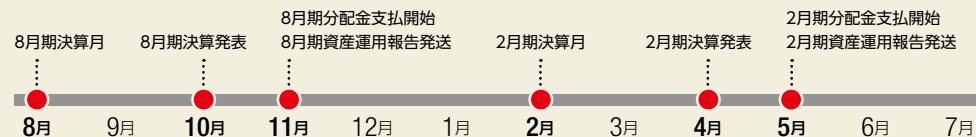


年間スケジュール



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) 受付時間: 平日9:00~17:00

▶ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。

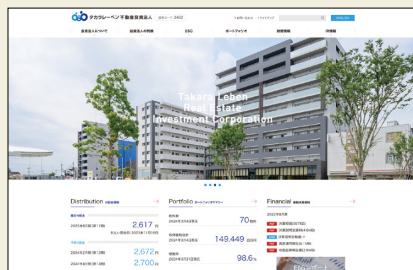
▶ 分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社 証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口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。

ホームページのご案内

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

ホームページでは、IR情報をはじめ本投資法人の特徴や現況など詳しい情報をご覧いただけます。ぜひご利用ください。



第12期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2023年9月1日 至 2024年2月29日



投資主の皆様へ

MIRARTH不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長

タカラレーベン不動産投資法人
執行役員

宰田 哲男

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥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MIRARTH不動産投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度2024年2月期(第12期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第12期の営業収益は3,891百万円、経常利益は1,886百万円となり、当期純利益は1,861百万円を計上致しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,672円とさせていただきます。

今後も本投資法人の投資方針に則り、「投資主の利益の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指し、中長期にわたり安定収益の確保を図る所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

第12期決算ハイライト

第12期確定分配金(1口当たり)

2,672 円

営業収益

3,891 百万円

営業利益

2,263 百万円

経常利益

1,886 百万円

当期純利益

1,861 百万円

取得価格
合計

132,168 百万円
63 物件

期末稼働率

98.5 %

鑑定NOI利回り

4.7 %

LTV(注1)

47.1 %

1口当たり NAV(注2)

108,471 円

(注1) LTV=期末純資産総額/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)

第13期予想分配金(1口当たり)

2,700 円

第14期予想分配金(1口当たり)

2,700 円

Contents

- 1 第12期決算ハイライト
- 2 I. 資産運用報告
- 22 II. 貸借対照表
- 24 III. 損益計算書
- 25 IV. 投資主資本等変動計算書

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

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 2021年9月 1 日 至 2022年2月28日	自 2022年3月 1 日 至 2022年8月31日	自 2022年9月 1 日 至 2023年2月28日	自 2023年3月 1 日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1 日 至 2024年2月29日
営業収益	(百万円)	4,030	3,545	3,612	3,886	3,891
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	3,309	3,297	3,475	3,886	3,891
営業費用	(百万円)	1,937	1,525	1,520	1,627	1,627
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	1,049	1,122	1,227	1,309	1,305
営業利益	(百万円)	2,093	2,020	2,092	2,258	2,263
経常利益	(百万円)	1,806	1,727	1,743	1,886	1,886
当期純利益	(百万円)	1,801	1,726	1,717	1,860	1,861
出資総額（注2）	(百万円)	57,382	57,382	63,801	68,299	68,299
発行済投資口の総口数	(口)	575,000	575,000	638,600	691,335	691,335
総資産額	(百万円)	121,319	122,302	133,774	142,604	142,693
（対前期比）	(%)	28.7	0.8	9.4	6.6	0.1
純資産額	(百万円)	59,320	59,255	65,769	70,397	70,449
（対前期比）	(%)	26.8	△0.1	11.0	7.0	0.1
1口当たり純資産額	(円)	103,166	103,052	102,989	101,828	101,903
分配金総額	(百万円)	1,794	1,729	1,730	1,809	1,847
1口当たり分配金	(円)	3,120	3,008	2,710	2,617	2,672
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	3,120	3,008	2,710	2,617	2,672
総資産経常利益率（注4）	(%)	1.7	1.4	1.4	1.4	1.3
（年換算値）	(%)	3.4	2.8	2.7	2.7	2.7
自己資本利益率（注4）	(%)	3.4	2.9	2.7	2.7	2.6
（年換算値）	(%)	6.8	5.8	5.5	5.4	5.3
自己資本比率（注4）	(%)	48.9	48.4	49.2	49.4	49.4
（対前期増減）		△0.7	△0.4	0.7	0.2	0.0
配当性向（注4）	(%)	99.6	100.2	100.7	97.2	99.3
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数（注3）	(件)	46	48	54	63	63
減価償却費	(百万円)	436	437	487	529	544
資本的支出額	(百万円)	246	261	473	398	527
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	(百万円)	2,696	2,611	2,734	3,105	3,130
FFO（Funds from Operation）（注4）	(百万円)	2,072	1,915	2,067	2,390	2,405
1口当たりFFO（注4）	(円)	3,604	3,332	3,237	3,457	3,479
有利子負債額	(百万円)	57,300	58,275	63,080	67,150	67,150
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注4）	(%)	47.2	47.6	47.2	47.1	47.1

