

2021年10月期 決算短信 (REIT)

2021年12月15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 <https://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) 若林 要
 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(5439)8721

有価証券報告書提出予定日 2022年1月28日 分配金支払開始予定日 2022年1月12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. 2021年10月期の運用、資産の状況 (2021年5月1日～2021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	%
2021年10月期	3,157	△4.7	1,532	△7.3	1,244	△9.4	1,240	△7.4
2021年4月期	3,311	6.9	1,652	7.8	1,373	9.0	1,339	6.4

	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
2021年10月期	円 3,643	% 3.3	% 1.6	% 39.4
2021年4月期	円 3,932	% 3.5	% 1.7	% 41.5

(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
2021年10月期	円 3,643	百万円 1,240	円 -	百万円 -	% 99.9	% 3.2
2021年4月期	円 3,750	百万円 1,276	円 -	百万円 -	% 95.3	% 3.3

(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れません。)÷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れません。)÷{(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) 2021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、「セレクション初富」「プライムガーデン」の譲渡に伴う譲渡益の計上及びその概ね全額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。

(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
2021年10月期	百万円 79,985	百万円 37,877	% 47.4	円 111,237
2021年4月期	百万円 80,252	百万円 37,913	% 47.2	円 111,344

(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
2021年10月期	百万円 1,644	百万円 △306	百万円 △1,349	百万円 8,170
2021年4月期	百万円 2,774	百万円 △3,192	百万円 1,632	百万円 8,182

2. 2022年4月期の運用状況の予想（2021年11月1日～2022年4月30日）及び2022年10月期の運用状況の予想（2022年5月1日～2022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
2022年4月期	3,274	3.7	1,548	1.0	1,252	0.7	1,251	0.9	3,550	—
2022年10月期	3,330	1.7	1,599	3.3	1,292	3.2	1,291	3.2	3,570	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、2022年4月期は3,462円、2022年10月期は3,572円です(想定期末発行済投資口の総口数は、361,505口としています。)。2022年4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 : 有
- 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)	2021年10月期	340,505口	2021年4月期	340,505口
② 期末自己投資口数	2021年10月期	0口	2021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「2022年4月期及び2022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	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(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) 会計方針の変更に関する注記	16
(9) 財務諸表に関する注記	17
(10) 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	45

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340,505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（2021年10月期）におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にはあるものの、総じてみれば持ち直しの動きがみられました。

不動産投資市場におきましては、緩和的な金融環境が維持されるなかで、引き続き国内外投資家の不動産取得意欲は衰えておらず、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況ではあるものの、不動産価格は高値圏での推移が続き、売買市場の規模は引き続き高水準を維持しております。

不動産賃貸市場におきましては、東京経済圏（注1）、とりわけ都心5区（注2）におけるオフィスは、新型コロナウイルス感染症に起因するテレワークの定着によるテナント需要の減少やオフィスコスト削減に伴う賃貸面積の削減等の動きから、空室率の上昇が続いており、オフィス平均賃料も減少に転じている状況です。一方、東京周辺エリアの空室率は、サテライトオフィス需要を取り込む動きもあり、都心5区のような上昇幅はみられませんが、足もとでは上昇傾向が続いています。東京経済圏における賃貸住宅の空室率は、比較的低下水準で堅調に推移し、賃料単価も比較的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52物件、取得価格（注3）合計72,392百万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96.6%です。

また、本投資法人は、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取り組みを推進しています。当期末現在において、「DBJ Green Building 認証（注4）」について5物件、「BELS評価認証（注5）」について1物件の認証を取得しています。

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

（注2）「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称をいいます。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、取得価格及び取得予定資産の取得予定価格について同じです。

（注4）「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

（注5）「BELS評価認証」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

(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、当期中に以下のとおり資金調達を行いました。

有利子負債による資金調達として、2021年9月16日付でトーセイ・リート投資法人第1回無担保投資法人債（グリーンボンド）（発行総額1,000百万円）を発行し、全額を借入金の期限前返済資金に充当しました。加えて、短期借入金400百万円については2021年5月31日付で、短期借入金400百万円及び長期借入金2,400百万円については2021年10月29日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は36,516百万円、有利子負債の残高は38,500百万円となりました。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48.1%となりました。

また、当期末現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A－、格付見通し：安定的

（二）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3,157百万円（前期比4.7%減）、営業利益1,532百万円（前期比7.3%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1,244百万円（前期比9.4%減）、当期純利益は1,240百万円（前期比7.4%減）となりました。

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、投資口1口当たりの利益分配金は3,643円となりました。

② 次期の見通し

日本経済は、国内外における新型コロナウイルス感染症の影響により当面厳しい状態が続くと考えられるものの、ワクチン接種の進捗などにより、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らぎ、外需の増加や緩和的な金融環境、政府の経済対策の効果が経済を支えるなかで、徐々に回復していくことが期待されます。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞が長期化すると、企業業績や雇用環境の悪化による不動産賃貸市場への更なる悪影響が懸念され、オフィス市場ではテレワークの普及を背景にオフィスのあり方を見直す動きが広がるなかで、拠点の統廃合やオフィス面積の削減が加速する可能性もあります。新型コロナウイルス感染症の帰趨や経済に与える影響については、極めて不確実性が大きいため、今後の感染状況とテナントの動向を十分に注視していく必要があると考えています。

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、取得競合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、資金的支出を控除した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52物件、72,392百万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まいります(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、2021年12月15日付で、本厚木トーセイビルⅡ、千葉中央トーセイビル、セルリアン・シティ、T's garden越谷大袋、T's garden梶ヶ谷、T's garden都筑ふれあいの丘、及びグリーンスターハイツの7物件の不動産信託受益権について売買契約を締結し、2021年12月24日付で当該資産を取得する予定です。

(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。

(ニ) 2022年4月期及び2022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)
2022年 4月期	3,274	1,548	1,252	1,251	3,550	—
2022年10月期	3,330	1,599	1,292	1,291	3,570	—

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「2022年4月期及び2022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、2021年12月15日付で以下の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、2021年12月24日付で当該資産を取得する予定です。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)(注)
オフィス	O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115
オフィス	O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833
住宅	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	1,060
住宅	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804
住宅	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790
住宅	Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660
住宅	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620
合計 (7物件)			—	5,882

(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）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する予定です。

借入先	借入予定金額 (百万円)	利率(注1)	借入予定日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとするシンジ ケート団	1,200	未定 (固定金利) (注2)	2021年12月24日	2027年5月31日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとするシンジ ケート団	1,200	未定 (固定金利) (注2)	2021年12月24日	2027年11月30日	期限一括返済	無担保
合計	2,400	—	—	—	—	—

(注1) 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。

(注2) 利率については決定した時点で、改めてお知らせいたします。

本投資法人は、2021年11月30日に返済期日の到来した2,200百万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(注)	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	2,200	0.93662% (固定金利)	2021年11月30日	2027年11月30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。

（ハ）新投資口の発行

本投資法人は、2021年12月15日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数 : 21,000口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり137,084円
 発行価額（払込金額）の総額 : 2,878,764,000円
 募集又は割当方法 : 第三者割当の方法による
 申込期日 : 2021年12月23日
 払込期日 : 2021年12月23日
 割当先及び口数 : トーセイ株式会社、21,000口

