

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

第3期 資産運用報告

自 2019年3月1日 至 2019年8月31日



タカラレーベン不動産投資法人







タカラレーベン不動産投資法人
証券コード：3492

東京都港区赤坂一丁目14番15号
<https://takara-reit.co.jp/>

本投資法人の基本理念

1. 本投資法人は、異なる強みを有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで、「着実な成長」及び「安定した運用」の実現を目指します。
2. 本投資法人は、投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

本投資法人の特徴及び強み

	オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他 ^(注1)
   	総合不動産ディベロッパーとしての幅広い開発実績と安定した供給実績			
	リノベーションを含む多数のバリューアップ実績			
	タカラレーベングループ ^(注2) のバリューチェーンを活かした安定的な物件運用のノウハウ			
	オフィスを中心とした日本国内での不動産及び不動産関連資産に対する実績			
	豊富なバリューアップ実績			
	20年以上に及ぶ日本での不動産ファンド運用実績			
	全国における豊富な寮・ホテルの管理実績			全国に及ぶ ネットワークを 活用した情報網
	約40年に及ぶ寮・ホテルの運営実績			
	家電流通事業者国内最大 手として有する商業施設 マーケットに関する情報 及び運用ノウハウ			

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

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

第3期決算ハイライト

» 第3期確定分配金（1口当たり）

4,693 円

» 営業収益

2,916 百万円

» 営業利益

1,760 百万円

» 経常利益

1,620 百万円

» 当期純利益

1,619 百万円

» 取得価格合計

64,527 百万円
29 物件

» 期末稼働率

97.6 %

» 鑑定NOI利回り

5.2 %

» LTV^(注1)

49.5 %

» 1口当たり NAV^(注2)

104,539 円

» 第4期予想分配金（1口当たり）

3,620 円

» 第5期予想分配金（1口当たり）

3,120 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3期決算ハイライト	1	新規取得資産の概要	8
投資主の皆様へ	2	財務ハイライト	10
第3期運用実績	4	ESGの取組み	10
資産の入替	5	ポートフォリオの概要	11
新規資産の取得	6		

I. 資産運用報告	12	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
II. 貸借対照表	26	VII. 監査報告書	45
III. 損益計算書	28	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
IV. 投資主資本等変動計算書	29	投資主インフォメーション	48
V. 注記表	31		



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3期(2019年8月期)の運用実績について

本投資法人は、第2期(2019年2月期)決算説明において公表した「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「その他施策」の3つの中期運用戦略に基づき、賃料の増額交渉やコスト削減により着実に内部成長を図りながら、外部成長の一環として、次の施策を実施しました。まずは、今年の3月にスポンサーであるタカラレーベンより築年数の浅いTA湘南鵠沼海岸を手元資金で取得しました。次に4月にはパイプラインの供給元の拡充を目的として、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する一方で、同月にブリッジファンドの匿名組合出資持分を取得しております。

さらに、6月には上場後の取得2物件目となる新築のドーミーイン盛岡を借入金によってタカラレーベンより取得しました。

最後に、保有資産であるTTS南青山ビルを、8月30日及び9月2日に譲渡いたしました。

TTS南青山ビルの譲渡は、2期に亘る売却益の還元を実現しながら、既存ポートフォリオと比較して築年数の浅いTA湘南鵠沼海岸及びドーミーイン盛岡との資産入替を戦略的に実施したものです。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益2,916百万円、経常利益1,620百万円、当期純利益1,619百万円を計上し、1口当たり分配金4,693円となり、2019年7月17日付で公表いたしました1口当たり分配金4,600円より93円上回ることとなりました。

中期運用戦略の実施

本投資法人は、2019年9月上場後初となる公募増資により、新規6物件(取得価格合計223億円)を取得いたしました。公募増資は、本投資法人が掲げた「ポートフォリオの質の

向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「内部成長・その他施策の実施」の中期運用戦略に基づくものです。

ポートフォリオの質の向上

上場時にはオフィスに偏重し、築年数の経過した物件が多くあったポートフォリオについて、アセットアロケーション及び築年数の観点からバランスの取れたポートフォリオへの進展を目指し、築年数が浅く、相対的に利回りが高い物件であるTA湘南鵠沼海岸及びドーミーイン盛岡を取得するとともに、本投資法人のポートフォリオにおいて相対的に築年数の経過したTTS南青山ビルを譲渡することにより、ポートフォリオ全体の若返り及び利回りの向上を実現させました。さらに、9月3日に取得した新規6物件についても、6物件中3物件が、タカラレーベンが開発した良質な新築物件であり、ポートフォリオの平均築年数は、第2期末時点で26.3年だったものが20.8年となりました。

スポンサー間の役割の明確化

メインスポンサーであるタカラレーベンから、第3期中に新規開発物件を2物件(TA湘南鵠沼海岸及びドーミーイン盛岡)、9月3日に新築物件3物件を取得し、PAGインベストメント・マネジメント株式会社からは、東京都港区に所在するAlmost Blueを、ブリッジファンドを活用して取得しております。さらに、株式会社共立メンテナンスは、寮やホテルオペレーターとしての実績・運用ノウハウを活用したサポートを実施しており、ドーミーイン盛岡のオペレーターとなっています。9月3日に取得した6物件のうち2物件は株式会社ヤマダ電機がテナントとなる商業施設(店舗)です。このように、タカラレーベ

ンを中心としたスポンサーの役割を明確化し、各社からのサポートを活用して投資主価値の向上を目指しています。

内部成長・その他施策の実施

第2期(2019年2月期)から継続して実施しているレントギャップの解消・コストの削減及び積極的な資本的支出により収益力の向上を図りました。また、ESGへの取組みとして、7月にはNTビルにおいてDBJ Green Building認証を取得し、8月にはドーミーイン盛岡及びドーミーイン松山において建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価を取得しています。9月には、GRESBリアルエステイト評価において、ESGに関する「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面にて高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を受けております。

今後の基本指針

本投資法人は、スポンサー各社が有する異なる強みを活かし、専門性ノウハウを結合したマルチスポンサー体制を活用し、今後も中期運用戦略に基づき、「安定した運用」及び「着実な外部成長」を目指すとともに、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指してまいります。

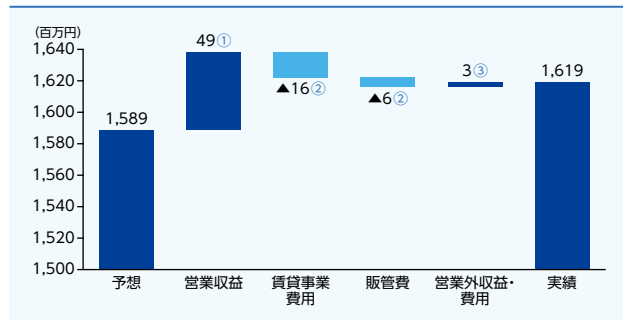
投資主の皆様におかれましては今後とも末永くご指導ご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

