

## 2022年10月期 決算短信 (REIT)

2022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 <https://tosei-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大河内 幸貴  
 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 2023年1月30日 分配金支払開始予定日 2023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. 2022年10月期の運用、資産の状況 (2022年5月1日～2022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	%
2022年10月期	3,437	4.1	1,619	2.3	1,316	2.2	1,315	2.2
2022年4月期	3,302	4.6	1,582	3.2	1,287	3.5	1,286	3.7

	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
2022年10月期	円 3,638	% 3.2	% 1.5	% 38.3
2022年4月期	円 3,618	% 3.3	% 1.6	% 39.0

## (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
2022年10月期	円 3,638	百万円 1,315	円 -	百万円 -	% 99.9	% 3.2
2022年4月期	円 3,558	百万円 1,286	円 -	百万円 -	% 99.9	% 3.1

(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みません。) ÷ 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みません。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100

## (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
2022年10月期	百万円 85,690	百万円 40,830	% 47.6	円 112,946
2022年4月期	百万円 85,596	百万円 40,801	% 47.7	円 112,866

## (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
2022年10月期	百万円 2,023	百万円 △274	百万円 △1,347	百万円 8,161
2022年4月期	百万円 1,705	百万円 △6,032	百万円 3,916	百万円 7,760

2. 2023年4月期の運用状況の予想（2022年11月1日～2023年4月30日）及び2023年10月期の運用状況の予想（2023年5月1日～2023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
2023年4月期	3,392	△1.3	1,574	△2.8	1,277	△3.0	1,276	△3.0	3,570	—
2023年10月期	3,408	0.5	1,570	△0.2	1,270	△0.5	1,269	△0.5	3,570	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、2023年4月期は3,530円、2023年10月期は3,513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。）。2023年4月期、2023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）	2022年10月期	361,505口	2022年4月期	361,505口
② 期末自己投資口数	2022年10月期	0口	2022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、22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、5ページ「2023年4月期及び2023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 .....	6
2. 財務諸表 .....	7
(1) 貸借対照表 .....	7
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	11
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	13
(8) 財務諸表に関する注記 .....	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	23
3. 参考情報 .....	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	24
(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361,505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（2022年10月期）におけるわが国の経済は、資源価格上昇の影響などにより、依然として厳しい状況にはあるものの、新型コロナウイルスによる行動制限が緩和されたことで個人消費が回復し、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、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います。

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浸透を背景に空室率が上昇してきましたが、足元では一服感がみられます。オフィス平均賃料は引き続き減少傾向が続いているものの、下落率は鈍化しています。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59物件、取得価格（注3）合計78,274百万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11物件、「BELS評価認証（注5）」について2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) 資金調達の概要

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1,000百万円について、2022年5月31日付で、長期借入金2,000百万円について、2022年10月31日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は39,395百万円、有利子負債の残高は40,900百万円となりました。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47.7%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3,437百万円（前期比4.1%増）、営業利益1,619百万円（前期比2.3%増）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1,316百万円（前期比2.2%増）、当期純利益は1,315百万円（前期比2.2%増）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3,638円となりました。

## ② 次期の見通し

日本経済は、新型コロナウイルスによる行動制限が緩和され社会経済活動の正常化が進み、また、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、回復していくことが期待されます。一方で、ウクライナ情勢等を受けた資源価格上昇等による影響を十分に注視する必要があると考えています。

不動産売買市場においては、国内外投資家の日本の不動産への投資は継続すると考えられ、当面の売買価格は高値圏で推移することが見込まれます。

不動産賃貸市場においては、働き方の見直しに伴い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、今後の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）の拡大

本投資法人は、当期末現在計59物件、78,274百万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）「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。

## (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) 2023年4月期及び2023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)
2023年 4月期	3,392	1,574	1,277	1,276	3,570	—
2023年10月期	3,408	1,570	1,270	1,269	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、5ページ「2023年4月期及び2023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) 資金の借入れ

本投資法人は、2022年11月30日に返済期日の到来した3,400百万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1)	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	800	0.83168% (固定金利)	2022年11月30日	2026年5月29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 (グリーンローン) (注2)	1,000	1.16750% (固定金利)	2022年11月30日	2028年5月31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	1,600	1.30000% (固定金利)	2022年11月30日	2028年11月30日	期限一括返済	無担保
合計	3,400	—	—	—	—	—

(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) 当該借入れについては、グリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則（Green Loan Principles）に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。本グリーンローンは、その全額が、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産である西葛西トーセイビルのために活用される予定です。

2023年4月期及び2023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"> <li>2023年 4月期（第17期）（2022年11月1日～2023年 4月30日）（181日）</li> <li>2023年10月期（第18期）（2023年 5月1日～2023年10月31日）（184日）</li> </ul>																																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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59物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2023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。</li> <li>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。</li> </ul>																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2023年4月期</th> <th style="text-align: center;">2023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;">1,513百万円</td> <td style="text-align: right;">1,531百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">326百万円</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">233百万円</td> <td style="text-align: right;">233百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">92百万円</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">123百万円</td> <td style="text-align: right;">119百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">252百万円</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;">412百万円</td> <td style="text-align: right;">418百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">304百万円</td> <td style="text-align: right;">306百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">194百万円</td> <td style="text-align: right;">196百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>水道光熱費等において、資源価格上昇等の影響を一定程度織り込んで算出しています。</li> </ul>			2023年4月期	2023年10月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,513百万円	1,531百万円	管理委託費	326百万円	315百万円	（内運営管理費	233百万円	233百万円	（内プロパティ・マネジメント費用	92百万円	82百万円	修繕費	123百万円	119百万円	公租公課	252百万円	252百万円	減価償却費	412百万円	418百万円	賃貸事業費用以外計	304百万円	306百万円	運用報酬	194百万円	196百万円
	2023年4月期	2023年10月期																																	
賃貸事業費用																																			
（減価償却費を含む）計	1,513百万円	1,531百万円																																	
管理委託費	326百万円	315百万円																																	
（内運営管理費	233百万円	233百万円																																	
（内プロパティ・マネジメント費用	92百万円	82百万円																																	
修繕費	123百万円	119百万円																																	
公租公課	252百万円	252百万円																																	
減価償却費	412百万円	418百万円																																	
賃貸事業費用以外計	304百万円	306百万円																																	
運用報酬	194百万円	196百万円																																	

