

2019年10月期 決算短信 (REIT)

2019年12月16日

不動産投資信託証券発行者名 トーセイ・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3451 U R L <http://www.tosei-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 北島 敬義

資産運用会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤永 明彦
 問合せ先責任者 (役職名) REIT運用本部財務企画部長 (氏名) 宮石 啓司
 TEL 03(3433)6320

有価証券報告書提出予定日 2020年1月30日 分配金支払開始予定日 2020年1月15日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年10月期	2,510	△8.6	1,241	△16.7	1,019	△20.0	1,014	△17.5
2019年 4月期	2,748	33.9	1,490	51.9	1,273	58.1	1,229	52.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年10月期	3,585	3.4	1.6	40.6
2019年 4月期	4,349	4.5	2.2	46.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年10月期	3,675	1,040	—	—	102.4	3.4
2019年 4月期	4,052	1,146	—	—	93.2	3.8

- (注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まません。) ÷ 当期純利益 × 100
- (注2) 純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。
 純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まません。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100
- (注3) 2019年4月期の1口当たり当期純利益と1口当たり分配金との差異は、「マーランドファイブ」の譲渡に伴う譲渡益の計上及びその一部の内部留保並びに当該内部留保による法人税の計上等によるものです。
- (注4) 2019年10月期の1口当たり当期純利益と1口当たり分配金との差異は、内部留保の取り崩しによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年10月期	62,400	30,106	48.2	106,377
2019年 4月期	62,514	30,237	48.4	106,840

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年10月期	1,534	△1,102	△1,169	5,815
2019年 4月期	2,220	△10,706	9,307	6,552

2. 2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期の運用状況の予想（2020年5月1日～2020年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		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 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年4月期	2,900	15.5	1,439	15.9	1,179	15.7	1,178	16.2	3,580	—
2020年10月期	2,949	1.7	1,432	△0.5	1,163	△1.4	1,162	△1.4	3,520	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、2020年4月期は3,503円、2020年10月期は3,453円です（想定期末発行済投資口の総口数は、336,505口としています。）。2020年4月期、2020年10月期に内部留保の取り崩しを予定しているため、1口当たり予想当期純利益と1口当たり予想分配金に差異が生じています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年10月期	283,015口	2019年4月期	283,015口
② 期末自己投資口数	2019年10月期	0口	2019年4月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	46

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 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、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2014年9月4日に出資金960百万円(9,600口)で設立され、2014年9月22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96号)。

2014年11月26日に公募による新投資口の発行(86,400口)を行い、翌27日付で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(以下「J-REIT市場」(注)といいます。))に上場(銘柄コード3451)しました。当期末現在において、発行済投資口の総口数は283,015口となっています。

(注)「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。また、「J-REIT市場」とは、東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場をいいます。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

投資環境：

当期(2019年10月期)におけるわが国の経済は、海外経済の減速の影響がみられるものの、きわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、緩やかな景気の拡大が続いています。

不動産投資市場におきましては、大型取引や海外企業、投資ファンドなどの取引が減少したこと等により縮小に転じていますが、J-REITや機関投資家は、高値圏が続くなか、市況悪化時でも安定的なキャッシュ・フローを維持できる都心の優良物件への選別投資を進めており、その結果、東京経済圏(注1)、とりわけ都心5区(注2)の投資割合は安定しています。また、J-REITが保有する資産の評価額は上昇幅が縮小しつつも依然上昇を示しています。

不動産賃貸市場においては、引き続き、都心5区のオフィス空室率は低下傾向が続き、平均賃料は微増傾向が続いています(三鬼商事調べ)。東京経済圏における賃貸住宅の空室率は低水準で推移し賃料単価も高水準を維持しています。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、当期末現在においては、計37物件、取得価格(注3)合計56,878百万円を保有しています。また、当期末現在における当該運用資産の稼働率は97.9%です。

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県(注)の総称をいいます。以下同じです。

(注2)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区(注)の総称をいいます。以下同じです。

(注3)「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

(ハ) 資金調達の詳細

本投資法人は資産取得に係る資金調達について、収益の確保及び資産価値の持続的な成長を念頭に置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としており、当期中に長期借入金1,200百万円について、2019年5月31日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は29,009百万円、有利子負債の残高は29,200百万円となりました。これにより、当期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合(以下「LTV」といいます。))は46.8%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益2,510百万円(前期比8.6%減)、営業利益1,241百万円(前期比16.7%減)となり、借入金の支払利息等の経費を控除した経常利益は1,019百万円(前期比20.0%減)、当期純利益は1,014百万円(前期比17.5%減)となりました。営業収益及び各段階損益が減少した要因は、主に前期に譲渡した「マーランドファイブ」の売却益によるものです。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例(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「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、これに内部留保の取り崩しを加算した結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,675円となりました。

② 次期の見通し

きわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、国内のJ-REIT各社を含む法人、個人及び機関投資家に加え、海外企業や投資ファンドなどによる日本の不動産への投資は継続すると考えられ、当面は、不動産売買市場における取得競争や不動産の売買価格の上昇傾向が一定程度続くものと見込まれます。

また、不動産賃貸市場においては、景気の緩やかな拡大基調が続くなか、東京経済圏におけるオフィス、商業施設及び住宅の賃貸市場は、稼働率及び賃料単価の双方で、引き続き緩やかながらも改善傾向で推移するものと考えられます。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用方針：

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する「膨大な既存建築ストック」(注1)の活用・再生を目的に、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として、トーセイ株式会社(以下「スポンサー」又は「トーセイ」といいます。)のコア・コンピタンス(注2)である「目利き力」(注2)、「リーシング力」(注2)、「再生力」(注2)を活用した運用・投資を行っています。

所在エリアや築年数の観点から相対的に高いキャップレート(注3)が要求されると考えられる不動産のうち、高いテナント誘致力や底堅い賃貸需要等を中長期的に見込める物件を、スポンサーのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用して取得し、ソーシングサポートとしてスポンサーから資産を取得する際にも、スポンサーが当該対象となる物件を保有する期間において同社のコア・コンピタンスであるリーシング力及び再生力を発揮することにより、本投資法人は収益が安定した資産を取得することが可能となります。また、本投資法人がスポンサー以外から資産を取得する場合においても、本資産運用会社のみならず、スポンサーのリーシング力を活用することにより、保有する運用資産の収益性の向上を早期に図ることが可能となります。

(注1) 「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。

(注2) トーセイの「コア・コンピタンス」とは、具体的には、投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ(以下「目利き力」といいます。)、投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ(以下「リーシング力」といいます。))及び不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ(以下「再生力」といいます。))の3つのノウハウの総称をいいます。以下同じです。

(注3) 「キャップレート」とは、NOIを不動産価格で除した数値をいいます。また、「NOI」とは、直接還元法における運営純収益(Net Operating Income)をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、減価償却費を控除した収益に基づく期待利回りはこれよりも低下します。また、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(Net Cash Flow)とも異なります。

(ロ) 資産規模(注1)の拡大

本投資法人は、当期末現在計37物件、56,878百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

取得競争の激しい現在の不動産市場において、スポンサーのソーシングサポートによる多様な投資機会を確保するとともに、本資産運用会社の私募ファンド運用を通じた独自のネットワークも活用しつつ、相対的に高い利回りが期待できる物件を厳選して取得することにより外部成長を図っていきます(注2)。

(注1) 「資産規模」とは、決算日における保有資産の取得価格の総額をいいます。

(注2) 本投資法人は、2019年10月10日付で関内ワイズビル、本厚木トーセイビル、T's garden北柏、センチュリー浦和、T's garden永山、グランドウールふじみ野、T's garden一橋学園、T's garden蕨Ⅱ、T's garden蕨Ⅲ、T's garden柏、サンイング北松戸、T's garden田無の12物件の不動産信託受益権(以下、「第11期取得済資産」といいます。))について売買契約を締結しました。このうち、関内ワイズビル及びT's garden北柏を除く10物件については2019年11月5日付で、関内ワイズビル及びT's garden北柏の2物件については2019年12月2日付で、それぞれ不動産信託受益権を取得しています。

(ハ) 財務戦略

現時点においては、日銀の金融緩和政策や市場金利の動向に鑑み、借入年限の長期化と金利の固定化に取り組んでおり、今後も将来の金利上昇リスクや経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利(金利スワップ契約の締結を含みます。))による調達とする方針です。ただし、現在のマイナス金利政策下では、金利スワップの会計処理等に伴うリスクを十分に排除できないため、金利スワップの契約は行わないこととします。

(二) 2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通し

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
2020年 4月期	2,900	1,439	1,179	1,178	3,580	—
2020年10月期	2,949	1,432	1,163	1,162	3,520	—

本見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。本見通しの前提条件については、6ページ「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得

