵠沼海岸（取得価格5億円）を取得しました。本物件は、借入や増資等の外部からの資金調達ではなく自己資金による取得です。資金調達にかかる費用を発生させないことにより、純利益の増加及び1口当たり分配金の増加に寄与するものと判断しております。

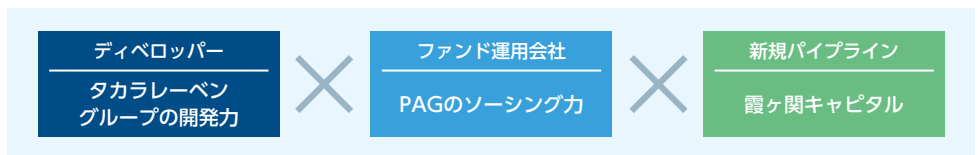
### C-03 TA湘南鵠沼海岸



物件概要	
取得価格	500百万円
所在地	神奈川県藤沢市
鑑定評価額	573百万円
アクセス	小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅徒歩1分
建築時期	2017年2月
賃貸可能面積	626.92m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%

### ■ パイプライン・サポート契約の新規締結

本資産運用会社は、2019年4月12日付で霞ヶ関キャピタル株式会社とパイプライン・サポート契約を締結いたしました。



## ■ 内部成長戦略

本投資法人は、以下の方針を内部成長戦略として、収益性の向上に努めます。

### ■ リーシングによる着実な稼働率改善

	第1期末	第2期末	今後の施策
オフィス	95.8%	97.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件競争力向上のための機動的な資本的支出の実施</li> <li>物件管理の安定運用の確立</li> <li>現テナントとのリレーションの活性化</li> </ul>
住宅	93.9%	97.6%	
ホテル	100.0%	100.0%	
商業施設	100.0%	100.0%	

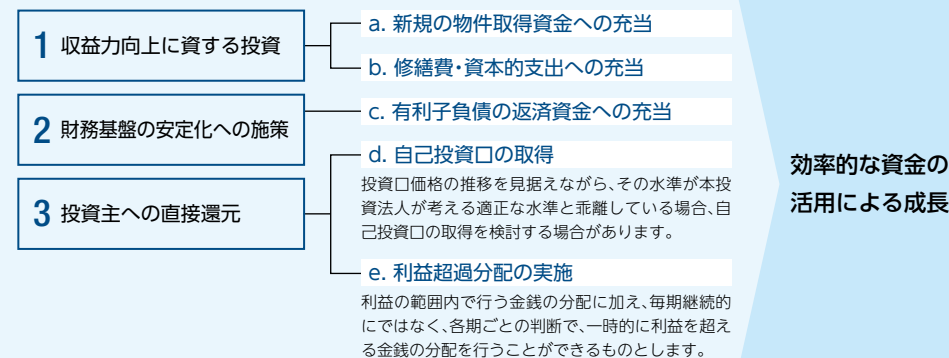
### ■ 収益性向上に向けた施策

スポンサー及び第三者機関からの市場動向等の情報に基づき、各保有資産におけるレントギャップの縮小を図るとともに、稼働率の改善によってトップラインの拡大を図ります。また、駐車場サブリース業者の見直しや屋上アンテナの設置等による、収益拡大への施策を実施していきます。

一方、継続的な電力供給元の切替及び機械警備等のビル管理コストの圧縮を実施することにより、収益性の向上を図ります。

## ■ 財務戦略

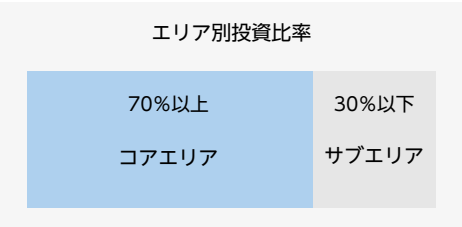
本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、エクイティ・ファイナンス及びデット・ファイナンス双方における基本方針を定め、格付をはじめとした外部の評価等をもとに安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。また、ポートフォリオにおける資金需要をモニタリングすることにより的確に把握し、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを実施します。



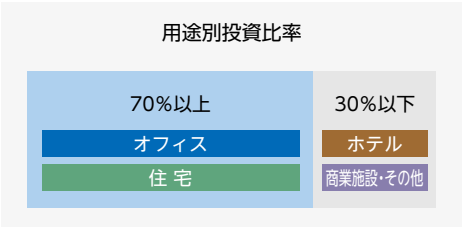
## ■ サステナビリティへの取組み

本資産運用会社は「サステナビリティ方針」を策定し、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」において、具体的取組みに関する企画立案や実施内容の報告を行っています。外部の第三者にも評価が得られるよう、ESGそれぞれの施策を実施してまいります。