（資金使途）

前記「（イ）資産の取得」に記載の取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

2022年4月期及び2022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"> ・2022年 4月期（第15期）（2021年11月1日～2022年 4月30日）（181日） ・2022年10月期（第16期）（2022年 5月1日～2022年10月31日）（184日） 																																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計7物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を2021年12月24日に取得すること以外の変動（取得予定資産以外の新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には取得予定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。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報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。 ・新型コロナウイルス感染症拡大による賃料減少等の影響を一定程度織り込んで算出しています。 																																		
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とおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2022年4月期</th> <th style="text-align: center;">2022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;">1,428百万円</td> <td style="text-align: right;">1,424百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> <td style="text-align: right;">317百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">229百万円</td> <td style="text-align: right;">234百万円）</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">85百万円</td> <td style="text-align: right;">83百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">156百万円</td> <td style="text-align: right;">115百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">235百万円</td> <td style="text-align: right;">252百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">404百万円</td> <td style="text-align: right;">410百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">297百万円</td> <td style="text-align: right;">306百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">188百万円</td> <td style="text-align: right;">197百万円</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、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、現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。なお、取得予定資産に係る2022年4月期に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0百万円（8日分に相当）を想定しています。 			2022年4月期	2022年10月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,428百万円	1,424百万円	管理委託費	315百万円	317百万円	（内運営管理費	229百万円	234百万円）	（内プロパティ・マネジメント費用	85百万円	83百万円）	修繕費	156百万円	115百万円	公租公課	235百万円	252百万円	減価償却費	404百万円	410百万円	賃貸事業費用以外計	297百万円	306百万円	運用報酬	188百万円	197百万円
	2022年4月期	2022年10月期																																	
賃貸事業費用																																			
（減価償却費を含む）計	1,428百万円	1,424百万円																																	
管理委託費	315百万円	317百万円																																	
（内運営管理費	229百万円	234百万円）																																	
（内プロパティ・マネジメント費用	85百万円	83百万円）																																	
修繕費	156百万円	115百万円																																	
公租公課	235百万円	252百万円																																	
減価償却費	404百万円	410百万円																																	
賃貸事業費用以外計	297百万円	306百万円																																	
運用報酬	188百万円	197百万円																																	

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、2022年4月期に2,250百万円、2022年10月期に2,317百万円を想定しています。 ・うち取得予定資産に係るNOIについては2022年4月期に124百万円、2022年10月期に162百万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"> ・本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る新投資口発行費用は36か月間で定額法により償却する予定です。投資口発行費償却額として、2022年4月期に8百万円、2022年10月期に8百万円を想定しています。 ・支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用として2022年4月期に287百万円、2022年10月期に298百万円を想定しています。なお、2022年4月期の当該融資関連費用のうち81百万円、2022年10月期の当該融資関連費用のうち83百万円は、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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在38,500百万円の有利子負債残高がありますが、これに加え2,400百万円の新規の借入れを行うことを前提としています。 ・上記を除いて、2022年10月期（第16期）末までに有利子負債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、2022年4月期末に47.8%、2022年10月期末に47.9%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340,505口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）によって新規発行される予定の投資口数のすべてが発行されることを前提としています。 ・上記を除き2022年10月期（第16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、上記の新規に発行予定の投資口数である21,000口を含む2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）の予想期末発行済投資口の総口数361,505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。 ・2022年4月期に31百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 ・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	<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については、現時点で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

有価証券報告書（2021年7月30日提出）における「投資リスク」に関し、重要な変更があった項目のみを抜粋の上、変更があった箇所につき下線で示しています。

（前略）

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

a. トーセイグループへの依存に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用し、また、スポンサーサポート等に関する覚書に基づき、トーセイからソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを享受す

ることにより、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、トーセイは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の取締役会長、代表取締役社長を除く全役員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。

また、新横浜センタービル及びRising Place川崎二番館を除く運用資産及び取得予定資産は全てトーセイグループが売主です。また、運用資産及び取得予定資産に係る信託受託者は、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川崎二番館を除きトーセイ・コミュニティにPM業務を委託し、パススルー型ML契約を締結しています。さらに、武蔵藤沢トーセイビルの全部及びT's garden永山の一部区画並びにT's garden越谷大袋の一部区画については、トーセイとトーセイ・コミュニティとの間で賃料固定型ML契約が締結され又は締結される予定です。今後も、同様にトーセイグループからの物件取得や、PM業務の委託、賃料固定型ML契約の締結等が見込まれます。さらに、本投資法人は、トーセイから商標の使用許諾を受けています。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、トーセイグループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるトーセイグループに対する依存度は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社がトーセイ及びその他のトーセイグループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合、トーセイグループの事業方針の変更等によりトーセイグループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、トーセイグループのレピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はトーセイグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合その他の理由により、本投資法人の物件取得時に予定していたスポンサーサポートが受けられなくなった場合には、本投資法人に期待した収益が得られなくなる等の悪影響が及ぶ可能性があります。

(後略)

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,678,085	2,652,728
信託現金及び信託預金	5,504,329	5,518,112
営業未収入金	11,056	17,942
前払費用	220,377	161,069
その他	2,492	5
流動資産合計	8,416,342	8,349,858
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,995,919	20,119,962
減価償却累計額	△2,656,520	△2,994,110
信託建物(純額)	17,339,398	17,125,852
信託構築物	188,656	189,308
減価償却累計額	△57,288	△62,487
信託構築物(純額)	131,368	126,820
信託機械及び装置	420,993	485,493
減価償却累計額	△160,036	△180,265
信託機械及び装置(純額)	260,956	305,228
信託工具、器具及び備品	278,743	296,373
減価償却累計額	△100,048	△121,644
信託工具、器具及び備品(純額)	178,695	174,729
信託土地	52,684,861	52,684,861
有形固定資産合計	70,595,281	70,417,493
無形固定資産		
信託借地権	869,627	869,627
無形固定資産合計	869,627	869,627
投資その他の資産		
長期前払費用	334,332	309,776
繰延税金資産	3,001	—
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	347,333	319,776
固定資産合計	71,812,242	71,606,897
繰延資産		
投資口交付費	24,390	14,633
投資法人債発行費	—	14,015
繰延資産合計	24,390	28,648
資産合計	80,252,975	79,985,404

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	269,412	138,635
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,200,000
未払金	156,729	146,404
未払法人税等	37,089	605
未払消費税等	73,958	26,106
前受金	525,591	510,862
その他	140,285	138,959
流動負債合計	7,203,066	6,161,572
固定負債		
投資法人債	—	1,000,000
長期借入金	32,500,000	32,300,000
信託預り敷金及び保証金	2,636,516	2,646,800
固定負債合計	35,136,516	35,946,800
負債合計	42,339,583	42,108,373
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,516,661	36,516,661
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,396,730	1,360,369
剰余金合計	1,396,730	1,360,369
投資主資本合計	37,913,392	37,877,031
純資産合計	※1 37,913,392	※1 37,877,031
負債純資産合計	80,252,975	79,985,404

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,914,696	※1 2,882,389
その他賃貸事業収入	※1 300,705	※1 275,201
不動産等売却益	※2 96,207	—
営業収益合計	3,311,609	3,157,591
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,362,260	※1 1,345,447
資産運用報酬	189,155	186,977
資産保管手数料	3,412	3,534
一般事務委託手数料	18,617	18,020
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	82,957	68,298
営業費用合計	1,658,864	1,624,737
営業利益	1,652,745	1,532,853
営業外収益		
受取利息	34	37
受取保険金	2,329	1,279
雑収入	132	526
営業外収益合計	2,496	1,843
営業外費用		
支払利息	181,977	187,631
投資法人債発行費償却	—	235
融資関連費用	90,329	92,933
その他	9,757	9,757
営業外費用合計	282,064	290,558
経常利益	1,373,177	1,244,139
税引前当期純利益	1,373,177	1,244,139
法人税、住民税及び事業税	37,094	605
法人税等調整額	△2,986	3,001
法人税等合計	34,107	3,606
当期純利益	1,339,070	1,240,532
前期繰越利益	57,660	119,836
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,396,730	1,360,369