本投資法人は、2019年10月10日付で以下の12物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、関内ワイズビル及びT's garden北柏を除く10物件については2019年11月5日付で、関内ワイズビル及びT's garden北柏の2物件については2019年12月2日付でそれぞれ不動産信託受益権を取得しました。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)
オフィス	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050
オフィス	0-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	880
住宅	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770
住宅	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	980
住宅	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850
住宅	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市	822
住宅	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760
住宅	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750
住宅	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655
住宅	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595
住宅	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482
住宅	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310
合計 (12物件)			—	11,904

(注) 信託受益権の売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

(ロ) 新投資口の発行

本投資法人は、2019年10月10日及び2019年10月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2019年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年11月27日に、それぞれ払込みが完了しています。この結果、出資総額は36,097百万円、発行済投資口の総口数は336,505口となっています。

(一般募集 (公募) による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 52,000口
 発行価格 (募集価格) : 1口当たり137,299円
 発行価格 (募集価格) の総額 : 7,139,548,000円
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり132,511円
 発行価額 (払込金額) の総額 : 6,890,572,000円
 払込期日 : 2019年11月1日

(資金使途)

上記の公募による新投資口発行による資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金の一部 (取得費用等を含みます。) に充当しました。

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数 : 1,490口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり132,511円
 発行価額（払込金額）の総額 : 197,441,390円
 払込期日 : 2019年11月27日
 割当先 : 大和証券株式会社

（資金使途）

上記の第三者割当による新投資口発行による資金調達については、手元資金とし、本投資法人による将来の新たな特定資産の取得のための資金の一部（取得費用等を含みます。）又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

（ハ）資金の借入れ

本投資法人は、前記「（イ）資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	0.27727% (変動金利)	2019年11月5日	2019年12月2日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社イオン銀行 株式会社西日本シティ銀行	2,300	0.88807% (固定金利)	2019年12月2日	2025年5月30日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社イオン銀行	2,000	0.99894% (固定金利)	2019年12月2日	2025年11月28日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社イオン銀行	2,000	1.11177% (固定金利)	2019年12月2日	2026年5月29日	期限一括返済	無担保
合計	7,800	—	—	—	—	—

（注）記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

本投資法人は、2019年11月29日に返済期日の到来した2,000百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.82514% (固定金利)	2019年11月29日	2024年11月29日	期限一括返済	無担保

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月期（第11期）（2019年11月1日～2020年4月30日）（182日） 2020年10月期（第12期）（2020年5月1日～2020年10月31日）（184日） 																																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計49物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2020年10月期末までの間に変動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が生じないことを前提としています。 実際には運用資産以外の新規物件の取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント及び市場の動向等を勘案し算出しています。 賃貸事業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2020年4月期</th> <th style="text-align: center;">2020年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td style="text-align: right;">1,207百万円</td> <td style="text-align: right;">1,254百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">277百万円</td> <td style="text-align: right;">277百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">204百万円</td> <td style="text-align: right;">208百万円）</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">72百万円</td> <td style="text-align: right;">69百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">86百万円</td> <td style="text-align: right;">96百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">332百万円</td> <td style="text-align: right;">332百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">253百万円</td> <td style="text-align: right;">263百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">164百万円</td> <td style="text-align: right;">177百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費については、建物状況評価報告書の金額を勘案のうえ、本資産運用会社が計画した金額を基に、当該営業期間に必要と想定される額を費用として想定しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、また、一般的に、建物の修繕費は年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 公租公課については、一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算が行われることにより取得時に精算されますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得時には費用計上されません。従って、2019年11月5日付及び2019年12月2日付で取得した第11期取得済資産の12物件に係る2019年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年4月期においては費用計上されません。なお、第11期取得済資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は8百万円（2019年11月5日付取得物件については57日分、2019年12月2日付取得物件については30日分に相当）を想定しています。 			2020年4月期	2020年10月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,207百万円	1,254百万円	管理委託費	277百万円	277百万円	（内運営管理費	204百万円	208百万円）	（内プロパティ・マネジメント費用	72百万円	69百万円）	修繕費	86百万円	96百万円	公租公課	200百万円	220百万円	減価償却費	332百万円	332百万円	賃貸事業費用以外計	253百万円	263百万円	運用報酬	164百万円	177百万円
	2020年4月期	2020年10月期																																	
賃貸事業費用																																			
（減価償却費を含む）計	1,207百万円	1,254百万円																																	
管理委託費	277百万円	277百万円																																	
（内運営管理費	204百万円	208百万円）																																	
（内プロパティ・マネジメント費用	72百万円	69百万円）																																	
修繕費	86百万円	96百万円																																	
公租公課	200百万円	220百万円																																	
減価償却費	332百万円	332百万円																																	
賃貸事業費用以外計	253百万円	263百万円																																	
運用報酬	164百万円	177百万円																																	

項目	前提条件
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体のNOIについては、2020年4月期に2,024百万円、2020年10月期に2,028百万円を想定しています。 ・NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口発行費償却額として、2020年4月期に12百万円、2020年10月期に12百万円を想定しています。 ・支払利息及び融資関連費用として2020年4月期に247百万円、2020年10月期に257百万円を想定しています。なお、2020年4月期の当該融資関連費用のうち73百万円、2020年10月期の当該融資関連費用のうち75百万円は、それぞれ借入期間に応じて償却する額として想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在35,500百万円の借入残高があり、2020年10月期末までに借入金残高に変動が生じないことを前提としています。 ・LTVについては、2020年4月期末に46.8%、2020年10月期末に46.8%を想定しています。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数336,505口を前提としており、2020年10月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金は、2020年4月期及び2020年10月期の予想期末発行済投資口の総口数336,505口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない。)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の概ね全額を分配することを前提としています。 ・2020年4月期及び2020年10月期において、それぞれ25百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 ・なお、2020年4月期及び2020年10月期において、金利スワップの時価に変動がない前提で算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	<ul style="list-style-type: none"> ・投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 ・2020年4月期及び2020年10月期における利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等減少分配)	<ul style="list-style-type: none"> ・投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、出資払戻しについては現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2019年10月10日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,241,792	1,255,860
信託現金及び信託預金	4,310,993	4,559,324
営業未収入金	13,187	10,614
前払費用	166,330	130,471
未収消費税等	119,462	—
その他	1	701
流動資産合計	6,851,768	5,956,972
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,958,022	16,192,672
減価償却累計額	△1,467,073	△1,731,092
信託建物(純額)	14,490,949	14,461,579
信託構築物	167,801	171,247
減価償却累計額	△38,985	△44,110
信託構築物(純額)	128,815	127,136
信託機械及び装置	306,542	307,063
減価償却累計額	△98,036	△112,282
信託機械及び装置(純額)	208,505	194,781
信託工具、器具及び備品	172,411	178,116
減価償却累計額	△43,741	△52,956
信託工具、器具及び備品(純額)	128,669	125,160
信託土地	40,378,496	40,378,496
有形固定資産合計	55,335,436	55,287,154
無形固定資産		
信託借地権	—	869,627
無形固定資産合計	—	869,627
投資その他の資産		
長期前払費用	278,476	253,654
繰延税金資産	4,377	—
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	292,853	263,654
固定資産合計	55,628,290	56,420,437
繰延資産		
投資口交付費	34,755	23,516
繰延資産合計	34,755	23,516
資産合計	62,514,815	62,400,925

(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	87,630	91,879
1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	4,400,000
未払金	131,943	119,106
未払法人税等	48,843	605
未払消費税等	11,542	77,376
前受金	394,839	416,768
その他	72,195	37,805
流動負債合計	3,946,996	5,143,540
固定負債		
長期借入金	26,000,000	24,800,000
信託預り敷金及び保証金	2,330,353	2,350,980
固定負債合計	28,330,353	27,150,980
負債合計	32,277,349	32,294,520
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,009,048	29,009,048
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △2,344	※2 △1,132
出資総額控除額合計	△2,344	△1,132
出資総額(純額)	29,006,704	29,007,916
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,231,936	1,098,661
剰余金合計	1,231,936	1,098,661
投資主資本合計	30,238,640	30,106,578
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,175	△172
評価・換算差額等合計	△1,175	△172
純資産合計	※1 30,237,465	※1 30,106,405
負債純資産合計	62,514,815	62,400,925