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

第3期運用実績

当期純利益の変動グラフ



第3期予算実績差異の主な要因

① 営業収益の差 +49

- +31 売却関連費用の販管費への振替
- +7 原状回復費収入の上振れ
- +10 匿名組合出資分配金等

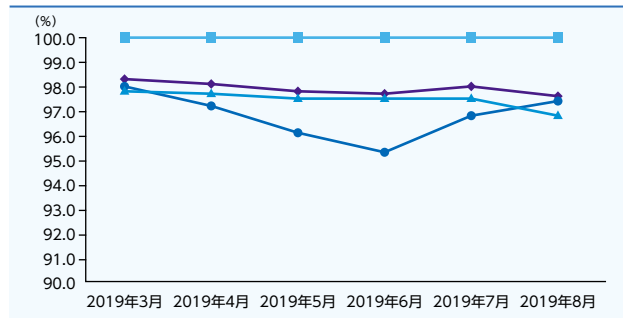
② 営業費用の差 ▲22

- ▲16 賃貸事業費用の増加
- ▲6 販管費の増加

③ 営業外収益の差 +3

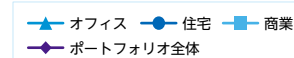
- +3 金融コスト減少

稼働率推移

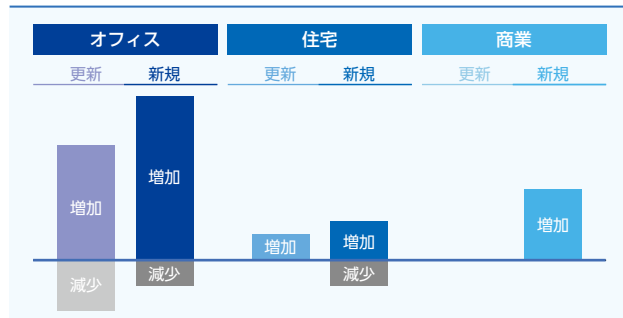


第3期のポートフォリオの期中平均稼働率は97.9%

住宅については引っ越しシーズンである3月の変動を乗り越え安定的に推移



賃料動向



新規契約・契約更新時に増額賃料となるトレンドが継続

オフィス・住宅・商業における新規契約・契約更新により1期あたり16百万円の増額効果を見込む

内部成長に向けた取り組み～資本的支出・コスト削減～

本投資法人は、コスト削減施策として、第2期よりオフィスを中心に共有部のLED化及び新電力への切替を実施してきました。共有部のLED化及び新電力への切替はそれぞれ16物件ずつ実施しており、第2期から第3期にかけて、合計13百万円の電力料金の減少を実現させました。



共有部LED化 (NTビル)

資産の入替

短期～長期に亘る投資主価値の向上に資する資産入替

ポートフォリオの質の向上を目的として、築年数が浅く、相対的に利回りが高いTA湘南鵠沼海岸を2019年3月28日に、ドミーイン盛岡を同年6月28日に取得し、ポートフォリオにおいて相対的に築年数の経過したTTS南青山ビルを同年8月30日及び9月2日に譲渡いたしました。

ポートフォリオ築年数の低下



ポートフォリオ収益力の安定化



2期(第3期・第4期)に亘る譲渡益の還元

譲渡資産

	名称	TTS南青山ビル	第2期末鑑定評価額	4,400百万円
	譲渡日	2019年8月30日／2019年9月2日	鑑定NOI利回り	3.9% ^(注2)
	所在地	東京都港区	償却後鑑定NOI利回り	3.8% ^(注3)
	譲渡価格	5,310百万円	築年数	35.2年 ^(注4)

取得資産

資産入替

	名称	TA湘南鵠沼海岸	鑑定評価額	573百万円 ^(注1)
	取得日	2019年3月28日	鑑定NOI利回り	5.5% ^(注2)
	所在地	神奈川県藤沢市	償却後鑑定NOI利回り	5.0% ^(注3)
	取得価格	500百万円	築年数	2.5年 ^(注4)

	名称	ドミーイン盛岡	鑑定評価額	2,550百万円 ^(注1)
	取得日	2019年6月28日	鑑定NOI利回り	5.1% ^(注2)
	所在地	岩手県盛岡市	償却後鑑定NOI利回り	3.0% ^(注3)
	取得価格	2,520百万円	築年数	0.4年 ^(注4)

(注1) 「鑑定評価額」は、取得時に取得した鑑定評価書に記載された金額を記載しており、価格時点は、TA湘南鵠沼海岸については、2019年2月28日、ドミーイン盛岡については、2019年5月31日です。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、TTS南青山ビル及びTA湘南鵠沼海岸については2019年2月28日、ドミーイン盛岡については2019年5月31日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

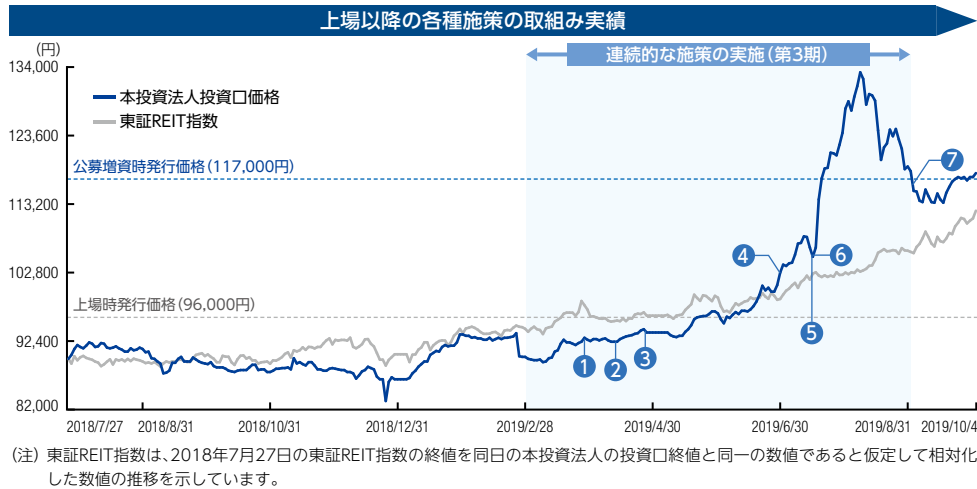
(注3) 「償却後鑑定NOI利回り」は、TTS南青山ビル及びTA湘南鵠沼海岸については2019年2月28日、ドミーイン盛岡については2019年5月31日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「築年数」は、各資産に係る建物の建築時期から、2019年8月31日までの築年数を記載しています。以下同じです。

新規資産の取得

運用戦略に基づく連続的な施策の実行

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上、スポンサー間の役割の明確化、内部成長及びESG等諸施策の実施を経営目標と定め、スポンサー開発物件の取得、築年の経過した物件の売却、環境認証の取得等、連続的に施策を実施してまいりました。



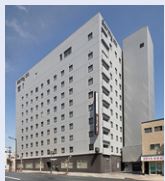
① 新規物件取得 (2019年3月28日)

- ・TA湘南鵠沼海岸を5億円で取得



④ 新規物件取得 (2019年6月28日)

- ・ドーミーイン盛岡を25億円で取得



② 追加パイプラインサポート 契約締結(2019年4月12日)

霞ヶ関キャピタル株式会社と戦略的パートナーシップによる提携

- ・アセットクラスの多様化
- ・開発物件供給元の多様化
- ・外部成長機会の拡大

⑤ 認証取得 (2019年7月12日)

- ・NTビルでDBJ Green Building 認証(注)を取得



③ 匿名組合出資持分の取得 (2019年4月24日)

匿名組合出資持分(1億円)を取得し、外部成長の機会を拡充

- ・Almost Blue
- ・家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店
- ・家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)

⑥ 物件譲渡契約の締結 (2019年7月17日公表)

- ・TTS南青山ビルの譲渡(譲渡価格:53億円)に係る契約の締結



(注)「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援する為に2011年4月に創設した認証制度です。以下同じです。

7 新規物件取得

本投資法人は、上場後初の公募増資を実施し、2019年9月3日に新規6物件(取得価格合計223億円)を取得いたしました。取得資産6物件のうち3物件はメインスポンサーであるタカラレーベンが開発した物件であり、ポートフォリオの平均築年数の低下(若返り)やNOI利回りの向上等によるポートフォリオの質の向上に資すると本投資法人は考えています。