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(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) 第8期の期末投資物件数のうち、中央労研ビルは準共有持分63%を1件として記載しています。
(注4) 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
自己資本利益率	当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお期中に公募増資を行った期については、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 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	不動産賃貸事業収益 − 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO	当期純利益 + 減価償却費 − 不動産等売却益 + 不動産等売却損
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、MIRARTH不動産投資顧問株式会社（旧 タカラPAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第129号）。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。その後、4度の公募増資を経て、当期末日（2024年2月29日）現在の発行済投資口の総口数は691,335口、出資総額は68,299百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費の回復、インバウンド需要の拡大等は底堅く推移し、緩やかな景気回復が継続しました。一方、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクには、引き続き注視する必要があります。不動産売買市場は、J-REITを含む国内投資家の投資額が増加しました。日銀の金融政策の変更を受けて金利が上昇しているものの、主要国と比較して利回りスプレッドは高く、国内優良物件に対する国内投資家の需要は堅調であるため、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。住宅の賃貸市場については、新規求人数の増加等による東京23区への転入超過や入国規制緩和による外国人入国超過の持続的な増加等を背景に需給は更にタイ化に向かっています。本投資法人の稼働率は当期も高位かつ安定した動きとなりました。オフィスについては、東京23区において新築ビルが空室を抱えて竣工している一方で、既存ビルにおいて移転需要や館内増床等により空室消化が進んだため、空室率は横ばいで推移しています。オフィス賃料は、競争力のあるビルでは成約が進んだものの、空室を抱えるビルでは賃料調整が続く、全体として緩やかな下落傾向が継続しています。商業施設については、外出機運の高まりや国内外の旅行者の増加影響により、小売販売額は全体で堅調に推移しています。立地別では、インバウンド客の来館があった大都市ターミナル駅周辺のSCの販売増加が目立っています。ホテルについては、国内の観光促進策である全国旅行支援が徐々に終了する中でも、需要の減退は見られず、国内需要は底堅く推移しました。また、コロナ禍前の2019年に総数の約3割を占めていた中国からのインバウンドが本格的な回復には至っていない一方で、韓国、米国、シンガポール等の国・地域からのインバウンドが牽引し、全体として回復が顕著となりました。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、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。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益3,891百万円、経常利益1,886百万円、当期純利益1,861百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2023年10月23日付「2023年8月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年2月期の1口当たり分配金の予想額2,672円と同額としました。

③ 資金調達の概要

当期末日（2024年2月29日）時点における借入金残高は67,150百万円となり、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47.1%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付として「A-/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付として「A-/安定的」の格付をそれぞれ取得しています。

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3,891百万円、経常利益1,886百万円、当期純利益1,861百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため310百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の1,847百万円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,847百万円となり、1口当たり分配金は2,672円(1口当たり利益分配金2,672円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘 要	出資総額 (千円) (注2)		発行済投資口の総口数 (口)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2017年9月11日 (注1)	私募設立	150,000	150,000	150	150	(注3)
2018年4月21日	投資口分割	－	150,000	1,350	1,500	(注4)
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	(注5)
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	(注6)
2021年9月1日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	(注7)
2022年9月1日	公募増資	6,418,957	63,801,091	63,600	638,600	(注8)
2023年3月1日	公募増資	4,156,754	67,957,846	48,735	687,335	(注9)
2023年3月28日	第三者割当増資	341,172	68,299,018	4,000	691,335	(注10)

(注1) 本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格112,417円（発行価額108,381円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格104,685円（発行価額100,927円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格88,422円（発行価額85,293円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額85,293円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引価格の推移】

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

期 別	第8期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	第9期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第10期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第11期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第12期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
最高 (円)	120,900	124,200	108,700	98,200	105,700
最低 (円)	108,000	107,100	90,400	85,600	94,400

(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

当期の分配金は、1,847百万円となり、1口当たり分配金は2,672円(1口当たり利益分配金2,672円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期 別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期末処分利益総額	(千円)	1,951,506	1,883,342	1,976,555	2,106,185	2,157,995
利益留保額	(千円)	156,638	152,061	245,301	296,961	310,748
金銭の分配金総額	(千円)	1,794,000	1,729,600	1,730,606	1,809,223	1,847,247
(1口当たり分配金)	(円)	(3,120)	(3,008)	(2,710)	(2,617)	(2,672)
うち利益分配金総額	(千円)	1,794,000	1,729,600	1,730,606	1,809,223	1,847,247
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,120)	(3,008)	(2,710)	(2,617)	(2,672)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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)	－	－	－	－	－
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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、2024年3月29日付でPAG Real Estate Holding LimitedからMIRARTHホールディングス株式会社（以下「MIRARTHホールディングス」といいます。）へ本資産運用会社の株式が譲渡されたことにより、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスの保有比率が発行済株式総数の60%から90%に高まり、MIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングス株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）との更なる連携強化を進めました。また、これに伴い、本資産運用会社は「MIRARTH不動産投資顧問株式会社」に商号変更しました。今後、より一層の「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MIRARTHホールディングスグループからの良質な住宅を中心とする安定した物件供給によって外部成長の実現を目指すとともに、MIRARTHホールディングスグループのバリュエーション、株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等を組み合わせて、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

さらに、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、「物件取得の強化による資産規模の拡大」、「総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用」、「堅実なポートフォリオ運営」及び「中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得」の施策を実施し、投資主価値の向上を図ります。

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MIRARTHホールディングスグループの開発力を活用するとともに、本資産運用会社独自のネットワークを活用することで、物件取得機会を増大し、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、MIRARTHホールディングスグループからは主として開発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た資産の入替等も実施してきましたが、予定していた物件の譲渡は一巡しました。当期以降は状況の変化等に対応すべく必要に応じ随時検討していきます。

③ 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。また、コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替によるコスト削減などにも引き続き取り組んでいきます。

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、2024年2月14日及び2024年2月21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85,338口及び第三者割当による新投資口4,147口の発行を行い、2024年3月1日に7,654,989,276円、2024年3月26日に371,994,194円の払込を完了しています。この結果、2024年3月26日付で出資総額が76,326,001,525円、発行済投資口の総口数は、780,820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 85,338口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金92,944円
- ・発行価格（募集価格）の総額 7,931,655,072円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
- ・発行価額（払込金額）の総額 7,654,989,276円
- ・払込期日 2024年3月1日
- ・調達する資金の使途 下記「③資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

＜第三者割当による新投資口の発行＞

- ・発行新投資口数 4,147口
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
- ・発行価額（払込金額）の総額 371,994,194円
- ・払込期日 2024年3月26日
- ・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得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」に記載した国内不動産信託受益権7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2024年3月4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3)	借入日	返済期日（注4）	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,880	0.50091% ※基準金利 (注3) に0.40%を加えた利率	2024年 3月4日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		2,400	0.60091% ※基準金利 (注3) に0.50%を加えた利率		2028年 2月29日		
		3,590	0.65091% ※基準金利 (注3) に0.55%を加えた利率		2028年 8月31日		
合計		9,870	—	—	—	—	—

