

## 2023年4月期 決算短信 (REIT)

2023年6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7月28日 分配金支払開始予定日 2023年7月7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. 2023年4月期の運用、資産の状況 (2022年11月1日～2023年4月30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	%
2023年4月期	3,482	1.3	1,630	0.7	1,332	1.2	1,331	1.2
2022年10月期	3,437	4.1	1,619	2.3	1,316	2.2	1,315	2.2

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年4月期	3,682	3.3	1.5	38.3
2022年10月期	3,638	3.2	1.5	38.3

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年4月期	3,682	1,331	—	—	99.9	3.2
2022年10月期	3,638	1,315	—	—	99.9	3.2

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まません。) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。

純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まません。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年4月期	86,630	40,846	47.2	112,991
2022年10月期	85,690	40,830	47.6	112,946

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年4月期	1,752	△1,046	△580	8,287
2022年10月期	2,023	△274	△1,347	8,161

2. 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）及び2024年4月期の運用状況の予想（2023年11月1日～2024年4月30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10月期	3,496	0.4	1,590	△2.4	1,285	△3.5	1,284	△3.5	3,580	—
2024年4月期	3,523	0.8	1,590	0.0	1,288	0.2	1,287	0.2	3,580	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、2023年10月期は3,523円、2024年4月期は3,530円です(想定期末発行済投資口の総口数は、364,605口としています。)。2023年10月期、2024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 : 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)	2023年4月期	361,505口	2022年10月期	361,505口
② 期末自己投資口数	2023年4月期	0口	2022年10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、5ページ「2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

## 目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	7
2. 財務諸表 .....	8
(1) 貸借対照表 .....	8
(2) 損益計算書 .....	10
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	11
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	12
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	14
(8) 財務諸表に関する注記 .....	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	25
3. 参考情報 .....	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	26
(2) 資本的支出の状況 .....	47

## 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（2023年4月期）におけるわが国の経済は、資源価格の高騰や物価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感染症拡大防止のための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、日銀による長期金利の変動幅拡大等もありましたが、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、テレワークの浸透等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60物件、取得価格（注3）合計79,054百万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96.4%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13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、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、2023年3月1日付で800百万円の短期借入れを行いました。加えて、長期借入金3,400百万円について、2022年11月30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41,700百万円となりました。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：ポジティブ

(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3,482百万円（前期比1.3%増）、営業利益1,630百万円（前期比0.7%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1,332百万円（前期比1.2%増）、当期純利益は1,331百万円（前期比1.2%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3,682円となりました。

② 次期の見通し

日本経済は、ウィズコロナからアフターコロナへ転換しつつあるなか、社会経済活動の正常化が進み、また、緩和的な金融環境や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等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、又は築年数にとられない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として、トーセイ株式会社（以下「スポンサー」又は「トーセイ」といいます。）のコア・コンピタンス（注2）である「目利き力」（注2）、「リーシング力」（注2）、「再生力」（注2）を活用した運用・投資を行っています。

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

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

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

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

(ロ) 資産規模（注）の拡大

本投資法人は、当期末現在計60物件、79,054百万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10月期及び2024年4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10月期	3,496	1,590	1,285	1,284	3,580	—
2024年 4月期	3,523	1,590	1,288	1,287	3,580	—

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10月期及び2024年4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、2023年5月31日に返済期日の到来した1,000百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(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SBI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 (グリーンローン)	1,000	1.05625% (固定金利)	2023年5月31日	2028年5月31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。

## (ロ) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年6月16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	: 3,100口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり131,300円
発行価額(払込金額)の総額	: 407,030,000円
募集又は割当方法	: 第三者割当の方法による
申込期日	: 2023年6月26日
払込期日	: 2023年6月28日
割当先及び口数	: トーセイ株式会社、3,100口

## (資金使途)

既存借入金の一部(400百万円)期限前弁済のための資金の一部に充当する予定です。

2023年10月期及び2024年4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10月期（第18期）（2023年 5月1日～2023年10月31日）（184日）</li> <li>2024年 4月期（第19期）（2023年11月1日～2024年 4月30日）（182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60物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2024年4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10月期</th> <th style="text-align: center;">2024年4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;">1,601百万円</td> <td style="text-align: right;">1,624百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> <td style="text-align: right;">319百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">234百万円</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;">86百万円</td> <td style="text-align: right;">84百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> <td style="text-align: right;">113百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">254百万円</td> <td style="text-align: right;">254百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">430百万円</td> <td style="text-align: right;">431百万円</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;">309百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> <td style="text-align: right;">197百万円</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> <li>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、前所有者と期間按分による計算が行われることにより取得時に精算されますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得時には費用計上されません。従って、2023年3月1日付で取得した第17期取得済資産の1物件に係る2023年度の固定資産税及び都市計画税等は2023年10月期においては費用計上されません。なお、第17期取得済資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は5百万円を想定しています。</li> </ul>				2023年10月期	2024年4月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,601百万円	1,624百万円	管理委託費	320百万円	319百万円	（内運営管理費	234百万円	234百万円	（内プロパティ・マネジメント費用	86百万円	84百万円	修繕費	120百万円	113百万円	公租公課	254百万円	254百万円	減価償却費	430百万円	431百万円	賃貸事業費用以外計	304百万円	309百万円	運用報酬	198百万円	197百万円
	2023年10月期	2024年4月期																																		
賃貸事業費用																																				
（減価償却費を含む）計	1,601百万円	1,624百万円																																		
管理委託費	320百万円	319百万円																																		
（内運営管理費	234百万円	234百万円																																		
（内プロパティ・マネジメント費用	86百万円	84百万円																																		
修繕費	120百万円	113百万円																																		
公租公課	254百万円	254百万円																																		
減価償却費	430百万円	431百万円																																		
賃貸事業費用以外計	304百万円	309百万円																																		
運用報酬	198百万円	197百万円																																		