新規資産の概要

スポンサー関与率^(注1)

100%

平均築年数^(注2)

7.9年

平均 / 償却後 鑑定NOI利回り

4.8% / 4.4%

番号	物件名	用途	取得価格	鑑定評価額 ^(注3)
R-07	ラグゼナ平和台	住宅	3,910百万円	4,330百万円
R-08	ラグゼナ勝どき	住宅	1,120百万円	1,220百万円
H-04	アリエッタホテル名古屋	ホテル	2,500百万円	2,660百万円
C-04	Almost Blue	商業施設	6,520百万円	7,210百万円
C-05	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	商業施設	4,030百万円	4,410百万円
C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)	商業施設	4,250百万円	4,390百万円
合計			22,330百万円	24,220百万円

(注1)「スポンサー関与率」は、新規取得資産における取得先、テナント、取得ルートのいずれかにおいてスポンサーの関与のある物件の比率です。

(注2)「平均築年数」は、各資産に係る建物の建築時期から、2019年7月31日までの築年数を各資産の取得価格で加重平均した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3)「鑑定評価額」は、2019年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載の評価額を記載しています。



住宅 R-07

ラグゼナ平和台

名称	ラグゼナ平和台	鑑定評価額	4,330百万円
取得日	2019年9月3日	鑑定 NOI利回り	4.6%
所在地	東京都練馬区	償却後鑑定 NOI利回り	4.0%
取得価格	3,910百万円	築年数	0.4年



住宅 R-08

ラグゼナ勝どき

名称	ラグゼナ勝どき	鑑定評価額	1,220百万円
取得日	2019年9月3日	鑑定 NOI利回り	4.3%
所在地	東京都中央区	償却後鑑定 NOI利回り	3.4%
取得価格	1,120百万円	築年数	0.2年



ホテル H-04

アリエッタホテル名古屋

名称	アリエッタホテル名古屋	鑑定評価額	2,660百万円
取得日	2019年9月3日	鑑定 NOI利回り	4.5%
所在地	愛知県名古屋市	償却後鑑定 NOI利回り	3.8%
取得価格	2,500百万円	築年数	0.5年



商業施設 C-04

Almost Blue

名称	Almost Blue	鑑定評価額	7,210百万円
取得日	2019年9月3日	鑑定 NOI利回り	3.5%
所在地	東京都港区	償却後鑑定 NOI利回り	3.4%
取得価格	6,520百万円	築年数	15.4年



商業施設 C-05

家電住まいる館YAMADA松山問屋町店

名称	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	鑑定評価額	4,410百万円
取得日	2019年9月3日	鑑定 NOI利回り	7.4%
所在地	愛媛県松山市	償却後鑑定 NOI利回り	6.7%
取得価格	4,030百万円	築年数	9.8年



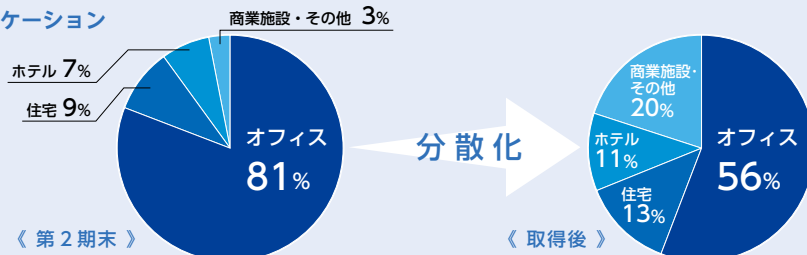
商業施設 C-06

家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)

名称	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)	鑑定評価額	4,390百万円
取得日	2019年9月3日	鑑定 NOI利回り	4.9%
所在地	兵庫県神戸市	償却後鑑定 NOI利回り	4.9%
取得価格	4,250百万円	築年数	—

新規資産取得後のポートフォリオ分散状況

■ アセットアロケーション



■ ポートフォリオ平均築年数

26.3年 平均築年数の低下 20.8年

《第2期末》 《取得後》

財務指標の推移

	2019年2月期末(第2期末)	2019年8月期末(第3期末)	2019年9月3日付借入れ後
有利子負債残高 ^(注1)	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円
鑑定LTV ^(注2)	48.0%	51.9%	47.0%
平均金利 ^(注3)	0.49%	0.47%	0.57%

(注1) 各期末の「有利子負債残高」は、期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。また、本取組み後の「有利子負債残高」は、以下の計算式により算出されます。

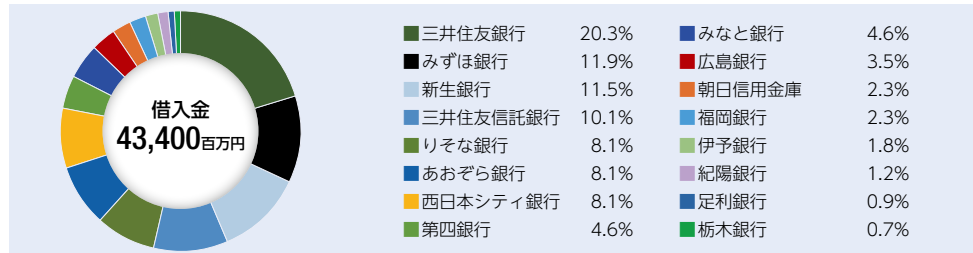
第3期末有利子負債残高+9月3日付借入れ-2019年9月30日に満期を迎えた借入れに係る有利子負債の返済額

(注2) 各期末時点の「鑑定LTV」は、各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷各期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計で算定しています。また、本取組み後の「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出されます。

本取組み後の有利子負債残高÷(2019年8月31日時点保有資産の鑑定評価額(価格時点:2019年8月31日)+新規取得資産の鑑定評価額(価格時点:2019年6月30日))×100

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

2019年9月3日付借入れ後バンクフォーメーション



ESGの取組み

本投資法人の資産運用会社におけるサステナビリティ方針に基づき、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した取組みを実施しています。2019年7月にNTビルにおいてDBJ Green Building認証を、8月にはドーミーイン盛岡及びドーミーイン松山においてBELS評価を取得いたしました。9月には、GRESBリアルエステイト評価にて、「Green Star」の評価を受けました。

DBJ Green Building	NTビル	GRESB	Green Star
		ESGに関する「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面での評価	
			
この建物のエネルギー消費量 23% 削減 2019年8月9日交付国土交通省告示に基づく第三者認証		この建物のエネルギー消費量 9% 削減 2019年8月9日交付国土交通省告示に基づく第三者認証	