- (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SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社広島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社第四北越銀行により組成されます。
- (注3) 利払期日は、2024年5月31日を初回とし、以降3ヶ月毎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。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が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) 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、2024年3月4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-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	合同会社アイランドシップ4号
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ（注3）	愛知県名古屋市	1,064	合同会社アイランドシップ5号
オフィス	O-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	非開示(注5)
	O-23	ソララガーデンオフィス（注4）	宮城県仙台市	1,130	
商業施設	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
合計			—	17,281	

- (注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはCと分類し番号を付しています。
- (注2) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）、を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) アークステージⅠ・Ⅱは、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。
- (注4) ソララガーデンオフィスについては、事務所部分1,371.58㎡（2階～4階）に係る区分所有権を取得しています。
- (注5) TLR柏ビル及びソララガーデンオフィスの取得先は国内の株式会社、テックランド八王子高尾店の取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第8期 (2022年2月28日)	第9期 (2022年8月31日)	第10期 (2023年2月28日)	第11期 (2023年8月31日)	第12期 (2024年2月29日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	575,000	575,000	638,600	691,335	691,335
出資総額（注） (百万円)	57,382	57,382	63,801	68,299	68,299
投資主数 (人)	26,907	24,813	26,854	29,230	29,516

(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

当期末現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	97,639	14.12
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	69,431	10.04
野村信託銀行株式会社（投信口）	28,942	4.18
MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	2.08
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,326	2.07
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	9,169	1.32
SMBC日興証券株式会社	8,197	1.18
野村證券株式会社	7,796	1.12
JP MORGAN CHASE BANK 380755	5,680	0.82
近畿産業信用組合	5,590	0.80
合 計	261,155	37.77

(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)	宰田 哲男	MIRARTH不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	—(注4)
監督役員 (注1、2)	橋本 憲房	ケイネックス法律事務所 パートナー	2,400(注3)
	青島 信吾	Census税理士法人 代表社員	
会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	—	15,000(注5)

- (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) 2023年11月29日に開催された本投資法人の第4回投資主総会の決議に基づき、川嶋俊昭氏は2023年11月30日付で任期満了により退任し、青島信吾氏が2023年12月1日付で新たに監督役員に就任しています。
- (注3) 「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には、当期中に退任した役員に支払った報酬を含めて記載しています。
- (注4) 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5) 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(3,000千円)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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下の通りです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	名 称
資産運用会社	MIRARTH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

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注２)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注２)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	住宅	四大経済圏	2,820	2.0	2,800	2.0
		地方中核都市	－	－	－	－
	オフィス	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	－	－	－	－
	商業施設	四大経済圏	500	0.4	499	0.3
		地方中核都市	3,773	2.6	3,773	2.6
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	2,332	1.6	2,305	1.6
不 動 産 小 計		9,427	6.6	9,378	6.6	
信託不動産	住宅	四大経済圏	46,961	32.9	46,790	32.8
		地方中核都市	1,182	0.8	1,177	0.8
	オフィス	四大経済圏	42,334	29.7	42,468	29.8
		地方中核都市	3,410	2.4	3,436	2.4
	商業施設	四大経済圏	17,868	12.5	17,966	12.6
		地方中核都市	8,994	6.3	8,967	6.3
	ホテル	四大経済圏	2,468	1.7	2,464	1.7
		地方中核都市	2,252	1.6	2,233	1.6
信 託 不 動 産 小 計		125,472	88.0	125,504	88.0	
預金・その他の資産		7,703	5.4	7,809	5.5	
資産総額		142,604	100.0	142,693	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、各期末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。

(2) 主要な保有資産

当期末現在において、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (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	12,850	9,918.91	9,918.91	100.0	7.8	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,877	7,793.59	6,753.64	86.7	6.6	オフィス
アピタ名古屋南店	7,994	40,935.42	40,935.42	100.0	(注6)	商業施設
名古屋センタープラザビル	5,247	9,571.13	9,571.13	100.0	5.1	オフィス
家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	5,024	9,827.47	9,827.47	100.0	(注6)	商業施設
Tecc LIFE SELECT神戸垂水店 (底地)	4,281	17,780.00	17,780.00	100.0	(注6)	商業施設
YAMADA web.com松山問屋町店	3,942	13,616.15	13,616.15	100.0	(注6)	商業施設
ラグゼナ平和台	3,870	5,354.76	5,312.87	99.2	3.0	住宅
TLRレジデンス本町WEST	3,674	3,796.16	3,652.35	96.2	1.9	住宅
大宮NSDビル	3,595	4,006.68	4,006.68	100.0	3.3	オフィス
合 計／平 均	60,359	122,600.27	121,374.62	99.0	44.7	—

(注1) 「帳簿価額」は、当期末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記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、当期末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ています。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、当期末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。

(注6) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末現在において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りです。

用途	物件 番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
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	1,041	1,210
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,078	1,150
	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	981	1,240
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.28	1,065	1,200
	R-06	ジェシティハ丁堀	広島県広島市	信託受益権	2,623.39	1,177	1,260
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,870	4,520
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,119	1,360
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,482.77	709	793
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	不動産	4,034.10	2,090	2,240
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	信託受益権	1,130.50	938	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	信託受益権	1,790.85	1,233	1,280
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	信託受益権	1,896.30	2,345	2,430
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸 通	大阪府堺市	信託受益権	1,380.56	586	603
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	信託受益権	2,312.24	1,947	2,060
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	信託受益権	4,516.34	2,905	3,190
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	信託受益権	1,125.49	642	749
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	1,931.86	752	871