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,218,912	※1 2,266,387
その他賃貸事業収入	※1 237,348	※1 244,555
不動産等売却益	※2 292,018	—
営業収益合計	2,748,279	2,510,942
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,030,586	※1 1,049,229
資産運用報酬	151,068	149,066
資産保管手数料	2,457	2,869
一般事務委託手数料	15,757	14,853
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	55,026	50,538
営業費用合計	1,257,356	1,269,017
営業利益	1,490,922	1,241,925
営業外収益		
受取利息	29	28
受取保険金	3,766	—
還付加算金	—	418
雑収入	64	214
営業外収益合計	3,859	661
営業外費用		
支払利息	133,628	137,141
融資関連費用	76,016	74,508
その他	11,239	11,239
営業外費用合計	220,884	222,889
経常利益	1,273,897	1,019,697
税引前当期純利益	1,273,897	1,019,697
法人税、住民税及び事業税	48,848	605
法人税等調整額	△4,367	4,377
法人税等合計	44,480	4,982
当期純利益	1,229,416	1,014,714
前期繰越利益	2,519	83,947
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,231,936	1,098,661

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				剰余金
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		
当期首残高	23,907,827	△4,219	△4,219	23,903,608	809,558
当期変動額					
新投資口の発行	5,101,220			5,101,220	
剰余金の配当					△805,164
一時差異等調整引当額の戻入		1,875	1,875	1,875	△1,875
当期純利益					1,229,416
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	5,101,220	1,875	1,875	5,103,095	422,377
当期末残高	※1 29,009,048	△2,344	△2,344	29,006,704	1,231,936

(単位:千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	809,558	24,713,166	△2,424	△2,424	24,710,742
当期変動額					
新投資口の発行		5,101,220			5,101,220
剰余金の配当	△805,164	△805,164			△805,164
一時差異等調整引当額の戻入	△1,875	—			—
当期純利益	1,229,416	1,229,416			1,229,416
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			1,249	1,249	1,249
当期変動額合計	422,377	5,525,473	1,249	1,249	5,526,723
当期末残高	1,231,936	30,238,640	△1,175	△1,175	30,237,465

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				剰余金
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)
当期首残高	29,009,048	△2,344	△2,344	29,006,704	1,231,936
当期変動額					
剰余金の配当					△1,146,776
一時差異等調整引当額の戻入		1,211	1,211	1,211	△1,211
当期純利益					1,014,714
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	—	1,211	1,211	1,211	△133,274
当期末残高	※1 29,009,048	△1,132	△1,132	29,007,916	1,098,661

(単位:千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	1,231,936	30,238,640	△1,175	△1,175	30,237,465
当期変動額					
剰余金の配当	△1,146,776	△1,146,776			△1,146,776
一時差異等調整引当額の戻入	△1,211	—			—
当期純利益	1,014,714	1,014,714			1,014,714
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			1,002	1,002	1,002
当期変動額合計	△133,274	△132,062	1,002	1,002	△131,060
当期末残高	1,098,661	30,106,578	△172	△172	30,106,405

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
I 当期末処分利益	1,231,936,108	1,098,661,743
II 出資総額組入額	1,211,940	1,132,060
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,211,940	1,132,060
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,146,776,780 (4,052)	1,040,080,125 (3,675)
IV 次期繰越利益	83,947,388	57,449,558
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、4,052円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額の90%以上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。)を4,052円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,675円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、これに前期繰越利益を原資として投資口1口当たり90円を加算して計算した、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。)を3,675円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10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	1,273,897	1,019,697
減価償却費	287,588	292,603
融資関連費用	76,016	74,508
受取利息	△29	△28
支払利息	133,628	137,141
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,631	2,573
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△119,462	119,462
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△57,714	65,833
前払費用の増減額 (△は増加)	△39,345	30,259
営業未払金の増減額 (△は減少)	14,145	△8,381
未払金の増減額 (△は減少)	30,492	△12,837
前受金の増減額 (△は減少)	△56,162	21,928
信託有形固定資産の売却による減少額	811,843	—
その他	6,506	△19,122
小計	2,351,773	1,723,637
利息の受取額	29	28
利息の支払額	△130,682	△140,087
法人税等の支払額	△819	△48,848
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,220,301	1,534,730
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△10,984,515	△231,691
信託無形固定資産の取得による支出	—	△869,627
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	412,139	91,223
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△134,496	△92,277
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,706,873	△1,102,372
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	7,834,728	1,176,817
長期借入金の返済による支出	△2,800,000	△1,200,000
投資口の発行による収入	5,077,510	—
分配金の支払額	△805,164	△1,146,776
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,307,074	△1,169,959
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	820,502	△737,600
現金及び現金同等物の期首残高	5,732,283	6,552,786
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,552,786	※1 5,815,185

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>4～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～60年	機械及び装置	4～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～64年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	4～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</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。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、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>5. 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</p>	<p>手許現金及び信託現金、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か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。</p>								
<p>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>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当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> <ol style="list-style-type: none"> 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 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (2019年4月30日)	当 期 (2019年10月31日)
	50,000	50,000

※2 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1. 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	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
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	4,219	—	△1,875	2,344	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

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し入れる予定です。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

1. 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	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
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	2,344	—	△1,211	1,132	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

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し入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,902,779	1,947,579
共益費収入	212,083	211,659
駐車場等収入	79,896	82,298
その他賃貸収入	24,153	24,849
計	2,218,912	2,266,387
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	182,658	197,272
その他収入	54,689	47,282
計	237,348	244,555
不動産賃貸事業収益合計	2,456,261	2,510,942
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	231,506	232,056
信託報酬	10,822	11,363
水道光熱費	194,342	203,793
損害保険料	4,394	4,422
修繕費	82,163	87,913
公租公課	175,178	176,347
減価償却費	287,588	292,603
その他費用	44,591	40,727
不動産賃貸事業費用合計	1,030,586	1,049,229
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,425,675	1,461,713

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

	(単位:千円)
マーランドファイブ	
不動産等売却収入	1,150,661
不動産等売却原価	811,843
その他売却費用	46,800
不動産等売却益	292,018

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	283,015口	283,015口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
現金及び預金	2,241,792	1,255,860
信託現金及び信託預金	4,310,993	4,559,324
現金及び現金同等物	6,552,786	5,815,185

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

解約不能にかかる未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
1年以内	549,323	532,576
1年超	308,463	49,156
合計	857,787	581,733

[金融商品に関する注記]

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、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等によって、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮した上で適時に実施するものとします。借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。

また、諸々の資金ニーズに対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。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

借入金及び投資法人債は、主に資産の取得資金、債務の返済・償還資金の調達を目的としています。借入金及び投資法人債は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスのとれた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。また、かかるリスクと金利を固定化するコストのバランスを勘案し、支払利息を固定化するデリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できるとしてしています。ただし、現在のマイナス金利政策を起因とする金利スワップ契約への影響についてリスクが排除できない状況下においては、金利スワップの契約は行わないこととします。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前期（2019年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,241,792	2,241,792	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,310,993	4,310,993	—
資産合計	6,552,786	6,552,786	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000	—
(4) 長期借入金	26,000,000	26,068,217	68,217
負債合計	29,200,000	29,268,217	68,217
(5) デリバティブ取引（※）	(1,175)	(1,175)	—

当期（2019年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,255,860	1,255,860	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,559,324	4,559,324	—
資産合計	5,815,185	5,815,185	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,400,000	4,400,000	—
(4) 長期借入金	24,800,000	24,921,220	121,220
負債合計	29,200,000	29,321,220	121,220
(5) デリバティブ取引（※）	(172)	(172)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を算定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

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ賃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が困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（単位：千円）

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
信託預り敷金及び保証金	2,385,116	2,384,917

（※）金額は、1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金（前期54,763千円、当期33,937千円）を含んでいます。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(2019年4月30日)

(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
現金及び預金	2,241,792	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,310,993	—	—	—	—	—
合計	6,552,786	—	—	—	—	—

当期(2019年10月31日)

(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
現金及び預金	1,255,860	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,559,324	—	—	—	—	—
合計	5,815,185	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(2019年4月30日)

(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	3,200,000	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000	4,000,000
合計	3,200,000	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000	4,000,000

当期(2019年10月31日)

(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	4,400,000	4,800,000	6,200,000	6,200,000	5,600,000	2,000,000
合計	4,400,000	4,800,000	6,200,000	6,200,000	5,600,000	2,000,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2019年10月31日)

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

前期(2019年4月30日)

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等は、次のとおりです。

(単位:千円)

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	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,000,000	—	△1,175

(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おります。

当期（2019年10月31日）

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等は、次のとおりです。
(単位：千円)

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	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,000,000	—	△172

(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おります。

[税効果会計に関する注記]

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)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	4,377	—
繰延ヘッジ損失	406	54
繰延税金資産小計	4,784	54
評価性引当額	△406	△54
繰延税金資産合計	4,377	—
繰延税金資産の純額	4,377	—

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：%)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
法定実効税率	34.59	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.14	△31.12
その他	0.04	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.49	0.49