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 ^(注1) (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	12,437	13,300	4.6	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	9,780	9,889	10,400	4.4	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	4,977	4,910	5.5	99.7
0-04		TTS南青山ビル ^(注2)	東京都港区	東京経済圏	1,227	1,241	1,290	4.0	100.0
0-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,529	3,840	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	3,450	3,620	5.2	97.8
0-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,512	2,620	4.8	95.5
0-08		中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,487	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	1,016	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	764	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	1,681	1,770	5.6	100.0
0-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	1,740	1,771	1,790	5.1	87.7
0-13		盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	中核市	1,480	1,489	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	933	1,060	7.7	85.8
0-15		EME郡山ビル	福島県郡山市	中核市	900	913	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	785	988	8.7	98.0
0-17		山形駅前通ビル	山形県山形市	施行時特別市	600	610	748	8.3	72.9
オフィス合計/平均					49,003	49,490	52,891	5.1	96.7
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	1,099	1,240	5.5	96.0
R-02		ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,092	1,120	5.3	100.0
R-03		ベネフィス博多南グランス ウィット	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,034	1,100	5.3	94.6
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,069	1,080	4.3	97.0
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	597	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	1,209	1,330	5.6	99.0
住宅合計/平均					6,061	6,103	6,478	5.2	97.5
H-01	ホテル	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	中核市	2,427	2,406	2,550	5.4	100.0
H-02		ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	中核市	2,000	2,030	2,100	5.7	100.0
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	中核市	2,520	2,548	2,550	5.1	100.0
ホテル合計/平均					6,947	6,984	7,200	5.4	100.0
C-01	商業施設・ その他	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	福岡経済圏	980	993	1,090	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	1,034	1,100	6.8	100.0
C-03		TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	500	511	573	5.5	100.0
商業施設・その他合計/平均					2,516	2,540	2,763	5.7	100.0
ポートフォリオ合計/平均					64,527	65,118	69,332	5.2	97.6

(注1) 「鑑定評価額」は、2019年8月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の評価額を記載しています。

(注2) TTS青山山ビルは、2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡したため、準共有持分30%について記載しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%についても譲渡を完了しています。

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	第2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業収益	(百万円)	377	2,129	2,916
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	377	2,129	2,175
営業費用	(百万円)	176	817	1,156
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	141	651	944
営業利益	(百万円)	200	1,311	1,760
経常利益	(百万円)	35	1,172	1,620
当期純利益	(百万円)	33	1,171	1,619
出資総額 (注4)	(百万円)	31,991	31,991	31,991
発行済投資口の総口数	(口)	345,500	345,500	345,500
総資産額	(百万円)	69,578	69,523	72,736
(対前期比)	(%)	—	△0.1	4.6
純資産額	(百万円)	32,011	33,083	33,526
(対前期比)	(%)	—	3.3	1.3
1口当たり純資産額	(円)	92,652	95,754	97,036
分配金総額	(百万円)	33	1,174	1,621
1口当たり分配金	(円)	98	3,398	4,693
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	57	3,200	4,680
(うち1口当たり利益超過分配金) (注5)	(円)	41	198	13
総資産経常利益率 (注7)	(%)	0.1	1.7	2.3
(年換算値) (注8)	(%)	0.6	3.4	4.5
自己資本利益率 (注7)	(%)	0.1	3.6	4.9
(年換算値) (注8)	(%)	1.2	7.3	9.6
自己資本比率 (注7)	(%)	46.0	47.6	46.1
(対前期増減)	(%)	—	1.6	△1.5
配当性向 (注7)	(%)	58.3	94.3	99.9
【その他参考情報】				
当期運用日数 (注1)	(日)	33	181	184
期末投資物件数 (注6)	(件)	27	27	29
減価償却費	(百万円)	78	240	258
資本的支出額	(百万円)	1	73	194
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	(百万円)	314	1,717	1,489
FFO (Funds from Operation) (注7)	(百万円)	112	1,412	1,139
1口当たりFFO (注7)	(円)	324	4,087	3,297
有利子負債額	(百万円)	34,600	33,260	35,980
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注7)	(%)	49.7	47.8	49.5

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

(注7) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首総資産額には、実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首純資産額には、実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100 なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	期末有利子負債額÷期末総資産額×100

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社 (旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2017年9月11日出資金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、雇用及び所得環境の改善傾向が持続し、企業収益も高水準を維持している中、個人消費においても増加傾向で推移する等、緩やかな回復基調で推移しています。一方で、貿易摩擦等の地政学リスクの増大等により、海外経済の不透明さが増していること、2019年10月の消費税増税等、日本経済への影響には注視しなければなら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、不動産売買市場においては、J-REITをはじめとした不動産の長期保有を前提とする投資家が、依然として取得に前向きで、取引価格は高止まりしています。また、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8月時点で1.71%と低い水準で推移しており、また賃料水準についても概ね上昇基調で推移しています。

東証リート指数は、安定した分配金利回りが好感され、期初より堅調に推移し、当期末にかけて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、第2期 (2019年2月期) 決算説明において公表した「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」、「[その他施策]」の3つの中期運用戦略に基づき、連続して施策を実施してきました。「ポートフォリオの質の向上」に係る施策として、2019年3月にスポンサーである株式会社タカラレーベン (以下「タカラレーベン」といいます。) より築年数の浅いITA湘南鵠沼海岸を手元資金で取得しました。また、同年4月には新たなパイプラインの供給元の拡充を目的として、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するとともに、同月に不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得し、当該匿名組合の営業者から当該不動産信託受益権の取得について優先交渉権の付与を受けました (当該不動産信託受益権については、2019年9月3日に取得済み)。さらに、同年6月には、タカラレーベンより上場後の取得2物件目となる新築のドリーミーイン盛岡を借入金によって取得しました。また、保有資産であるTTS南青山ビルを、同年8月30日及び9月2日に譲渡しました。

TTS南青山ビルの譲渡は、2期に亘る売却益の還元を実現しながら、既存ポートフォリオと比較して築年数の浅いITA湘南鵠沼海岸及びドリーミーイン盛岡との資産入替を戦略的に実施したものです。この資産入替の結果、当期末日現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は102,550.82㎡、稼働率は97.6%となっています。「その他施策」については、賃料の増額交渉やコスト削減により内部成長を図る一方で、ESGを見据えた施策にも注力しています。2019年7月には本投資法人の旗艦ビルの一つであるNTビルに関して省エネ・省資源に積極的に取り組んでいる点を評価され、DBJ Green Building認証を取得し、同年8月には、ドリーミーイン盛岡及びドリーミーイン松山について建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の評価を取得しました。

③ 資金調達の概要

当期においては、2019年6月28日付で、ドリーミーイン盛岡の取得資金等の一部に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より合計2,720百万円の借入れを実施し、また、2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より借り入れた3,260百万円 (返済期日：2019年7月30日) について、2019年7月30日付で借換えを行いました。この結果、当期末日 (2019年8月31日) 時点における借入金残高は35,980百万円となり、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49.5%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2,916百万円、営業利益1,760百万円、経常利益1,620百万円、当期純利益1,619百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法 (昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下同じです。) 第67条の1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1,616,940,000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。) 4,680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号口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号イに定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、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2,302,728円及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税金不一致2,374,396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4,491,500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、1,621,431,500円となり、1口当たり分配金は4,693円 (1口当たり利益分配金4,680円、1口当たり利益超過分配金13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8月31日現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

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

(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	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
最高 (円)	92,200	93,600	133,200
最低 (円)	89,700	83,300	89,200

(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1,616,940,000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。)4,680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号口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号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、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2,302,728円及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税金不一致2,374,396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4,491,500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、1,621,431,500円となり、1口当たり分配金は4,693円(1口当たり利益分配金4,680円、1口当たり利益超過分配金13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	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	33,755	1,186,054
利益留保額	(千円)	14,062	80,454
金銭の分配金総額	(千円)	33,859	1,174,009
(1口当たり分配金)	(円)	(98)	(3,398)
うち利益分配金総額	(千円)	19,693	1,105,600
(1口当たり利益分配金)	(円)	(57)	(3,200)
うち出資払戻総額	(千円)	14,165	68,409
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(41)	(198)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	14,165	68,409
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(41)	(198)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)

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

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の運用方針

本投資法人は、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるタカラレーベングループ(タカラレーベン、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。)からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社(以下「PAG」ということがあります。)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すとともに、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダ電機が有する、事業会社としての独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