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	36,516,661	1,316,507	1,316,507	37,833,169	37,833,169
当期変動額					
剰余金の配当		△1,258,846	△1,258,846	△1,258,846	△1,258,846
当期純利益		1,339,070	1,339,070	1,339,070	1,339,070
当期変動額合計	—	80,223	80,223	80,223	80,223
当期末残高	※1 36,516,661	1,396,730	1,396,730	37,913,392	37,913,392

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	36,516,661	1,396,730	1,396,730	37,913,392	37,913,392
当期変動額					
剰余金の配当		△1,276,893	△1,276,893	△1,276,893	△1,276,893
当期純利益		1,240,532	1,240,532	1,240,532	1,240,532
当期変動額合計	—	△36,361	△36,361	△36,361	△36,361
当期末残高	※1 36,516,661	1,360,369	1,360,369	37,877,031	37,877,031

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
I 当期末処分利益	1,396,730,708	1,360,369,254
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,276,893,750 (3,750)	1,240,459,715 (3,643)
III 次期繰越利益	119,836,958	119,909,539
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、3,750円としております。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項に定める利益のうち税引前当期純利益から不動産等売却益を控除した部分の金額の概ね全額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3,750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、3,643円としております。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3,643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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）	当期 （自 2021年 5月 1日 至 2021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	1,373,177	1,244,139
減価償却費	375,478	384,613
融資関連費用	90,329	92,933
受取利息	△34	△37
支払利息	181,977	187,631
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,447	△6,885
未払消費税等の増減額（△は減少）	△5,456	△47,852
前払費用の増減額（△は増加）	△54,409	55,680
営業未払金の増減額（△は減少）	30,828	△14,579
未払金の増減額（△は減少）	11,952	△10,324
前受金の増減額（△は減少）	29,560	△14,728
信託有形固定資産の売却による減少額	915,945	—
その他	10,785	△3,711
小計	2,958,687	1,866,878
利息の受取額	34	37
利息の支払額	△182,929	△185,626
法人税等の支払額	△914	△37,095
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,774,877	1,644,194
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	△3,170,391	△323,023
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,395	126,271
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△122,062	△110,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,192,059	△306,764
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	400,000
短期借入金の返済による支出	—	△400,000
長期借入れによる収入	4,891,591	2,742,141
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△3,800,000
投資法人債の発行による収入	—	985,748
分配金の支払額	△1,258,846	△1,276,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,632,744	△1,349,003
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,215,562	△11,574
現金及び現金同等物の期首残高	6,966,852	8,182,415
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,182,415	※1 8,170,841

（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" style="margin-left: 20px;"> <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>2～35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	2～35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	2～35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>(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 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）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る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計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入等 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(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。</p>								
<p>4. 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>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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> <ul 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) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識に関する注記」については記載しておりません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号 2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しております。

(9) 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

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
	50,000 千円	50,000 千円

[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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021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	2,507,199	2,481,965
共益費収入	264,645	256,247
駐車場等収入	111,734	110,416
その他賃貸収入	31,118	33,760
計	2,914,696	2,882,389
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	215,821	221,985
その他収入	84,884	53,215
計	300,705	275,201
不動産賃貸事業収益合計	3,215,402	3,157,591
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	309,460	300,034
信託報酬	15,796	15,600
水道光熱費	200,625	218,717
損害保険料	5,508	5,535
修繕費	156,525	134,442
公租公課	240,986	231,591
減価償却費	375,478	384,613
その他費用	57,879	54,913
不動産賃貸事業費用合計	1,362,260	1,345,447
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,853,141	1,812,143

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(単位：千円)	
セレクション初富	
不動産等売却収入	389,374
不動産等売却原価	310,351
その他売却費用	16,711
不動産等売却益	62,310

(単位：千円)	
プライムガーデン	
不動産等売却収入	667,641
不動産等売却原価	605,593
その他売却費用	28,150
不動産等売却益	33,896

当期（自 2021年5月1日 至 2021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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021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	340,505口	340,505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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
現金及び預金	2,678,085	2,652,728
信託現金及び信託預金	5,504,329	5,518,112
現金及び現金同等物	8,182,415	8,170,841

[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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
1年以内	92,568	93,222
1年超	113,031	81,218
合計	205,600	174,441

〔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こととしています。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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」は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ることから、注記を省略しています。

前期（2021年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,999,376	△623
(2) 投資法人債	—	—	—
(3) 長期借入金	32,500,000	32,490,037	△9,962
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,636,516	—	—

当期 (2021年10月31日)

(単位: 千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	5,199,876	△123
(2) 投資法人債	1,000,000	996,567	△3,432
(3) 長期借入金	32,300,000	32,272,032	△27,967
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,646,800	2,610,299	△36,500

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(2) 投資法人債

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。

(4) 信託預り敷金及び保証金

2021年10月31日における時価については、合理的に見積った返還予定時期に基づき、信用リスクを加味しない利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2021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
投資法人債	—	—	—	—	—	—
長期借入金	6,000,000	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000	7,400,000
合計	6,000,000	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000	7,400,000

当期 (2021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
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	5,200,000	6,200,000	5,600,000	6,300,000	7,500,000	6,700,000
合計	5,200,000	6,200,000	5,600,000	6,300,000	7,500,000	7,700,000

[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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	3,001	—
繰延税金資産合計	3,001	—
繰延税金資産の純額	3,001	—

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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.25	△31.22
その他	0.27	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.48	0.29

[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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	69,518,342	71,464,909
期中増減額(注2)	1,946,566	△177,788
期末残高	71,464,909	71,287,120
期末時価(注3)	82,295,000	82,554,000

(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「T's gardenセンター南」を含む4物件(3,002,471千円)の取得によるものであり、主な減少額は「セレクション初富」を含む2物件(915,945千円)の譲渡及び減価償却費(375,478千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は資本的支出(206,825千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(384,613千円)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。

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報
 当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入等	248,443	248,443
その他	—	2,909,147
合計	248,443	3,157,591

(注) 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会計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。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入等です。

[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 2020年11月1日 至 2021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

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	138,003 千円	不動産賃貸事業

当期（自 2021年5月1日 至 2021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

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	100,425 千円	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
1口当たり純資産額	111,344 円	111,237 円
1口当たり当期純利益	3,932 円	3,643 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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
当期純利益 (千円)	1,339,070	1,240,532
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)	1,339,070	1,240,532
期中平均投資口数 (口)	340,505	340,505

[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、2021年12月15日付で以下の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、2021年12月24日付で当該資産を取得する予定です。

物件名称	資産の種類	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先	取得予定年月日
本厚木トーセイビルⅡ	信託受益権	1,115	トーセイ株式会社	2021年12月24日
千葉中央トーセイビル	信託受益権	833	トーセイ株式会社	2021年12月24日
セルリアン・シティ	信託受益権	1,060	トーセイ・リバイ バル・インベスト メント株式会社	2021年12月24日
T's garden越谷大袋	信託受益権	804	トーセイ株式会社	2021年12月24日
T's garden梶ヶ谷	信託受益権	790	トーセイ株式会社	2021年12月24日
T's garden都筑ふれあいの丘	信託受益権	660	トーセイ株式会社	2021年12月24日
グリーンスターハイツ	信託受益権	620	トーセイ・コミュ ニティ株式会社	2021年12月24日
合計 (7物件)		5,882	—	—

(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. 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実行する予定です。

借入先	借入予定 金額 (百万円)	利率(注1)	借入予定日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとするシンジ ケート団	1,200	未定 (固定金利) (注2)	2021年12月24日	2027年5月31日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとするシンジ ケート団	1,200	未定 (固定金利) (注2)	2021年12月24日	2027年11月30日	期限一括返済	無担保
合計	2,400	—	—	—	—	—