エリア別投資比率



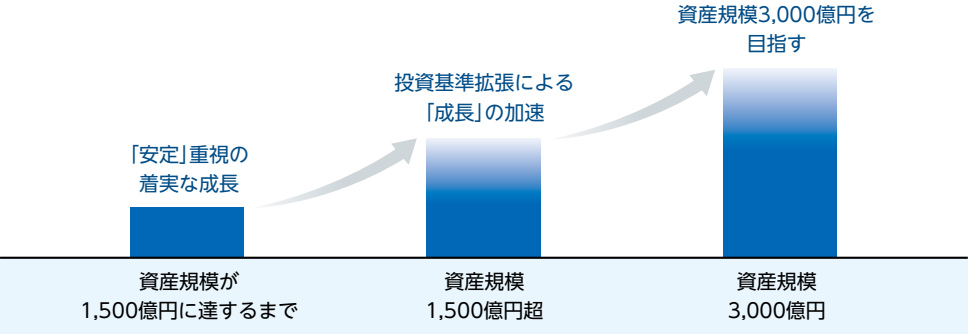
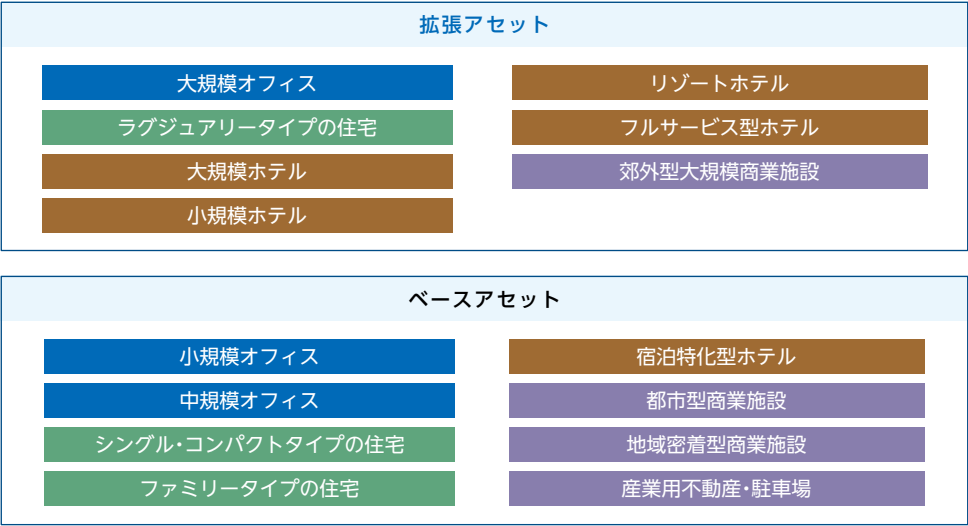
用途別投資比率



(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。



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 (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	12,350	12,456	13,300	4.6	97.3
0-02		東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	9,780	9,875	10,400	4.3	100.0
0-03		名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	4,870	4,990	4,890	5.6	100.0
0-04		TTS南青山ビル	東京都港区	東京経済圏	4,090	4,140	4,400	3.9	100.0
0-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,531	3,820	5.5	100.0
0-06		サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	3,450	3,458	3,620	5.2	100.0
0-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,522	2,600	4.8	100.0
0-08		中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,489	1,900	6.2	97.6
0-09		L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,018	1,140	4.5	100.0
0-10		心斎橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	763	805	5.3	100.0
0-11		L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	1,680	1,689	1,770	5.6	97.8
0-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	1,740	1,773	1,790	5.1	100.0
0-13		盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	中核市	1,480	1,492	1,680	7.0	95.0
0-14		長野セントラルビル	長野県長野市	中核市	898	910	1,070	7.7	94.4
0-15		EME郡山ビル	福島県郡山市	中核市	900	914	1,030	7.3	93.3
0-16		宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	中核市	771	779	988	8.7	90.3
0-17		山形駅前通ビル	山形県山形市	施行時特例市	600	606	783	8.6	93.3
オフィス合計/平均					51,866	52,415	55,986	5.1	97.9
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	1,107	1,240	5.5	94.4
R-02		ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,089	1,120	5.3	100.0
R-03		ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,041	1,100	5.3	97.5
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,072	1,070	4.3	98.2
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	599	608	4.7	100.0
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	1,214	1,360	5.7	98.0
住宅合計/平均					6,061	6,124	6,498	5.2	97.6
H-01	ホテル	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	中核市	2,427	2,425	2,500	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	2,015	2,100	5.7	100.0
ホテル合計/平均					4,427	4,440	4,600	5.5	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	994	1,090	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	1,042	1,100	6.9	100.0
商業施設・その他合計/平均					2,016	2,036	2,190	5.9	100.0
ポートフォリオ合計/平均					64,370	65,016	69,274	5.1	98.3