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10月期に2,325百万円、2024年4月期に2,331百万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>2023年6月16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、2023年10月期に4百万円、2024年4月期に4百万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10月期に299百万円、2024年4月期に297百万円を想定しています。なお、2023年10月期の当該融資関連費用のうち80百万円、2024年4月期の当該融資関連費用のうち76百万円は、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41,700百万円の有利子負債残高がありますが、2023年10月期末までに一部借入金の期限前弁済を行うことにより有利子負債残高が41,300百万円に変動する予定であり、当該変動以降2024年4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10月期末に47.7%、2024年4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。 <math>LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math></li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数361,505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によって新規発行される予定の投資口数(3,100口)のすべてが発行されることを前提としています。</li> <li>上記を除き2024年4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、上記の新規に発行予定の投資口数である3,100口を含む2023年10月期及び2024年4月期の予想期末発行済投資口の総口数364,605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10月期に20百万円、2024年4月期に18百万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(2023年1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)

## ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

(中略)

## (ヲ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条第1項)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条第1項)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第3項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条及び民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

(後略)

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,240,186	2,369,631
信託現金及び信託預金	5,921,593	5,918,214
営業未収入金	19,398	21,001
貯蔵品	4,029	4,920
前払費用	159,777	218,602
流動資産合計	8,344,986	8,532,370
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	21,977,576	22,429,617
減価償却累計額	△3,720,529	△4,091,543
信託建物(純額)	18,257,046	18,338,074
信託構築物	194,174	204,195
減価償却累計額	△72,588	△77,162
信託構築物(純額)	121,586	127,032
信託機械及び装置	555,725	578,511
減価償却累計額	△226,764	△250,370
信託機械及び装置(純額)	328,960	328,140
信託工具、器具及び備品	362,450	393,015
減価償却累計額	△171,756	△198,956
信託工具、器具及び備品(純額)	190,693	194,059
信託土地	57,226,468	57,910,511
信託建設仮勘定	159	—
有形固定資産合計	76,124,916	76,897,818
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	314,295	300,352
繰延税金資産	16	18
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	324,311	310,371
固定資産合計	77,318,855	78,077,818
繰延資産		
投資口交付費	14,746	9,253
投資法人債発行費	12,151	11,470
繰延資産合計	26,898	20,723
資産合計	85,690,740	86,630,912

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	155,380	282,899
短期借入金	—	800,000
1年内返済予定の長期借入金	6,200,000	5,200,000
未払金	157,903	157,416
未払法人税等	941	990
未払消費税等	96,460	25,501
前受金	561,521	576,577
その他	107,976	175,246
流動負債合計	7,280,183	7,218,631
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,700,000	34,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,879,743	2,865,317
固定負債合計	37,579,743	38,565,317
負債合計	44,859,926	45,783,949
純資産の部		
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(△)	1,435,388	1,451,537
剰余金合計	1,435,388	1,451,537
投資主資本合計	40,830,814	40,846,963
純資産合計	*1 40,830,814	*1 40,846,963
負債純資産合計	85,690,740	86,630,912

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,106,343	※1 3,118,435
その他賃貸事業収入	※1 330,941	※1 363,720
営業収益合計	3,437,285	3,482,155
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,514,086	※1 1,551,982
資産運用報酬	198,862	197,739
資産保管手数料	3,734	3,738
一般事務委託手数料	21,962	19,650
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	77,144	76,250
営業費用合計	1,818,251	1,851,822
営業利益	1,619,033	1,630,333
営業外収益		
受取利息	37	39
受取保険金	3,309	—
還付加算金	135	—
雑収入	389	168
営業外収益合計	3,871	207
営業外費用		
支払利息	199,437	199,049
投資法人債利息	4,250	4,250
投資法人債発行費償却	681	681
融資関連費用	93,671	88,768
その他	8,617	5,493
営業外費用合計	306,657	298,242
経常利益	1,316,247	1,332,298
税引前当期純利益	1,316,247	1,332,298
法人税、住民税及び事業税	946	995
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	948	993
当期純利益	1,315,299	1,331,304
前期繰越利益	120,088	120,233
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,435,388	1,451,537

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期 (自 2022年11月1日 至 2023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	39,395,425	1,435,388	1,435,388	40,830,814	40,830,814
当期変動額					
剰余金の配当		△1,315,155	△1,315,155	△1,315,155	△1,315,155
当期純利益		1,331,304	1,331,304	1,331,304	1,331,304
当期変動額合計	—	16,149	16,149	16,149	16,149
当期末残高	※1 39,395,425	1,451,537	1,451,537	40,846,963	40,846,963

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,435,388,293	1,451,537,790
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,315,155,190 (3,638)	1,331,061,410 (3,682)
III 次期繰越利益	120,233,103	120,476,380
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、3,638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>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,682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3,682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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30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	1,316,247	1,332,298
減価償却費	423,980	426,394
融資関連費用	93,671	88,768
受取利息	△37	△39
支払利息	203,687	203,299
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△7,436	△1,602
未収消費税等の増減額 (△は増加)	67,943	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	78,006	△70,959
前払費用の増減額 (△は増加)	54,696	△58,622
営業未払金の増減額 (△は減少)	△11,257	22,544
未払金の増減額 (△は減少)	4,790	△486
前受金の増減額 (△は減少)	11,379	15,055
その他	△5,103	△1,797
小計	2,230,568	1,954,853
利息の受取額	37	39
利息の支払額	△205,834	△201,088
法人税等の支払額	△982	△947
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,023,789	1,752,856
<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	△314,097	△1,094,321
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	112,028	139,531
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△72,731	△91,783
投資活動によるキャッシュ・フロー	△274,800	△1,046,573
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	800,000
長期借入れによる収入	2,938,370	3,334,937
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△3,400,000
分配金の支払額	△1,286,234	△1,315,155
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,347,864	△580,217
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	401,123	126,066
現金及び現金同等物の期首残高	7,760,656	8,161,780
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,161,780	※1 8,287,846