項目	前提条件
NOI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ全体のNOIについては、2023年4月期に2,291百万円、2023年10月期に2,295百万円を想定しています。</li> <li>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</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口発行費償却額として、2023年4月期に4百万円、2023年10月期に2百万円を想定しています。</li> <li>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2023年4月期に292百万円、2023年10月期に297百万円を想定しています。なお、2023年4月期の当該融資関連費用のうち77百万円、2023年10月期の当該融資関連費用のうち77百万円は、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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在40,900百万円の有利子負債残高があり、2023年10月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。</li> <li>LTVについては、2023年4月期末に47.7%、2023年10月期末に47.7%を想定しています。</li> <li>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</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における発行済投資口の総口数361,505口を前提としており、2023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。</li> <li>1口当たり分配金は、2023年4月期及び2023年10月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。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>2023年4月期に14百万円、2023年10月期に20百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2022年7月28日提出）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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,993,629	2,240,186
信託現金及び信託預金	5,767,026	5,921,593
営業未収入金	11,962	19,398
貯蔵品	473	4,029
前払費用	219,941	159,777
未収消費税等	67,943	—
流動資産合計	8,060,976	8,344,986
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	21,797,047	21,977,576
減価償却累計額	△3,352,205	△3,720,529
信託建物（純額）	18,444,842	18,257,046
信託構築物	191,140	194,174
減価償却累計額	△67,517	△72,588
信託構築物（純額）	123,623	121,586
信託機械及び装置	503,079	555,725
減価償却累計額	△202,558	△226,764
信託機械及び装置（純額）	300,521	328,960
信託工具、器具及び備品	339,033	362,450
減価償却累計額	△145,376	△171,756
信託工具、器具及び備品（純額）	193,656	190,693
信託土地	57,226,468	57,226,468
信託建設仮勘定	—	159
有形固定資産合計	76,289,112	76,124,916
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	330,811	314,295
繰延税金資産	18	16
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	340,829	324,311
固定資産合計	77,499,570	77,318,855
繰延資産		
投資口交付費	23,381	14,746
投資法人債発行費	12,832	12,151
繰延資産合計	36,214	26,898
資産合計	85,596,761	85,690,740

(単位：千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	220,951	155,380
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,200,000
未払金	153,113	157,903
未払法人税等	976	941
未払消費税等	18,453	96,460
前受金	550,142	561,521
その他	82,174	107,976
流動負債合計	7,425,811	7,280,183
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,500,000	33,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,869,200	2,879,743
固定負債合計	37,369,200	37,579,743
負債合計	44,795,011	44,859,926
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	39,395,425	39,395,425
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,406,323	1,435,388
剰余金合計	1,406,323	1,435,388
投資主資本合計	40,801,749	40,830,814
純資産合計	※1 40,801,749	※1 40,830,814
負債純資産合計	85,596,761	85,690,740

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,008,688	※1 3,106,343
その他賃貸事業収入	※1 293,967	※1 330,941
営業収益合計	3,302,656	3,437,285
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,421,275	※1 1,514,086
資産運用報酬	191,185	198,862
資産保管手数料	3,524	3,734
一般事務委託手数料	20,544	21,962
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	81,420	77,144
営業費用合計	1,720,410	1,818,251
営業利益	1,582,245	1,619,033
営業外収益		
受取利息	39	37
受取保険金	—	3,309
還付加算金	—	135
雑収入	501	389
営業外収益合計	541	3,871
営業外費用		
支払利息	190,912	199,437
投資法人債利息	4,250	4,250
投資法人債発行費償却	672	681
融資関連費用	91,419	93,671
その他	8,153	8,617
営業外費用合計	295,408	306,657
経常利益	1,287,378	1,316,247
税引前当期純利益	1,287,378	1,316,247
法人税、住民税及び事業税	982	946
法人税等調整額	△18	1
法人税等合計	964	948
当期純利益	1,286,414	1,315,299
前期繰越利益	119,909	120,088
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,406,323	1,435,388

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年11月1日 至 2022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	1,360,369	1,360,369	37,877,031	37,877,031
当期変動額					
新投資口の発行	2,878,764			2,878,764	2,878,764
剰余金の配当		△1,240,459	△1,240,459	△1,240,459	△1,240,459
当期純利益		1,286,414	1,286,414	1,286,414	1,286,414
当期変動額合計	2,878,764	45,954	45,954	2,924,718	2,924,718
当期末残高	※1 39,395,425	1,406,323	1,406,323	40,801,749	40,801,749

当期 (自 2022年5月1日 至 2022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	39,395,425	1,406,323	1,406,323	40,801,749	40,801,749
当期変動額					
剰余金の配当		△1,286,234	△1,286,234	△1,286,234	△1,286,234
当期純利益		1,315,299	1,315,299	1,315,299	1,315,299
当期変動額合計	—	29,064	29,064	29,064	29,064
当期末残高	※1 39,395,425	1,435,388	1,435,388	40,830,814	40,830,814

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
I 当期末処分利益	1,406,323,623	1,435,388,293
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,286,234,790 (3,558)	1,315,155,190 (3,638)
III 次期繰越利益	120,088,833	120,233,103
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、3,558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3,558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、3,638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3,638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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日）	当期 （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,287,378	1,316,247
減価償却費	409,150	423,980
融資関連費用	91,419	93,671
受取利息	△39	△37
支払利息	190,912	203,687
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,980	△7,436
未収消費税等の増減額（△は増加）	△67,918	67,943
未払消費税等の増減額（△は減少）	△7,652	78,006
前払費用の増減額（△は増加）	△56,550	54,696
営業未払金の増減額（△は減少）	△972	△11,257
未払金の増減額（△は減少）	6,708	4,790
前受金の増減額（△は減少）	39,279	11,379
その他	△788	△5,103
小計	1,896,908	2,230,568
利息の受取額	39	37
利息の支払額	△190,769	△205,834
法人税等の支払額	△605	△982
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,705,572	2,023,789
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△6,197,482	△314,097
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	282,179	112,028
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△116,777	△72,731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,032,080	△274,800
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	4,494,920	2,938,370
長期借入金の返済による支出	△2,200,000	△3,000,000
投資口の発行による収入	2,861,862	—
分配金の支払額	△1,240,459	△1,286,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,916,323	△1,347,864
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△410,184	401,123
現金及び現金同等物の期首残高	8,170,841	7,760,656
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,760,656	※1 8,161,780