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)
住 宅	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	信託受益権	2,825.45	1,992	2,200
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	信託受益権	1,409.04	1,440	1,390
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	信託受益権	3,796.16	3,674	3,470
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	信託受益権	1,619.82	1,004	1,010
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	信託受益権	1,628.37	1,593	1,600
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	信託受益権	909.59	1,309	1,280
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市中	信託受益権	1,144.82	652	648
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	信託受益権	1,303.12	758	785
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	信託受益権	897.26	540	595
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	信託受益権	859.32	536	541
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	信託受益権	808.86	488	485
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	信託受益権	1,084.68	700	722
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	信託受益権	1,916.04	2,050	2,030
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	信託受益権	1,448.35	1,514	1,480
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	信託受益権	1,551.76	1,960	1,860
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市中	信託受益権	5,529.59	1,612	1,510
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	信託受益権	2,133.00	1,350	1,330
	R-36	コリヌアンソレイエ	埼玉県和光市	信託受益権	2,935.59	1,008	998
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	信託受益権	582.60	556	545
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	信託受益権	3,165.53	1,014	989
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	信託受益権	408.72	520	509
	小 計		—	—	78,243.86	50,768	53,111
オ フ イ ス	O-01	NTビル	東京都品川区	信託受益権	9,918.91 (注2)	12,850	12,600
	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	7,793.59	9,877	10,900
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市中	信託受益権	9,571.13	5,247	5,380
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,595	3,900
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,554	2,980
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,010	1,170
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,301.16	1,645	1,630
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,791	1,750
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	信託受益権	810.45	1,918	2,170
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	信託受益権	2,375.04	2,623	2,820
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	信託受益権	2,045.01	2,791	2,550
	小 計		—	—	46,875.60	45,904	47,850
商 業 施 設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	994	1,150
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	499	571
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	13,616.15	3,942	4,410
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,281	4,250
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	不動産	11,883.74	930	1,040
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	不動産	15,026.00	1,650	1,760
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	不動産	7,955.81	1,193	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	信託受益権	11,497.86	2,514	2,600
	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県名古屋市中	信託受益権	40,935.42	7,994	8,250
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	信託受益権	14,252.81	2,181	2,280
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	信託受益権	9,827.47	5,024	5,180
	小 計		—	—	144,163.19	31,206	32,731

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)
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	2,233	2,590
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,305	2,620
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中	信託受益権	2,478.23	2,464	2,370
	小 計		—	—	12,644.21	7,003	7,580
合 計		—	—	—	281,926.86	134,883	141,272

(注1) 「期末算定価額」は、2024年2月29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」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次の通りです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				当期 (2023年9月1日～2024年2月29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)
住 宅	R-01	アマーレ東海通	79	92.0	38	1.0	80	90.8	36	0.9
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	0.8	2	100.0	31	0.8
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	66	96.7	36	0.9	68	96.2	36	0.9
	R-04	ラグゼナ東高円寺	32	91.0	30	0.8	33	95.1	29	0.8
	R-06	ジェイシティ八丁堀	58	96.7	40	1.1	61	98.8	41	1.1
	R-07	ラグゼナ平和台	105	100.0	118	3.0	104	99.2	116	3.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	24	96.1	31	0.8	25	96.2	31	0.8
	R-09	ラグゼナ本厚木	60	98.7	28	0.7	60	98.7	28	0.7
	R-10	ラグゼナ門真	124	97.2	68	1.8	124	98.8	68	1.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	14	98.0	29	0.7	13	91.9	26	0.7
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	26	75.1	36	0.9	32	94.9	34	0.9
	R-13	ラグゼナ秋葉原	52	90.6	49	1.3	55	95.6	50	1.3
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海 岸通	38	87.5	20	0.5	34	80.2	18	0.5
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	13	100.0	57	1.5	11	97.6	50	1.3
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	76	98.7	88	2.3	73	96.7	94	2.4
	R-17	PRIME SQUARE	1	100.0	18	0.5	1	100.0	18	0.5
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	50	97.7	29	0.8	50	97.7	29	0.8
	R-19	マーレ磯子ビル	2	100.0	60	1.6	2	100.0	60	1.6
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	25	94.4	37	1.0	31	95.8	34	0.9
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	111	92.9	71	1.8	116	96.2	73	1.9
	R-22	TLRレジデンス高井田	66	91.2	26	0.7	64	88.5	25	0.7
	R-23	ラグゼナ北千住	46	100.0	38	1.0	44	92.2	39	1.0
	R-24	ラヴィータ東上野	19	94.9	26	0.7	20	100.0	26	0.7
	R-25	ラグゼナ浄心	24	96.5	19	0.5	22	90.6	18	0.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	38	96.2	22	0.6	41	100.0	22	0.6
	R-27	ラグゼナ清水五条	32	100.0	17	0.5	32	100.0	18	0.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	30	100.0	15	0.4	30	100.0	14	0.4
	R-29	ラヴィータ東寺	29	100.0	13	0.4	27	93.3	13	0.3
	R-30	TLRレジデンス難波東	33	94.5	20	0.5	35	100.0	21	0.5
	R-31	TLRレジデンス両国	57	94.8	42	1.1	59	98.5	45	1.2
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	46	96.5	33	0.9	47	98.2	31	0.8
	R-33	TLRレジデンス亀有	7	93.2	43	1.1	12	82.2	40	1.0
	R-34	フィール清船	1	100.0	45	1.2	1	100.0	45	1.2
	R-35	セレニテ難波西	88	97.8	34	0.9	87	96.7	35	0.9
	R-36	コリヌアンソレイエ	43	97.8	35	0.9	42	95.6	33	0.9
	R-37	ロックフィールド西大井	14	94.1	12	0.3	15	100.0	12	0.3