(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10月31日)	当期 (2023年4月30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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,694,958	2,708,093
共益費収入	259,019	256,750
駐車場等収入	117,109	117,989
その他賃貸収入	35,255	35,601
計	3,106,343	3,118,435
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	260,406	286,186
その他収入	70,535	77,534
計	330,941	363,720
不動産賃貸事業収益合計	3,437,285	3,482,155
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	326,200	333,974
信託報酬	17,700	17,800
水道光熱費	293,602	323,086
損害保険料	6,351	7,486
修繕費	136,657	130,875
公租公課	252,886	252,866
減価償却費	423,980	426,394
その他費用	56,707	59,499
不動産賃貸事業費用合計	1,514,086	1,551,982
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,923,198	1,930,172

## [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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
現金及び預金	2,240,186	2,369,631
信託現金及び信託預金	5,921,593	5,918,214
現金及び現金同等物	8,161,780	8,287,846

## [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10月31日)	当期 (2023年4月30日)
1年以内	179,541	185,942
1年超	93,121	111,154
合計	272,662	297,097

## [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」「短期借入金」「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

当期 (2023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	5,200,000	5,200,789	789
(2) 投資法人債	1,000,000	979,535	△20,464
(3) 長期借入金	34,700,000	34,612,944	△87,055
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,865,317	2,740,353	△124,964

(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

当期 (2023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	5,200,000	6,200,000	7,300,000	8,200,000	8,400,000	4,600,000
合計	5,200,000	6,200,000	7,300,000	8,200,000	8,400,000	5,600,000

## [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10月31日)	当期 (2023年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	18
繰延税金資産合計	16	18
繰延税金資産の純額	16	18

## 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10月31日)	当期 (2023年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	77,158,740	76,994,544
期中増減額(注2)	△164,196	772,902
期末残高	76,994,544	77,767,446
期末時価(注3)	91,028,000	92,611,000

(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。当期の主な増加額は「サンハウス野並」(839,518千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(426,394千円)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 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。

当期(自 2022年11月1日 至 2023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	316,373	316,373
その他	—	3,165,782
合計	316,373	3,482,155

(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 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

当期 (自 2022年11月1日 至 2023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	109,022 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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
1口当たり純資産額	112,946 円	112,991 円
1口当たり当期純利益	3,638 円	3,682 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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
当期純利益 (千円)	1,315,299	1,331,304
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)	1,315,299	1,331,304
期中平均投資口数 (口)	361,505	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、2023年5月31日に返済期日の到来した1,000百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(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SBI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 (グリーンローン)	1,000	1.05625% (固定金利)	2023年5月31日	2028年5月31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。

2. 新投資口の発行

本投資法人は、2023年6月16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	: 3,100口
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり131,300円
発行価額 (払込金額) の総額	: 407,030,000円
募集又は割当方法	: 第三者割当の方法による
申込期日	: 2023年6月26日
払込期日	: 2023年6月28日
割当先及び口数	: トーセイ株式会社、3,100口

(資金使途)

既存借入金の一部 (400百万円) 期限前弁済のための資金の一部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くないと考えられるため開示を省略します。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口) (注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(2023年4月30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17期 (2023年4月30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	33,362	38.5
		商業施設	5,308	6.1
		住宅	38,257	44.2
	主要地方都市 (注1)	オフィス	—	—
		商業施設	—	—
		住宅	838	1.0
	合計			77,767
預金・その他の資産			8,863	10.2
資産総額(注2)			86,630	100.0
負債総額(注2)			45,783	52.8
純資産総額(注2)			40,846	47.2

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

(注2) 「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2023年4月30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(2023年4月30日)現在における、運用資産の区分、物件番号、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	3,090	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	4,580	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	1,920	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	1.9	1,820	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,950	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.7	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	1.6	1,450	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	4.8	4,060	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	2,800	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	901	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	1,170	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	888	2021年12月24日
	小計	—	—	33,897	42.9	40,109	—
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	1,490	2017年11月2日
	小計	—	—	5,730	7.2	6,220	—
オフィス及び商業施設の中計			—	39,627	50.1	46,329	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.0	2,260	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.6	1,720	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	1,410	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	2014年11月28日
	Rd-05	アピタート蒲田	東京都大田区	836	1.1	1,060	2014年11月28日
	Rd-07	アプニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.0	1,080	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	828	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.5	3,270	2015年11月17日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.8	737	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	2,200	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	1,780	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,720	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.1	890	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	739	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	613	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	1,990	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	803	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	724	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.3	1,140	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.5	2,940	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	1.2	1,140	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.1	997	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	1.0	873	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.0	871	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	0.9	837	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.8	713	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	656	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	523	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	408	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	1.4	1,360	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	588	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	562	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	1.3	1,250	2021年12月24日
	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804	1.0	860	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	774	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
	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋	780	1.0	861	2023年3月1日
		小計	—	39,427	49.9	46,282	—
	合計	—	79,054	100.0	92,611	—	

(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2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(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、2023年4月30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（2023年4月30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	42.9
商業施設	3	5,730	7.2
住宅	40	39,427	49.9
合計	60	79,054	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	99.0
都心5区	2	3,887	4.9
東京23区(都心5区を除く。)	13	14,948	18.9
東京経済圏(東京23区を除く。)	44	59,439	75.2
主要地方都市	1	780	1.0
合計	60	79,054	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、「東京経済圏」については東京都24件、神奈川県19件、埼玉県8件、千葉県8件、「主要地方都市」については愛知県1件です。