## 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
営業収益	(百万円)	377	2,129
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	377	2,129
営業費用	(百万円)	176	817
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	141	651
営業利益	(百万円)	200	1,311
経常利益	(百万円)	35	1,172
当期純利益	(百万円)	33	1,171
出資総額 (注4)	(百万円)	31,991	31,991
発行済投資口の総口数	(口)	345,500	345,500
総資産額	(百万円)	69,578	69,523
(対前期比)	(%)	—	△0.1
純資産額	(百万円)	32,011	33,083
(対前期比)	(%)	—	3.3
1口当たり純資産額	(円)	92,652	95,754
分配金総額	(百万円)	33	1,174
1口当たり分配金	(円)	98	3,398
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	57	3,200
(うち1口当たり利益超過分配金) (注5)	(円)	41	198
総資産経常利益率 (注6)	(%)	0.1	1.7
(年換算値) (注7)	(%)	0.6	3.4
自己資本利益率 (注6)	(%)	0.1	3.6
(年換算値) (注7)	(%)	1.2	7.3
自己資本比率 (注6)	(%)	46.0	47.6
(対前期増減)	(%)	—	1.6
配当性向 (注6)	(%)	58.3	94.3
【その他参考情報】			
当期運用日数 (注1)	(日)	33	181
期末投資物件数	(件)	27	27
減価償却費	(百万円)	78	240
資本的支出額	(百万円)	1	73
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	(百万円)	314	1,717
FFO (Funds from Operation) (注6)	(百万円)	112	1,412
1口当たりFFO (注6)	(円)	324	4,087
有利子負債額	(百万円)	34,600	33,260
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注6)	(%)	49.7	47.8

(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の予定はありません。

(注6) 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 (利益超過分配金を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお、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7) 本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日出資金150百万円 (1,500口 (注)) で設立され、2017年10月11日に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 (2019年2月28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、雇用及び所得環境は改善傾向が持続しているものの、貿易摩擦や地政学リスクの増大等により、海外経済の不透明化が顕著となり、予断を許さない状態が続いていると考えています。

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2019年2月時点で1.78%と低い水準で推移しており、また賃料水準についても上昇基調で推移しています。

東証リート指数は、期初より堅調に推移しつつも、2018年12月には、米国の利上げや海外経済への懸念から下落しました。年末以降はリートのミドルリスク・ミドルリターンの特長や分配金利回りでの割安感から買い戻され、期中においては概ね上昇傾向で推移しました。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、当期末日現在保有する27物件 (取得価格合計64,370百万円) について、各物件における積極的なリーシングによる稼働率の上昇や賃料の増加、コスト削減等による収益性の向上に注力した運用を実施しました。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99,090.86㎡、稼働率は98.3%でした。

#### ③ 資金調達の概要

当期においては、2018年7月30日付で実施した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る借入れのうち、1,340百万円について、2018年12月28日付で2018年8月期に取得した資産についての消費税還付金により期限前弁済を行いました。この結果、当期末日 (2019年2月28日) 時点における借入金残高は33,260百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合 (以下「LTV」といいます。) は47.8%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2,129百万円、営業利益1,311百万円、経常利益1,172百万円、当期純利益1,171百万円を計上しました。

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。) 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まれません。) 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1,105,600,000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まれません。) 3,200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、繰延ヘッジ損失の当期変動額66,402,230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2,073,956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68,409,000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、1,174,009,000円となり、1口当たり分配金は3,398円 (1口当たり利益分配金3,200円、1口当たり利益超過分配金198円) となりました。



(3) 増資等の状況

当期における発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、本投資法人の設立以降2019年2月28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)

(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。

【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
最高 (円)	92,200	93,600
最低 (円)	89,700	83,300

(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き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,105,600,000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。)3,200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、繰延ヘッジ損失の当期変動額66,402,230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2,073,956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68,409,000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、1,174,009,000円となり、1口当たり分配金は3,398円(1口当たり利益分配金3,200円、1口当たり利益超過分配金198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	第2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28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。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」ということがあります。)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。

(参考情報)

本投資法人は、2019年3月28日付で以下の不動産を取得しました。

物件名称	TA湘南鵠沼海岸
資産の種類(分類)	不動産(商業施設・その他)
所在地	神奈川県藤沢市
取得価格(注)	500百万円
取得先	株式会社タカラレーベン
取得日	2019年3月28日