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しています。これら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)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	45,461,135	55,335,436
期中増減額(注2)	9,874,301	821,345
期末残高	55,335,436	56,156,782
期末時価(注3)	63,181,000	65,045,000

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

(注2) 前期の主な増加額は「NU関内ビル」を含む6物件（10,903,482千円）の取得によるものであり、主な減少額は「マーランドファイブ」1物件（811,843千円）の譲渡及び減価償却費（287,588千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は「T's garden大島」（1,034,680千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（292,603千円）の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	295,356	不動産賃貸事業

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	296,074	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
1口当たり純資産額	106,840円	106,377円
1口当たり当期純利益	4,349円	3,585円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重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。

(注2) 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 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
当期純利益（千円）	1,229,416	1,014,714
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）	1,229,416	1,014,714
期中平均投資口数（口）	282,670	283,015

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月10日付で以下の12物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2019年11月5日付で10物件について、2019年12月2日付で2物件についてそれぞれ不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注)	取得先	取得年月日
関内ワイズビル	信託受益権	2,050	トーセイ株式会社	2019年12月2日
本厚木トーセイビル	信託受益権	880	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden北柏	信託受益権	2,770	トーセイ株式会社	2019年12月2日
センチュリー浦和	信託受益権	980	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden永山	信託受益権	850	トーセイ株式会社	2019年11月5日
グランドールふじみ野	信託受益権	822	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden一橋学園	信託受益権	760	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden蕨Ⅱ	信託受益権	750	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden蕨Ⅲ	信託受益権	655	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden柏	信託受益権	595	トーセイ株式会社	2019年11月5日
サンイング北松戸	信託受益権	482	トーセイ株式会社	2019年11月5日
T's garden田無	信託受益権	310	トーセイ株式会社	2019年11月5日
合計（12物件）		11,904	—	—

(注) 信託受益権の売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

2. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年10月10日及び2019年10月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2019年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年11月27日に、それぞれ払込みが完了しています。この結果、出資総額は36,097百万円、発行済投資口の総口数は336,505口となっています。

(一般募集（公募）による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 52,000口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり137,299円
 発行価格（募集価格）の総額 : 7,139,548,000円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり132,511円
 発行価額（払込金額）の総額 : 6,890,572,000円
 払込期日 : 2019年11月1日

(資金使途)

上記の公募による新投資口発行による資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金の一部(取得費用等を含みます。)に充当しました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,490口
 発行価額(払込金額) : 1口当たり132,511円
 発行価額(払込金額)の総額 : 197,441,390円
 払込期日 : 2019年11月27日
 割当先 : 大和証券株式会社

(資金使途)

上記の第三者割当による新投資口発行による資金調達については、手元資金とし、本投資法人による将来の新たな特定資産の取得のための資金の一部(取得費用等を含みます。)又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「1. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	0.27727% (変動金利)	2019年11月5日	2019年12月2日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社イオン銀行 株式会社西日本シティ銀行	2,300	0.88807% (固定金利)	2019年12月2日	2025年5月30日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社イオン銀行	2,000	0.99894% (固定金利)	2019年12月2日	2025年11月28日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社イオン銀行	2,000	1.11177% (固定金利)	2019年12月2日	2026年5月29日	期限一括返済	無担保
合計	7,800	—	—	—	—	—

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

本投資法人は、2019年11月29日に返済期日の到来した2,000百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.82514% (固定金利)	2019年11月29日	2024年11月29日	期限一括返済	無担保

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

[開示の省略]

有価証券、関連当事者との取引、退職給付、資産除去債務、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末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	発行済投資口の総口数 (口) (注9)		出資総額 (百万円) (注10)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
2014年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
2015年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
2015年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)
2016年11月 1日	公募増資	22,200	183,200	2,224	18,745	(注5)
2017年11月 1日	公募増資	51,200	234,400	5,161	23,907	(注6)
2018年11月 1日	公募増資	46,300	280,700	4,858	28,766	(注7)
2018年11月28日	第三者割当増資	2,315	283,015	242	29,009	(注8)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,137円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格111,637円（発行価額107,629円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額107,629円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格103,938円（発行価額100,206円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、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104,462円（発行価額100,819円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、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108,723円（発行価額104,931円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額104,931円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口（自己保有投資口）又は投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口（相互保有投資口）はありません。

(注10) 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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の決算日（2019年10月31日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下「不動産信託受益権」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

資産の種類	地域等	主たる用途	第10期 (2019年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	26,996	43.3
		商業施設	5,841	9.4
		住宅	23,318	37.4
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		56,156	90.0
預金・その他の資産			6,244	10.0
資産総額 (注2)			62,400	100.0
負債総額 (注2)			32,294	51.8
純資産総額 (注2)			30,106	48.2

(注1) 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2019年10月31日現在における貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

② 投資資産

(イ) 運用資産の概要

本投資法人の決算日(2019年10月31日)現在における、運用資産の区分、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額等及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の用途の分類に応じ、オフィスは「O」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円)(注2)	取得年月日 (注3)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	5.9	3,810	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	3.6	2,610	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	3.2	2,600	2014年11月28日
	0-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	4,100	7.2	4,650	2015年11月17日
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	3.0	2,060	2015年11月17日
	0-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	1,364	2.4	1,810	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	2.6	1,800	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	4.2	2,910	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	2.4	1,670	2016年11月2日
	0-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	2.3	1,430	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	6.7	4,010	2018年11月2日
	0-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	2,650	4.7	2,720	2018年11月2日
		小計	—	27,419	48.2	32,080	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	4.2	2,760	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	3.4	2,190	2015年11月17日
	Rt-03	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	363	2016年11月2日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	2.5	1,410	2017年11月2日
		小計	—	6,040	10.6	6,723	—
オフィス及び商業施設の中計			—	33,459	58.8	38,803	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.7	2,040	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	2.2	1,550	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	1.8	1,230	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.7	1,140	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.5	932	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.4	961	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	1.1	749	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	4.9	3,170	2015年11月17日
	Rd-10	プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.1	626	2016年11月2日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	1.2	746	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	3.3	2,010	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市	1,650	2.9	1,730	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	2.5	1,560	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.5	878	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	1.2	748	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	1.1	622	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	3.2	1,860	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.9	1,170	2018年11月2日
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市	740	1.3	794	2018年11月2日
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	1.1	646	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.8	1,080	2019年5月24日
		小計	—	23,419	41.2	26,242	—
合計			—	56,878	100.0	65,045	—

- (注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率を、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「取得年月日」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、本投資法人の決算日（2019年10月31日）現在における、運用資産に係るポートフォリオの概況を示したものです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

a. 用途別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)
オフィス	12	27,419	48.2
商業施設	4	6,040	10.6
住宅	21	23,419	41.2
合計	37	56,878	100.0

(注) 「用途別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。

b. 地域別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)
東京経済圏	37	56,878	100.0
都心5区	2	3,887	6.8
東京23区（都心5区を除く。）	11	13,838	24.3
東京経済圏（東京23区を除く。）	24	39,153	68.8
主要地方都市	—	—	—
合計	37	56,878	100.0

(注) 「地域別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	12
10億円以上20億円未満	17
20億円以上30億円未満	5
30億円以上	3
合計	37