(注1) 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。

(注2) 利率については決定した時点で、改めてお知らせいたします。

本投資法人は、2021年11月30日に返済期日の到来した2,200百万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(注)	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	2,200	0.93662% (固定金利)	2021年11月30日	2027年11月30日	期限一括弁済	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。

3. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年12月15日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 21,000口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 137,084円
発行価額(払込金額)の総額	: 2,878,764,000円
募集又は割当方法	: 第三者割当の方法による
申込期日	: 2021年12月23日
払込期日	: 2021年12月23日
割当先及び口数	: トーセイ株式会社、21,000口

(資金使途)

前記「1. 資産の取得」に記載の取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

[開示の省略]

有価証券、デリバティブ取引、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いと考えられるため開示を省略します。

(10) 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12)		出資総額 (百万円)(注13)		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)
2019年11月 1日	公募増資	52,000	335,015	6,890	35,899	(注9)
2019年11月27日	第三者割当増資	1,490	336,505	197	36,097	(注10)
2020年 6月25日	第三者割当増資	4,000	340,505	419	36,516	(注11)

(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) 1口当たり発行価格137,299円(発行価額132,511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10) 1口当たり発行価額132,511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11) 1口当たり発行価額104,900円にて、借入金の返済資金への充当等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 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13) 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（2021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14期 (2021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	31,382	39.2
		商業施設	5,391	6.7
		住宅	34,513	43.1
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		71,287	89.1
	預金・その他の資産		8,698	10.9
	資産総額(注2)		79,985	100.0
	負債総額(注2)		42,108	52.6
	純資産総額(注2)		37,877	47.4

(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、2021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(2021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	4.7	3,850	2014年11月28日	
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.8	2,870	2014年11月28日	
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.5	2,700	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	5.7	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	2.4	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	1.9	1,790	2015年11月17日	
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	2.0	1,800	2016年8月31日	
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	3.3	2,790	2016年11月2日	
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.9	1,680	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	1.8	1,430	2017年11月2日	
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	5.2	4,050	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	3.7	2,780	2018年11月2日	
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	2.8	2,170	2019年12月2日	
	0-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	880	1.2	909	2019年11月5日	
	0-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	1,600	2.2	1,770	2020年5月29日	
	小計	—	—	31,949	44.1	37,299	—	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	3.3	2,590	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	2.7	2,140	2015年11月17日	
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	1.9	1,410	2017年11月2日	
		小計	—	—	5,730	7.9	6,140	—
オフィス及び商業施設の中計			—	—	37,679	52.0	43,439	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.1	2,090	2014年11月28日	
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.7	1,610	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	1.4	1,300	2014年11月28日	
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.4	1,190	2014年11月28日	
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.2	960	2014年11月28日	
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.1	1,000	2014年11月28日	
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	0.8	785	2014年11月28日	
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.9	3,220	2015年11月17日	
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.9	717	2016年11月2日	
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.6	2,040	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	2.3	1,780	2017年11月2日	
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	2.0	1,580	2017年11月2日	
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.2	878	2017年11月2日	
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	1.0	745	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	0.8	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	2.5	1,880	2018年11月2日	
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.5	1,230	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	1.0	795	2018年11月2日	
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	0.8	668	2018年11月2日	
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.4	1,100	2019年5月24日	
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.8	2,840	2019年12月2日	
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	980	1.4	1,110	2019年11月5日	
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.2	927	2019年11月5日	
	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市	822	1.1	857	2019年11月5日	
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.0	816	2019年11月5日	
	Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	埼玉県川口市	750	1.0	815	2019年11月5日	
	Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.9	695	2019年11月5日	

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)
住宅	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595	0.8	659	2019年11月5日
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.7	501	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	375	2019年11月5日
	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市	1,140	1.6	1,270	2020年12月17日
	Rd-34	ブルーヴァル舞岡	神奈川県横浜市	810	1.1	887	2020年12月17日
	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区	490	0.7	586	2020年12月17日
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	神奈川県横浜市	480	0.7	587	2020年12月17日
		小計	—	34,713	48.0	39,115	—
	合計	—	72,392	100.0	82,554	—	

(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、2021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（2021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	15	31,949	44.1
商業施設	3	5,730	7.9
住宅	34	34,713	48.0
合計	52	72,392	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1)
東京経済圏	52 (注2)	72,392	100.0
都心5区	2	3,887	5.4
東京23区(都心5区を除く。)	12	14,328	19.8
東京経済圏(東京23区を除く。)	38	54,177	74.8
主要地方都市	—	—	—
合計	52	72,392	100.0

(注1) 「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。

(注2) 都道府県ごとの物件数は、東京都22件、神奈川県16件、埼玉県7件、千葉県7件です。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	23
10億円以上20億円未満	19
20億円以上30億円未満	7
30億円以上	3
合計	52

(ハ) 建物等の概要

本投資法人の2021年10月31日現在における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、武蔵藤沢トーセイビル(注1)及びT's garden永山の住宅部分(注2)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（T's garden永山の住宅部分以外を含みます。）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3)	築年数 (年)(注4)	年間賃料 (百万円) (注5)(注12)	敷金・保証金 (百万円) (注6)(注12)	総賃貸面積 (㎡) (注7)(注12)	総賃貸可能 面積(㎡) (注8)	稼働率(%) (注9) (注12)	テナント 数(注10) (注12)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	1989年7月	32.3	361	251	9,175.78	9,702.32	94.6	43
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	30.1	164	98	3,403.95	3,403.95	100.0	7
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	31.0	165	146	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11)	37.7 (注11)	286	370	6,607.17	6,911.65	95.6	37
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	27.8	133	87	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	30.9	101	97	2,679.67	3,888.51	68.9	13
	0-07	西台NCビル	1992年3月	29.6	101	63	2,885.48	3,798.48	76.0	6
	0-08	JPT元町ビル	1991年10月	30.0	193	153	5,410.03	5,410.03	100.0	8
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	28.3	99	71	1,860.51	1,860.51	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	28.3	87	81	2,085.68	2,211.08	94.3	11
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	34.7	279	133	7,478.07	8,025.76	93.2	24
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	28.7	200	132	5,664.69	5,664.69	100.0	16
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	30.7	122	102	3,107.75	3,568.43	87.1	5
	0-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	28.8	84	66	2,651.90	2,651.90	100.0	13
	0-15	八王子トーセイビル	1988年2月	33.7	123	115	3,530.42	3,530.42	100.0	11
		小計	—	—	2,506	1,973	63,063.47	67,150.10	93.9	222
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	28.9	186	267	5,890.90	5,890.90	100.0	15
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注1)	1997年8月	24.2	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (91.4)	1 (4)
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	35.5	114	71	2,827.26	2,827.26	100.0	25
			小計	—	—	444	411	14,807.88	14,807.88	100.0
オフィス及び商業施設の中計			—	—	2,951	2,384	77,871.35	81,957.98	95.0	263
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	10.8	103	17	2,143.90	2,169.38	98.8	54
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	32.6	100	10	3,876.44	3,876.44	100.0	72
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	13.6	70	14	1,391.47	1,391.47	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	12.8	66	8	1,961.43	2,067.93	94.8	51
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	30.4	50	7	1,702.74	1,768.23	96.3	26
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	26.7	70	6	2,446.74	2,499.93	97.9	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	29.3	55	4	1,777.27	1,866.11	95.2	69
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	13.6	225	71	6,677.25	6,758.52	98.8	137
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	23.6	49	6	1,652.93	1,652.93	100.0	25
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	29.7	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	32.1	124	14	3,441.04	3,546.89	97.0	183
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	27.1	110	16	5,519.36	5,644.16	97.8	80
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	30.7	63	6	2,643.84	2,643.84	100.0	27
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	32.7	56	33	2,802.74	2,802.74	100.0	31
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	31.0	47	4	1,359.75	1,418.69	95.8	52
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	4.7	114	10	2,789.45	2,962.48	94.2	57
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	27.7	67	8	2,331.50	2,395.88	97.3	33
	Rd-20	ペルソナーージュ横浜	1990年12月	30.9	52	6	1,818.84	1,990.80	91.4	66
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	24.8	50	5	2,315.99	2,315.99	100.0	49
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	32.0	77	26	2,472.42	2,705.70	91.4	53