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				当期 (2023年9月1日～2024年2月29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)
住 宅	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	46	98.0	36	0.9	47	100.0	36	0.9
	R-39	ラヴィータ新御徒町	14	100.0	1	0.0	14	100.0	8	0.2
	小　計		1,591	96.4	1,409	36.3	1,614	96.6	1,403	36.1
オフィス	O-01	NTビル	19	89.5	285	7.3	20	100.0	304	7.8
	O-02	東池袋セントラルプレイス	6	86.7	273	7.0	6	86.7	256	6.6
	O-03	名古屋センタープラザビル	32	100.0	201	5.2	32	100.0	198	5.1
	O-05	大宮NSDビル	11	100.0	130	3.3	11	100.0	129	3.3
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	92	2.4	15	87.1	84	2.2
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	0.7	1	100.0	26	0.7
	O-11	L.Biz仙台	26	100.0	68	1.8	26	100.0	69	1.8
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	65	1.7	6	100.0	65	1.7
	O-19	代々木一丁目ビル	1	100.0	42	1.1	1	100.0	42	1.1
	O-20	川越ウエストビル	8	100.0	90	2.3	8	100.0	89	2.3
	O-21	博多冷泉町ビル	13	100.0	55	1.4	13	100.0	64	1.6
	小　計		138	95.6	1,333	34.3	139	96.8	1,330	34.2
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	26	0.7	6	100.0	32	0.8
	C-03	TA湘南鰐沼海岸	3	100.0	17	0.5	3	100.0	17	0.5
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	1	100.0	28	0.7	1	100.0	28	0.7
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-10	カインズ大宮店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-11	アピタ名古屋南店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-12	ビッグモーター鴻巣店（底地）	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	小　計		18	100.0	932	24.0	18	100.0	935	24.0
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.0	1	100.0	76	2.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	1.9	1	100.0	74	1.9
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	1	100.0	59	1.5	1	100.0	69	1.8
	小　計		3	100.0	210	5.4	3	100.0	221	5.7
合　計			1,750	98.3	3,886	100.0	1,774	98.5	3,891	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末日現在において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、当期末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記載しています。

(注3) 「対総賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を記載しています。

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

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

(8) その他資産の状況

当期末現在において、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

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2024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通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期支払額	既支出総額
NTビル	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	86,700	－	－
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	トイレリニューアル工事	自 2024年3月 至 2024年8月	72,900	－	－
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	屋上熱源更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	60,900	－	－
NTビル	東京都品川区	中央監視装置更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	49,000	－	－

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末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通りです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は527,618千円であり、当期費用に区分された修繕費86,355千円と合わせて、合計613,973千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)
NTビル	東京都品川区	中央監視装置更新工事	自 2023年9月 至 2024年1月	109,651
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	熱源更新工事	自 2023年11月 至 2024年2月	121,807
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	トイレ改修工事	自 2023年11月 至 2024年2月	56,710
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2023年10月	32,821
NTビル	東京都品川区	空調設備更新工事	自 2023年9月 至 2024年2月	31,689
その他			自 2023年9月 至 2024年2月	174,939
合計				527,618

(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	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
資産運用報酬 (注)	188,629	192,347
資産保管及び一般事務委託手数料	27,491	32,619
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	99,321	94,664
合 計	317,841	322,031

(注) 前期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分 (111,450千円) が発生しています。

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下の通りです。

	区 分 (注1)	借入日	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注3)	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	2019年 9月3日	1,365	0.71580 (注7)	2024年 8月30日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000					
	株式会社広島銀行		1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600					
	株式会社みずほ銀行		585					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社紀陽銀行		250					
	株式会社伊予銀行		100					
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月30日	2,200	0.76226 (注7)	2025年 7月31日		(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400					
	朝日信用金庫		1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,200					
	株式会社SBI新生銀行		900					
	株式会社りそな銀行		800					
	株式会社あおぞら銀行		800					
	株式会社西日本シティ銀行		600					
	株式会社みなと銀行		600					
	株式会社栃木銀行		150					
	株式会社足利銀行	2021年 7月30日	100	0.45176 (注7)	2024年 7月31日		(注5)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行		700					
	株式会社西日本シティ銀行		700					
	朝日信用金庫		300					
	株式会社福岡銀行		300					
	株式会社伊予銀行		150					
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月30日	2,120	0.66443 (注7)	2026年 7月31日		(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,000					
	株式会社りそな銀行		800					
	株式会社あおぞら銀行		700					
	株式会社みなと銀行		700					
	株式会社足利銀行		130					
	株式会社栃木銀行		100					

	区 分 (注1)	借入日	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限 (注3)	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	2021年 9月2日	1,650	0.49915 (注7)	2025年 2月28日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700					
	株式会社あおぞら銀行		650					
	株式会社SBI新生銀行		650					
	三井住友信託銀行株式会社		600					
	株式会社第四北越銀行		500					
	株式会社みなと銀行		500					
	株式会社横浜銀行		500					
	株式会社七十七銀行		500					
	株式会社関西西みらい銀行		300					
	株式会社千葉銀行	2021年 9月2日	300	0.60088 (注7)	2026年 2月27日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		250					
	株式会社愛知銀行		150					
	株式会社りそな銀行		100					
	株式会社三井住友銀行		1,650					
	株式会社みずほ銀行		700					
	株式会社あおぞら銀行		650					
	株式会社SBI新生銀行		650					
	三井住友信託銀行株式会社		600					
	株式会社第四北越銀行		500					
	株式会社みなと銀行	2022年 7月29日	500	0.92375 (注7)	2027年 7月30日		(注5)	無担保 無保証
	株式会社横浜銀行		500					
	株式会社関西西みらい銀行		300					
	株式会社西日本シティ銀行		250					
	株式会社愛知銀行		150					
	株式会社りそな銀行		100					
	株式会社三井住友銀行		890					
	株式会社みずほ銀行		650					
	株式会社SBI新生銀行		550					
	三井住友信託銀行株式会社		500					
	株式会社りそな銀行	2022年 7月29日	450	1.06250 (注7)	2028年 7月31日		(注5)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行		400					
	株式会社西日本シティ銀行		350					
	株式会社みなと銀行		350					
	株式会社福岡銀行		350					
	株式会社伊予銀行		350					
	株式会社足利銀行		170					
	株式会社栃木銀行		50					
	株式会社三井住友銀行		890					
	株式会社みずほ銀行		650					