## c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	29
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	60

(ハ) 建物等の概要

本投資法人の2023年4月30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	33.8	345	245	8,777.18	9,702.32	90.5	38
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	31.6	165	85	3,403.95	3,403.95	100.0	6
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	32.5	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)	39.2 (注12)	299	380	6,913.02	6,913.02	100.0	39
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	29.2	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	32.4	145	128	3,884.81	3,884.81	100.0	18
	0-07	西台NCビル	1992年3月	31.1	118	73	3,363.62	3,798.48	88.6	9
	0-08	JPT元町ビル	1991年10月	31.5	194	153	5,410.03	5,410.03	100.0	8
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	29.8	93	69	1,710.19	1,856.11	92.1	10
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	29.8	81	62	1,912.59	2,217.86	86.2	11
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	36.2	274	186	7,493.37	8,025.76	93.4	28
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	30.2	192	131	5,300.65	5,660.20	93.6	17
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	32.2	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	30.3	70	64	2,242.88	2,651.13	84.6	12
	0-15	八王子トーセイビル	1988年2月	35.2	102	111	2,798.84	3,540.06	79.1	9
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	1995年5月	27.9	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	14.2	56	34	1,762.92	1,762.92	100.0	13
		小計	—	—	2,668	2,125	67,820.03	71,672.63	94.6	257
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	30.4	176	259	5,776.97	5,890.90	98.1	14
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注1)	1997年8月	25.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	36.9	110	70	2,603.55	2,827.26	92.1	24
			小計	—	—	431	401	14,470.24	14,807.88	97.7
オフィス及び商業施設の中計			—	—	3,100	2,526	82,290.27	86,480.51	95.2	296
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	12.3	98	17	2,031.78	2,169.38	93.7	51
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	34.1	99	10	3,839.91	3,876.45	99.1	71
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	15.1	66	13	1,318.38	1,392.13	94.7	16
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	14.2	69	8	2,021.43	2,067.93	97.8	53
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	31.9	53	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	28.2	68	6	2,393.55	2,499.93	95.7	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	30.8	53	4	1,722.55	1,866.11	92.3	65
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	15.1	220	74	6,575.27	6,758.52	97.3	139
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	25.1	47	6	1,592.59	1,652.93	96.3	24
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	31.2	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	33.6	122	14	3,371.43	3,546.91	95.1	180
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	28.6	113	16	5,581.76	5,644.16	98.9	82
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	32.2	64	7	2,643.84	2,643.84	100.0	30
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	34.2	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	32.5	49	4	1,399.83	1,419.39	98.6	55
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	6.2	120	10	2,940.73	2,962.48	99.3	56
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	29.2	66	7	2,296.36	2,396.13	95.8	36
	Rd-20	ペルソナージュ横浜	1990年12月	32.4	53	6	1,808.27	1,988.28	90.9	67
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	26.3	45	6	2,091.86	2,315.99	90.3	45
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	33.5	80	27	2,546.94	2,705.70	94.1	55

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	31.3 31.3 14.6 14.6	200	19	12,936.24	13,377.44	96.7	137	
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	34.1	76	7	4,144.02	4,201.77	98.6	74	
	Rd-25	T's garden永山(注2)	1986年6月	36.9	68	7	4,286.89	4,286.89	100.0 (94.7)	5 (98)	
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	26.2	64	6	2,101.02	2,144.34	98.0	91	
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	34.9	60	3	2,798.49	2,845.88	98.3	59	
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	36.1	59	5	2,987.15	3,042.75	98.2	56	
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	33.4	51	9	2,406.90	2,464.40	97.7	37	
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	31.1	53	5	3,265.30	3,265.30	100.0	43	
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	17.2	35	3	1,168.68	1,193.78	97.9	42	
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	31.6	30	4	1,263.32	1,263.32	100.0	22	
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	16.3	70	6	1,731.94	1,944.08	89.1	65	
	Rd-34	ブルーヴァル舞岡	2003年12月	19.4	59	5	2,802.24	3,002.40	93.3	42	
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	30.1	30	3	1,129.69	1,186.85	95.2	18	
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	34.6	35	0	936.87	1,050.05	89.2	50	
	Rd-37	セルリアン・シティ	1991年5月	31.9	86	45	3,199.68	3,199.68	100.0	45	
	Rd-38	T's garden越谷大袋 (注3)	1991年3月	32.1	65	17	3,655.13	3,655.13	100.0 (91.2)	50 (51)	
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	1993年5月	30.0	46	3	993.93	1,107.32	89.8	57	
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	1989年5月	34.0	54	5	1,495.04	1,562.24	95.7	29	
	Rd-41	グリーンスターハイツ	1992年8月	30.7	47	13	1,632.50	1,632.50	100.0	24	
	Rd-42	サンハウス野並	1987年9月	35.6	54	15	3,300.40	3,300.40	100.0	55	
			小計	—	—	2,931	504	113,541.84	116,762.71	97.2	2,174
			合計/平均	—	29.6 (注12)	6,032	3,031	195,832.11	203,243.22	96.4	2,470

- (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2023年4月30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、2023年4月30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、消費税等は含みません。以下同じ)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)との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「敷金・保証金」は、2023年4月30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8) 「総賃貸面積」は、2023年4月30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、2023年4月30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、2023年4月30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、2023年4月30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、2023年4月30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 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
第17期 (2023年 4月30日)	60	195,832.11	203,243.22	96.4