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

② 外部成長戦略

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

③ 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を活用するとともに、積極的なコスト削減や資本的支出による物件価値の向上等を通じて、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

① 新投資口の発行

本投資法人は、2019年8月15日及び2019年8月26日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口117,000口の発行を行い、2019年9月2日に13,197,600,000円の払込を完了しています。この結果、2019年9月2日付で出資総額が45,189,272千円、発行済投資口の総口数は、462,500口となっています。

公募による新投資口の発行(一般募集)

・発行新投資口数	117,000口
・発行価格(募集価格)	1口当たり金117,000円
・発行価格(募集価格)の総額	13,689,000,000円
・発行価額(払込金額)	1口当たり金112,800円
・発行価額(払込金額)の総額	13,197,600,000円
・払込期日	2019年9月2日
・調達する資金の使途	下記「③ 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金の一部に充当し、残余を借入金の返済資金の一部に充当します。

② 資金の借入れ

本投資法人は、下記「③ 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びそれに関連する諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下の借入れについて2019年9月3日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4)	借入日	返済期日 (注5)	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団 (注2)	500	基準金利(注3)に 0.5000%を加えた利率	2019年9月3日	2023年8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		5,500	0.6120%		2023年8月31日		
		7,400	0.7158%		2024年8月30日		
	合計	13,400	—	—	—	—	—

(注1)「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2)「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社広島銀行、株式会社伊予銀行及び株式会社紀陽銀行により組成されます。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円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。

(注4) 利払期日は、2019年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注5) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

③ 資産の取得

本投資法人は、2019年9月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注2)	取得先
住宅	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	株式会社タカラレーベン
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	株式会社タカラレーベン
ホテル	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	株式会社タカラレーベン
	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	合同会社アイランドシップ2号
商業施設・その他	C-05	家電住みえる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	合同会社アイランドシップ2号
	C-06	家電住みえる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,250	合同会社アイランドシップ2号
				合計	

(注1)「物件番号」は、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。

(注2)「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金(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)	第3期 (2019年8月31日)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 345,500	345,500	345,500
出資総額(注)	(百万円) 31,991	31,991	31,991
投資主数	(人) 12,739	15,273	15,483

(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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,043	6.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,533	5.65
株式会社タカラレーベン	18,700	5.41
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	3.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,710	2.23
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,923	2.00
近畿産業信用組合	5,590	1.61
MLI STOCK LOAN	5,357	1.55
株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.50
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,502	1.30
合 計	107,958	31.24

(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
	川崎 俊昭	川崎公認会計士事務所	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	9,500(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(4,000千円)が含まれています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期 （2019年２月28日現在）		当期 （2019年８月31日現在）	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に 対する比率 （％）（注３）	保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に 対する比率 （％）（注３）
不動産	オフィス	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	－	－	－	－
	住宅	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	－	－	－	－
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	－	－	2,548	3.5
	商業施設・ その他	四大経済圏	－	－	511	0.7
		地方中核都市	－	－	－	－
不 動 産 小 計		－	－	3,059	4.2	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	44,248	63.6	41,304	56.8
		地方中核都市	8,166	11.7	8,185	11.3
	住宅	四大経済圏	4,909	7.1	4,893	6.7
		地方中核都市	1,214	1.7	1,209	1.7
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	4,440	6.4	4,436	6.1
	商業施設・ その他	四大経済圏	994	1.4	993	1.4
		地方中核都市	1,042	1.5	1,034	1.4
	信 託 不 動 産 小 計		65,016	93.5	62,059	85.3
	投資有価証券（注４）		－	－	103	0.1
預金・その他の資産		4,507	6.5	7,515	10.3	
資産総額		69,523	100.0	72,736	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2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、2019年2月28日及び2019年8月31日現在における貸借対照表（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

（注4）合同会社アイランドシップ2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

2019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	12,437	10,104.12	10,104.12	100.0	15.8	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,889	7,793.60	7,793.60	100.0	10.6	オフィス
名古屋センタープラザビル	4,977	9,560.86	9,531.70	99.7	9.2	オフィス
大宮NSDビル	3,529	4,006.68	4,006.68	100.0	5.6	オフィス
サムティ新大阪センタービル	3,450	5,022.79	4,912.77	97.8	5.2	オフィス
ドーミーイン盛岡	2,548	5,046.83	5,046.83	100.0	1.2	ホテル
博多祇園ビル	2,512	3,653.70	3,488.99	95.5	4.1	オフィス
ドーミーイン松山	2,406	5,119.15	5,119.15	100.0	3.5	ホテル
ホテルサンシャイン宇都宮	2,030	5,267.16	5,267.16	100.0	3.0	ホテル
仙台日興ビル	1,771	2,540.11	2,227.41	87.7	3.0	オフィス
合 計	45,551	58,115.00	57,498.41	98.9	61.2	－

（注1）「帳簿価額」は、2019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2019年8月31日現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。バス・スルー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賃料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。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賃料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。以下同じです。

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

(3) 不動産等組入資産明細

2019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)	12,437	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	9,889	10,400
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	信託受益権	9,560.86	4,977	4,910
	O-04	TTS南青山ビル(注3)	東京都港区	信託受益権	598.69	1,241	1,290
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,529	3,840
	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	3,450	3,620
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,512	2,620
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	信託受益権	3,739.57	1,487	1,900
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,016	1,140
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	信託受益権	1,408.52	764	805
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.96	1,681	1,770
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,771	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	1,489	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)	933	1,060
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	信託受益権	2,931.65	913	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	988
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	信託受益権	2,505.92	610	748
		小 計		—	—	67,964.14	49,490
住 宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	信託受益権	2,935.38	1,099	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	1,092	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	1,034	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	1,069	1,080
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	信託受益権	907.13	597	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	1,209	1,330
		小 計		—	—	13,116.30	6,103
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	2,406	2,550
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	信託受益権	5,267.16	2,030	2,100
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,548	2,550
		小 計		—	—	15,433.14	6,984
・ 商 業 施 設 ・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	993	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	1,034	1,100
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	511	573
		小 計		—	—	8,602.85	2,540
合 計			—	—	105,116.43	65,118	69,332