(注) 「取得価格」は、取得資産の不動産売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。



## 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)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	345,500	345,500
出資総額 (注) (百万円)	31,991	31,991
投資主数 (人)	12,739	15,273

(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

2019年2月28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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	17,089	4.94
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	12,683	3.67
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	3.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,688	1.93
JP MORGAN CHASE BANK 385751	6,310	1.82
近畿産業信用組合	5,590	1.61
株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.50
THE BANK OF NEW YORK 134088	5,142	1.48
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,355	1.26
合 計	92,157	26.67

(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	－	5,000

(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。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

2019年2月28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 （2018年８月31日現在）		当期 （2019年２月28日現在）	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に 対する比率 （％） （注３）	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	44,248	63.6
		地方中核都市	8,199	11.8	8,166	11.7
	住宅	四大経済圏	4,927	7.1	4,909	7.1
		地方中核都市	1,217	1.8	1,214	1.7
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	4,461	6.4	4,440	6.4
	商業施設・ その他	四大経済圏	995	1.4	994	1.4
		地方中核都市	1,049	1.5	1,042	1.5
	小　計		65,183	93.7	65,016	93.5
	預金・その他の資産		4,394	6.3	4,507	6.5
資産総額		69,578	100.0	69,523	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、2018年8月31日及び2019年2月28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

2019年2月28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	12,456	10,104.12	9,830.62	97.3	15.7	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,875	7,793.60	7,793.60	100.0	11.8	オフィス
名古屋センタープラザビル	4,990	9,560.86	9,560.86	100.0	9.5	オフィス
TTS南青山ビル	4,140	1,995.64	1,995.64	100.0	4.2	オフィス
大宮NSDビル	3,531	4,006.68	4,006.68	100.0	5.4	オフィス
サムティ新大阪センタービル	3,458	5,022.79	5,022.79	100.0	5.3	オフィス
博多祇園ビル	2,522	3,653.70	3,653.70	100.0	4.0	オフィス
ドーミーイン松山	2,425	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	2,015	5,267.16	5,267.16	100.0	3.0	ホテル
仙台日興ビル	1,773	2,540.11	2,540.11	100.0	3.2	オフィス
合 計	47,190	55,063.81	54,790.31	99.5	65.6	－

(注1)「帳簿価額」は、2019年2月28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2019年2月28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、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た賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注4)「稼働率」は、2019年2月28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。なお、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賃料稼働率を考慮した数値を記載しています。

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

## (3) 不動産等組入資産明細

2019年2月28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)	12,456	13,300
	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	9,875	10,400
	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	4,990	4,890
	O-04	TTS南青山ビル	東京都港区	信託受益権	1,995.64	4,140	4,400
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,531	3,820
	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	3,458	3,620
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,522	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	1,018	1,140
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,408.52	763	805
	O-11	L.Biz仙台 (注3)	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.98	1,689	1,770
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,773	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	1,492	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)	910	1,070
	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	779	988
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	信託受益権	2,505.92	606	783
	小 計		－	－	69,361.11	52,415	55,986
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	1,107	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	1,089	1,120
	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	1,041	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.29	1,072	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	608
	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	1,214	1,360
	小 計		－	－	13,116.30	6,124	6,498
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	2,425	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	2,015	2,100
	小 計		－	－	10,386.31	4,440	4,600
・商業 その他施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	994	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	1,042	1,100
	小 計		－	－	7,975.93	2,036	2,190
合 計		－	－	－	100,839.65	65,016	69,274