（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>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"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法          固定資産等に係る控除対象外消費税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

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022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	2,601,513	2,694,958
共益費収入	258,334	259,019
駐車場等収入	115,142	117,109
その他賃貸収入	33,698	35,255
計	3,008,688	3,106,343
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	233,029	260,406
その他収入	60,938	70,535
計	293,967	330,941
不動産賃貸事業収益合計	3,302,656	3,437,285
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	318,335	326,200
信託報酬	17,098	17,700
水道光熱費	246,258	293,602
損害保険料	5,791	6,351
修繕費	132,398	136,657
公租公課	234,708	252,886
減価償却費	409,150	423,980
その他費用	57,534	56,707
不動産賃貸事業費用合計	1,421,275	1,514,086
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,881,380	1,923,198

## [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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022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	361,505口	361,505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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
現金及び預金	1,993,629	2,240,186
信託現金及び信託預金	5,767,026	5,921,593
現金及び現金同等物	7,760,656	8,161,780

## [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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
1年以内	173,899	179,541
1年超	154,359	93,121
合計	328,258	272,662

## 〔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（2022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	6,400,000	6,400,684	684
(2) 投資法人債	1,000,000	986,226	△13,773
(3) 長期借入金	33,500,000	33,388,717	△111,282
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,869,200	2,793,458	△75,741

当期（2022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	6,200,000	6,200,263	263
(2) 投資法人債	1,000,000	983,978	△16,021
(3) 長期借入金	33,700,000	33,578,374	△121,625
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,879,743	2,786,225	△93,517

(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

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（2022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	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000	7,400,000	7,400,000
合計	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000	7,400,000	8,400,000

当期（2022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	6,200,000	5,600,000	6,300,000	7,500,000	7,900,000	6,400,000
合計	6,200,000	5,600,000	6,300,000	7,500,000	7,900,000	7,400,000

## [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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	16
繰延税金資産合計	18	16
繰延税金資産の純額	18	16

## 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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.05	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.07

## [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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	71,287,120	77,158,740
期中増減額(注2)	5,871,619	△164,196
期末残高	77,158,740	76,994,544
期末時価(注3)	89,987,000	91,028,000

(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「本厚木トーセイビルⅡ」を含む7物件（6,002,153千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（409,150千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（259,624千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（423,980千円）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  
 前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30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	261,053	261,053
その他	—	3,041,602
合計	261,053	3,302,656

(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。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022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	299,325	299,325
その他	—	3,137,959
合計	299,325	3,437,285

(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 2021年11月1日 至 2022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	106,310 千円	不動産賃貸事業

当期（自 2022年5月1日 至 2022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	108,796 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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
1口当たり純資産額	112,866 円	112,946 円
1口当たり当期純利益	3,618 円	3,638 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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
当期純利益（千円）	1,286,414	1,315,299
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）	1,286,414	1,315,299
期中平均投資口数（口）	355,472	361,505

## [重要な後発事象に関する注記]

## 1. 資金の借入れ

本投資法人は、2022年11月30日に返済期日の到来した3,400百万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1)	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	800	0.83168% (固定金利)	2022年11月30日	2026年5月29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 (グリーンローン) (注2)	1,000	1.16750% (固定金利)	2022年11月30日	2028年5月31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	1,600	1.30000% (固定金利)	2022年11月30日	2028年11月30日	期限一括返済	無担保
合計	3,400	—	—	—	—	—

(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) 当該借入れについては、グリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則（Green Loan Principles）に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。本グリーンローンは、その全額が、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産である西葛西トーセイビルのために活用される予定です。

## [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。

## (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13)		出資総額 (百万円) (注14)		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)
2021年12月23日	第三者割当増資	21,000	361,505	2,878	39,395	(注12)

(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) 1口当たり発行価額137,084円にて、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13) 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14) 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（2022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16期 (2022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	33,330	38.9
		商業施設	5,336	6.2
		住宅	38,327	44.7
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		76,994	89.9
預金・その他の資産			8,696	10.1
資産総額(注2)			85,690	100.0
負債総額(注2)			44,859	52.4
純資産総額(注2)			40,830	47.6

(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、2022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（2022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	4.3	3,900	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.6	3,080	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.3	2,830	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	5.2	4,610	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	2.2	2,050	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	1.7	1,910	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	1.9	1,830	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,870	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.8	1,760	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	1.7	1,470	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	4.9	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	3.4	2,790	2018年11月2日
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	2.6	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	1.1	905	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	2.0	1,770	2020年5月29日
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,180	2021年12月24日
	0-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833	1.1	907	2021年12月24日
	小計	—	33,897	43.3	40,082	—	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	3.0	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	2.5	2,140	2015年11月17日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,480	2017年11月2日
	小計	—	5,730	7.3	6,210	—	
オフィス及び商業施設の中計			—	39,627	50.6	46,292	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.0	2,220	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.6	1,680	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	1.3	1,380	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.3	1,250	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.1	1,010	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.0	1,060	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	808	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.6	3,270	2015年11月17日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.9	724	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.4	2,110	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	2.1	1,830	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,620	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.1	889	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	0.9	734	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	611	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	2.3	1,950	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.4	1,260	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	0.9	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	696	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.3	1,110	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.5	2,880	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	1.3	1,140	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.1	970	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	872	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.0	858	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	1.0	830	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.8	707	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	655	2019年11月5日
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.6	514	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	396	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	1.5	1,320	2020年12月17日
	Rd-34	ブルヴァル舞岡	神奈川県横浜市	810	1.0	903	2020年12月17日
	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区	490	0.6	601	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	0.6	590	2020年12月17日
	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	1,060	1.4	1,230	2021年12月24日
	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804	1.0	850	2021年12月24日
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790	1.0	907	2021年12月24日
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660	0.8	751	2021年12月24日
	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620	0.8	755	2021年12月24日
	小計		—	38,647	49.4	44,736	—
	合計		—	78,274	100.0	91,028	—

(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、2022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（2022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	17	33,897	43.3
商業施設	3	5,730	7.3
住宅	39	38,647	49.4
合計	59	78,274	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	59 (注2)	78,274	100.0
都心5区	2	3,887	5.0
東京23区(都心5区を除く。)	13	14,948	19.1
東京経済圏(東京23区を除く。)	44	59,439	75.9
主要地方都市	—	—	—
合計	59	78,274	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24件、神奈川県19件、埼玉県8件、千葉県8件です。