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注3)	築年数 (年)(注4)	年間賃料 (百万円) (注5)(注12)	敷金・保証金 (百万円) (注6)(注12)	総賃貸面積 (㎡) (注7)(注12)	総賃貸可能 面積(㎡) (注8)	稼働率(%) (注9) (注12)	テナント 数(注10) (注12)	
住宅	Rd-23	T's garden北柏	1992年1月 1992年1月 2008年9月 2008年9月	29.8 29.8 13.1 13.1	199	17	13,200.96	13,377.44	98.7	140	
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	32.6	76	6	4,143.72	4,201.77	98.6	74	
	Rd-25	T's garden永山(注2)	1986年6月	35.4	68	6	4,286.89	4,286.89	100.0 (95.9)	5 (99)	
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	24.7	64	5	2,101.02	2,144.34	98.0	94	
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	33.4	60	3	2,798.49	2,845.88	98.3	59	
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	34.6	60	4	3,047.55	3,047.55	100.0	57	
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	31.9	51	9	2,409.40	2,464.40	97.8	37	
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	29.6	48	6	3,041.15	3,265.30	93.1	39	
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	15.7	34	3	1,169.04	1,194.14	97.9	42	
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	30.1	28	4	1,206.92	1,263.32	95.5	21	
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	14.8	78	5	1,942.40	1,942.40	100.0	69	
	Rd-34	プールヴァル舞岡	2003年12月	17.9	63	4	3,002.40	3,002.40	100.0	44	
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	28.6	28	3	1,075.88	1,187.68	90.6	17	
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	33.1	37	0	984.67	1,049.07	93.9	44	
			小計	—	—	2,587	394	100,094.55	102,309.65	97.8	1,914
			合計／平均	—	28.0 (注11)	5,538	2,779	177,965.90	184,267.63	96.6	2,177

(注1) 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契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、同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2) 本物件については、2019年11月5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、そのうち住宅部分については2019年11月5日付で、同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) 「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4) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2021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5) 「年間賃料」は、2021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。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り。）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、消費税等を含みません。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6) 「敷金・保証金」は、2021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。）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7) 「総賃貸面積」は、2021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8) 「総賃貸可能面積」は、2021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9)「稼働率」は、2021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10)「テナント数」は、2021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11) 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12) 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、2021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 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
第11期 (2020年 4月30日)	49	175,129.98	179,167.75	97.7
第12期 (2020年10月31日)	50	178,453.63	182,695.32	97.7
第13期 (2021年 4月30日)	52	178,983.74	184,258.55	97.1
第14期 (2021年10月31日)	52	177,965.90	184,267.63	96.6

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5期 (2017年 4月30日)	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)	第11期 (2020年 4月30日)	第12期 (2020年 10月31日)	第13期 (2021年 4月30日)	第14期 (2021年 10月31日)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (73.5)	100.0 (80.6)	100.0 (87.2)	100.0 (89.9)	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)	100.0 (97.8)	94.7	94.6
0-02	KM新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	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	100.0	100.0	91.7	95.5	95.6
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0	68.9
0-07	西台NCビル	90.8	94.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	76.0
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)	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	91.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-10	長者町デュオビル	—	—	89.4	89.4	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3
0-11	NU関内ビル	—	—	—	—	99.0	99.0	99.0	99.0	91.7	93.2
0-12	東戸塚ウエストビル	—	—	—	—	100.0	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0
0-13	関内ワイズビル	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	87.1
0-14	本厚木トーセイビル	—	—	—	—	—	—	94.3	100.0	97.1	100.0
0-15	八王子トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	98.6	96.4	98.6	97.3	98.7	98.7	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	100.0 (100.0)	100.0 (87.3)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (91.4)	100.0 (91.4)
Rt-03	セレクション初富 (注2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
Rt-04	和紅ビル	—	—	98.1	92.1	92.1	89.5	97.4	92.7	98.0	100.0
Rd-01	T's garden高円寺	98.8	100.0	100.0	97.9	96.3	97.2	98.8	100.0	95.3	98.8
Rd-02	ライブ赤羽	97.2	100.0	95.0	100.0	97.3	97.2	94.4	95.8	95.8	100.0
Rd-03	月光町アパートメント	93.1	100.0	85.2	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rd-04	T's garden川崎大師	100.0	97.6	98.6	96.2	98.6	100.0	94.8	100.0	94.6	94.8
Rd-05	アビタート蒲田	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3	100.0	100.0	96.3	100.0	96.3
Rd-06	マーランドファイブ (注1)	93.0	95.4	100.0	93.0	—	—	—	—	—	—
Rd-07	アブニール白妙	100.0	93.6	97.9	95.7	91.5	97.9	95.7	87.2	97.9	97.9
Rd-08	ドミトリー原町田	94.7	94.3	100.0	96.8	97.4	98.3	96.7	95.2	100.0	95.2
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	95.2	92.6	97.2	94.8	94.5	93.9	95.5	95.7	95.9	98.8
Rd-10	プライムガーデン (注2)	98.3	100.0	98.3	100.0	98.3	100.0	93.3	100.0	—	—
Rd-11	T's garden新小岩	100.0	96.7	96.7	100.0	96.7	100.0	96.3	100.0	96.3	100.0
Rd-12	ツイン・アベニュー	—	—	94.3	97.1	98.6	100.0	100.0	98.6	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	96.6	93.8	90.9	97.0
Rd-14	ルミエール3番館	—	—	95.6	96.7	98.9	97.8	96.7	96.7	97.8	97.8
Rd-15	T's garden西船橋	—	—	94.4	100.0	97.2	94.4	97.2	100.0	100.0	100.0
Rd-16	クエスト山手台	—	—	100.0	100.0	97.2	94.7	100.0	97.5	100.0	100.0
Rd-17	サンセール与野本町	—	—	97.2	94.5	98.6	94.5	98.6	98.6	97.2	95.8
Rd-18	Rising Place川崎二番館	—	—	—	—	97.8	97.1	97.1	95.6	97.8	94.2
Rd-19	Jパレス桜台	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	97.6	97.8	97.3
Rd-20	ペルソナージュ横浜	—	—	—	—	89.2	88.8	93.4	90.3	93.3	91.4
Rd-21	T's garden西八王子WEST	—	—	—	—	93.2	96.9	97.9	97.6	100.0	100.0
Rd-22	T's garden大島	—	—	—	—	—	97.3	95.6	95.9	97.5	91.4
Rd-23	T's garden北柏	—	—	—	—	—	—	97.9	95.9	96.5	98.7
Rd-24	センチュリー浦和	—	—	—	—	—	—	93.6	98.8	93.5	98.6
Rd-25	T's garden永山	—	—	—	—	—	—	100.0 (95.3)	98.8 (90.1)	100.0 (98.8)	100.0 (95.9)
Rd-26	グランドウールふじみ野	—	—	—	—	—	—	99.0	99.0	99.0	98.0
Rd-27	T's garden一橋学園	—	—	—	—	—	—	91.7	93.3	96.7	98.3
Rd-28	T's garden蔵II	—	—	—	—	—	—	98.2	100.0	94.6	100.0
Rd-29	T's garden蔵III	—	—	—	—	—	—	100.0	97.8	97.8	97.8
Rd-30	T's garden柏	—	—	—	—	—	—	88.2	97.9	100.0	93.1
Rd-31	サンイング北松戸	—	—	—	—	—	—	95.8	97.4	100.0	97.9
Rd-32	T's garden田無	—	—	—	—	—	—	100.0	95.3	100.0	95.5
Rd-33	T's gardenセンター南	—	—	—	—	—	—	—	—	97.6	100.0
Rd-34	ブルーヴァル舞岡	—	—	—	—	—	—	—	—	91.1	100.0
Rd-35	T's garden小岩	—	—	—	—	—	—	—	—	90.6	90.6
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	—	—	—	—	—	—	—	—	92.3	93.9