(注1)「期末算定価額」は、2019年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注2)「NTビル」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	前期 (2017年9月11日～2018年8月31日)				当期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (注2)	賃貸事業 収益 (期中中) (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 (期中中) (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	13	97.3	335	15.7
	O-02	東池袋セントラルプレイス	5	82.8	41	11.0	1	100.0	250	11.8
	O-03	名古屋センタープラザビル	35	98.7	34	9.2	35	100.0	202	9.5
	O-04	TTS南青山ビル	6	100.0	17	4.7	7	100.0	89	4.2
	O-05	大宮NSDビル	10	100.0	18	4.8	10	100.0	114	5.4
	O-06	サムティ新大阪センタービル	9	100.0	20	5.4	9	100.0	112	5.3
	O-07	博多祇園ビル	16	100.0	15	4.1	16	100.0	84	4.0
	O-08	中央博労町ビル	20	98.0	11	3.1	19	97.6	65	3.1
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	4	1.3	1	100.0	26	1.3
	O-10	心斎橋ビル	7	100.0	5	1.5	7	100.0	31	1.5
	O-11	L.Biz仙台	26	90.8	11	3.1	28	97.8	67	3.2
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	11	3.0	6	100.0	67	3.2
	O-13	盛岡駅前通ビル	20	94.1	13	3.6	20	95.0	82	3.9
	O-14	長野セントラルビル	21	94.9	9	2.4	21	94.4	50	2.3
	O-15	EME郡山ビル	18	91.0	9	2.4	19	93.3	52	2.5
	O-16	宇都宮セントラルビル	16	92.2	9	2.4	16	90.3	48	2.3
	O-17	山形駅前通ビル	8	93.3	6	1.7	8	93.3	40	1.9
	小 計		238	95.8	307	81.4	236	97.9	1,721	80.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	79	93.6	6	1.8	81	94.4	38	1.8
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	5	1.5	2	100.0	31	1.5
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	65	92.9	6	1.6	68	97.5	35	1.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	30	86.3	4	1.3	34	98.2	29	1.4
	R-05	アルファスペース都立大	12	92.7	2	0.7	13	100.0	17	0.8
	R-06	ジェイシティ八丁堀	62	93.8	7	1.9	64	98.0	42	2.0
	小 計		250	93.9	33	8.8	262	97.6	195	9.2
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	13	3.6	1	100.0	76	3.6
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	11	3.0	1	100.0	64	3.0
	小 計		2	100.0	24	6.6	2	100.0	140	6.6
・商業施設 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	4	1.2	6	100.0	30	1.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	7	2.0	1	100.0	41	2.0
	小 計		7	100.0	12	3.2	7	100.0	72	3.4
	合 計		497	96.3	377	100.0	507	98.3	2,129	100.0

(注1)「テナント数」は、2018年8月31日及び2019年2月28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。なお、固定型マスターリースの物件である「東池袋セントラルプレイス」については、2019年4月12日付マスターリース兼不動産管理業務委託契約変更の覚書に基づき、2019年6月以降、パス・スルー型マスターリースに変更される予定です。

(注2)「稼働率」は、2018年8月31日及び2019年2月28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。なお、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賃料稼働率を考慮した数値を記載しています。

(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

2019年2月28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	△80,286

(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

2019年2月28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2019年2月28日現在保有する資産に関して、現在計画されている2019年8月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。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
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	外壁更新工事	自 2019年4月 至 2019年4月	35,550	－	－
中央博労町ビル	大阪府大阪市	洗面更新工事	自 2019年6月 至 2019年6月	15,900	－	－
心斎橋ビル	大阪府大阪市	LED化工事	自 2019年3月 至 2019年3月	8,995	－	－
長野セントラルビル	長野県長野市	空調等更新工事	自 2019年7月 至 2019年7月	22,500	－	－

#### (2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が2019年2月28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73,036千円であり、当期費用に区分された修繕費40,626千円と合わせて、合計113,662千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	冷暖房設備改修工事	自 2018年11月10日 至 2018年11月30日	9,123
ベネフィス博多南グラン スイート	福岡県福岡市	LED化工事	自 2018年12月10日 至 2018年12月12日	1,438
合計				10,561

#### (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	第 2 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
資産運用報酬（注）	2,707	112,685
資産保管及び一般事務委託手数料	4,893	12,828
役員報酬	1,600	2,400
その他費用	25,873	37,972
合 計	35,074	165,886

(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第1期は612,585千円発生しています。なお、第2期は該当事項はありません。

### (2) 借入状況

2019年2月28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	－	0.26391	2019年 7月30日 (注5)	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	1,960	0.26323	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	1,300					
	小 計	－	4,600	3,260	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	3,200	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	2,100					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社新生銀行		1,400	1,400					
	株式会社りそな銀行		1,300	1,300					
	株式会社あおぞら銀行		900	900					
	株式会社第四銀行		900	900					
	株式会社西日本シティ銀行		900	900					
	株式会社みなと銀行		900	900					
	朝日信用金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行	2018年 7月30日	500	500	0.54800 (注2)	2021年 7月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行		250	250					
	株式会社足利銀行		200	200					
	株式会社栃木銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行		2,120	2,120					
	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					
合 計		－	34,600	33,260	－	－	－	－	－

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
長期借入金	株式会社第四銀行	700	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	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	780	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	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					
	小 計	－	30,000	30,000	－	－	－	－
合 計		－	34,600	33,260	－	－	－	－

(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。

(注5) 2018年12月28日付で2018年8月期に取得した資産に関する消費税還付金により期限前弁済を行いました。

### (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

該当事項はありません。

### (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）

該当事項はありません。

#### ② その他

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

#### ② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等（注）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	198,909	株式会社タカラプロパティ	13,984	7.0