## c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	28
10億円以上20億円未満	21
20億円以上30億円未満	7
30億円以上	3
合計	59

(ハ) 建物等の概要

本投資法人の2022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)、T's garden永山の住宅部分(注2)及びT's garden越谷大袋の一部区画(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（T's garden永山の住宅部分以外及びT's garden越谷大袋の賃料固定型ML契約の対象区画以外を含みます。）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4)	築年数 (年)(注5)	年間賃料 (百万円) (注6)(注13)	敷金・保証金 (百万円) (注7)(注13)	総賃貸面積 (㎡) (注8)(注13)	総賃貸可能 面積(㎡) (注9)	稼働率(%) (注10) (注13)	テナント 数(注11) (注13)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	1989年7月	33.3	355	265	9,060.38	9,702.32	93.4	41
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	31.1	164	85	3,403.95	3,403.95	100.0	6
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	32.0	165	132	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)	38.7 (注12)	298	375	6,912.33	6,912.33	100.0	39
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	28.8	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	31.9	145	128	3,884.81	3,884.81	100.0	18
	0-07	西台NCビル	1992年3月	30.6	114	69	3,235.37	3,798.48	85.2	8
	0-08	JPT元町ビル	1991年10月	31.0	194	153	5,410.03	5,410.03	100.0	8
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	29.3	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	29.3	81	62	1,912.59	2,217.86	86.2	11
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	35.7	240	138	6,505.05	8,025.76	81.1	27
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	29.7	203	136	5,662.83	5,662.83	100.0	18
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	31.7	141	102	3,568.43	3,568.43	100.0	6
	0-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	29.8	80	63	2,538.53	2,651.90	95.7	12
	0-15	八王子トーセイビル	1988年2月	34.7	102	108	2,798.84	3,540.66	79.0	9
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	1995年5月	27.4	87	73	2,755.18	2,755.18	100.0	16
	0-17	千葉中央トーセイビル	2009年1月	13.8	56	34	1,762.92	1,762.92	100.0	13
		小計	—	—	2,665	2,089	67,794.12	71,680.34	94.6	260
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	29.9	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	25.2	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	36.5	116	71	2,827.26	2,827.26	100.0	25
			小計	—	—	447	411	14,807.88	14,807.88	100.0
オフィス及び商業施設の中計			—	—	3,112	2,501	82,602.00	86,488.22	95.5	301
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	11.8	104	17	2,169.38	2,169.38	100.0	55
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	33.6	98	10	3,823.67	3,876.44	98.6	71
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	14.6	66	13	1,318.38	1,392.13	94.7	16
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	13.8	69	8	2,039.93	2,067.93	98.6	54
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	31.4	51	7	1,702.74	1,768.23	96.3	26
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	27.7	70	6	2,446.74	2,499.93	97.9	39
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	30.3	55	4	1,783.43	1,866.11	95.6	69
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	14.6	221	71	6,632.76	6,758.52	98.1	140
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	24.6	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	30.7	125	29	4,428.76	4,558.96	97.1	48
	Rd-13	マイルストーン東久留米	1989年9月	33.1	122	14	3,376.47	3,546.91	95.2	180
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	28.1	111	16	5,519.36	5,644.16	97.8	81
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	31.7	64	7	2,643.84	2,643.84	100.0	29
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	33.7	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	32.0	49	4	1,399.83	1,419.39	98.6	54
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	5.7	118	10	2,897.23	2,962.48	97.8	53
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	28.7	67	7	2,328.92	2,396.07	97.2	35
	Rd-20	ペルソナーージュ横浜	1990年12月	31.9	52	6	1,800.74	1,990.34	90.5	67
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	25.8	50	5	2,315.99	2,315.99	100.0	49
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	33.0	84	27	2,658.72	2,705.70	98.3	58

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)(注13)	敷金・保証金 (百万円) (注7)(注13)	総賃貸面積 (㎡) (注8)(注13)	総賃貸可能 面積(㎡) (注9)	稼働率(%) (注10) (注13)	テナント 数(注11) (注13)
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	30.8 30.8 14.1 14.1	202	19	13,112.72	13,377.44	98.0	139
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	33.6	75	7	4,097.27	4,201.77	97.5	73
	Rd-25	T's garden永山(注2)	1986年6月	36.4	66	6	4,192.39	4,286.89	97.8 (91.4)	4 (94)
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	25.7	60	5	1,971.06	2,144.34	91.9	88
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	34.4	59	3	2,750.94	2,845.88	96.7	58
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	35.6	59	5	2,988.75	3,042.75	98.2	56
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	32.9	52	9	2,464.40	2,464.40	100.0	38
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	30.6	52	5	3,265.30	3,265.30	100.0	42
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	16.7	34	3	1,144.13	1,194.05	95.8	41
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	31.1	29	4	1,202.82	1,263.32	95.2	21
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	15.8	78	6	1,919.82	1,943.52	98.8	70
	Rd-34	ブルーヴァル舞岡	2003年12月	18.9	63	5	3,002.40	3,002.40	100.0	45
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	29.6	30	3	1,132.03	1,186.85	95.4	18
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	34.1	33	0	867.00	1,050.03	82.6	41
	Rd-37	セルリアン・シティ	1991年5月	31.4	82	45	3,038.18	3,199.68	95.0	42
	Rd-38	T's garden越谷大袋 (注3)	1991年3月	31.6	65	17	3,655.13	3,655.13	100.0 (89.1)	50 (51)
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	1993年5月	29.5	44	3	961.38	1,107.32	86.8	55
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	1989年5月	33.5	50	5	1,405.42	1,562.22	90.0	27
	Rd-41	グリーンスターハイツ	1992年8月	30.2	47	13	1,632.50	1,632.50	100.0	24
		小計	—	—	2,880	482	110,546.20	113,463.97	97.4	2,112
	合計／平均	—	29.0 (注12)	5,993	2,983	193,148.20	199,952.19	96.6	2,413	