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3)	返済 方法	使 途	摘 要
借入先									
長 期 借 入 金	株式会社西日本シティ銀行	2022年 7月29日	350	350	1.06250 (注7)	2028年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みなと銀行		350	350					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	朝日信用金庫		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2022年 9月2日	1,500	1,500	0.85940 (注7)	2027年 2月26日		(注4) (注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社第四北越銀行		400	400					
	朝日信用金庫		400	400					
	株式会社愛知銀行		400	400					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社千葉銀行		300	300					
	株式会社山形銀行		180	180					
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月2日	900	900	0.67017	2028年 2月29日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		350	350					
	株式会社関西西みらい銀行		250	250					
	株式会社千葉銀行		250	250					
	株式会社山形銀行		220	220					
	株式会社紀陽銀行		150	150					
	株式会社七十七銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2023年 8月31日	840	840	0.98500 (注7)	2027年 8月31日		(注6)	無担保 無保証 (グリーン ローン)
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		360	360					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		300	300					
株式会社西日本シティ銀行	300		300						
株式会社広島銀行	300		300						
株式会社紀陽銀行	2023年 8月31日	250	250	0.62000	2028年 2月29日	(注5)	無担保 無保証		
株式会社三井住友銀行		525	525						
株式会社みずほ銀行		235	235						
株式会社SBI新生銀行		400	400						
三井住友信託銀行株式会社		240	240						
株式会社あおぞら銀行		200	200						
株式会社りそな銀行		200	200						
株式会社西日本シティ銀行		200	200						
株式会社広島銀行		200	200						
株式会社伊予銀行		200	200						
小計		－	67,150	67,150	－	－	－	－	－
合 計		－	67,150	67,150	－	－	－	－	－

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年超の借入をいいます。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) 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5) 資金使途は、既存借入金の返済に充当するためです。
(注6) 資金使途は、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金です。
(注7) 当該借入は固定金利によって行っています。

(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

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	264,132	株式会社レーベントラスト	70,796	26.8

(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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「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。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

当期において、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概要
2023年11月29日	規約一部変更の件	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名選任の件	執行役員に幸田哲男が選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に石原雅行が選任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員に橋本憲房及び青島信吾が選任されました。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概要
2024年2月14日	新投資口引受契約締結	新投資口発行及び投資口売り出しについて、新投資口引受等に関する一般事務の委託につき、共同主幹事であるSMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で引受契約を締結しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,667,574	4,991,178
信託現金及び信託預金	2,235,695	2,163,461
営業未収入金	126,790	121,926
前払費用	252,868	217,646
その他	—	1,100
流動資産合計	7,282,928	7,495,312
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,136,596	4,136,596
減価償却累計額	△ 347,787	△ 396,728
建物（純額）	3,788,808	3,739,867
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△ 1,501	△ 1,742
構築物（純額）	27,085	26,845
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△ 9,508	△ 10,696
機械及び装置（純額）	38,032	36,844
工具、器具及び備品	31,481	31,929
減価償却累計額	△ 12,052	△ 14,551
工具、器具及び備品（純額）	19,428	17,377
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物	35,474,107	35,962,365
減価償却累計額	△ 2,774,475	△ 3,252,866
信託建物（純額）	32,699,632	32,709,499
信託構築物	202,677	202,677
減価償却累計額	△ 10,849	△ 12,959
信託構築物（純額）	191,827	189,718
信託機械及び装置	56,828	68,611
減価償却累計額	△ 2,885	△ 5,882
信託機械及び装置（純額）	53,942	62,728
信託工具、器具及び備品	119,133	144,177
減価償却累計額	△ 25,982	△ 34,303
信託工具、器具及び備品（純額）	93,151	109,874
信託土地	92,353,406	92,353,406
信託建設仮勘定	18,061	20,147
有形固定資産合計	134,900,581	134,883,512
無形固定資産		
ソフトウェア	1,042	658
無形固定資産合計	1,042	658
投資その他の資産		
長期前払費用	361,198	268,678
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	372,208	279,688
固定資産合計	135,273,833	135,163,858
繰延資産		
投資口交付費	47,812	34,199
繰延資産合計	47,812	34,199
資産合計	142,604,574	142,693,370

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	472,811	509,275
1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	16,900,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	234,523	236,578
未払費用	20,355	19,058
未払法人税等	599	599
未払消費税等	42,306	64,343
前受金	24,248	16,673
その他	9,720	9,050
流動負債合計	10,416,667	17,817,683
固定負債		
長期借入金	57,600,000	50,250,000
預り敷金及び保証金	189,146	188,968
信託預り敷金及び保証金	3,803,779	3,771,799
繰延税金負債	99,420	124,705
資産除去債務	83,152	83,467
その他	15,092	7,620
固定負債合計	61,790,591	54,426,562
負債合計	72,207,258	72,244,245
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,299,018	68,299,018
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額（※2）	△ 7,888	△ 7,888
出資総額控除額合計	△ 7,888	△ 7,888
出資総額（純額）	68,291,129	68,291,129
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,106,185	2,157,995
剰余金合計	2,106,185	2,157,995
投資主資本合計	70,397,315	70,449,125
純資産合計（※1）	70,397,315	70,449,125
負債純資産合計	142,604,574	142,693,370

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業収益		
賃貸事業収入（※1）	3,681,324	3,704,943
その他賃貸事業収入（※1）	204,976	186,608
営業収益合計	3,886,301	3,891,551
営業費用		
賃貸事業費用（※1）	1,309,897	1,305,895
資産運用報酬	188,629	192,347
資産保管及び一般事務委託手数料	27,491	32,619
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	27,670	27,107
その他営業費用	71,650	67,556
営業費用合計	1,627,738	1,627,926
営業利益	2,258,562	2,263,624
営業外収益		
受取利息	35	33
未払分配金戻入	518	485
固定資産税等還付金	－	260
還付加算金	19	6
受取保険金	7,192	302
その他	287	－
営業外収益合計	8,054	1,088
営業外費用		
支払利息	241,821	246,063
融資関連費用	124,468	118,112
投資口交付費償却	13,613	13,613
営業外費用合計	379,903	377,788
経常利益	1,886,713	1,886,924
税引前当期純利益	1,886,713	1,886,924
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	25,223	25,285
法人税等合計	25,828	25,890
当期純利益	1,860,884	1,861,033
前期繰越利益	245,301	296,961
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,106,185	2,157,995