(ハ) 建物等の概要

各運用資産の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビル(注1)、JPT元町ビルの一部区画(注2)及び武蔵藤沢トーセイビル(注3)はパススルー型マスターリース契約(以下「ML契約」といいます。)及び賃料固定型ML契約であり、同物件以外(JPT元町ビルの賃料固定型ML契約の対象区画以外の区画を含みます。)の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注4)	築年数 (年) (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	総賃貸面積 (㎡) (注8)	総賃貸可能 面積(㎡) (注9)	稼働率 (%) (注10)	テナント 数 (注11)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル(注1)	1989年7月	30.3	328	264	9,737.49	9,737.49	100.0 (98.4)	1 (45)
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	28.1	160	81	3,403.95	3,403.95	100.0	7
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	29.0	163	129	3,334.40	3,334.40	100.0	8
	0-04	関内トーセイビルⅡ	1984年2月 (注12)	35.7 (注12)	286	323	6,920.83	6,920.83	100.0	33
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	25.8	126	91	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	28.9	132	100	3,796.73	3,888.28	97.6	11
	0-07	西台NCビル	1992年3月	27.6	140	90	3,798.48	3,798.48	100.0	7
	0-08	JPT元町ビル(注2)	1991年10月	28.0	190	147	5,453.13	5,453.13	100.0 (100.0)	7 (8)
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	26.3	99	72	1,860.51	1,860.51	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	26.3	92	69	2,204.74	2,204.74	100.0	10
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	32.7	290	133	7,943.92	8,025.76	99.0	24
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	26.7	188	123	5,305.14	5,664.69	93.7	14
		小計	—	—	2,198	1,626	56,947.29	57,480.23	99.1	142
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	26.9	191	286	5,807.99	5,890.92	98.6	14
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注3)	1997年8月	22.2	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-03	セレクション初富	2003年6月	16.4	28	14	1,839.45	1,839.45	100.0	1
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	33.5	108	71	2,529.55	2,827.26	89.5	23
		小計	—	—	473	444	16,266.71	16,647.35	97.7	39
		オフィス及び商業施設の中計	—	—	2,672	2,071	73,214.00	74,127.58	98.8	181
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	8.8	101	17	2,108.58	2,169.38	97.2	53
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	30.6	96	10	3,769.35	3,876.43	97.2	70
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	11.6	69	14	1,392.13	1,392.13	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	10.8	69	8	2,067.85	2,067.85	100.0	52
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	28.4	52	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	24.7	69	7	2,446.74	2,499.93	97.9	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	27.3	56	4	1,834.87	1,867.03	98.3	65
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	11.6	211	68	6,348.65	6,758.52	93.9	122
	Rd-10	プライムガーデン	1995年2月	24.7	59	6	3,687.98	3,687.98	100.0	60
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	21.6	48	6	1,652.93	1,652.93	100.0	25
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	27.7	128	29	4,558.96	4,558.96	100.0	50
	Rd-13	マイルストーン東久留米	1989年9月	30.1	119	14	3,293.70	3,546.68	92.9	173
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	25.1	109	15	5,519.36	5,644.16	97.8	79
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	28.7	58	5	2,496.96	2,643.84	94.4	22
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	30.7	54	33	2,653.83	2,802.74	94.7	29
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	29.0	46	4	1,341.09	1,419.39	94.5	49
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	2.7	117	10	2,875.91	2,962.48	97.1	55
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	25.7	68	9	2,395.40	2,395.40	100.0	28
	Rd-20	ペルソナージュ横浜	1990年12月	28.9	51	5	1,766.33	1,989.45	88.8	61
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	22.8	47	4	2,243.27	2,315.99	96.9	47
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	30.0	81	26	2,632.98	2,705.70	97.3	57
			小計	—	—	1,719	313	58,855.10	60,725.20	96.9
		合計/平均	—	25.8 (注12)	4,391	2,384	132,069.10	134,852.78	97.9	1,362

- (注1) 本物件については、2014年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社（以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。）との間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同日付で本社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更され、2016年11月27日付で終了した後、2016年11月28日を始期とし2020年11月30日を終期とする新たな賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注2) 本物件については、2016年2月29日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち2階（賃貸面積919.15㎡）については2016年9月9日付で、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）については2016年9月28日付で、本社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注3) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、トーセイ・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注4) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。
- (注5) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2019年10月31日までの経過年数を記載しています。また、合計／平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、2019年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りま。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りま。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント（パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。）との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「敷金・保証金」は、2019年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りま。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML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されている賃貸借契約上の敷金・保証金、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。
- (注8) 「総賃貸面積」は、2019年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、当該運用資産につき、パススルー型ML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実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載し、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「総賃貸可能面積」は、2019年10月31日現在における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部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「稼働率」は、2019年10月31日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、マスターレシー（以下「ML会社」といいます。）とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注11) 「テナント数」は、2019年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはかかるML会社をテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。以下同じです。
- (注12) 関内トーセイビルⅡは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。建築時期の記載は建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月を記載し、関内トーセイビルⅡの築年数及び平均築年数はかかる新築年月に基づき計算した年数を記載しています。
- (注13) エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2019年10月31日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(二) 稼働率の推移

a. 各決算期末時点における運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
第1期 (2015年 4月30日)	12	39,194.32	40,732.76	96.2
第2期 (2015年10月31日)	12	39,713.19	40,734.02	97.5
第3期 (2016年 4月30日)	17	65,187.06	67,576.59	96.5
第4期 (2016年10月31日)	18	70,012.30	71,369.69	98.1
第5期 (2017年 4月30日)	23	84,453.10	85,865.29	98.4
第6期 (2017年10月31日)	23	84,502.45	85,865.01	98.4
第7期 (2018年 4月30日)	31	109,532.58	111,513.63	98.2
第8期 (2018年10月31日)	31	109,498.02	111,513.20	98.2
第9期 (2019年 4月30日)	36	129,504.97	132,148.93	98.0
第10期 (2019年10月31日)	37	132,069.10	134,852.78	97.9

b. 各決算期末時点における各運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

物件番号	物件名称	第1期 (2015年4月30日)	第2期 (2015年10月31日)	第3期 (2016年4月30日)	第4期 (2016年10月31日)	第5期 (2017年4月30日)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (77.9)	100.0 (56.2)	100.0 (66.9)	100.0 (69.6)	100.0 (73.5)
0-02	KM新宿ビル	87.5	96.6	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビルII	—	—	97.4	96.7	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	—	—	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	—	—	92.3	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	—	—	—	100.0	90.8
0-08	JPT元町ビル	—	—	—	—	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	—	—	—	—	91.7
0-10	長者町デュオビル	—	—	—	—	—
0-11	NI関内ビル	—	—	—	—	—
0-12	東戸塚ウエストビル	—	—	—	—	—
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	—	—	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
Rt-03	セレクション初富	—	—	—	—	100.0
Rt-04	和紅ビル	—	—	—	—	—
Rd-01	T's garden高円寺	96.5	98.6	95.6	97.9	98.8
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	95.8	100.0	97.7	97.2
Rd-03	月光町アパートメント	86.1	87.7	82.4	87.8	93.1
Rd-04	T's garden川崎大師	95.2	95.9	98.6	96.2	100.0
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0
Rd-06	マーランドファイブ(注)	89.4	92.3	90.5	97.7	93.0
Rd-07	アブニール白妙	100.0	97.9	91.5	95.7	100.0
Rd-08	ドミトリー原町田	91.2	96.7	95.5	93.7	94.7
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	—	—	86.4	93.2	95.2
Rd-10	プライムガーデン	—	—	—	—	98.3
Rd-11	T's garden新小岩	—	—	—	—	100.0
Rd-12	ツイン・アベニュー	—	—	—	—	—
Rd-13	マイルストーン東久留米	—	—	—	—	—
Rd-14	ルミエール3番館	—	—	—	—	—
Rd-15	T's garden西船橋	—	—	—	—	—
Rd-16	クエスト山手台	—	—	—	—	—
Rd-17	サンセール与野本町	—	—	—	—	—
Rd-18	Rising Place川崎二番館	—	—	—	—	—
Rd-19	Jパレス桜台	—	—	—	—	—
Rd-20	ベルソナーージュ横浜	—	—	—	—	—
Rd-21	T's garden西八王子WEST	—	—	—	—	—
Rd-22	T's garden大島	—	—	—	—	—

（単位：％）

物件 番号	物件名称	第6期 (2017年10月31日)	第7期 (2018年4月30日)	第8期 (2018年10月31日)	第9期 (2019年4月30日)	第10期 (2019年10月31日)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (80.6)	100.0 (87.2)	100.0 (89.9)	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)
0-02	KM新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6
0-07	西台NCビル	94.4	100.0	100.0	100.0	100.0
0-08	JPT元町ビル	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	91.7	91.7	100.0	100.0	100.0
0-10	長者町デュオビル	—	89.4	89.4	89.4	100.0
0-11	NU関内ビル	—	—	—	99.0	99.0
0-12	東戸塚ウエストビル	—	—	—	100.0	93.7
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	98.6	96.4	98.6
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	100.0 (87.3)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)
Rt-03	セレクション初富	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-04	和紅ビル	—	98.1	92.1	92.1	89.5
Rd-01	T's garden高円寺	100.0	100.0	97.9	96.3	97.2
Rd-02	ライブ赤羽	100.0	95.0	100.0	97.3	97.2
Rd-03	月光町アパートメント	100.0	85.2	94.7	100.0	100.0
Rd-04	T's garden川崎大師	97.6	98.6	96.2	98.6	100.0
Rd-05	アビタート蒲田	100.0	100.0	96.3	96.3	100.0
Rd-06	マーランドファイブ（注）	95.4	100.0	93.0	—	—
Rd-07	アブニール白妙	93.6	97.9	95.7	91.5	97.9
Rd-08	ドミトリー原町田	94.3	100.0	96.8	97.4	98.3
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	92.6	97.2	94.8	94.5	93.9
Rd-10	プライムガーデン	100.0	98.3	100.0	98.3	100.0
Rd-11	T's garden新小岩	96.7	96.7	100.0	96.7	100.0
Rd-12	ツイン・アベニュー	—	94.3	97.1	98.6	100.0
Rd-13	マイルストーン東久留米	—	98.3	96.9	96.5	92.9
Rd-14	ルミエール3番館	—	95.6	96.7	98.9	97.8
Rd-15	T's garden西船橋	—	94.4	100.0	97.2	94.4
Rd-16	クエスト山手台	—	100.0	100.0	97.2	94.7
Rd-17	サンセール与野本町	—	97.2	94.5	98.6	94.5
Rd-18	Rising Place川崎二番館	—	—	—	97.8	97.1
Rd-19	Jパレス桜台	—	—	—	100.0	100.0
Rd-20	ペルソナージュ横浜	—	—	—	89.2	88.8
Rd-21	T's garden西八王子WEST	—	—	—	93.2	96.9
Rd-22	T's garden大島	—	—	—	—	97.3