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)	第17期 (2023年 4月30日)
0-01	多摩センタートーセイビル	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	90.5
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	97.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	95.5	95.6	98.7	100.0	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0	68.9	84.2	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	76.0	85.2	85.2	88.6
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
0-09	白山麻の実ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.1
0-10	長者町デュオビル	89.4	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3	86.2	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	93.4
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	93.6
0-13	関内ワイズビル	—	—	—	100.0	100.0	100.0	87.1	100.0	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	84.6
0-15	八王子トーセイビル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	79.0	79.1
0-16	本厚木トーセイビルⅡ	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
0-17	千葉中央トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	98.6	96.4	98.6	97.3	98.7	98.7	100.0	100.0	100.0	98.1
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 (91.4)	100.0 (91.4)	100.0 (94.0)	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	—	—	—	—	—
Rt-04	和紅ビル	92.1	92.1	89.5	97.4	92.7	98.0	100.0	100.0	100.0	92.1
Rd-01	T's garden高円寺	97.9	96.3	97.2	98.8	100.0	95.3	98.8	98.6	100.0	93.7
Rd-02	ライブ赤羽	100.0	97.3	97.2	94.4	95.8	95.8	100.0	100.0	98.6	99.1
Rd-03	月光町アパートメント	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.0	94.7	94.7
Rd-04	T's garden川崎大師	96.2	98.6	100.0	94.8	100.0	94.6	94.8	93.7	98.6	97.8
Rd-05	アビタート蒲田	96.3	96.3	100.0	100.0	96.3	100.0	96.3	92.6	96.3	100.0
Rd-06	マーランドファイブ(注1)	93.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Rd-07	アブニール白妙	95.7	91.5	97.9	95.7	87.2	97.9	97.9	95.7	97.9	95.7
Rd-08	ドミトリ原町田	96.8	97.4	98.3	96.7	95.2	100.0	95.2	92.8	95.6	92.3
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	94.8	94.5	93.9	95.5	95.7	95.9	98.8	94.5	98.1	97.3
Rd-10	ブライムガーデン(注2)	100.0	98.3	100.0	93.3	100.0	—	—	—	—	—
Rd-11	T's garden新小岩	100.0	96.7	100.0	96.3	100.0	96.3	100.0	96.7	100.0	96.3
Rd-12	ツイン・アベニュー	97.1	98.6	100.0	100.0	98.6	98.6	100.0	98.6	97.1	100.0
Rd-13	マイルストーン東久留米	96.9	96.5	92.9	96.6	93.8	90.9	97.0	96.0	95.2	95.1
Rd-14	ルミエール3番館	96.7	98.9	97.8	96.7	96.7	97.8	97.8	95.6	97.8	98.9
Rd-15	T's garden西船橋	100.0	97.2	94.4	97.2	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	100.0
Rd-16	クエスト山手台	100.0	97.2	94.7	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rd-17	サンセール与野本町	94.5	98.6	94.5	98.6	98.6	97.2	95.8	98.6	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	99.3
Rd-19	Jパレス桜台	—	100.0	100.0	100.0	97.6	97.8	97.3	100.0	97.2	95.8
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	90.9
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	90.3
Rd-22	T's garden大島	—	—	97.3	95.6	95.9	97.5	91.4	94.3	98.3	94.1
Rd-23	T's garden北柏	—	—	—	97.9	95.9	96.5	98.7	98.0	98.0	96.7
Rd-24	センチュリー浦和	—	—	—	93.6	98.8	93.5	98.6	98.7	97.5	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)	100.0 (97.7)	97.8 (91.4)	100.0 (94.7)
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	98.0
Rd-27	T's garden一橋学園	—	—	—	91.7	93.3	96.7	98.3	98.3	96.7	98.3
Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	—	—	—	98.2	100.0	94.6	100.0	98.2	98.2	98.2
Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	—	—	—	100.0	97.8	97.8	97.8	94.9	100.0	97.7
Rd-30	T's garden柏	—	—	—	88.2	97.9	100.0	93.1	93.4	100.0	100.0
Rd-31	サンイング北松戸	—	—	—	95.8	97.4	100.0	97.9	100.0	95.8	97.9
Rd-32	T's garden田無	—	—	—	100.0	95.3	100.0	95.5	95.5	95.2	100.0
Rd-33	T's gardenセンター南	—	—	—	—	—	97.6	100.0	96.1	98.8	89.1

(単位：%)

物件 番号	物件名称	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)	第17期 (2023年 4月30日)
Rd-34	プールヴァル舞岡	—	—	—	—	—	91.1	100.0	100.0	100.0	93.3
Rd-35	T's garden小岩	—	—	—	—	—	90.6	90.6	100.0	95.4	95.2
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	—	—	—	—	—	92.3	93.9	89.4	82.6	89.2
Rd-37	セルリアン・シティ	—	—	—	—	—	—	—	89.0	95.0	100.0
Rd-38	T's garden越谷大袋	—	—	—	—	—	—	—	98.4 (87.8)	100.0 (89.1)	100.0 (91.2)
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	—	—	—	—	—	—	—	77.8	86.8	89.8
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	—	—	—	—	—	—	—	100.0	90.0	95.7
Rd-41	グリーンスターハイツ	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
Rd-42	サンハウス野並	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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2023年4月30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	3,304	3,900	3,940	5.1	3,860	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	1,971	3,090	3,110	3.6	3,060	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	1,726	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	3,974	4,580	4,710	4.8	4,540	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	1,614	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	1,326	1,920	1,920	4.5	1,920	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	1,485	1,820	1,830	4.4	1,810	4.2	4.5
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,285	2,950	2,980	4.4	2,910	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	1,360	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	1,274	1,450	1,470	4.3	1,420	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	3,819	4,060	4,140	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	2,750	2,800	2,790	4.6	2,800	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	2,046	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	893	901	906	5.5	896	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	1,595	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	1,104	1,170	1,180	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	827	888	898	4.4	877	4.2	4.6
	小計			33,897	33,362	40,109	40,564	—	39,683	—	—
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	2,106	2,590	2,610	4.7	2,560	4.5	4.9
	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	1,881	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	1,320	1,490	1,500	4.7	1,470	4.5	4.9
		小計			5,730	5,308	6,220	6,250	—	6,160	—
	オフィス及び商業施設の中計			39,627	38,670	46,329	46,814	—	45,843	—	—
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	1,472	2,260	2,280	3.4	2,230	3.2	3.5
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,199	1,720	1,730	4.1	1,710	3.9	4.2
	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	973	1,410	1,420	3.5	1,390	3.3	3.6
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	916	1,280	1,290	4.2	1,270	4.0	4.3