- (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) 本物件については、2021年12月24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、そのうち一部区画については2021年12月24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2022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、2022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、年間賃料（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。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年間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の年間賃料をそれぞれ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、2022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。以下同じです。）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、2022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、2022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、2022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、2022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、2022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 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
第15期 (2022年 4月30日)	59	191,898.49	199,942.10	96.0
第16期 (2022年10月31日)	59	193,148.20	199,952.19	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)	第15期 (2022年 4月30日)	第16期 (2022年 10月31日)
0-01	多摩センタートーセイビル	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	94.6	93.4
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	97.0	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	95.5	95.6	98.7	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0	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	97.6	100.0	100.0	100.0	68.9	84.2	100.0
0-07	西台NCビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	76.0	85.2	85.2
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
0-09	白山麻の実ビル	91.7	100.0	100.0	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	86.2	86.2
0-11	NU関内ビル	—	—	99.0	99.0	99.0	99.0	91.7	93.2	76.9	81.1
0-12	東戸塚ウエストビル	—	—	100.0	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-13	関内ワイズビル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	87.1	100.0	100.0
0-14	本厚木トーセイビル	—	—	—	—	94.3	100.0	97.1	100.0	100.0	95.7
0-15	八王子トーセイビル	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	79.0
0-16	本厚木トーセイビルⅡ	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0
0-17	千葉中央トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	98.6	96.4	98.6	97.3	98.7	98.7	100.0	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	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)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)
Rt-03	セレクション初富（注2）	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	100.0	100.0
Rd-01	T's garden高円寺	100.0	97.9	96.3	97.2	98.8	100.0	95.3	98.8	98.6	100.0
Rd-02	ライブ赤羽	95.0	100.0	97.3	97.2	94.4	95.8	95.8	100.0	100.0	98.6
Rd-03	月光町アパートメント	85.2	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.0	94.7
Rd-04	T's garden川崎大師	98.6	96.2	98.6	100.0	94.8	100.0	94.6	94.8	93.7	98.6
Rd-05	アビタート蒲田	100.0	96.3	96.3	100.0	100.0	96.3	100.0	96.3	92.6	96.3
Rd-06	マーランドファイブ（注1）	100.0	93.0	—	—	—	—	—	—	—	—
Rd-07	アブニール白妙	97.9	95.7	91.5	97.9	95.7	87.2	97.9	97.9	95.7	97.9
Rd-08	ドミトリ原町田	100.0	96.8	97.4	98.3	96.7	95.2	100.0	95.2	92.8	95.6
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	97.2	94.8	94.5	93.9	95.5	95.7	95.9	98.8	94.5	98.1
Rd-10	ブライムガーデン（注2）	98.3	100.0	98.3	100.0	93.3	100.0	—	—	—	—
Rd-11	T's garden新小岩	96.7	100.0	96.7	100.0	96.3	100.0	96.3	100.0	96.7	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	98.6	97.1
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	96.0	95.2
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	95.6	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	91.7	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	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	98.6	98.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	—	—	97.8	97.1	97.1	95.6	97.8	94.2	99.3	97.8
Rd-19	Jパレス桜台	—	—	100.0	100.0	100.0	97.6	97.8	97.3	100.0	97.2
Rd-20	パルソナーージュ横浜	—	—	89.2	88.8	93.4	90.3	93.3	91.4	90.0	90.5
Rd-21	T's garden西八王子WEST	—	—	93.2	96.9	97.9	97.6	100.0	100.0	97.4	100.0
Rd-22	T's garden大島	—	—	—	97.3	95.6	95.9	97.5	91.4	94.3	98.3
Rd-23	T's garden北柏	—	—	—	—	97.9	95.9	96.5	98.7	98.0	98.0
Rd-24	センチュリー浦和	—	—	—	—	93.6	98.8	93.5	98.6	98.7	97.5
Rd-25	T's garden永山	—	—	—	—	100.0 (95.3)	98.8 (90.1)	100.0 (98.8)	100.0 (95.9)	100.0 (97.7)	97.8 (91.4)
Rd-26	グランドウールふじみ野	—	—	—	—	99.0	99.0	99.0	98.0	92.9	91.9
Rd-27	T's garden一橋学園	—	—	—	—	91.7	93.3	96.7	98.3	98.3	96.7
Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	—	—	—	—	98.2	100.0	94.6	100.0	98.2	98.2
Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	—	—	—	—	100.0	97.8	97.8	97.8	94.9	100.0
Rd-30	T's garden柏	—	—	—	—	88.2	97.9	100.0	93.1	93.4	100.0
Rd-31	サンイング北松戸	—	—	—	—	95.8	97.4	100.0	97.9	100.0	95.8
Rd-32	T's garden田無	—	—	—	—	100.0	95.3	100.0	95.5	95.5	95.2
Rd-33	T's gardenセンター南	—	—	—	—	—	—	97.6	100.0	96.1	98.8

（単位：％）

物件 番号	物件名称	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)	第15期 (2022年 4月30日)	第16期 (2022年 10月31日)
Rd-34	プールヴァル舞岡	—	—	—	—	—	—	91.1	100.0	100.0	100.0
Rd-35	T's garden小岩	—	—	—	—	—	—	90.6	90.6	100.0	95.4
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	—	—	—	—	—	—	92.3	93.9	89.4	82.6
Rd-37	セルリアン・シティ	—	—	—	—	—	—	—	—	89.0	95.0
Rd-38	T's garden越谷大袋	—	—	—	—	—	—	—	—	98.4 (87.8)	100.0 (89.1)
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	—	—	—	—	—	—	—	—	77.8	86.8
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	90.0
Rd-41	グリーンスターハイツ	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0

（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2022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	3,282	3,900	3,940	5.1	3,850	4.9	5.3
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	1,966	3,080	3,110	3.6	3,050	3.4	3.7
	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	1,737	2,830	2,850	4.0	2,810	3.8	4.1
	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	3,997	4,610	4,740	4.8	4,570	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	1,624	2,050	2,080	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	1,318	1,910	1,910	4.5	1,910	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	1,472	1,830	1,840	4.4	1,820	4.2	4.5
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,298	2,870	2,890	4.4	2,850	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	1,356	1,760	1,770	3.8	1,750	3.6	3.9
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,281	1,470	1,500	4.3	1,440	4.1	4.5
	0-11	NU関内ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,800	3,822	4,050	4,130	4.8	3,960	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	2,692	2,790	2,780	4.6	2,790	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	2,048	2,170	2,190	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	890	905	906	5.5	903	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	1,597	1,770	1,800	4.5	1,740	4.3	4.7
	0-16	本厚木トー セイビルII	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,115	1,111	1,180	1,190	5.4	1,160	5.2	5.6
	0-17	千葉中央 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	833	832	907	917	4.4	896	4.2	4.6
	小計			33,897	33,330	40,082	40,543	—	39,649	—	—
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	2,123	2,590	2,610	4.8	2,560	4.6	5.0
	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	1,888	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	1,324	1,480	1,490	4.8	1,460	4.6	5.0
		小計			5,730	5,336	6,210	6,240	—	6,150	—
	オフィス及び商業施設の中計			39,627	38,667	46,292	46,783	—	45,799	—	—
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	1,477	2,220	2,240	3.5	2,200	3.3	3.6
	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	1,680	1,690	4.2	1,670	4.0	4.3
	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	976	1,380	1,390	3.6	1,360	3.4	3.7
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	920	1,250	1,260	4.3	1,240	4.1	4.4