（注1）「期末算定価額」は、2019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）「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡しているため、同物件に係る「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」については、2019年8月31日現在保有している準共有持分30%に係る面積又は金額を記載しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2018年9月1日～2019年2月28日)				当期 (2019年3月1日～2019年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)
オフィス	O-01	NTビル	13	97.3	335	15.7	14	100.0	344	15.8
	O-02	東池袋セントラルプレイス	1	100.0	250	11.8	8	100.0	231	10.6
	O-03	名古屋センタープラザビル	35	100.0	202	9.5	34	99.7	199	9.2
	O-04	TTS南青山ビル	7	100.0	89	4.2	7	100.0	101	4.7
	O-05	大宮NSDビル	10	100.0	114	5.4	10	100.0	121	5.6
	O-06	サムティ新大阪センタービル	9	100.0	112	5.3	8	97.8	113	5.2
	O-07	博多祇園ビル	16	100.0	84	4.0	14	95.5	90	4.1
	O-08	中央博労町ビル	19	97.6	65	3.1	19	97.6	65	3.0
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	1.3	1	100.0	26	1.2
	O-10	心斎橋ビル	7	100.0	31	1.5	7	100.0	28	1.3
	O-11	L.Biz仙台	28	97.8	67	3.2	29	100.0	68	3.2
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	67	3.2	5	87.7	65	3.0
	O-13	盛岡駅前通ビル	20	95.0	82	3.9	20	95.0	80	3.7
	O-14	長野セントラルビル	21	94.4	50	2.3	20	85.8	48	2.2
	O-15	EME郡山ビル	19	93.3	52	2.5	19	93.3	53	2.4
	O-16	宇都宮セントラルビル	16	90.3	48	2.3	19	98.0	48	2.2
	O-17	山形駅前通ビル	8	93.3	40	1.9	7	72.9	33	1.6
		小 計	236	97.9	1,721	80.8	241	96.7	1,721	79.1
住 宅	R-01	アマーレ東海通	81	94.4	38	1.8	82	96.0	40	1.8
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	1.5	2	100.0	32	1.5
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	68	97.5	35	1.7	65	94.6	35	1.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	34	98.2	29	1.4	34	97.0	29	1.4
	R-05	アルファスペース都立大	13	100.0	17	0.8	13	100.0	17	0.8
	R-06	ジェイシティ八丁堀	64	98.0	42	2.0	65	99.0	43	2.0
		小 計	262	97.6	195	9.2	261	97.5	199	9.2
ホ テ ル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	3.6	1	100.0	76	3.5
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	64	3.0	1	100.0	64	3.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	—	—	—	—	1	100.0	26	1.2
		小 計	2	100.0	140	6.6	3	100.0	167	7.7
・ 商 業 施 設 ・ そ の 他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	30	1.4	6	100.0	31	1.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	2.0	1	100.0	41	1.9
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	—	—	—	—	3	100.0	14	0.7
		小 計	7	100.0	72	3.4	10	100.0	87	4.0
合 計			507	98.3	2,129	100.0	515	97.6	2,175	100.0

(注1)「テナント数」は、2019年2月28日及び2019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賃料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、賃料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ています。

(注2)「稼働率」は、2019年2月28日及び2019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。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賃料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。なお、賃料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

2019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。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社アイランドシップ2号を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	103,043	—	146,278	43,235	(注2)
合計	—	—	—	103,043	—	146,278	43,235	—

(注1) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用資産である不動産信託受益権については、鑑定評価額に基づいて評価し、これらの匿名組合出資持分に係る運用資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産の持分相当額をもって評価しています。なお、V. 注記表[金融商品に関する注記]の時価とは、評価方法が異なります。

(注2) 運用資産は、「Almost Blue」、「家電住まいる館YAMADA松山問屋町店」及び「家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）」をそれぞれ主な信託財産とする不動産信託受益権です。

(7) 特定取引の契約額等及時価の状況表

2019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	15,000,000	△82,588

(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8月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」及び「(6) 有価証券組入資産明細」に記載のもの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8月31日現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2020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
コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	空調更新工事	自 2019年10月 至 2019年11月	24,700	—	—

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が2019年8月31日現在保有する運用資産に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は194,011千円であり、当期費用に区分された修繕費135,710千円と合わせて、合計329,722千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)
長野セントラルビル	長野県長野市	共有部LED化工事	自 2019年8月 3日 至 2019年8月 7日	12,200
		空調更新工事	自 2019年8月 7日 至 2019年8月26日	16,257
山形駅前通ビル	山形県山形市	共有部LED化工事	自 2019年8月16日 至 2019年8月19日	9,590
合計				38,047

(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2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
資産運用報酬（注）	112,685	137,894
資産保管及び一般事務委託手数料	12,828	13,631
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	37,972	58,025
合 計	165,886	211,951

(注) 「資産運用報酬」には、上記とは別に、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（15,100千円）及び匿名組合出資持分の取得による報酬分（1,000千円）が発生しています。なお、第2期は該当事項はありません。

(2) 借入状況

2019年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分（注1）	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注4)	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	1,960	—	0.26246	2019年 7月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	—					
	株式会社三井住友銀行	2019年 6月28日	—	1,910	0.18013	2019年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 6月28日	—	810	0.18013	2019年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月30日	—	1,960	0.13483	2019年 9月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月30日	—	1,300	0.13483	2019年 9月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計	—	3,260	5,980	—	—	—	—	—
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3)	2020年 7月30日	期限 一括	(注5)	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		500	500					
	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					

	区 分（注1）	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注4)	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	2,120	2,120	0.54800 (注3)	2021年 7月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	株式会社第四銀行		700	700					
	株式会社西日本シティ銀行		700	700					
	株式会社みなと銀行		700	700					
	朝日信用金庫		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社伊予銀行		150	150					
	株式会社足利銀行		130	130					
	株式会社栃木銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	780	780	0.69250 (注3)	2022年 7月30日	期限 一括	(注5)	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	—	33,260	35,980	—	—	—	—	—

(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。なお、長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

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

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

(注4) 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5) 資金使途は、不動産信託受益権又は不動産の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。

(注6) 資金使途は、既存借入金の返済に充当するためです。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
C-03	TA湘南鵠沼海岸	2019年 3月28日	500	—	—	—	—
H-03	ドーミーイン盛岡	2019年 6月28日	2,520	—	—	—	—
—	合同会社アイランドシッ プ2号を営業者とする匿名 組合出資持分	2019年 4月24日	100	—	—	—	—
O-04	TTS南青山ビル (準共有持分70%)	—	—	2019年 8月30日	3,717	2,897	738
合計		—	3,120	—	3,717	2,897	738

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産（鑑定評価）

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	TA湘南鵠沼海岸	2019年 3月28日	500	573	大和不動産鑑定株式会社	2019年 2月28日
取得	ドーミーイン盛岡	2019年 6月28日	2,520	2,550	株式会社中央不動産鑑定所	2019年 5月31日
譲渡	TTS南青山ビル (準共有持分70%)	2019年 8月30日	3,717	3,080 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日

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

(注2) 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に譲渡した準共有持分割合（70%）を乗じた額を記載しています。

② その他

調査を行った者の氏名又は名称
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、2019年3月1日から2019年8月31日までの間で匿名組合出資持分の取得1件でした。当該取引については、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、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。

取得 又は 譲渡	資産の種類	銘柄名	取引年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	匿名組合出資持分	合同会社アイランドシッ プ2号を営業者とする匿名組 合出資持分	2019年 4月24日	100	100

(注) 「取得価格」は、匿名組合契約に記載の出資金額（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。

(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	3,120	—
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	3,020 (96.8%)	— (—%)
合計	3,020 (96.8%)	— (—%)

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

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

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

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	218,458	株式会社タカラプロパティ (注)	13,153	6.0

(注) 株式会社タカラプロパティは、2019年10月1日を効力発生日として株式会社タカラプロパティを消滅会社、株式会社レーベントラストを存続会社とする吸収合併を行っています。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

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
2019年8月26日	新投資口引受契約締結	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S M B C日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で引受契約を締結しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,238,605	6,081,427
信託現金及び信託預金	954,028	1,006,748
営業未収入金	74,832	75,299
前払費用	82,983	82,656
未収消費税等	—	144,784
その他	1,624	14,602
流動資産合計	4,352,074	7,405,518
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	2,269,001
減価償却累計額	—	△14,867
建物（純額）	—	2,254,133
構築物	—	9,641
減価償却累計額	—	△59
構築物（純額）	—	9,582
土地	—	795,779
信託建物	17,007,976	17,044,450
減価償却累計額	△318,008	△555,115
信託建物（純額）	16,689,967	16,489,335
信託構築物	20,591	22,328
減価償却累計額	△321	△572
信託構築物（純額）	20,269	21,756
信託工具、器具及び備品	4,846	14,948
減価償却累計額	△178	△859
信託工具、器具及び備品（純額）	4,668	14,088
信託土地	48,291,144	45,529,850
信託建設仮勘定	10,692	4,000
有形固定資産合計	65,016,742	65,118,526
無形固定資産		
ソフトウェア	5,225	4,675
無形固定資産合計	5,225	4,675
投資その他の資産		
投資有価証券	—	103,043
長期前払費用	78,921	46,912
繰延税金資産	16	21
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	89,947	160,986
固定資産合計	65,111,915	65,284,188
繰延資産		
投資口交付費	59,811	46,994
繰延資産合計	59,811	46,994
資産合計	69,523,801	72,736,701