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	819	1,060	1,070	4.0	1,050	3.8	4.1
	Rd-07	アブニール白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	729	1,080	1,080	4.4	1,070	4.2	4.5
	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	604	828	831	4.2	825	4.0	4.3
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,533	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	657	737	744	4.0	729	3.8	4.2
	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	1,928	2,200	2,210	4.1	2,180	3.9	4.2
	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	1,604	1,780	1,790	4.4	1,770	4.2	4.5
	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	1,470	1,720	1,730	4.8	1,710	4.6	5.0
	Rd-15	T's garden西船橋	日本ヴァリュアーズ株式会社	860	859	890	899	4.6	881	4.4	4.8
	Rd-16	クエスト山手台	日本ヴァリュアーズ株式会社	710	703	739	745	4.7	733	4.5	4.9
	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	596	613	618	4.6	607	4.4	4.8
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,812	1,806	1,990	2,010	4.5	1,970	4.3	4.7
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,090	1,260	1,280	3.8	1,230	3.6	4.0
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	740	743	803	802	4.8	804	4.5	4.9
	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	589	724	727	4.3	720	4.1	4.4
	Rd-22	T's garden大島	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	1,033	1,140	1,150	4.5	1,120	4.2	4.8
	Rd-23	T's garden北柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,770	2,722	2,940	2,960	4.4	2,920	4.2	4.6
	Rd-24	センチュリー浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	981	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	842	997	1,000	4.2	994	4.0	4.3
	Rd-26	グランドウールふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	819	873	885	4.7	860	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	762	871	876	4.4	866	4.2	4.5
	Rd-28	T's garden蕨II	日本ヴァリュアーズ株式会社	750	751	837	844	4.7	829	4.5	4.9
	Rd-29	T's garden蕨III	日本ヴァリュアーズ株式会社	655	663	713	719	4.7	707	4.5	4.9
	Rd-30	T's garden柏	JLL森井鑑定株式会社	595	599	656	666	4.4	645	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	475	523	527	4.4	519	4.2	4.6
	Rd-32	T's garden田無	一般財団法人 日本不動産研究所	310	335	408	409	4.2	407	4.0	4.3
	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	1,156	1,360	1,380	3.8	1,340	3.6	4.0
	Rd-34	ブルヴァール舞岡	JLL森井鑑定株式会社	810	824	903	916	4.4	890	4.2	4.6
	Rd-35	T's garden小岩	JLL森井鑑定株式会社	490	501	588	598	4.1	578	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	487	562	573	4.4	550	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	1,079	1,250	1,250	4.2	1,250	4.0	4.3
	Rd-38	T's garden越谷大袋	日本ヴァリュアーズ株式会社	804	819	860	870	4.9	850	4.7	5.1

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	801	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	672	774	778	4.4	770	4.2	4.5
	Rd-41	グリーン スターハイツ	JLL森井鑑定株式会社	620	629	755	769	4.3	741	4.1	4.5
	Rd-42	サンハウス 野並	JLL森井鑑定株式会社	780	838	861	876	4.6	845	4.4	4.8
	小計				39,427	39,096	46,282	46,695	—	45,791	—
合計				79,054	77,767	92,611	93,509	—	91,634	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2023年4月30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、2023年4月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社を作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(へ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書をデロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社（注1）及び東京海上ディアーナル株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び東京海上ディアーナ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2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
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	6.3
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	6.3
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	5.7
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	9.2
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	6.7
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	6.7
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	6.1
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	8.9
0-09	白山麻の実ビル	東京海上ディアーナル株式会社	2021年10月	-	10,286	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.7
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年4月	-	8,991	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	8.1
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	8.4
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	3.9
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	10.2
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	5.5
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	5.9
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	6.2
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	9.4
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	6.5
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	4.8
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	8.3
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	6.8
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	6.4
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	8.2
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	4.0
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	8.7
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	6.9

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
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	4.4
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	5.5
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	6.4
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	6.8
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	2023年4月	—	15,177	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年4月	—	4,522	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	5.5
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	7.4
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	7.4
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	4.6
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	6.5
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	7.0
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	6.6
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	3.9
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	7.4
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	3.5
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	6.3
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	8.0
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	4.7
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	7.1
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	6.6
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	7.5
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	6.4
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	7.0
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	7.8
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	5.5
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	7.6
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	8.8
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	6.5
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	5.3
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	5.7
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	5.9
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	7.5
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	5.3
Rd-42	サンハウス野並	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年2月	4,570	9,783	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	5.8
ポートフォリオ全体 (注4)								4.6

- (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リスクアマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスク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リスク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) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。
- (注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。
- ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
  - ②SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
  - ③デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件については、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4) 「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2023年1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。
- (注5) SOMPOリスクマネジメント株式会社より地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新について通知を受けており、当期のPML値より更新後のシステムで算定した値を記載しています。

(ト) 担保の状況

2023年4月30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、2023年4月30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（2023年4月30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巖II T's garden巖III T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無	4,580	146,935.55	75.0	2023年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,469
		西台NCビル	118	3,363.62	1.7	2023年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	73
		T's garden大島 八王子トーセイビル	182	5,345.78	2.7	2023年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	138
		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	22,095.12	11.3	2023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、2023年4月30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、2023年4月30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、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産について、2023年4月30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、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並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（2023年4月30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(m <sup>2</sup> )	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	3.1	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 2024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	2025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	2025年 1月15日 2024年 5月31日 2025年 3月31日 2023年 4月30日 2025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)	NU関内ビル	831.56 514.96 合計：1,346.52	0.7	2025年 5月31日 2023年 6月30日	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	2024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	0.6	2025年 3月 9日 2025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

(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、2023年4月30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(m <sup>2</sup> )	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。

(ヲ) 個別物件収支

第17期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30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)
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
不動産賃貸事業収益合計 ①	232,222	98,279	112,474	180,131	79,194	80,493	68,101	121,863
賃貸事業収入	178,353	88,444	93,045	159,242	69,679	74,818	61,167	104,704
その他賃貸事業収入	53,868	9,834	19,429	20,888	9,515	5,674	6,933	17,159
不動産賃貸事業費用合計 ②	105,579	29,378	36,968	61,235	24,022	23,992	32,658	38,168
管理委託費	24,807	6,779	7,974	17,464	6,714	8,007	8,761	10,666
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	45,855	9,457	18,169	22,049	8,489	7,315	12,130	16,697
損害保険料	504	165	161	296	129	180	182	232
修繕費	15,960	1,442	613	2,942	423	593	1,404	84
公租公課	17,080	10,098	8,458	13,750	6,616	7,208	8,230	9,625
その他費用	1,070	1,136	1,289	4,432	1,349	387	1,649	561
NOI ③(①-②)	126,643	68,900	75,506	118,895	55,171	56,500	35,442	83,695
減価償却費 ④	22,923	10,533	11,272	24,749	9,906	8,939	9,895	13,167
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	103,719	58,366	64,233	94,146	45,265	47,560	25,547	70,527
資本的支出 ⑥	45,428	15,176	804	1,173	420	17,326	23,550	590
NCF ⑦(③-⑥)	81,214	53,724	74,702	117,722	54,751	39,174	11,892	83,105