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-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	821	1,010	1,020	4.2	1,000	4.0	4.3
	Rd-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	735	1,060	1,060	4.5	1,050	4.3	4.6
	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	609	808	811	4.4	804	4.2	4.5
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,550	3,270	3,310	4.7	3,220	4.5	4.9
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	660	724	731	4.1	717	3.9	4.3
	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	1,931	2,110	2,120	4.3	2,090	4.1	4.4
	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	1,612	1,830	1,840	4.5	1,820	4.3	4.6
	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	1,401	1,620	1,630	4.9	1,610	4.7	5.1
	Rd-15	T's garden 西船橋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	860	889	897	4.7	880	4.5	4.9
	Rd-16	クエスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	706	734	740	4.8	728	4.6	5.0
	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	598	611	616	4.7	606	4.5	4.9
	Rd-18	Rising Place 川崎二番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,812	1,820	1,950	1,960	4.6	1,930	4.4	4.8
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,091	1,260	1,280	3.8	1,230	3.6	4.0
	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	743	795	794	4.9	796	4.6	5.0
	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	590	696	699	4.5	692	4.3	4.6
	Rd-22	T's garden 大島	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,020	1,037	1,110	1,120	4.6	1,100	4.3	4.9
	Rd-23	T's garden 北柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,770	2,737	2,880	2,900	4.5	2,860	4.3	4.7
	Rd-24	センチュリー 浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	984	1,140	1,160	4.5	1,120	4.3	4.7
	Rd-25	T's garden 永山	一般財団法人 日本不動産研究所	850	846	970	975	4.3	965	4.1	4.4
	Rd-26	グランドウー ルふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	821	872	885	4.7	858	4.5	4.9
	Rd-27	T's garden 一橋学園	一般財団法人 日本不動産研究所	760	761	858	863	4.5	852	4.3	4.6
	Rd-28	T's garden 蕨II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	753	830	836	4.8	823	4.6	5.0
	Rd-29	T's garden 蕨III	日本ヴァリュアーズ 株式会社	655	663	707	713	4.8	701	4.6	5.0
	Rd-30	T's garden 柏	JLL森井鑑定株式会社	595	601	655	666	4.4	644	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	478	514	518	4.5	510	4.3	4.7
	Rd-32	T's garden 田無	一般財団法人 日本不動産研究所	310	337	396	398	4.4	394	4.2	4.5
	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	1,160	1,320	1,340	3.9	1,300	3.7	4.1
	Rd-34	ブルーヴァル 舞岡	JLL森井鑑定株式会社	810	825	903	916	4.4	889	4.2	4.6
	Rd-35	T's garden 小岩	JLL森井鑑定株式会社	490	502	601	611	4.0	590	3.8	4.2
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの 丘II	JLL森井鑑定株式会社	480	488	590	601	4.4	579	4.2	4.6
	Rd-37	セルリアン・ シティ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,060	1,083	1,230	1,230	4.4	1,220	4.2	4.5
	Rd-38	T's garden 越谷大袋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	804	822	850	860	5.0	839	4.8	5.2

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-39	T's garden 梶ヶ谷	JLL森井鑑定株式会社	790	802	907	923	4.3	891	4.1	4.5
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	一般財団法人 日本不動産研究所	660	673	751	755	4.6	747	4.4	4.7
	Rd-41	グリーン スターハイツ	JLL森井鑑定株式会社	620	630	755	769	4.3	741	4.1	4.5
	小計				38,647	38,327	44,736	45,127	—	44,266	—
合計				78,274	76,994	91,028	91,910	—	90,065	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2022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、2022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森井鑑定株式会社で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アール株式会社（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ア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	東京海上ディーアール株式会社	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
0-16	本厚木トーセイビルII	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	7,065	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	9.06
0-17	千葉中央トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	6,658	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	6.11
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	2022年10月	—	13,182	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

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-08	ドミトリー原町田	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
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	2022年2月	50	14,206	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	2022年7月	5,230	10,359	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	2022年7月	4,810	8,438	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	2022年10月	—	5,434	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
Rd-37	セルリアン・ シティ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年11月	1,890	8,202	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	4.48
Rd-38	T's garden 越谷大袋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年11月	1,350	7,560	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	2.99
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	2,815	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	10.31
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	5,105	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	10.02
Rd-41	グリーンスター ハイツ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	3,235	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	4.11
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) 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アール株式会社に変更していません。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東京海上ディーアール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11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

2022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、2022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（2022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。

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 ベ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蔵II T's garden蔵III T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無	4,598	147,617.45	76.4	2022年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,442
		西台NCビル	114	3,235.37	1.7	2023年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	69
		T's garden大島 八王子トーセイビル	186	5,457.56	2.8	2023年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	135
		本厚木トーセイビルII 千葉中央トーセイビル 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 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 グリーンスターハイツ	639	22,131.96	11.5	2022年 12月31日	普通建物 賃貸借契約	208

(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、2022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、2022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、2022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。

(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（2022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	3.2	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	1.6	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	1.5	2023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	1.1	2023年 1月 4日 2024年10月14日 2024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	0.8	2024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	0.8	2024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	0.8	2023年 1月15日 2024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)	KM新宿ビル	447.41 447.41 447.41 合計：1,342.23	0.7	2022年11月30日 2024年 1月31日 2023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)	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 2024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)	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	2023年 9月30日 2023年 2月28日 2024年 8月31日 2023年 3月19日 2023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、2022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1)	3,102.25	55	4	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden越谷大袋(注2)	768.12	15	7	2025年12月31日	定期建物賃貸借契約