（注）2018年11月15日付で譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

(ホ) 不動産鑑定評価書等の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社から、各運用資産に係る不動産鑑定評価書等を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が2019年10月31日を価格時点として取得している各運用資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書等における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接 還元法 による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,291	3,810	3,790	5.5	3,830	5.1	5.5
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	1,986	2,610	2,610	3.8	2,600	3.5	3.9
	0-03	日本橋浜町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,830	1,785	2,600	2,630	4.2	2,560	4.0	4.4
	0-04	関内トーセイ ビルⅡ	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,100	3,970	4,650	4,850	4.8	4,580	4.6	5.0
	0-05	西葛西 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710	1,665	2,060	2,100	4.8	2,010	4.6	5.0
	0-06	新横浜 センタービル	JLL森井鑑定株式会社	1,364	1,343	1,810	1,830	4.5	1,790	4.3	4.7
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,474	1,800	1,820	4.5	1,780	4.3	4.7
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,339	2,910	2,950	4.4	2,870	4.2	4.6
	0-09	白山麻の実 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380	1,369	1,670	1,680	4.0	1,650	3.8	4.2
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,302	1,430	1,450	4.4	1,410	4.2	4.6
	0-11	NU関内ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,800	3,806	4,010	4,090	4.8	3,930	4.6	5.0
	0-12	東戸塚 ウエストビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,650	2,660	2,720	2,720	4.6	2,710	4.4	4.8
		小計	27,419	26,996	32,080	32,520	—	31,720	—	—	
商業 施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,380	2,234	2,760	2,790	4.9	2,730	4.7	5.1
	Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,950	1,915	2,190	2,190	5.6	2,180	5.2	5.8
	Rt-03	セレクション 初富	一般財団法人 日本不動産研究所	310	313	363	369	5.0	357	4.8	5.3
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,378	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2
			小計	6,040	5,841	6,723	6,769	—	6,657	—	—
		オフィス及び商業施設の中計	33,459	32,837	38,803	39,289	—	38,377	—	—	

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接 還元法 による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
住宅	Rd-01	T's garden 高円寺	一般財団法人 日本不動産研究所	1,544	1,510	2,040	2,070	3.8	2,000	3.6	4.0
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,202	1,550	1,570	4.6	1,530	4.4	4.8
	Rd-03	月光町 アパートメント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,000	987	1,230	1,250	4.0	1,210	3.8	4.2
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	946	1,140	1,150	4.7	1,120	4.5	4.9
	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	834	932	946	4.5	918	4.3	4.7
	Rd-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	741	961	972	4.9	950	4.7	5.1
	Rd-08	ドミトリー 原町田	一般財団法人 日本不動産研究所	600	615	749	758	4.7	740	4.5	4.9
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,676	3,170	3,200	4.9	3,140	4.7	5.1
	Rd-10	ブライム ガーデン	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	611	626	624	5.5	627	5.3	5.7
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	669	746	754	4.3	738	4.1	4.5
	Rd-12	ツイン・ アベニュー	一般財団法人 日本不動産研究所	1,880	1,888	2,010	2,030	4.6	1,980	4.4	4.8
	Rd-13	マイルストーン 東久留米	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650	1,639	1,730	1,750	4.9	1,710	4.7	5.1
	Rd-14	ルミエール 3番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,420	1,419	1,560	1,570	5.1	1,550	4.9	5.3
	Rd-15	T's garden 西船橋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	863	878	890	4.9	865	4.7	5.1
	Rd-16	クエスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	713	748	754	5.0	742	4.8	5.2
	Rd-17	サンセール 与野本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	602	622	627	4.9	616	4.7	5.1
	Rd-18	Rising Place 川崎二番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,812	1,903	1,860	1,870	4.8	1,850	4.6	5.0
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,100	1,170	1,190	4.1	1,150	3.9	4.3
	Rd-20	ベルソナーズ 横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	740	749	794	793	5.1	794	4.8	5.2
	Rd-21	T's garden 西八王子WEST	一般財団法人 日本不動産研究所	600	608	646	653	4.8	638	4.6	5.0
	Rd-22	T's garden 大島	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,020	1,031	1,080	1,090	4.8	1,070	4.5	5.1
	小計				23,419	23,318	26,242	26,511	—	25,938	—
合計				56,878	56,156	65,045	65,800	—	64,315	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2019年10月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、2019年10月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社を作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(へ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書をデロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社（注1）及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また本投資法人は、各運用資産を取得する際のデューデリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。同社作成の「地震PML（再）評価報告書」に記載された各運用資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。地震PML（再）評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
0-01	多摩センタートーセイビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	48,865	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	4.36
0-02	KM新宿ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	24,322	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	5.52
0-03	日本橋浜町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	24,930	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.11
0-04	関内トーセイビルII	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年7月	170	27,239	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	11.54
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年7月	—	17,387(注4)	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	3.84
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年8月	—	19,378	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	6.47
0-07	西台NCビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	—	15,826	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	5.25
0-08	JPT元町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2016年7月	—	25,150	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.06
0-09	白山麻の実ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	—	10,433	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	7.31
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	—	7,768	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	3.56
0-11	NU関内ビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	—	32,518	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	4.56
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年6月	12,810	24,404	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	5.22
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	24,129	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	120	8,605	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	5.85
Rt-03	セレクション初富	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	—	3,103	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	7.98
Rt-04	和紅ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	—	12,963	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	9.32
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	670	2,936	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	7,370	8,355	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年4月	350	3,833	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	685	2,475	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	1,890	3,365	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.82

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年3月	1,210	7,827	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	4,540	9,477	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	5.29
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	-	13,280	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	7.30
Rd-10	プライムガーデン	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	-	4,954	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	9.42
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月	3,420	5,041	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年3月	400	12,449	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	5.70
Rd-13	マイルストーン 東久留米	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	-	12,633	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	-	8,157	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	7,620	7,994	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.50
Rd-16	クエスト山手台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	3,780	6,625	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	9.66
Rd-17	サンセール 与野本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年8月	-	4,336	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年7月	4.13
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	1,857	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	3.94
Rd-19	Jパレス桜台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	6,462	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	5.38
Rd-20	ペルソナージュ 横浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	6,288	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	4.65
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年6月	1,410	8,951	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	7.44
Rd-22	T's garden大島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年3月	1,140	9,798	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	5.35
ポートフォリオ全体(注5)								3.31

(注1) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社は、2018年10月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。「ポートフォリオ地震PML評価報告書」等を取得した当時の名称が損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社又はSOMPOリスクマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

(注2) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。

- ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
- ②SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
- ③デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件のうち、多摩センタートーセイビル、KM新宿ビル、日本橋浜町ビル、稲毛海岸ビルについては、建物状況評価報告書に今後12年間に予測される「修繕更新費用(消費税別)」の合計として記載された金額、その他の物件については、今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費用(消費税別)」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。
- ④東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