（注1）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。

（注2）2021年3月31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2021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	3,302	3,850	3,890	5.3	3,800	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	1,980	2,870	2,910	3.8	2,820	3.6	4.0
	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	1,754	2,700	2,740	4.2	2,660	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	3,921	4,650	4,790	4.8	4,600	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	1,634	2,060	2,090	4.8	2,020	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	1,319	1,790	1,790	4.6	1,790	4.4	4.8
	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	1,770	4.3	4.7
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,321	2,790	2,810	4.5	2,760	4.3	4.7
	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	1,351	1,680	1,700	4.0	1,660	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	1,288	1,430	1,460	4.4	1,400	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	3,786	4,050	4,120	4.8	3,980	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	2,698	2,780	2,780	4.6	2,780	4.4	4.8
	0-13	関内ワイズ ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,050	2,052	2,170	2,200	4.6	2,140	4.4	4.8
	0-14	本厚木 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	880	899	909	903	5.5	915	5.3	5.7
	0-15	八王子 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,600	1,598	1,770	1,800	4.5	1,740	4.3	4.7
小計				31,949	31,382	37,299	37,803	—	36,835	—	—
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	2,154	2,590	2,610	4.9	2,560	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	1,897	2,140	2,140	5.6	2,130	5.2	5.8
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,339	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2
	小計				5,730	5,391	6,140	6,170	—	6,080	—
オフィス及び商業施設の中計				37,679	36,773	43,439	43,973	—	42,915	—	—
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	1,489	2,090	2,130	3.7	2,050	3.5	3.9
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,197	1,610	1,630	4.4	1,590	4.2	4.6
	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	982	1,300	1,320	3.8	1,280	3.6	4.0
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	929	1,190	1,210	4.5	1,170	4.3	4.7
	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	825	960	974	4.4	945	4.2	4.6

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-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	726	1,000	1,010	4.7	991	4.5	4.9
	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	616	785	793	4.5	776	4.3	4.7
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,585	3,220	3,260	4.8	3,170	4.6	5.0
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	664	717	724	4.3	710	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	1,939	2,040	2,060	4.5	2,010	4.3	4.7
	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	1,621	1,780	1,800	4.7	1,760	4.5	4.9
	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	1,405	1,580	1,580	5.1	1,570	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	861	878	887	4.9	868	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	712	745	751	5.0	739	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	597	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	1,848	1,880	1,890	4.8	1,860	4.6	5.0
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,093	1,230	1,250	3.9	1,200	3.7	4.1
	Rd-20	ベルソナー ジュ横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	740	744	795	794	5.1	795	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	596	668	675	4.7	660	4.5	4.9
	Rd-22	T's garden 大島	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,020	1,045	1,100	1,110	4.8	1,090	4.5	5.1
	Rd-23	T's garden 北柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,770	2,765	2,840	2,860	4.7	2,820	4.5	4.9
	Rd-24	センチュリー 浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	991	1,110	1,130	4.6	1,090	4.4	4.8
	Rd-25	T's garden 永山	一般財団法人 日本不動産研究所	850	852	927	938	4.5	916	4.3	4.7
	Rd-26	グランド ドルふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	827	857	869	4.8	844	4.6	5.0
	Rd-27	T's garden 一橋学園	一般財団法人 日本不動産研究所	760	764	816	826	4.7	806	4.5	4.9
	Rd-28	T's garden 蕨II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	758	815	822	5.0	808	4.8	5.2
	Rd-29	T's garden 蕨III	日本ヴァリュアーズ 株式会社	655	664	695	701	5.0	689	4.8	5.2
	Rd-30	T's garden 柏	JLL森井鑑定株式会社	595	599	659	670	4.4	647	4.2	4.6
	Rd-31	サンイング 北松戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	482	483	501	505	4.7	497	4.5	4.9
	Rd-32	T's garden 田無	一般財団法人 日本不動産研究所	310	333	375	379	4.6	370	4.4	4.8
	Rd-33	T's garden センター南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,140	1,166	1,270	1,280	4.1	1,250	3.9	4.3
	Rd-34	ブルヴァール 舞岡	JLL森井鑑定株式会社	810	830	887	900	4.5	874	4.3	4.7
	Rd-35	T's garden 小岩	JLL森井鑑定株式会社	490	501	586	597	4.1	575	3.9	4.3
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの 丘II	JLL森井鑑定株式会社	480	490	587	596	4.5	578	4.3	4.7
			小計	34,713	34,513	39,115	39,548	—	38,614	—	—
			合計	72,392	71,287	82,554	83,521	—	81,529	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2021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、2021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森井鑑定株式会社が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）及び東京海上ディール株式会社（注2）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ディール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ィ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3)	長期修繕費(千円)(注4)	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	2020年4月	2,220	58,123	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	2020年4月	8,080	20,521	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	2020年4月	-	26,609	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	2021年4月	1,680	29,862	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	2020年8月	-	12,675	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	2020年10月	-	19,436	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	2021年4月	100	14,854	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	2021年10月	-	29,445	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	東京海上ディール株式会社	2021年10月	-	10,286	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
0-13	関内ワイズビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	-	12,208	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.83
0-14	本厚木トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年6月	2,940	10,635	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	8.92
0-15	八王子トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年3月	1,220	20,920	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	5.01
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2020年4月	1,100	27,111	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	2021年7月	-	11,365	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	5.85
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	2019年8月	880	6,115	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	2019年8月	940	9,853	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	2020年2月	520	4,322	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	2019年8月	-	4,411	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	2019年8月	1,190	4,326	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.82
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年2月	2,850	8,088	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.57
Rd-08	ドミトリ原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	1,510	9,997	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	2020年10月	-	16,816	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	7.30

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3)	長期修繕費(千円)(注4)	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-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年9月	3,950	6,242	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	東京海上ディール株式会社	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	ベルソナーージュ横浜	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
Rd-23	T's garden北柏	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年5月	4,020	26,155	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	4.32
Rd-24	センチュリー浦和	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年6月	2,750	9,599	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	4.54
Rd-25	T's garden永山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年6月	1,650	15,145	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.72
Rd-26	グランドウールふじみ野	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年5月	1,280	8,058	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	4.14
Rd-27	T's garden一橋学園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	6,488	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	10.05
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	6,086	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	4.43
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	5,479	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	3.03
Rd-30	T's garden柏	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年5月	1,490	7,395	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	8.26
Rd-31	サンイング北松戸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	2,772	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	3.17
Rd-32	T's garden田無	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	3,299	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	8.83
Rd-33	T's gardenセンター南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	670	7,421	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	8.65
Rd-34	ブルヴァール舞岡	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年7月	220	7,438	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	9.79
Rd-35	T's garden小岩	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	2,288	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	6.29
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	2,821	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	9.07
ポートフォリオ全体(注5)								3.35