(単位: 千円)

物件番号	(0-09)	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(0-15)	(0-16)
物件名称	白山 麻の実 ビル	長者町 デュオビル	NU関内 ビル	東戸塚 ウエスト ビル	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	56,609	48,844	138,967	113,392	85,318	49,123	62,705	53,073
賃貸事業収入	51,383	42,139	123,591	96,477	74,434	43,500	54,754	47,088
その他賃貸事業収入	5,225	6,705	15,376	16,915	10,884	5,623	7,950	5,984
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,815	16,793	65,387	41,100	31,737	18,700	26,403	16,930
管理委託費	4,039	5,142	25,326	13,143	8,676	7,126	8,250	4,857
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	5,522	6,163	19,559	14,244	12,561	5,729	8,686	6,047
損害保険料	88	91	395	265	187	123	159	124
修繕費	659	1,698	3,147	615	3,326	640	329	1,147
公租公課	4,096	3,075	13,679	10,095	6,107	4,506	5,495	3,843
その他費用	109	321	2,978	2,437	578	274	3,182	612
NOI ③(①-②)	41,793	32,051	73,580	72,292	53,581	30,423	36,301	36,142
減価償却費 ④	6,657	9,473	15,856	13,968	4,776	5,698	7,605	6,708
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	35,135	22,578	57,724	58,323	48,804	24,725	28,695	29,433
資本的支出 ⑥	9,876	1,935	12,983	72,187	2,548	8,529	5,417	225
NCF ⑦(③-⑥)	31,916	30,116	60,597	104	51,032	21,893	30,884	35,917

(単位：千円)

物件番号	(0-17)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)
物件名称	千葉中央 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
不動産賃貸事業収益合計 ①	36,517	122,999	72,186	69,601	54,523	55,713	36,714	37,089
賃貸事業収入	29,335	94,603	72,186	58,495	50,594	53,622	35,475	35,359
その他賃貸事業収入	7,182	28,395	—	11,105	3,928	2,090	1,239	1,730
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,348	53,177	7,658	25,734	11,357	13,749	7,529	8,186
管理委託費	3,185	7,970	1,080	8,836	4,861	5,266	3,346	2,733
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	5,953	28,326	—	11,702	505	938	265	289
損害保険料	71	255	98	122	68	128	51	62
修繕費	238	2,561	427	1,613	1,635	2,807	615	1,638
公租公課	2,533	11,374	5,660	2,970	3,016	3,405	2,143	1,923
その他費用	65	2,389	92	190	969	903	807	1,239
NOI ③(①-②)	24,169	69,821	64,527	43,866	43,165	41,963	29,185	28,902
減価償却費 ④	4,912	19,917	8,560	8,745	5,987	5,061	4,327	5,718
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	19,256	49,904	55,967	35,120	37,177	36,902	24,858	23,184
資本的支出 ⑥	758	2,447	2,029	4,494	338	1,725	1,249	2,039
NCF ⑦(③-⑥)	23,410	67,374	62,498	39,372	42,827	40,238	27,935	26,863

(単位：千円)

物件番号	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)
物件名称	アビタート 蒲田	アブニール 白妙	ドミトリー 原町田	SEA SCAPE 千葉みなど	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	30,722	38,870	31,243	128,650	26,395	66,143	66,245	61,470
賃貸事業収入	29,243	37,377	29,504	113,757	25,232	64,220	60,339	58,934
その他賃貸事業収入	1,478	1,492	1,739	14,893	1,162	1,923	5,905	2,535
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,102	7,163	9,274	41,630	5,738	11,305	20,314	16,110
管理委託費	2,690	3,216	2,918	10,431	2,753	3,787	5,724	4,691
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	597	803	802	10,981	590	807	4,564	655
損害保険料	57	81	75	252	57	139	120	152
修繕費	1,281	436	2,190	9,041	554	1,441	4,936	4,896
公租公課	1,555	2,051	2,478	8,887	1,460	4,579	2,681	4,090
その他費用	620	275	509	1,735	21	249	1,987	1,323
NOI ③(①-②)	23,619	31,707	21,969	87,020	20,656	54,837	45,930	45,359
減価償却費 ④	3,495	7,252	5,995	25,377	2,789	5,155	8,865	8,803
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	20,123	24,454	15,973	61,642	17,867	49,682	37,065	36,555
資本的支出 ⑥	1,599	743	1,540	8,072	—	2,049	944	78,689
NCF ⑦(③-⑥)	22,020	30,964	20,429	78,948	20,656	52,788	44,986	△33,329

(単位：千円)

物件番号	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)	(Rd-20)	(Rd-21)	(Rd-22)
物件名称	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バレス 桜台	ペルソ ナージュ 横浜	T's garden 西八王子 WEST	T's garden 大島
不動産賃貸事業収益合計 ①	36,736	30,199	26,043	64,914	37,123	29,334	26,909	43,197
賃貸事業収入	34,716	29,639	24,809	60,338	35,173	26,608	26,144	41,274
その他賃貸事業収入	2,020	560	1,234	4,575	1,949	2,726	764	1,922
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,459	7,535	6,445	14,341	11,363	9,944	7,064	10,662
管理委託費	3,410	2,977	2,712	5,831	3,376	2,796	2,327	4,112
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	730	464	370	562	753	2,234	661	683
損害保険料	72	72	50	112	70	69	76	86
修繕費	1,363	1,372	647	1,547	3,900	2,063	1,455	1,327
公租公課	2,399	1,895	1,667	4,643	2,106	1,594	1,799	1,611
その他費用	183	453	696	1,343	855	885	444	2,541
NOI ③(①-②)	28,277	22,663	19,598	50,572	25,760	19,389	19,845	32,535
減価償却費 ④	3,141	3,359	1,830	13,956	2,775	3,097	3,684	4,231
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	25,135	19,304	17,767	36,616	22,984	16,292	16,160	28,303
資本的支出 ⑥	2,169	535	249	—	1,509	2,389	3,156	—
NCF ⑦(③-⑥)	26,107	22,128	19,349	50,572	24,251	17,000	16,688	32,535