(注4) 本物件については、トーセイによる負担と責任において、空調更新工事が実施されました。当該工事が完了した後の長期修繕費については、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査・診断報告書追加報告」によると11,954千円(年平均額)です。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(ト) 各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、アブニール白妙を除く36物件について、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルティング、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、株式会社ハイ国際コンサルティング、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に各運用資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、各運用資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。一方、アブニール白妙については、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、既に是正されています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
0-01	多摩センター トーセイビル	株式会社 石本建築事務所	株式会社 石本建築事務所	大成建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-02	KM新宿ビル	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 東京支店	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-03	日本橋浜町ビル	株式会社 石本建築事務所	株式会社 石本建築事務所	戸田建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-04	関内トーセイビルⅡ (注2)	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京本店／三井建設 株式会社横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社 北山建築設計事務所	株式会社 北山建築設計事務所	飛鳥建設株式会社 東京支店	江戸川区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-06	新横浜センタービル	株式会社日建設計 一級建築士事務所	株式会社日建設計 一級建築士事務所	前田建設工業 株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-07	西台NCビル	西松建設株式会社 一級建築士事務所	西松建設株式会社 一級建築士事務所	西松建設株式会社 東京建築支店	東京都建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-08	JPT元町ビル	環境設計 清水研究室	構造設計社 藤沼敏夫	古久根建設株式会社	横浜市建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
0-09	白山麻の実ビル	株式会社五十嵐武雄 建築設計事務所	globo株式会社 一級建築士事務所 (注3)	株式会社フジタ 東京支店	文京区建築主事	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
0-10	長者町デュオビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社熊谷組 横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-11	NU関内ビル	株式会社 日本総合建築事務所	株式会社 日本総合建築事務所	共立建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社 INA新建築研究所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社銭高組	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rt-01	稲毛海岸ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷工 コーポレーション	千葉県建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	株式会社松村組東京本 店一級建築士事務所	株式会社松村組東京本 店一級建築士事務所	株式会社松村組 東京本店	埼玉県建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rt-03	セレクション初富	株式会社 杉岡設計事務所	有限会社 JTM一級建築士事務所	株式会社エス・ケ ー・ビルド	日本イーアールア イ株式会社	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rt-04	和紅ビル	LAND建築事務所	globo株式会社 一級建築士事務所 (注3)	奈良建設株式会社	千葉県建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ヨコハウス 一級建築士事務所	矢吹建築設計事務所	前田建設工業 株式会社東京支店	ハウスプラス 確認検査株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社 アルテ建築設計事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	戸田建設株式会社	北区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-03	月光町 アパートメント	株式会社都市デザイン システム一級建築士事 務所	オーヴ・アラップ・ア ンド・パートナーズ・ ジャパン・リミテッド	鹿島建設株式会社 東京建築支店	ビューローバリタ スジャパン株式会 社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社 横浜北シャーマゾン支 店一級建築士事務所	(注4)	積水ハウス株式会社 横浜北シャーマゾン 支店	株式会社東日本住 宅評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び 株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業 株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-07	アブニール白妙	株式会社三亜設計	構造計算書に作成者の 記載がありません。	東亜建設工業 株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-08	ドミトリー原町田	三井不動産建設株式会 社一級建築士事務所	三井不動産建設 株式会社	三井不動産建設 株式会社	町田市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	株式会社久米設計	株式会社久米設計	大成建設株式会社 千葉支店	株式会社都市居住 評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
Rd-10	プライムガーデン	レランドコーポレーション株式会社	株式会社カナイ設計	レランドコーポレーション株式会社	千葉県建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社 中野文一設計事務所	有限会社共栄設計 (注3)	五洋建設株式会社 東京支店	葛飾区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社内野工務店 一級建築士事務所	株式会社内野工務店 一級建築士事務所	株式会社内野工務店	練馬区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-13	マイルストーン 東久留米	株式会社 本間建築設計事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社奥村組	東京都建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
Rd-14	ルミエール3番館	川口土木建築工業株式 会社一級建築士事務所	川口土木建築工業株式 会社一級建築士事務所	川口土木建築工業 株式会社	川口市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社熊谷組 横浜一級建築士事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社熊谷組 横浜支店	船橋市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-16	クエスト山手台	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-17	サンセール与野本町	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	埼玉県建築主事	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	株式会社 アトリエティープラス	株式会社リーフデザイ ンスタジオ	株式会社睦建設	株式会社J建築検 査センター	—
Rd-19	Jパレス桜台	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 東京建築支店	練馬区建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-20	ペルソナージュ横浜	株式会社ドゥ・アーキ テクト・プランナーズ	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	東急建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	設計工房創作社	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	住友建設株式会社 東京支店	八王子市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-22	T's garden大島	株式会社 ぶらむ設計企画	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社中里建設	江東区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント

(注1) 本表記載の名称は、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 当該建物については、建物主要部分である事務所棟の内容を記載しています。なお、駐車場棟の設計者及び構造計算者は「株式会社石本建築事務所」、施工者は「横浜エレベータ株式会社」及び「大林組竹中工務店馬車道ビル新築工事共同企業体」、確認検査機関は「横浜市建築主事」となっています。なお、構造計算確認機関については、事務所棟と同様に「SOMPOリスクマネジメント株式会社」が行っています。

(注3) 構造計算書の全部又は一部について紛失し又は内容の確認ができないため、構造計算書を復元した業者の名前を記載しています。

(注4) 当該建物については、国土交通大臣による型式適合認定を受けた建築材料、構造用部材、工法及び基礎が用いられ、認証型式部材等製造者により製造、新築されており、現行建築基準法に適合した耐力を有するものと判断されるとの検証結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

(チ) 担保の状況

本書の日付現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。

(リ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2019年10月31日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(ヌ) 主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)に関する情報
 本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日(2019年10月31日)現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルの全部並びにJPT元町ビルの2階(賃貸面積919.15㎡)及び7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)については、信託受託者及びML会社であるトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同社及びサブML会社であるトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されているため、ML会社及びサブML会社の両方を記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・ 保証金 (百万円)
トーセイ・ コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルII 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Jパレス桜台 ペルソナーージュ横浜 T's garden西八王子WEST	3,716	110,822.90	83.9	2019年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,140
		西台NCビル	140	3,798.48	2.9	2020年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	90
		T's garden大島	81	2,632.98	2.0	2020年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	26
		多摩センタートーセイビル JPT元町ビル	360	10,972.68	8.3	2020年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	280
トーセイ株式会社	不動産業	武蔵藤沢トーセイビル	144	6,089.72	4.6	2025年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72

(注1) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(注2) 「契約満了日」は、2019年10月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。

(注3) 「契約形態」は、2019年10月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。

(注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産について、2019年10月31日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント(トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。)との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社であり、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ル) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日(2019年10月31日)現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	7.4	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	4.6	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	2.3	2021年11月23日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28	1.4	2021年 1月 4日	普通建物賃貸借契約
		293.74		2020年 9月30日	普通建物賃貸借契約
		合計: 1,852.02			
非開示(注)	セレクション初富	1,839.45	1.4	2023年 6月 3日	普通建物賃貸借契約
富士通ワーク株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.4	2019年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	1.2	2020年 8月31日	普通建物賃貸借契約
ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	285.69	1.2	2021年 1月15日	普通建物賃貸借契約
		360.31		2020年 5月31日	普通建物賃貸借契約
		178.52		2021年 3月31日	普通建物賃貸借契約
		181.82		2021年 4月30日	普通建物賃貸借契約
		538.58		2021年 4月24日	普通建物賃貸借契約
		合計: 1,544.92			
非開示(注)	非開示(注)	1,420.46	1.1	2020年 4月16日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,286.19	1.0	2020年 3月31日	普通建物賃貸借契約

(注) エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、エンドテナント名及び物件名称は開示していません。

(ロ) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人をエンドテナント(ただし、賃料固定型ML契約が締結される物件については当該ML会社をエンドテナントとして取り扱います。)とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	328	264	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル(注)	1,235.19	31	15	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	144	72	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約

(注) JPT元町ビルについては、2階(賃貸面積919.15㎡)についての2016年9月9日付賃料固定型ML契約、7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)についての2016年9月28日付賃料固定型ML契約を合計して記載しています。

(ワ) 個別物件収支

第10期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(0-04)	(0-05)	(0-06)
物件名称	多摩センター トーセイビル	KM新宿ビル	日本橋 浜町ビル	関内 トーセイ ビルII	西葛西 トーセイビル	新横浜 センタービル
不動産賃貸事業収益合計 ①	207,955	93,748	100,629	174,450	75,604	80,081
賃貸事業収入	168,338	85,052	79,913	153,019	65,694	70,578
その他賃貸事業収入	39,616	8,696	20,716	21,431	9,910	9,503
不動産賃貸事業費用合計 ②	81,505	27,921	39,335	55,399	25,487	27,116
管理委託費	24,237	6,702	7,798	18,005	7,826	7,902
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	35,154	8,504	11,283	17,332	8,234	5,798
損害保険料	419	138	135	249	109	155
修繕費	2,739	1,176	10,068	3,208	864	5,390
公租公課	17,471	10,037	8,284	13,456	6,485	7,141
その他費用	1,182	1,061	1,465	2,846	1,666	429
NOI ③(①-②)	126,449	65,827	61,294	119,051	50,117	52,964
減価償却費 ④	18,298	8,915	10,768	20,955	9,296	8,293
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	108,151	56,911	50,525	98,095	40,820	44,671
資本的支出 ⑥	5,305	-	4,762	270	7,495	1,842
NCF ⑦(③-⑥)	121,143	65,827	56,532	118,781	42,622	51,122

(単位:千円)