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

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

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

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### (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) (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	731,698	3,238,605
信託現金及び信託預金	1,941,949	954,028
営業未収入金	36,687	74,832
前払費用	94,737	82,983
繰延税金資産	39	—
未収消費税等	1,389,734	—
その他	10	1,624
流動資産合計	4,194,858	4,352,074
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,950,478	17,007,976
減価償却累計額	△78,314	△318,008
信託建物 (純額)	16,872,164	16,689,967
信託構築物	20,591	20,591
減価償却累計額	△78	△321
信託構築物 (純額)	20,513	20,269
信託工具、器具及び備品	—	4,846
減価償却累計額	—	△178
信託工具、器具及び備品 (純額)	—	4,668
信託土地	48,291,144	48,291,144
信託建設仮勘定	—	10,692
有形固定資産合計	65,183,822	65,016,742
無形固定資産		
ソフトウェア	—	5,225
無形固定資産合計	—	5,225
投資その他の資産		
長期前払費用	116,780	78,921
繰延税金資産	—	16
差入敷金及び保証金	10,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	126,790	89,947
固定資産合計	65,310,613	65,111,915
繰延資産		
投資口交付費	72,627	59,811
繰延資産合計	72,627	59,811
資産合計	69,578,099	69,523,801

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	247,759	133,538
短期借入金	4,600,000	3,260,000
未払金	16,746	129,366
未払費用	13,970	11,853
未払法人税等	1,919	939
未払消費税等	—	107,459
前受金	16,041	23,507
その他	22,770	632
流動負債合計	4,919,207	3,667,298
固定負債		
長期借入金	30,000,000	30,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,544,461	2,603,603
資産除去債務	89,002	89,338
デリバティブ債務	13,883	80,286
固定負債合計	32,647,348	32,773,227
負債合計	37,566,555	36,440,526
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,991,672	31,991,672
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 (※2)	—	△14,165
出資総額控除額合計	—	△14,165
出資総額 (純額)	31,991,672	31,977,506
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	33,755	1,186,054
剰余金合計	33,755	1,186,054
投資主資本合計	32,025,427	33,163,561
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,883	△80,286
評価・換算差額等合計	△13,883	△80,286
純資産合計 (※1)	32,011,543	33,083,275
負債純資産合計	69,578,099	69,523,801



# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
営業収益		
賃貸事業収入（※1）	345,244	1,969,097
その他賃貸事業収入（※1）	32,185	160,250
営業収益合計	377,429	2,129,347
営業費用		
賃貸事業費用（※1）	141,762	651,681
資産運用報酬	2,707	112,685
資産保管及び一般事務委託手数料	4,893	12,828
役員報酬	1,600	2,400
公租公課	16,585	1,977
その他営業費用	9,287	35,995
営業費用合計	176,837	817,568
営業利益	200,592	1,311,778
営業外収益		
受取利息	6	18
還付加算金	－	731
営業外収益合計	6	749
営業外費用		
支払利息	15,025	82,035
創立費	2,753	－
融資関連費用	142,910	44,718
投資口交付費償却	4,272	12,816
営業外費用合計	164,962	139,570
経常利益	35,637	1,172,957
税引前当期純利益	35,637	1,172,957
法人税、住民税及び事業税	1,920	942
法人税等調整額	△39	22
法人税等合計	1,881	965
当期純利益	33,755	1,171,992
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	－	14,062
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	33,755	1,186,054

# Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

前期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）（ご参考）

(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	△13,883
当期変動額合計	31,991,672	33,755	33,755	32,025,427	△13,883	△13,883	32,011,543
当期末残高	※1 31,991,672	33,755	33,755	32,025,427	△13,883	△13,883	32,011,543

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額				剰余金		
	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	－	－	31,991,672	33,755	33,755	32,025,427
当期変動額							
剰余金の配当					△19,693	△19,693	△19,693
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△14,165	△14,165	△14,165			△14,165
当期純利益					1,171,992	1,171,992	1,171,992
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	－	△14,165	△14,165	△14,165	1,152,299	1,152,299	1,138,133
当期末残高	※1 31,991,672	△14,165	△14,165	31,977,506	1,186,054	1,186,054	33,163,561

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△13,883	△13,883	32,011,543
当期変動額			
剰余金の配当			△19,693
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△14,165
当期純利益			1,171,992
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	△66,402	△66,402	△66,402
当期変動額合計	△66,402	△66,402	1,071,731
当期末残高	△80,286	△80,286	33,083,275

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(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 工具、器具及び備品 4～6年</p> <p>(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</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>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ありまません。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

項 目	前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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</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。</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、信託建設仮勘定 ③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。</p>

〔表示方法の変更に係る注記〕

前期（ご参考） (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
該当事項はありません。	<p>「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
<p>※ 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※ 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</p> <p>50,000千円</p>