(注1) 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。

(注2) T's garden越谷大袋については、一部区画についての2021年12月24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16期 (自 2022年5月1日 至 2022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	234,472	97,398	103,816	179,166	79,205	69,821	66,765	119,704	58,545
賃貸事業収入	183,463	88,110	91,477	158,293	69,719	65,869	61,122	104,554	52,730
その他賃貸事業収入	51,009	9,288	12,338	20,873	9,486	3,951	5,643	15,150	5,814
不動産賃貸事業費用合計 ②	103,629	29,082	33,932	58,351	23,939	25,640	29,596	36,964	13,449
管理委託費	28,243	6,824	8,006	17,109	6,714	8,037	8,729	10,676	4,129
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	45,289	8,868	12,461	19,881	7,940	5,568	10,717	14,399	4,811
損害保険料	413	137	135	245	108	150	149	186	73
修繕費	11,139	1,910	2,546	3,860	875	413	832	1,105	—
公租公課	17,081	10,098	8,458	13,750	6,617	7,208	8,231	9,625	4,096
その他費用	1,161	943	2,023	3,204	1,381	3,962	635	671	38
NOI ③(①-②)	130,843	68,315	69,883	120,815	55,266	44,181	37,169	82,740	45,095
減価償却費 ④	21,271	9,942	11,201	24,162	9,931	8,867	11,196	13,142	6,488
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	109,572	58,373	58,682	96,653	45,335	35,313	25,972	69,598	38,606
資本的支出 ⑥	7,394	6,604	1,500	108,533	710	998	—	3,171	933
NCF ⑦(③-⑥)	123,448	61,711	68,383	12,282	54,556	43,183	37,169	79,569	44,162

(単位: 千円)

物件番号	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(0-15)	(0-16)	(0-17)	(Rt-01)
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	本厚木 トーセイ ビルⅡ	千葉中央 トーセイ ビル	稲毛海岸 ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	47,704	131,129	121,407	85,731	49,569	77,114	51,603	33,923	125,573
賃貸事業収入	42,139	116,344	104,137	74,435	43,378	61,901	47,067	28,577	98,912
その他賃貸事業収入	5,565	14,785	17,270	11,296	6,190	15,212	4,535	5,346	26,660
不動産賃貸事業費用合計 ②	16,828	60,543	39,135	27,836	19,691	34,047	14,995	11,016	50,069
管理委託費	5,205	21,758	13,352	8,594	6,851	8,874	4,860	2,929	7,602
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	5,182	16,004	13,720	10,690	5,142	8,514	5,243	4,876	27,508
損害保険料	80	339	227	161	107	136	111	64	212
修繕費	2,691	3,997	1,060	1,412	2,471	10,051	105	265	2,297
公租公課	3,075	13,679	10,095	6,107	4,506	5,495	3,843	2,533	11,375
その他費用	293	4,465	378	570	312	674	532	47	774
NOI ③(①-②)	30,876	70,585	82,272	57,895	29,877	43,066	36,608	22,906	75,503
減価償却費 ④	11,890	15,392	13,492	4,395	5,809	7,132	6,699	4,872	20,877
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	18,985	55,192	68,780	53,499	24,068	35,934	29,909	18,034	54,626
資本的支出 ⑥	8,053	9,867	3,027	5,326	168	12,871	—	—	10,778
NCF ⑦(③-⑥)	22,822	60,718	79,245	52,569	29,709	30,195	36,608	22,906	64,724

(単位：千円)

物件番号	(Rt-02)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)
物件名称	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	72,186	70,875	52,445	55,489	35,998	36,830	29,683	37,778	30,166
賃貸事業収入	72,186	59,997	51,220	53,625	34,761	35,536	28,083	36,816	29,121
その他賃貸事業収入	-	10,877	1,225	1,863	1,236	1,294	1,599	961	1,044
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,669	26,558	9,871	13,614	9,114	6,943	7,295	7,563	8,376
管理委託費	1,080	9,816	3,685	5,312	2,831	2,579	2,741	2,974	2,730
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	-	10,443	482	837	296	272	618	876	720
損害保険料	85	107	57	104	43	51	47	65	61
修繕費	1,521	2,830	1,452	2,903	2,431	758	1,128	701	1,376
公租公課	5,660	2,970	3,016	3,405	2,143	1,923	1,555	2,051	2,478
その他費用	22	88	875	752	1,068	1,058	904	594	709
NOI ③ (①-②)	63,516	44,316	42,574	41,874	26,884	29,887	22,387	30,214	21,790
減価償却費 ④	9,010	8,657	5,962	4,531	4,234	5,522	3,390	7,191	6,242
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	54,506	35,659	36,611	37,342	22,649	24,364	18,997	23,023	15,547
資本的支出 ⑥	2,250	2,241	253	14,347	1,338	1,234	472	1,051	-
NCF ⑦ (③-⑥)	61,266	42,075	42,321	27,527	25,545	28,653	21,915	29,163	21,790

(単位：千円)

物件番号	(Rd-09)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)
物件名称	SEA SCAPE 千葉みなと	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	クエスト 山手台	サンセール 与野本町	Rising Place 川崎二番館
不動産賃貸事業収益合計 ①	123,352	26,061	65,552	64,845	60,633	34,950	30,193	25,313	63,523
賃貸事業収入	111,515	24,868	63,911	61,065	58,637	33,459	29,868	24,445	60,977
その他賃貸事業収入	11,837	1,193	1,641	3,779	1,996	1,490	324	868	2,545
不動産賃貸事業費用合計 ②	37,910	6,397	11,006	17,410	13,745	9,316	6,473	7,404	11,791
管理委託費	9,991	2,578	3,564	5,190	4,144	3,118	2,933	2,304	4,347
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	11,643	631	880	3,892	620	753	434	634	573
損害保険料	214	47	112	105	132	63	63	44	98
修繕費	4,835	1,096	1,327	3,819	3,870	1,989	820	1,661	979
公租公課	8,888	1,461	4,580	2,682	4,090	2,399	1,900	1,667	4,644
その他費用	2,037	282	240	1,420	587	691	22	793	848
NOI ③ (①-②)	85,442	19,664	54,545	47,434	46,887	25,633	23,719	17,908	51,732
減価償却費 ④	24,822	2,852	5,243	8,760	7,719	3,142	3,317	1,713	13,956
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	60,619	16,811	49,302	38,673	39,168	22,491	20,401	16,195	37,775
資本的支出 ⑥	2,115	1,007	1,682	530	5,835	3,013	142	3,093	-
NCF ⑦ (③-⑥)	83,326	18,656	52,863	46,904	41,052	22,619	23,577	14,815	51,732