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	133,538	350,998
短期借入金	3,260,000	5,980,000
1年内返済予定の長期借入金	—	15,000,000
未払金	129,366	163,964
未払費用	11,853	13,167
未払法人税等	939	1,035
未払消費税等	107,459	—
前受金	23,507	12,744
その他	632	4,631
流動負債合計	3,667,298	21,526,540
固定負債		
長期借入金	30,000,000	15,000,000
預り敷金及び保証金	—	90,552
信託預り敷金及び保証金	2,603,603	2,422,827
資産除去債務	89,338	88,015
デリバティブ債務	80,286	82,588
固定負債合計	32,773,227	17,683,984
負債合計	36,440,526	39,210,524
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	△82,574
出資総額控除額合計	△14,165	△82,574
出資総額（純額）	31,977,506	31,909,097
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,186,054	1,699,667
剰余金合計	1,186,054	1,699,667
投資主資本合計	33,163,561	33,608,765
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△80,286	△82,588
評価・換算差額等合計	△80,286	△82,588
純資産合計（※1）	33,083,275	33,526,176
負債純資産合計	69,523,801	72,736,701

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 (※ 1)	1,969,097	2,010,180
その他賃貸事業収入 (※ 1)	160,250	165,226
匿名組合分配金	－	2,043
不動産等売却益 (※ 2)	－	738,901
営業収益合計	2,129,347	2,916,352
営業費用		
賃貸事業費用 (※ 1)	651,681	944,320
資産運用報酬	112,685	137,894
資産保管及び一般事務委託手数料	12,828	13,631
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	1,977	19,822
その他営業費用	35,995	38,203
営業費用合計	817,568	1,156,271
営業利益	1,311,778	1,760,080
営業外収益		
受取利息	18	19
還付加算金	731	－
受取保険金	－	212
その他	－	0
営業外収益合計	749	232
営業外費用		
支払利息	82,035	83,538
融資関連費用	44,718	43,711
投資口交付費償却	12,816	12,816
営業外費用合計	139,570	140,066
経常利益	1,172,957	1,620,246
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
法人税、住民税及び事業税	942	1,038
法人税等調整額	22	△4
法人税等合計	965	1,033
当期純利益	1,171,992	1,619,213
前期繰越利益	14,062	80,454
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,186,054	1,699,667

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	31,991,672	－	－	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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	31,991,672	△14,165	△14,165	31,977,506	1,186,054	1,186,054	33,163,561
当期変動額							
剰余金の配当					△1,105,600	△1,105,600	△1,105,600
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△68,409	△68,409	△68,409			△68,409
当期純利益					1,619,213	1,619,213	1,619,213
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	-	△68,409	△68,409	△68,409	513,613	513,613	445,204
当期末残高	※1 31,991,672	△82,574	△82,574	31,909,097	1,699,667	1,699,667	33,608,765

（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	△80,286	△80,286	33,083,275
当期変動額			
剰余金の配当			△1,105,600
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△68,409
当期純利益			1,619,213
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△2,302	△2,302	△2,302
当期変動額合計	△2,302	△2,302	442,901
当期末残高	△82,588	△82,588	33,526,176

Ⅴ. 注記表

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項 目	前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	該当事項はありません。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 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 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>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～66年 構築物 20～63年 工具、器具及び備品 2～15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>
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	<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はありません。</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1,866千円です。</p>
5. 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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>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</p> <p>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、発生した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</p> <p>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。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>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</p> <p>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、発生した期の費用として処理しています。</p>

【表示方法の変更にに関する注記】

前期（ご参考） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
「『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。	該当事項はありません。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※ 2. 一時差異等調整引当額

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
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	108,832 (注)	—	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		122,652	—	14,165	—	14,165	—

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

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れる予定です。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
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	108,832 (注)	345	2,073	—	2,418	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820	13,820	66,336	—	80,156	—
合計		122,652	14,165	68,409	—	82,574	—

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

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れる予定です。

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,653,859</p> <p>共益費収入 227,774</p> <p>駐車場収入 76,975</p> <p>その他賃貸収入 10,486 1,969,097</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 149,671</p> <p>その他収入 10,579 160,250</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,129,347</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 198,909</p> <p>水道光熱費 157,339</p> <p>損害保険料 3,813</p> <p>修繕費 40,626</p> <p>信託報酬 9,250</p> <p>減価償却費 240,116</p> <p>その他賃貸事業費用 1,626</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 651,681</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,477,665</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,696,509</p> <p>共益費収入 221,246</p> <p>駐車場収入 81,841</p> <p>その他賃貸収入 10,583 2,010,180</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 142,602</p> <p>その他収入 22,624 165,226</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,175,407</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 218,458</p> <p>水道光熱費 147,749</p> <p>公租公課 167,993</p> <p>損害保険料 3,960</p> <p>修繕費 135,710</p> <p>信託報酬 9,248</p> <p>減価償却費 258,890</p> <p>その他賃貸事業費用 2,308</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 944,320</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,231,087</p>

前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※ 2. 不動産等売却益の内訳 該当事項はありません。	※ 2. 不動産等売却益の内訳 TTS南青山ビル（準共有持分70%）（単位：千円） 不動産等売却収入 3,710,939 不動産等売却原価 2,897,067 その他売却費用 74,971 不動産等売却益 738,901

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 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） (2019年2月28日)	当期 (2019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 未払事業税損金不算入額 16 資産除去債務 28,222 繰延ヘッジ損益 25,362 繰延税金資産小計 53,600 評価性引当額 △26,215 繰延税金資産合計 27,385 繰延税金負債 資産除去債務に対応する有形固定資産 27,369 繰延税金負債合計 27,369 繰延税金資産の純額 16	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 21 資産除去債務 27,689 繰延消費税額等 92 繰延ヘッジ損益 25,982 繰延税金資産小計 53,785 評価性引当額 △27,552 繰延税金資産合計 26,233 繰延税金負債 資産除去債務に対応する有形固定資産 26,211 繰延税金負債合計 26,211 繰延税金資産の純額 21
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 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.54 その他 0.11 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08	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 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.53 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06

【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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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対額は次のとおりです。

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

(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	2,603,603

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（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	－	－

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

2019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	6,081,427	6,081,427	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,006,748	1,006,748	－
資産計	7,088,176	7,088,176	－
(3) 短期借入金	5,980,000	5,980,000	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	－
(5) 長期借入金	15,000,000	15,000,000	－
負債計	35,980,000	35,980,000	－
(6) デリバティブ取引（※）	(82,588)	(82,588)	－

(※) 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、(4) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(5) 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。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約金額等（千円）（※1）	時 価
				（千円）（※2）
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,000,000	15,000,000
				△822,588

(※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
預り敷金及び保証金（※1）	90,552
信託預り敷金及び保証金（※1）	2,422,827
投資有価証券（※2）	103,043

(※1) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ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。

(※2) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は市場価格がなく、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8月31日）後の償還予定額