(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リスケアマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスケア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リスケア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) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は、2021年7月1日付で商号を東京海上ディール株式会社に変更しています。建物状況評価報告書を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング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3) 「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4) 「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今後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東京海上ディール株式会社は、調査した物件については、建物状況評価報告書に今後12年間に予測される「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2021年3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) 担保の状況

2021年10月31日現在、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。

(チ) 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、2021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。

(リ) 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（2021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。武蔵藤沢トーセイビルの全部及びT's garden永山の住宅部分については、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 関内ワイズビル 本厚木トーセイビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル 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 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 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 T's gardenセンター南 ブルーヴァル舞岡 T's garden小岩 T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	4,782	154,349.30	86.7	2021年11月30日	普通建物賃貸借契約	2,446		
		西台NCビル	101	2,885.48	1.6	2022年8月31日	普通建物賃貸借契約	63		
		T's garden大島 八王子トーセイビル	201	6,002.84	3.4	2022年5月31日	普通建物賃貸借契約	141		
		トーセイ株式会社	不動産業	武蔵藤沢トーセイビル(注5)	144	6,089.72	3.4	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約	72
				T's garden永山(注6)	55	3,102.25	1.7	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約	4

(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、2021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せん。以下同じです。

- (注3) 「契約形態」は、2021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、2021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。
- (注5) トーセイは、当該賃料固定型ML契約締結日以降5年間、原則として本契約を解約することはできず、当該期間中に本契約が解除された場合、賃借人であるトーセイは、本契約解除の日から解約禁止期間満了日までの賃料相当額を速やかに賃借人である本投資法人に支払うものとされています。また契約期間満了日の6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2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。
- (注6) トーセイは、賃料固定型ML契約期間満了日まで、原則として本契約を解約することはできないものとされています。

(ヌ) 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（2021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	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.4	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden永山	3,102.25	1.7	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	105.67 2,883.34 合計：2,989.01	1.7	2021年12月31日 2022年12月31日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28 316.04 293.74 合計：2,168.06	1.2	2023年 1月 4日 2022年10月14日 2022年 9月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内ワイズビル	1,578.83	0.9	2022年 4月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	0.9	2022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	285.69 360.31 178.52 181.82 538.58 合計：1,544.92	0.9	2023年 1月15日 2022年 5月31日 2023年 3月31日 2023年 4月30日 2023年 4月24日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	Rising Place川崎二番館	591.76 435.49 239.00 合計：1,266.25	0.7	2023年 3月 9日 2023年 4月 9日 2022年 4月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,178.67	0.7	2022年 3月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	八王子トーセイビル	94.16 110.01 274.31 509.47 93.73 合計：1,081.68	0.6	2022年 9月30日 2022年 2月28日 2022年 8月31日 2022年 3月19日 2022年 6月 4日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 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。

(ル) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、2021年10月31日現在において、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	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
トーセイ株式会社	T's garden永山(注)	3,102.25	55	4	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約

(注) T's garden永山については、住宅部分についての2019年11月5日付賃料固定型ML契約を記載しています。

(フ) 個別物件収支

第14期 (自 2021年5月1日 至 2021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)	(0-07)	(0-08)	(0-09)
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	西台NC ビル	JPT元町 ビル	白山 麻の実 ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	225,630	95,502	107,869	172,142	76,174	55,865	64,090	118,388	58,381
賃貸事業収入	186,245	87,628	93,355	151,647	67,995	53,069	59,060	103,934	52,661
その他賃貸事業収入	39,384	7,873	14,514	20,494	8,179	2,796	5,030	14,454	5,720
不動産賃貸事業費用合計 ②	81,050	29,159	34,378	57,640	22,235	24,147	29,577	34,304	14,656
管理委託費	24,843	8,240	7,928	18,345	6,694	7,577	8,647	10,665	4,068
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	33,143	7,331	9,621	14,959	6,538	3,913	8,712	11,582	3,654
損害保険料	385	129	128	230	103	142	140	173	69
修繕費	3,441	2,029	4,979	6,550	717	2,502	2,141	1,386	2,488
公租公課	16,980	10,114	8,281	13,456	6,486	7,100	8,109	9,418	4,018
その他費用	1,955	1,013	3,138	3,798	1,396	2,610	1,524	777	57
NOI ③(①-②)	144,580	66,342	73,491	114,501	53,938	31,718	34,512	84,084	43,725
減価償却費 ④	20,518	10,523	10,961	20,182	9,485	8,218	12,351	14,416	6,234
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	124,061	55,818	62,530	94,319	44,452	23,499	22,161	69,668	37,490
資本的支出 ⑥	2,974	2,287	998	3,833	3,835	976	-	17,939	237
NCF ⑦(③-⑥)	141,605	64,054	72,493	110,668	50,103	30,741	34,512	66,145	43,488

(単位: 千円)

物件番号	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(0-15)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-04)
物件名称	長者町 デュオビル	NU関内 ビル	東戸塚 ウエスト ビル	関内 ワイズ ビル	本厚木 トーセイ ビル	八王子 トーセイ ビル	稲毛海岸 ビル	武蔵藤沢 トーセイ ビル	和紅ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	56,949	157,897	120,324	76,999	48,098	72,828	117,442	72,199	66,770
賃貸事業収入	47,778	145,981	103,934	68,146	44,206	66,379	94,450	72,199	57,593
その他賃貸事業収入	9,170	11,916	16,390	8,852	3,891	6,448	22,991	-	9,177
不動産賃貸事業費用合計 ②	20,546	53,555	39,249	26,729	15,908	23,224	45,648	7,805	21,988
管理委託費	5,248	21,666	13,370	8,440	6,881	9,469	7,838	1,082	9,440
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	4,407	14,113	11,954	7,203	3,188	6,372	22,986	-	8,115
損害保険料	76	322	216	154	102	129	202	81	103
修繕費	5,503	1,953	2,953	833	744	827	2,129	642	769
公租公課	3,046	13,510	10,029	6,068	4,359	5,511	11,344	5,676	2,934
その他費用	1,964	1,687	425	3,729	332	613	847	23	324
NOI ③(①-②)	36,402	104,342	81,075	50,269	32,190	49,604	71,793	64,394	44,782
減価償却費 ④	11,225	12,891	12,913	5,994	4,836	7,029	20,602	8,814	10,078
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	25,177	91,451	68,162	44,274	27,353	42,574	51,190	55,579	34,703
資本的支出 ⑥	5,720	-	21,405	260	25,475	-	329	999	500
NCF ⑦(③-⑥)	30,681	104,342	59,669	50,009	6,715	49,604	71,464	63,394	44,282

（単位：千円）

物件番号	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)	(Rd-11)
物件名称	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	T's garden 新小岩
不動産賃貸事業収益合計 ①	53,423	55,156	36,381	35,900	29,863	37,173	32,021	124,494	25,246
賃貸事業収入	50,974	53,362	34,542	34,264	29,494	36,158	30,300	112,522	24,031
その他賃貸事業収入	2,448	1,793	1,838	1,636	369	1,015	1,720	11,971	1,214
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,506	12,677	9,467	8,076	6,997	8,242	9,623	34,395	9,879
管理委託費	4,102	5,077	3,466	2,464	2,355	2,876	3,041	10,091	2,481
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	422	678	403	260	574	730	601	9,418	525
損害保険料	54	97	41	48	44	61	57	203	44
修繕費	1,405	2,253	1,987	1,637	2,173	1,442	2,850	4,279	4,555
公租公課	2,991	3,348	2,123	1,928	1,540	2,045	2,509	8,924	1,454
その他費用	1,229	921	1,144	1,437	9	786	262	1,178	517
NOI ③(①-②)	42,917	42,479	26,914	27,824	22,866	28,931	22,398	90,099	15,367
減価償却費 ④	5,981	4,313	4,031	5,330	3,582	6,970	6,393	24,154	2,990
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	36,936	38,165	22,883	22,494	19,284	21,961	16,004	65,944	12,376
資本的支出 ⑥	1,101	8,159	500	745	1,118	7,662	390	1,788	1,565
NCF ⑦(③-⑥)	41,816	34,319	26,413	27,079	21,748	21,268	22,008	88,310	13,802