(単位：千円)

物件番号	(Rd-19)	(Rd-20)	(Rd-21)	(Rd-22)	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)
物件名称	Jパレス 桜台	ペルソ ナージュ 横浜	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	38,323	29,589	27,439	42,052	119,372	41,918	36,805	31,160	30,432
賃貸事業収入	36,548	26,750	26,687	41,403	104,431	40,085	35,873	30,117	30,061
その他賃貸事業収入	1,774	2,839	751	649	14,940	1,833	932	1,042	371
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,584	11,195	6,348	11,756	39,851	9,972	10,786	9,001	8,843
管理委託費	3,694	2,653	2,352	4,027	10,075	3,866	4,971	3,113	2,409
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	722	1,928	739	638	12,690	519	1,138	449	614
損害保険料	61	60	66	75	337	96	117	57	80
修繕費	1,434	3,933	816	2,009	5,809	2,351	1,265	2,341	2,722
公租公課	2,106	1,594	1,799	1,611	8,734	2,374	2,970	1,802	1,844
その他費用	264	724	274	3,093	1,903	464	23	936	871
NOI ③ (①-②)	29,739	18,394	21,090	30,296	79,520	31,946	26,018	22,158	21,588
減価償却費 ④	2,649	2,904	3,812	4,231	20,664	5,414	4,877	3,364	2,791
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	27,089	15,489	17,278	26,064	58,856	26,531	21,141	18,794	18,797
資本的支出 ⑥	1,840	2,863	378	289	9,947	324	2,332	315	2,238
NCF ⑦ (③-⑥)	27,898	15,530	20,712	30,007	69,573	31,621	23,686	21,843	19,350

(単位：千円)

物件番号	(Rd-28)	(Rd-29)	(Rd-30)	(Rd-31)	(Rd-32)	(Rd-33)	(Rd-34)	(Rd-35)	(Rd-36)
物件名称	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	ブルヴァ ー舞岡	T's garden 小岩	T's garden 都筑ふれあ いの丘Ⅱ
不動産賃貸事業収益合計 ①	32,903	27,858	27,110	18,459	15,828	40,705	33,647	18,005	21,649
賃貸事業収入	30,986	27,045	25,712	17,581	15,408	39,420	32,994	17,781	17,231
その他賃貸事業収入	1,917	813	1,397	878	420	1,284	652	224	4,418
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,804	7,234	10,670	4,672	6,481	10,624	7,994	3,133	10,123
管理委託費	3,092	2,865	3,090	1,567	2,088	3,546	2,772	1,604	2,100
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	319	406	546	322	337	584	294	252	3,200
損害保険料	77	65	76	42	42	61	71	32	35
修繕費	3,223	1,477	3,973	963	2,377	2,075	1,657	148	2,108
公租公課	1,864	1,722	2,070	1,032	1,070	2,586	2,571	696	1,152
その他費用	926	397	612	444	266	1,470	326	99	1,226
NOI ③ (①-②)	23,099	20,624	16,439	13,787	9,346	30,081	25,653	14,872	11,526
減価償却費 ④	2,731	2,081	4,208	3,141	2,040	4,861	3,337	2,010	1,354
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	20,367	18,542	12,231	10,645	7,306	25,219	22,315	12,861	10,171
資本的支出 ⑥	728	1,824	1,896	245	7,588	2,333	1,434	160	370
NCF ⑦ (③-⑥)	22,370	18,799	14,543	13,542	1,758	27,748	24,218	14,712	11,156

(単位:千円)

物件番号	(Rd-37)	(Rd-38)	(Rd-39)	(Rd-40)	(Rd-41)				
物件名称	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	グリーン スター ハイツ	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	43,774	35,613	24,092	27,674	24,331	1,607,080	268,634	1,561,569	3,437,285
賃貸事業収入	40,797	33,695	22,685	27,021	23,684	1,393,323	231,096	1,481,924	3,106,343
その他賃貸事業収入	2,977	1,917	1,406	653	647	213,757	37,538	79,645	330,941
不動産賃貸事業費用合計 ②	15,483	11,798	13,454	9,117	4,957	578,679	85,297	426,128	1,090,106
管理委託費	4,389	3,838	2,070	3,083	2,504	170,897	18,498	136,803	326,200
信託報酬	300	300	300	300	300	5,100	900	11,700	17,700
水道光熱費	3,065	1,278	432	1,439	247	199,314	37,951	56,335	293,602
損害保険料	96	101	34	67	42	2,830	405	3,115	6,351
修繕費	2,882	2,868	5,419	1,738	523	44,735	6,650	85,272	136,657
公租公課	2,596	2,542	1,335	2,119	1,285	134,504	20,006	98,375	252,886
その他費用	2,153	868	3,862	368	54	21,296	885	34,525	56,707
NOI ③ (①-②)	28,291	23,814	10,637	18,557	19,374	1,028,401	183,337	1,135,440	2,347,179
減価償却費 ④	5,146	3,524	1,984	2,103	1,702	185,889	38,545	199,545	423,980
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	23,144	20,289	8,652	16,454	17,671	842,511	144,791	935,894	1,923,198
資本的支出 ⑥	1,528	135	305	-	-	169,158	15,270	75,195	259,624
NCF ⑦ (③-⑥)	26,763	23,679	10,332	18,557	19,374	859,242	168,066	1,060,244	2,087,554

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が2022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
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	吸収式冷凍機及び冷 温水ポンプ更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	76,000	—	—
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	共用部リニューアル 工事	自 2022年 9月 至 2022年11月	42,500	—	—
新横浜センター ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備 更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 3月	16,400	—	—
西台NCビル	東京都板橋区	チリングユニット 更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	19,400	—	—
東戸塚ウエスト ビル	神奈川県横浜市	エアハンドリング ユニット更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	69,000	—	—
ルミエール3番館	埼玉県川口市	大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年11月	66,584	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2022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259,624千円であり、当期費用に区分された修繕費136,657千円と合わせ、合計396,282千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)
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 3月 至 2022年 5月	68,593
関内 トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備更新工事	自 2022年 6月 至 2022年 7月	38,495
稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	立体駐車場修繕工事	自 2022年 6月 至 2022年 6月	10,121
ライブ赤羽	東京都北区	給湯用熱源機交換工事	自 2022年 7月 至 2022年 8月	14,236
その他				128,179
合計				259,624