※ 2. 一時差異等調整引当額

前期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
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	－	345	－	345	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	－	13,820	－	13,820	－
合計		14,165	－	14,165	－	14,165	－

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。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 289,488	賃料収入 1,653,859
共益費収入 40,448	共益費収入 227,774
駐車場収入 13,330	駐車場収入 76,975
その他賃貸収入 1,977 345,244	その他賃貸収入 10,486 1,969,097
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 27,663	水道光熱費収入 149,671
その他収入 4,522 32,185	その他収入 10,579 160,250
不動産賃貸事業収益合計 377,429	不動産賃貸事業収益合計 2,129,347
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 33,128	管理業務費 198,909
水道光熱費 26,265	水道光熱費 157,339
損害保険料 695	損害保険料 3,813
修繕費 1,499	修繕費 40,626
信託報酬 1,671	信託報酬 9,250
減価償却費 78,392	減価償却費 240,116
その他賃貸事業費用 109	その他賃貸事業費用 1,626
不動産賃貸事業費用合計 141,762	不動産賃貸事業費用合計 651,681
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 235,667	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,477,665

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 345,500口	※ 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 発行済投資口の総口数 345,500口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産（流動）	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 39	未払事業税損金不算入額 16
繰延税金資産（流動）合計 39	資産除去債務 28,222
繰延税金資産（流動）の純額 39	繰延ヘッジ損益 25,362
繰延税金資産（固定）	繰延税金資産小計 53,600
資産除去債務 28,116	評価性引当額 △26,215
繰延ヘッジ損益 4,385	繰延税金資産合計 27,385
繰延税金資産（固定）小計 32,501	繰延税金負債
評価性引当額 △4,583	資産除去債務に対応する有形固定資産 27,369
繰延税金資産（固定）合計 27,918	繰延税金負債合計 27,369
繰延税金負債（固定）	繰延税金資産の純額 16
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 ー	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 31.74	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △30.16	支払分配金の損金算入額 △31.54
その他 3.70	その他 0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率 5.28	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08

[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 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。



【金融商品に関する注記】

前期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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対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（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	－	－

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、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	3,238,605	3,238,605	－
（2）信託現金及び信託預金	954,028	954,028	－
資産計	4,192,633	4,192,633	－
（3）短期借入金	3,260,000	3,260,000	－
（4）長期借入金	30,000,000	30,000,000	－
負債計	33,260,000	33,260,000	－
（5）デリバティブ取引（※）	(80,286)	(80,286)	－

（※） 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	△80,286

(※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

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,603,603

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(2019年2月28日)後の償還予定額

	1年以内
現金及び預金	3,238,605
信託現金及び信託預金	954,028
合 計	4,192,633

(注4) 借入金の決算日(2019年2月28日)後の返済予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,260,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,000,000	10,000,000	5,000,000	—	—
合 計	3,260,000	15,000,000	10,000,000	5,000,000	—	—

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2017年9月11日 至 2018年8月31日) (ご参考)

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他を所有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(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。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他を所有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	
期首残高	65,183,822
期中増減額	△167,079
期末残高	65,016,742
期末時価	69,274,000

(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、主な増加額は資本的支出(73,036千円)、主な減少額は減価償却費(240,116千円)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2019年2月期(第2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 2017年9月11日 至 2018年8月31日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

【資産除去債務に関する注記】

前期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）（ご参考）

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付けで取得した「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	

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付けで取得した「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	89,002	
有形固定資産取得に伴う増加額	－	
時の経過による調整額	335	
期末残高	89,338	

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）（ご参考）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
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。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関 係人等	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2)	2,129,347	営業未収入金	74,832
						営業未払金	2,471
						信託預り敷金 保証金	2,603,603
資産保 管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び 信託業	－	長期借入金の 借入れ	－	長期借入金	3,200,000
				支払利息の 支払い	6,749	未払費用	1,044

(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) 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】

前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額 92,652円	1口当たり純資産額 95,754円
1口当たり当期純利益 903円 (97円)	1口当たり当期純利益 3,392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（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日時点をもとに、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。	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いません。
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）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 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益（千円）	33,755	1,171,992
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	1,171,992
期中平均投資口数（口）	37,353	345,500

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【追加情報】

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記）

前期（自 2017年9月11日 至 2018年8月31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する予定です。

（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する予定です。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28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	2,073
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	66,336
合計		68,409