物件番号	(0-07)	(0-08)	(0-09)	(0-10)	(0-11)	(0-12)
物件名称	西台NCビル	JPT元町 ビル	白山麻の実 ビル	長者町 デュオビル	NU関内ビル	東戸塚 ウエスト ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	80,590	115,335	58,802	46,283	170,932	112,227
賃貸事業収入	74,349	101,693	53,188	41,160	153,499	96,486
その他賃貸事業収入	6,241	13,642	5,614	5,123	17,432	15,740
不動産賃貸事業費用合計 ②	31,090	33,122	12,527	16,170	48,755	32,684
管理委託費	8,979	10,619	4,212	5,221	21,829	13,828
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	10,634	11,499	3,663	5,103	16,115	11,542
損害保険料	152	189	72	82	349	235
修繕費	1,903	353	105	877	1,867	664
公租公課	8,301	9,524	4,039	3,201	6,745	5,179
その他費用	818	635	133	1,384	1,548	934
NOI ③(①-②)	49,500	82,213	46,275	30,112	122,176	79,542
減価償却費 ④	10,689	12,896	6,423	9,952	11,446	9,558
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	38,811	69,316	39,851	20,160	110,729	69,984
資本的支出 ⑥	10,720	165	520	12,667	794	7,916
NCF ⑦(③-⑥)	38,780	82,048	45,754	17,445	121,382	71,626

(単位：千円)

物件番号	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-03)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)
物件名称	稲毛海岸ビル	武蔵藤沢 トーセイビル	セレクション 初富	和紅ビル	T's garden 高円寺	ライブ赤羽
不動産賃貸事業収益合計 ①	124,272	72,186	14,250	66,012	53,544	54,391
賃貸事業収入	100,666	72,186	14,250	56,305	51,299	52,603
その他賃貸事業収入	23,606	—	—	9,707	2,244	1,788
不動産賃貸事業費用合計 ②	48,921	9,063	3,802	23,802	9,905	14,462
管理委託費	7,506	1,084	1,104	9,540	4,160	4,811
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	26,789	—	—	7,978	399	735
損害保険料	217	87	30	109	57	104
修繕費	1,080	1,741	—	2,184	793	3,766
公租公課	11,435	5,759	2,240	3,128	3,003	3,351
その他費用	1,592	90	127	560	1,191	1,392
NOI ③(①-②)	75,351	63,123	10,447	42,209	43,638	39,929
減価償却費 ④	20,468	8,195	1,288	10,107	5,810	4,278
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	54,882	54,927	9,159	32,101	37,828	35,651
資本的支出 ⑥	3,123	5,480	—	—	815	314
NCF ⑦(③-⑥)	72,228	57,642	10,447	42,209	42,823	39,615

(単位：千円)

物件番号	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)
物件名称	月光町 アパート メント	T's garden 川崎大師	アビタート 蒲田	アブニール 白妙	ドミトリー 原町田	SEA SCAPE 千葉みなと
不動産賃貸事業収益合計 ①	36,175	37,263	28,815	34,269	30,836	122,003
賃貸事業収入	34,689	36,070	28,447	33,385	29,229	110,197
その他賃貸事業収入	1,486	1,192	368	884	1,606	11,806
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,527	7,716	5,668	10,683	9,984	37,586
管理委託費	3,289	2,434	2,299	2,807	2,839	9,647
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	440	180	594	765	655	9,529
損害保険料	43	51	47	65	61	221
修繕費	983	1,951	595	2,478	2,748	5,277
公租公課	2,119	1,956	1,541	2,055	2,384	9,126
その他費用	1,350	842	291	2,211	994	3,483
NOI ③(①-②)	27,647	29,546	23,146	23,585	20,851	84,417
減価償却費 ④	3,422	5,203	3,441	6,493	5,158	23,858
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	24,225	24,342	19,705	17,091	15,693	60,558
資本的支出 ⑥	268	—	4,907	951	—	147
NCF ⑦(③-⑥)	27,379	29,546	18,239	22,634	20,851	84,269

(単位：千円)

物件番号	(Rd-10)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)	(Rd-15)
物件名称	プライム ガーデン	T's garden 新小岩	ツイン・ アベニュー	マイルストーン 東久留米	ルミエール 3番館	T's garden 西船橋
不動産賃貸事業収益合計 ①	32,028	25,755	65,033	64,988	57,390	31,758
賃貸事業収入	31,355	24,681	64,225	60,832	56,386	31,068
その他賃貸事業収入	673	1,073	807	4,155	1,004	690
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,788	6,791	10,148	20,147	14,308	9,220
管理委託費	3,751	2,503	3,463	5,541	4,112	3,128
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	389	555	750	3,671	530	581
損害保険料	91	47	111	107	136	65
修繕費	4,256	1,796	799	6,404	4,153	1,479
公租公課	2,421	1,445	4,528	2,690	4,077	2,376
その他費用	577	142	194	1,431	998	1,289
NOI ③(①-②)	20,240	18,964	54,884	44,840	43,082	22,538
減価償却費 ④	3,598	2,629	3,879	7,949	6,135	2,340
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	16,641	16,334	51,005	36,891	36,946	20,198
資本的支出 ⑥	341	566	967	—	631	460
NCF ⑦(③-⑥)	19,899	18,397	53,917	44,840	42,451	22,078

(単位：千円)

物件番号	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)	(Rd-20)	(Rd-21)
物件名称	クエスト 山手台	サンセール 与野本町	Rising Place 川崎二番館	Jパレス桜台	ペルソ ナージュ 横浜	T's garden 西八王子WEST
不動産賃貸事業収益合計 ①	29,682	24,481	62,146	36,518	27,880	25,447
賃貸事業収入	28,664	23,413	60,518	36,014	25,393	24,915
その他賃貸事業収入	1,018	1,067	1,627	504	2,487	532
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,708	9,593	9,848	7,097	11,830	8,477
管理委託費	2,958	2,241	4,066	3,246	2,532	2,151
信託報酬	300	300	600	300	300	300
水道光熱費	426	506	506	600	1,251	690
損害保険料	65	45	100	62	62	68
修繕費	2,468	3,453	945	645	5,469	2,537
公租公課	1,902	1,653	2,565	2,078	803	1,831
その他費用	588	1,392	1,063	164	1,412	898
NOI ③(①-②)	20,973	14,887	52,297	29,420	16,050	16,970
減価償却費 ④	2,983	1,967	13,956	2,067	3,392	3,598
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	17,990	12,919	38,341	27,352	12,658	13,371
資本的支出 ⑥	3,423	200	—	151	3,298	764
NCF ⑦(③-⑥)	17,550	14,687	52,297	29,269	12,751	16,206

(単位:千円)

物件番号	(Rd-22)				
物件名称	T's garden 大島	オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	ポート フォリオ 合計
不動産賃貸事業収益合計 ①	37,165	1,316,642	276,721	917,578	2,510,942
賃貸事業収入	36,615	1,142,972	243,407	880,006	2,266,387
その他賃貸事業収入	550	173,670	33,313	37,572	244,555
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,422	431,116	85,589	239,919	756,625
管理委託費	3,670	137,162	19,235	75,658	232,056
信託報酬	263	3,600	1,200	6,563	11,363
水道光熱費	396	144,868	34,767	24,157	203,793
損害保険料	67	2,290	443	1,687	4,422
修繕費	686	29,219	5,006	53,688	87,913
公租公課	—	99,870	22,564	53,913	176,347
その他費用	2,338	14,105	2,371	24,250	40,727
NOI ③(①-②)	29,743	885,526	191,131	677,659	1,754,317
減価償却費 ④	2,881	137,494	40,060	115,048	292,603
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	26,861	748,031	151,070	562,610	1,461,713
資本的支出 ⑥	—	52,458	8,603	18,206	79,268
NCF ⑦(③-⑥)	29,743	833,067	182,527	659,452	1,675,048

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2019年10月31日現在保有する資産に関し、現在計画又は実施中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、下記工事予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるもの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	既支払額
KM新宿ビル	東京都新宿区	機械式駐車場制御盤 部品更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 4月	9,900	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2019年10月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は79,268円であり、当期費用に区分された修繕費87,913千円と合わせ、合計167,182千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	自家用発電機及び非常照明用 蓄電池交換作業	自 2019年 9月 至 2019年 9月	5,305
西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	不活性ガス容器更新工事	自 2019年 7月 至 2019年 8月	6,680
西台NCビル	東京都板橋区	7階1・3号機及び5階3号機空調 機器更新工事	自 2019年 4月 至 2019年 5月	10,720
長者町デュオビル	神奈川県横浜市	7階執務室系統空調設備更新工 事	自 2019年10月 至 2019年10月	6,337
武蔵藤沢 トーセイビル	埼玉県入間市	業務用エアコン更新工事	自 2019年 5月 至 2019年 5月	5,163
その他				45,060
合計				79,268