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	63,801,091	△ 8,537	△ 8,537	63,792,554	1,976,555	1,976,555	65,769,110
当期変動額							
新投資口の発行	4,497,926			4,497,926			4,497,926
剰余金の配当					△ 1,730,606	△ 1,730,606	△ 1,730,606
一時差異等調整引当額の戻入		648	648	648	△ 648	△ 648	－
当期純利益					1,860,884	1,860,884	1,860,884
当期変動額合計	4,497,926	648	648	4,498,575	129,629	129,629	4,628,204
当期末残高	※1 68,299,018	△ 7,888	△ 7,888	68,291,129	2,106,185	2,106,185	70,397,315

(単位：千円)

純資産合計
当期首残高
当期変動額
新投資口の発行
剰余金の配当
一時差異等調整引当額の戻入
当期純利益
当期変動額合計
当期末残高

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	68,299,018	△ 7,888	△ 7,888	68,291,129	2,106,185	2,106,185	70,397,315
当期変動額							
剰余金の配当					△ 1,809,223	△ 1,809,223	△ 1,809,223
当期純利益					1,861,033	1,861,033	1,861,033
当期変動額合計	-	-	-	-	51,810	51,810	51,810
当期末残高	※1 68,299,018	△ 7,888	△ 7,888	68,291,129	2,157,995	2,157,995	70,449,125

(単位：千円)

純資産合計
当期首残高
当期変動額
剰余金の配当
当期純利益
当期変動額合計
当期末残高

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 10～20年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 10～20年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 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30,387千円です。	(1) 収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 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ありません。

項 目	前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2023年8月31日）	当期 （2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）（ご参考）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	—	△648	7,888	資産除去債務の履行
合計		105,723	8,537	—	△648	7,888	

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

2. 戻入れの具体的な方法

信託建物

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	97,776 (注)	7,888	—	—	7,888	資産除去債務の履行
合計		97,776	7,888	—	—	7,888	

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

2. 戻入れの具体的な方法

信託建物

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

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
※ 1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,388,916 共益費収入 178,963 駐車場収入 87,885 その他賃貸収入 25,560 3,681,324 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 137,168 その他収入 67,808 204,976 不動産賃貸事業収益合計 3,886,301	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,415,091 共益費収入 180,284 駐車場収入 87,671 その他賃貸収入 21,895 3,704,943 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 120,434 その他収入 66,174 186,608 不動産賃貸事業収益合計 3,891,551
B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 283,027 水道光熱費 126,569 公租公課 256,524 損害保険料 7,632 修繕費 82,312 信託報酬 19,008 減価償却費 529,397 その他賃貸事業費用 5,425 不動産賃貸事業費用合計 1,309,897	B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 264,132 水道光熱費 122,358 公租公課 256,573 損害保険料 7,643 修繕費 86,355 信託報酬 19,325 減価償却費 544,688 その他賃貸事業費用 4,819 不動産賃貸事業費用合計 1,305,895
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,576,404	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,585,656

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 691,335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 691,335口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29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 資産除去債務 26,159 繰延消費税額等 177,324 繰延税金資産小計 203,484 評価性引当額 △ 6,087 繰延税金資産合計 197,396 繰延税金負債 資産除去債務に対応する有形固定資産 20,087 固定資産控除対象外消費税額 270,532 繰延資産控除対象外消費税額 6,197 繰延税金負債合計 296,817 繰延税金負債の純額 99,420	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 資産除去債務 26,258 繰延消費税額等 148,291 繰延税金資産小計 174,550 評価性引当額 △ 6,668 繰延税金資産合計 167,882 繰延税金負債 資産除去債務に対応する有形固定資産 19,594 固定資産控除対象外消費税額 268,117 繰延資産控除対象外消費税額 4,875 繰延税金負債合計 292,587 繰延税金負債の純額 124,705
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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 30.17 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.37	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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 30.15 その他 0.06 税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.37

[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 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023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変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,550,000	9,576,227	26,227
(2) 長期借入金	57,600,000	57,537,023	△ 62,976

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (2) 長期借入金

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

(注2) 長期借入金の決算日（2023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
長期借入金	9,550,000	17,400,000	14,400,000	14,440,000	11,360,000	—
合 計	9,550,000	17,400,000	14,400,000	14,440,000	11,360,000	—

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	16,900,000	16,905,503	5,503
(2) 長期借入金	50,250,000	50,169,599	△ 80,400

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (2) 長期借入金
長期借入金のうち、固定金利によるものは、元金金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(注2) 長期借入金の決算日（2024年2月29日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	16,900,000	16,600,000	13,630,000	15,130,000	4,890,000	－
合 計	16,900,000	16,600,000	13,630,000	15,130,000	4,890,000	－

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2023年3月1日 至 2023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	123,395,686
期中増減額	11,504,895
期末残高	134,900,581
期末時価	140,792,000

(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9件の取得（11,636,249千円）、主な減少額は減価償却費（529,397千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、譲渡契約締結済みの物件については譲渡価格を、その他の物件については、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2023年8月期（第11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 2023年9月1日 至 2024年2月29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、住宅、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。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	134,900,581
期中増減額	△ 17,069
期末残高	134,883,512
期末時価	141,272,000

(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、増加額は資本的支出（527,618千円）、主な減少額は減価償却費（544,688千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、譲渡契約締結済みの物件については譲渡価格を、その他の物件については、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2024年2月期（第12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。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照下さい。なお、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。	顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照下さい。なお、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023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%

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	82,835
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	317
期末残高	83,152

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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%

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	83,152
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	314
期末残高	83,467

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2023年3月1日 至 2023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)
利害関 係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	3,886,301	営業未収入金	126,790
						営業未払金	45,131
						1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金	62,103
						預り敷金保証金	189,146
						信託預り敷金保 証金	3,803,779
資産保 管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び 信託業	－	長期借入金 の借入れ	1,000,000	長期借入金	5,800,000
				長期借入金 の返済	600,000	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
				支払利息の 支払い	23,396	未払費用	2,201