（単位：千円）

物件番号	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)	(Rd-20)
物件名称	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	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	ベルソ ナージュ 横浜
不動産賃貸事業収益合計 ①	65,322	63,150	59,675	33,857	29,816	25,273	61,134	35,699	29,990
賃貸事業収入	64,403	59,183	58,570	32,624	29,500	24,353	59,920	34,621	27,211
その他賃貸事業収入	918	3,966	1,105	1,233	315	919	1,213	1,077	2,779
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,829	19,208	12,001	9,264	6,795	6,852	11,264	10,365	12,037
管理委託費	3,408	5,316	3,729	3,153	2,968	2,398	4,028	3,148	2,709
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	736	2,951	494	583	373	504	495	621	1,724
損害保険料	105	101	126	61	60	42	94	59	58
修繕費	3,429	5,445	2,599	1,866	1,168	1,035	911	3,282	4,637
公租公課	4,511	2,683	4,064	2,368	1,901	1,653	4,697	2,076	1,596
その他費用	338	2,410	685	931	23	919	735	877	1,011
NOI ③(①-②)	52,492	43,941	47,674	24,592	23,020	18,420	49,870	25,333	17,953
減価償却費 ④	4,686	8,206	6,906	3,007	3,272	1,519	13,956	2,328	2,828
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	47,805	35,735	40,767	21,585	19,748	16,900	35,914	23,004	15,125
資本的支出 ⑥	63,894	300	3,393	2,756	-	-	-	891	2,069
NCF ⑦(③-⑥)	△11,401	43,641	44,281	21,836	23,020	18,420	49,870	24,442	15,884

(単位：千円)

物件番号	(Rd-21)	(Rd-22)	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)	(Rd-28)	(Rd-29)
物件名称	T's garden 西八王子 WEST	T's garden 大島	T's garden 北柏	センチュリ ー浦和	T's garden 永山	グラン ドゥール ふじみ野	T's garden 一橋学園	T's garden 蕨Ⅱ	T's garden 蕨Ⅲ
不動産賃貸事業収益合計 ①	27,304	41,265	116,323	41,579	36,868	32,615	30,579	32,863	26,420
賃貸事業収入	26,821	40,539	102,931	38,959	36,812	32,218	30,285	30,590	25,764
その他賃貸事業収入	483	726	13,392	2,619	55	397	294	2,273	656
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,880	13,074	41,876	15,068	9,495	7,524	7,144	10,223	8,521
管理委託費	2,358	3,777	10,129	4,088	4,537	3,013	2,411	2,898	2,683
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	593	588	10,518	418	952	364	525	284	348
損害保険料	63	72	320	91	112	55	76	73	62
修繕費	619	4,316	9,289	7,004	594	1,500	1,638	3,886	2,725
公租公課	1,808	1,613	8,758	2,357	2,981	1,791	1,835	1,851	1,700
その他費用	137	2,406	2,559	806	17	500	356	929	701
NOI ③(①-②)	21,424	28,191	74,446	26,511	27,373	25,090	23,435	22,640	17,899
減価償却費 ④	3,824	4,030	19,339	4,846	4,893	3,159	2,675	2,548	1,854
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	17,599	24,160	55,107	21,665	22,479	21,931	20,760	20,091	16,044
資本的支出 ⑥	—	1,009	3,829	3,860	1,486	462	516	3,673	2,660
NCF ⑦(③-⑥)	21,424	27,181	70,617	22,650	25,887	24,628	22,919	18,967	15,239

(単位：千円)

物件番号	(Rd-30)	(Rd-31)	(Rd-32)	(Rd-33)	(Rd-34)	(Rd-35)	(Rd-36)		
物件名称	T's garden 柏	サンイング 北松戸	T's garden 田無	T's garden センター南	ブルーヴァ ー舞岡	T's garden 小岩	T's garden 都筑ふれあ いの丘Ⅱ	オフィス 合計	商業施設 合計
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,971	18,089	16,587	40,283	32,960	16,474	23,262	1,507,143	256,412
賃貸事業収入	26,254	17,626	15,751	39,858	31,174	15,868	18,622	1,332,025	224,243
その他賃貸事業収入	717	463	836	424	1,786	606	4,640	175,118	32,168
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,507	4,082	5,677	7,497	9,063	5,524	8,380	506,364	75,442
管理委託費	3,004	1,448	2,170	3,470	2,974	1,700	2,100	162,089	18,360
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	4,500	900
水道光熱費	398	241	295	573	254	217	2,240	146,698	31,102
損害保険料	73	42	40	58	68	30	34	2,507	387
修繕費	3,305	638	1,421	932	3,444	1,833	1,737	39,051	3,541
公租公課	2,072	1,037	1,060	1,298	1,290	692	574	126,491	19,955
その他費用	353	376	389	864	732	750	1,392	25,025	1,194
NOI ③(①-②)	17,464	14,006	10,910	32,785	23,897	10,950	14,882	1,000,779	180,970
減価償却費 ④	3,592	3,170	2,258	4,396	3,124	1,830	1,330	167,783	39,496
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	13,872	10,836	8,652	28,389	20,772	9,119	13,551	832,996	141,474
資本的支出 ⑥	669	117	1,501	795	1,876	259	—	85,942	1,829
NCF ⑦(③-⑥)	16,794	13,889	9,409	31,989	22,020	10,690	14,882	914,837	179,141

(単位:千円)

物件番号		
物件名称	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	1,394,034	3,157,591
賃貸事業収入	1,326,121	2,882,389
その他賃貸事業収入	67,913	275,201
不動産賃貸事業費用合計 ②	379,027	960,834
管理委託費	119,584	300,034
信託報酬	10,200	15,600
水道光熱費	40,916	218,717
損害保険料	2,639	5,535
修繕費	91,849	134,442
公租公課	85,144	231,591
その他費用	28,693	54,913
NOI ③(①-②)	1,015,006	2,196,757
減価償却費 ④	177,334	384,613
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	837,672	1,812,143
資本的支出 ⑥	119,053	206,825
NCF ⑦(③-⑥)	895,953	1,989,931

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2021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
関内 トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	エレベーター リニューアル工事	自 2022年 1月 至 2022年 3月	67,800	—	—
白山麻の実ビル	東京都文京区	外壁改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 3月	15,500	—	—
NU関内ビル	神奈川県横浜市	共用部 リニューアル工事	自 2021年 8月 至 2021年12月	25,000	—	—
NU関内ビル	神奈川県横浜市	受変電設備 主要部品交換工事	自 2022年 2月 至 2022年 2月	19,000	—	—
アブニール白妙	神奈川県横浜市	外壁及び共用部 リニューアル工事	自 2022年 1月 至 2022年 3月	19,500	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2021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206,825千円であり、当期費用に区分された修繕費134,442千円と合わせ、合計341,268千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)
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備更新工事	自 2021年 7月 至 2021年 7月	10,204
東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備更新工事	自 2021年 5月 至 2021年 5月	21,405
本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	機械式駐車場設備更新工事	自 2021年 9月 至 2021年 9月	25,475
ツイン・アベニュー	東京都練馬区	大規模修繕工事	自 2021年 4月 至 2021年 9月	61,611
その他				88,128
合計				206,825