(単位：千円)

物件番号	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)	(Rd-28)	(Rd-29)	(Rd-30)
物件名称	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	T's garden 柏
不動産賃貸事業収益合計 ①	122,326	42,099	35,812	32,713	30,334	32,952	27,905	27,635
賃貸事業収入	106,971	40,438	35,670	31,070	29,942	31,983	26,665	26,695
その他賃貸事業収入	15,354	1,660	142	1,643	391	969	1,239	939
不動産賃貸事業費用合計 ②	38,200	10,816	11,005	10,654	8,880	7,186	7,202	9,026
管理委託費	10,127	3,924	4,759	3,346	2,448	3,150	2,767	3,098
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	14,646	537	802	423	555	355	447	448
損害保険料	394	110	134	65	92	88	75	88
修繕費	3,294	3,107	2,021	3,321	3,067	1,239	1,546	2,719
公租公課	8,734	2,371	2,970	1,802	1,843	1,864	1,722	2,070
その他費用	704	466	17	1,395	572	188	343	300
NOI ③(①-②)	84,125	31,282	24,807	22,059	21,453	25,765	20,702	18,609
減価償却費 ④	19,164	5,560	4,632	3,230	2,833	2,692	2,176	3,861
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	64,961	25,722	20,174	18,828	18,620	23,072	18,526	14,748
資本的支出 ⑥	4,613	2,150	500	910	3,771	—	1,385	1,902
NCF ⑦(③-⑥)	79,512	29,132	24,307	21,149	17,682	25,765	19,317	16,707

(単位：千円)

物件番号	(Rd-31)	(Rd-32)	(Rd-33)	(Rd-34)	(Rd-35)	(Rd-36)	(Rd-37)	(Rd-38)
物件名称	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	セルリア ン・シティ	T's garden 越谷大袋
不動産賃貸事業収益合計 ①	17,591	16,573	41,710	34,013	17,840	19,191	47,436	36,087
賃貸事業収入	17,051	16,077	40,019	32,299	17,416	15,202	44,168	33,835
その他賃貸事業収入	539	496	1,690	1,714	424	3,988	3,267	2,251
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,098	5,001	9,839	9,140	4,980	14,117	12,851	10,835
管理委託費	1,512	2,200	3,819	2,917	1,561	2,100	4,343	3,457
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	307	361	663	293	239	3,466	2,850	1,605
損害保険料	44	48	70	83	37	41	106	113
修繕費	1,258	907	1,514	2,346	1,880	3,490	1,580	2,348
公租公課	1,032	1,070	2,585	2,571	696	1,152	2,595	2,542
その他費用	642	113	886	628	265	3,566	1,075	467
NOI ③(①-②)	12,493	11,571	31,870	24,873	12,859	5,073	34,584	25,251
減価償却費 ④	3,147	2,023	5,024	3,689	2,077	1,360	5,270	3,551
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	9,345	9,548	26,846	21,183	10,781	3,712	29,314	21,700
資本的支出 ⑥	852	—	976	3,030	404	—	717	628
NCF ⑦(③-⑥)	11,641	11,571	30,893	21,843	12,455	5,073	33,866	24,623

(単位：千円)

物件番号	(Rd-39)	(Rd-40)	(Rd-41)	(Rd-42)				
物件名称	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	サンハウス 野並 (注)	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	25,805	28,618	24,434	10,731	1,617,313	264,786	1,600,055	3,482,155
賃貸事業収入	24,117	24,835	23,700	10,459	1,392,159	225,285	1,500,990	3,118,435
その他賃貸事業収入	1,688	3,783	733	272	225,153	39,501	99,065	363,720
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,173	13,767	5,136	1,599	596,221	86,570	442,796	1,125,588
管理委託費	2,246	4,221	2,478	713	170,924	17,886	145,163	333,974
信託報酬	300	300	300	100	5,100	900	11,800	17,800
水道光熱費	376	1,362	229	185	224,635	40,029	58,421	323,086
損害保険料	35	75	47	38	3,361	475	3,649	7,486
修繕費	5,005	4,142	742	324	35,263	4,601	91,009	130,875
公租公課	1,335	2,119	1,285	—	134,501	20,005	98,359	252,866
その他費用	2,873	1,546	54	236	22,435	2,671	34,392	59,499
NOI ③(①-②)	13,632	14,850	19,297	9,132	1,021,091	178,216	1,157,259	2,356,567
減価償却費 ④	2,053	2,153	1,767	944	187,046	37,223	202,124	426,394
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	11,578	12,696	17,529	8,188	834,045	140,993	955,134	1,930,172
資本的支出 ⑥	393	305	390	105	218,931	8,971	132,034	359,937
NCF ⑦(③-⑥)	13,239	14,545	18,907	9,027	802,159	169,245	1,025,224	1,996,629

(注) 本物件については、2023年3月1日に取得しているため、取得日以後の数値を記載しています。

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が2023年4月30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	—	—
NI関内ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備 更新工事	自 2024年 6月 至 2024年 7月	24,300	—	—
関内ワイズビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備 更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 2月	19,000	—	—
グランドウール ふじみ野	埼玉県富士見市	インターホン設備 更新工事	自 2023年 9月 至 2023年10月	10,600	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2023年4月30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359,937千円であり、当期費用に区分された修繕費130,875千円と合わせ、合計490,812千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)
KM新宿ビル	東京都新宿区	1・2階空調設備更新工事	自 2022年11月 至 2022年11月	10,114
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 4月 至 2023年 4月	16,679
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 3月 至 2023年 4月	19,709
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	69,885
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	72,725
その他				170,824
合計				359,937