2. 戻入の具体的な方法

（1）信託建物

資産除去債務関連費用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する予定です。

（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する予定です。

(単位：円)		
区 分	前期 (ご参考) 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
I 当期末処分利益	33,755,504	1,186,054,670
II 利益超過分配金加算額	14,165,500	68,409,000
うち一時差異等調整引当額	14,165,500	68,409,000
III 分配金の額	33,859,000	1,174,009,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(98)	(3,398)
うち利益分配金	19,693,500	1,105,600,000
(うち1口当たり利益分配金)	(57)	(3,200)
うち一時差異等調整引当額	14,165,500	68,409,000
(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))	(41)	(198)
IV 次期繰越利益	14,062,004	80,454,670
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金を含みません。)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。</p>	
	<p>本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金を含みません。)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1,105,600,000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。)3,200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、繰延ヘッジ損失の当期変動額66,402,230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2,073,956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68,409,000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、1,174,009,000円となり、1口当たり分配金は3,398円(1口当たり利益分配金3,200円、1口当たり利益超過分配金198円)となりました。</p>	

独立監査人の監査報告書

2019年4月12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2018年9月1日から2019年2月28日までの第2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）

	前期（ご参考） （自 2017年9月11日 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	35,637	1,172,957
減価償却費	78,392	240,391
投資口交付費償却	4,272	12,816
融資関連費用	136,596	40,255
受取利息	△6	△18
支払利息	15,025	82,035
営業未収入金の増減額（△は増加）	△31,154	△43,557
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,389,734	1,389,734
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	107,459
前払費用の増減額（△は増加）	△17,992	5,523
長期前払費用の増減額（△は増加）	△14,706	3,834
営業未払金の増減額（△は減少）	113,150	△5,424
未払金の増減額（△は減少）	13,924	115,432
前受金の増減額（△は減少）	16,041	7,466
その他	19,052	△20,561
小計	△1,021,502	3,108,346
利息の受取額	6	18
利息の支払額	△1,054	△84,152
法人税等の支払額	△0	△1,922
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,022,552	3,022,289
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	△175,422
無形固定資産の取得による支出	－	△5,500
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	△1,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	776,171	37,363
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,715	△23,777
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,287,090	△168,335
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	－
短期借入金の返済による支出	－	△1,340,000
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	－
投資口交付費の支出	－	△2,812
分配金の支払額	－	△33,555
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,202,168	△1,376,367
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	892,525	1,477,586
現金及び現金同等物の期首残高	－	892,525
現金及び現金同等物の期末残高（※１）	892,525	2,370,111

（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。

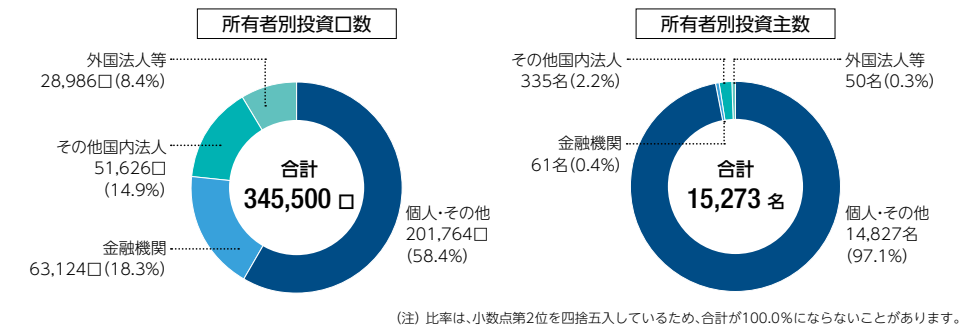
【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項 目	前期（ご参考） 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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 2017年9月11日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
※１．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	※１．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係
現金及び預金 731,698千円	現金及び預金 3,238,605千円
信託現金及び信託預金 1,941,949千円	信託現金及び信託預金 954,028千円
使途制限付信託預金（注） △1,781,123千円	使途制限付預金及び信託預金（注） △1,822,522千円
現金及び現金同等物 892,525千円	現金及び現金同等物 2,370,111千円
（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。	（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。
※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	※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
重要な資産除去債務の額 89,002千円	重要な資産除去債務の額 ー

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2期末は2019年2月28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2期末基準日 2019年2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。

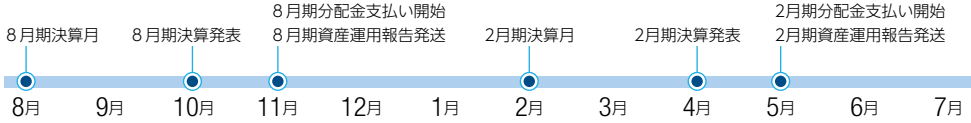
その他ご利用上の注意については、本投資法人ウェブサイトをご確認ください。

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(2019年2月28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%) (2019年2月28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、2019年2月28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)