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

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

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	3,891,551	営業未収入金	121,926
						営業未払金	4,247
						1年内返還予定 の信託預り敷金 保証金	62,103
						預り敷金保証金	188,968
						信託預り敷金保 証金	3,771,799
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	5,200,000
				長期借入金 の返済	－	1年内返済予定 の長期借入金	1,200,000
				支払利息の 支払い	23,819	未払費用	2,060

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

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

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

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額 101,828円	1口当たり純資産額 101,903円
1口当たり当期純利益 2,694円	1口当たり当期純利益 2,691円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益（千円）	1,860,884	1,861,033
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）	1,860,884	1,861,033
期中平均投資口数（口）	690,748	691,335

【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）（ご参考）
該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 新投資口の発行
本投資法人は、2024年2月14日及び2024年2月21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85,338口及び第三者割当による新投資口4,147口の発行を行い、2024年3月1日に7,654,989,276円、2024年3月26日に371,994,194円の払込を完了しています。この結果、2024年3月26日付で出資総額が76,326,001,525円、発行済投資口の総口数は、780,820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 85,338口
・発行価格（募集価格） 1口当たり金92,944円
・発行価格（募集価格）の総額 7,931,655,072円
・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
・発行価額（払込金額）の総額 7,654,989,276円
・払込期日 2024年3月1日
・調達する資金の使途 下記「3. 資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

＜第三者割当による新投資口の発行＞
・発行新投資口数 4,147口
・発行価額（払込金額） 1口当たり金89,702円
・発行価額（払込金額）の総額 371,994,194円
・払込期日 2024年3月26日
・調達する資金の使途 借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得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」に記載した国内不動産信託受益権7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2024年3月4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3)	借入日	返済期日（注4）	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,880	0.50091% ※基準金利 (注3) に0.40%を加えた利率	2024年 3月4日	2027年 2月26日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		2,400	0.60091% ※基準金利 (注3) に0.50%を加えた利率		2028年 2月29日		
		3,590	0.65091% ※基準金利 (注3) に0.55%を加えた利率		2028年 8月31日		
合計		9,870	—	—	—	—	—

(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SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社広島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社第四北越銀行により組成されます。
(注3) 利払期日は、2024年5月31日を初回とし、以降3ヶ月毎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。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) 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、2024年3月4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-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	合同会社アイランドシップ4号
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ（注3）	愛知県名古屋	1,064	合同会社アイランドシップ5号
オフィス	O-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	非開示（注5）
	O-23	ソララガーデンオフィス（注4）	宮城県仙台市	1,130	
商業施設	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	
合計			—	17,281	

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはCと分類し番号を付しています。
(注2) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) アークステージⅠ・Ⅱは、登記上は別の土地建物ですが、隣接しており、一体として開発許可を取得していることから、一体として評価し取得を決定しているため、1物件として取り扱っています。
(注4) ソララガーデンオフィスについては、事務所部分1,371.58㎡（2階～4階）に係る区分所有権を取得しています。
(注5) TLR柏ビル及びソララガーデンオフィスの取得先は国内の株式会社、テックランド八王子高尾店の取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(単位：円)

区 分	前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
I 当期末処分利益	2,106,185,690	2,157,995,798
II 利益超過分配金加算額	—	—
うち一時差異等調整引当額	—	—
III 出資総額組入額	—	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	—
IV 分配金の額	1,809,223,695	1,847,247,120
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,617)	(2,672)
うち利益分配金	1,809,223,695	1,847,247,120
(うち1口当たり利益分配金)	(2,617)	(2,672)
うち一時差異等調整引当額	—	—
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(—)	(—)
V 次期繰越利益	296,961,995	310,748,678
分配金の額の算出方法	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、将来の分配金の安定化のため、296,961,995円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の1,809,223,695円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。	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、将来の分配金の安定化のため、310,748,678円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の1,847,247,120円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。

独立監査人の監査報告書

2024年4月19日

タカラレーベン不動産投資法人
役員会 御 中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
鶴 田 光 夫

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
佐 藤 孝

監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、タカラレーベン不動産投資法人の2023年9月1日から2024年2月29日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の

判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,886,713	1,886,924
減価償却費	530,057	545,072
投資口交付費償却	13,613	13,613
融資関連費用	115,990	108,545
受取利息	△ 35	△ 33
支払利息	241,821	246,063
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 31,079	4,864
未払消費税等の増減額（△は減少）	39,617	22,037
前払費用の増減額（△は増加）	△ 11,921	18,111
長期前払費用の増減額（△は増加）	5,649	18
営業未払金の増減額（△は減少）	29,207	△ 62,702
未払金の増減額（△は減少）	23,172	3,122
前受金の増減額（△は減少）	△ 8,569	△ 7,575
その他	△ 11,266	△ 8,141
小計	2,822,971	2,769,919
利息の受取額	35	33
利息の支払額	△ 239,797	△ 247,359
法人税等の支払額	△ 604	△ 604
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,582,605	2,521,989
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	－	△ 448
信託有形固定資産の取得による支出	△ 12,075,868	△ 388,220
預り敷金及び保証金の受入による収入	104	109
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 81	△ 163
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,252	13,667
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 10,101	△ 64,145
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,036,695	△ 439,200
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,935,039	－
長期借入金の返済による支出	△ 6,000,000	－
投資口の発行による収入	4,473,609	－
分配金の支払額	△ 1,730,741	△ 1,808,908
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,677,908	△ 1,808,908
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 2,776,181	273,880
現金及び現金同等物の期首残高	6,840,931	4,064,749
現金及び現金同等物の期末残高（※ 1）	4,064,749	4,338,630

(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 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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り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り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 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 4,667,574千円	現金及び預金 4,991,178千円
信託現金及び信託預金 2,235,695千円	信託現金及び信託預金 2,163,461千円
使途制限付預金及び信託預金（注） △ 2,838,520千円	使途制限付預金及び信託預金（注） △ 2,816,009千円
現金及び現金同等物 4,064,749千円	現金及び現金同等物 4,338,630千円
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。