	1年以内
現金及び預金	6,081,427
信託現金及び信託預金	1,006,748
合 計	7,088,176

(注4) 借入金の決算日（2019年8月31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	5,980,000	－	－	－	－	－
長期借入金	15,000,000	10,000,000	5,000,000	－	－	－
合 計	20,980,000	10,000,000	5,000,000	－	－	－

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額	
期首残高	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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019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	65,016,742
期中増減額	101,784
期末残高	65,118,526
期末時価	69,635,000

（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2件の取得（3,074,422千円）及び資本的支出（194,011千円）、主な減少額は不動産信託受益権1件（準共有持分70%）の譲渡（2,897,067千円）及び減価償却費（258,890千円）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、TTS南青山ビル（準共有持分30%）については、2019年7月17日付の売買契約における譲渡価格（1,593,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年8月期（第3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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

【資産除去債務に関する注記】

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去及び「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

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去及び「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	－（注）	0.784%

（注）「TTS南青山ビル」は2019年8月30日付で準共有持分70%を譲渡しているため、2019年8月31日現在においては準共有持分30%を保有しています。なお、2019年9月2日付で準共有持分30%の譲渡についても完了しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	89,338
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	1,665
時の経過による調整額	342
期末残高	88,015

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社タカラプロパティ	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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社タカラレーベン	不動産業	(被所有) 5.41	不動産の取得 (注 2)	3,020,000	－	－
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 3)	2,175,407	営業未収入金	72,474
						営業未払金	22,148
						預り敷金保証金	90,522
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	－	信託預り敷金保証金	2,422,827
						長期借入金	1,400,000
				1年内返済予定の長期借入金	1,800,000		
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	－	支払利息の支払い	6,856	未払費用	1,151

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

(注 2) 取引条件については、市場の実勢等を参考に決定しています。

(注 3) 全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額 95,754円	1口当たり純資産額 97,036円
1口当たり当期純利益 3,392円	1口当たり当期純利益 4,686円
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	

(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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益（千円）	1,171,992	1,619,213
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,171,992	1,619,213
期中平均投資口数（口）	345,500	345,500

【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年8月15日及び2019年8月26日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口117,000口の発行を行い、2019年9月2日に13,197,600,000円の払込を完了しています。この結果、2019年9月2日付で出資総額が45,189,272千円、発行済投資口の総口数は、462,500口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

・発行新投資口数	117,000口
・発行価格（募集価格）	1口当たり金117,000円
・発行価格（募集価格）の総額	13,689,000,000円
・発行価額（払込金額）	1口当たり金112,800円
・発行価額（払込金額）の総額	13,197,600,000円
・払込期日	2019年9月2日
・調達する資金の使途	下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金の一部に充当し、残余を借入金の返済資金の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びそれに関連する諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下の借入れについて2019年9月3日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4)	借入日	返済期日 (注5)	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調融資団 (注2)	500	基準金利(注3)に0.5000%を加えた利率	2019年 9月3日	2023年 8月31日	期限一括返済	無担保 無保証
		5,500	0.6120%		2023年 8月31日		
		7,400	0.7158%		2024年 8月30日		
合計		13,400	—	—	—	—	—

(注1)「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。
(注2)「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社おぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社広島銀行、株式会社伊予銀行及び株式会社紀陽銀行により組成されます。
(注3)基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円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。
(注4)利払期日は、2019年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。
(注5)借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

3. 資産の取得

本投資法人は、2019年9月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注2)	取得先
住宅	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	株式会社タカラレーベン
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	株式会社タカラレーベン
ホテル	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	株式会社タカラレーベン
商業施設・その他	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	合同会社アイランドシップ2号
	C-05	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	合同会社アイランドシップ2号
	C-06	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,250	合同会社アイランドシップ2号
合計			—	22,330	—

(注1)「物件番号」は、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。
(注2)「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

[追加情報]

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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	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。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	2,418
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,073
合計		4,491

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)		
区 分	前期 (ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
I 当期末処分利益	1,186,054,670	1,699,667,703
II 利益超過分配金加算額	68,409,000	4,491,500
うち一時差異等調整引当額	68,409,000	4,491,500
III 分配金の額	1,174,009,000	1,621,431,500
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,398)	(4,693)
うち利益分配金	1,105,600,000	1,616,940,000
(うち1口当たり利益分配金)	(3,200)	(4,680)
うち一時差異等調整引当額	68,409,000	4,491,500
(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))	(198)	(13)
IV 次期繰越利益	80,454,670	82,727,703
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>	
	<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1,616,940,000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。)4,680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2,302,728円及び資産除去債務関連費用等に係る所得超過税会不一致2,374,396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4,491,500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、1,621,431,500円となり、1口当たり分配金は4,693円(1口当たり利益分配金4,680円、1口当たり利益超過分配金13円)となりました。</p>	

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年10月11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 公認会計士
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

辻村和之
藤谷峰

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2019年3月1日から2019年8月31日までの第3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。

強調事項

資産運用報告の「決算日後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
減価償却費	240,391	259,440
投資口交付費償却	12,816	12,816
融資関連費用	40,255	38,716
受取利息	△18	△19
支払利息	82,035	83,538
営業未収入金の増減額（△は増加）	△43,557	△111
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,389,734	△144,784
未払消費税等の増減額（△は減少）	107,459	△107,459
前払費用の増減額（△は増加）	5,523	△7,808
長期前払費用の増減額（△は増加）	3,834	3,655
営業未払金の増減額（△は減少）	△5,424	92,531
未払金の増減額（△は減少）	115,432	34,607
前受金の増減額（△は減少）	7,466	△10,763
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,895,401
その他	△20,561	△10,987
小計	3,108,346	4,759,020
利息の受取額	18	19
利息の支払額	△84,152	△82,224
法人税等の支払額	△1,922	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,022,289	4,675,872
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	－	△3,063,103
信託有形固定資産の取得による支出	△175,422	△90,083
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	△1,000	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	27,165
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,363	57,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,777	△91,558
投資有価証券の取得による支出	－	△103,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	△168,335	△3,263,350
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	－	5,977,773
短期借入金の返済による支出	△1,340,000	△3,260,000
投資口交付費の支出	△2,812	－
分配金の支払額	△33,555	△1,171,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,376,367	1,546,175
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,477,586	2,958,698
現金及び現金同等物の期首残高	892,525	2,370,111
現金及び現金同等物の期末残高（※ 1）	2,370,111	5,328,810

（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。

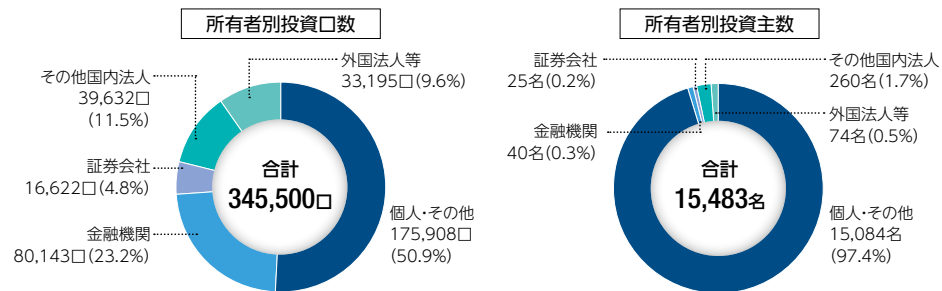
【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項 目	前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※ 1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
使途制限付預金及び信託預金（注）	使途制限付預金及び信託預金（注）
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。

投資主の構成



(注) 比率は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

投資主優待制度の導入

本投資法人は、投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日(第3期末は2019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3期末基準日 2019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	全国の子会社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付き、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(リテール店)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%) (2019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、2019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)