投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

■市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

■マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

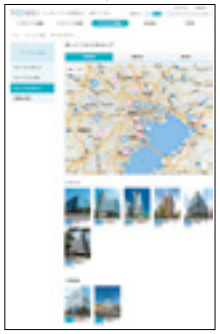
● 証券口座にて投資口を管理されている投資主様 ➡	お取引の証券会社までお問い合わせください。
● 証券会社とのお取引がない投資主様 ➡	下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部(0120-232-711)

投資法人サイトのご案内

http://www.tosei-reit.co.jp/

本投資法人の特徴を掲載しています。

注目情報をTOPページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。



保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。

クリックするとボックスタイトルの概要がその場で表示されます。

プレスリリースを年別、内容別に分かりやすく掲載しています。

■投資法人 TOSEI トーセイ・リート投資法人　■資産運用会社 TOSEI トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

第3期

資産運用報告

自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日
証券コード：3451

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

3451

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

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)の活用・再生

(注)「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。

3つの『力』

「目利き力」×「リーシング力」×「再生力」

● 決算サマリー

分配金

第3期　確定分配金(1口当たり)	3,208円
第4期　予想分配金(1口当たり)	3,196円

(注)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。

期末資産規模	293億円
期末稼働率	96.5%

CONTENTS

決算サマリー	01
投資主の皆様へ	02
投資方針	03
第3期決算ハイライト	04
ポートフォリオの概要	05
第3期取得物件	07
第3期末保有物件	08
財務運営	12
外部成長に向けた取り組み	14
トーセイグループとは	16
本投資法人／本資産運用会社の概要	17
Ⅰ.資産運用報告	18
Ⅱ.貸借対照表	36
Ⅲ.損益計算書	38
Ⅳ.投資主資本等変動計算書	39
Ⅴ.注記表	40
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書	52
Ⅶ.監査報告書	53
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

第3期 資産運用報告

自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日

投資主の皆様へ

平素は、トーセイ・リート投資法人並びにその資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

このたびの熊本県を中心とする地震により被災された皆様に対しまして、謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈りいたします。

ここに、本投資法人の第3期の運用の概況と決算内容につきましてご報告申し上げます。

当期においては、平成27年11月に、上場後初となる公募増資により約67億円を調達し、新規借入金と併せてオフィス3物件、商業施設1物件、住宅1物件の合計5物件を取得しました。本投資法人のポートフォリオは上場当初の12物件、174億円から、17物件、293億円と約1.7倍に拡大し、外部成長とポートフォリオの分散を実現しております。

第3期の決算は、新たに取得した5物件をあわせた保有17物件の着実な運用により、営業収益は当初予想を上回る1,245百万円となり、一方費用については負担軽減に努めたことから経常利益517百万円、当期純利益516百万円を計上いたしました。この結果、分配金は投資口1口当たり3,208円となり当初予想対比173円のプラスとなりました。

今後も、「日本の不動産市場に存在する膨大な既存建築ストックの活用・再生」を理念とし、スポンサーであるトーセイ株式会社のサポートを活用しつつ、東京経済圏を中心として「高利回りが期待できる競争力の高い不動産」や「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資を行い、運用資産規模の拡大を図ることにより、中長期的に安定した収益の確保と投資主価値の最大化に取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

トーセイ・アセット・
アドバイザーズ株式会社
代表取締役会長兼社長
中村 博

トーセイ・リート投資法人
執行役員
黒山 久章

トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用

トーセイのコア・コンピタンス

【目利き力】
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

【リーシング力】
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

【再生力】
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

トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定

投資対象①
取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産
【目利き力】【リーシング力】【再生力】

投資対象②
築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産
【目利き力】【リーシング力】【再生力】

ポートフォリオ構築方針

東京経済圏(注1)を中心とした総合型J-REIT

エリア	東京経済圏を中心としたエリア
用途	オフィス、商業施設及び住宅(注4)への総合型投資

東京経済圏	メインターゲット	
主要地方都市(注2)	20%以下(注3)	
オフィス・商業施設	あわせて	80%以下(注3)
住宅		50%以下(注3)

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、及び千葉県の総称をいいます。以下同じです。
(注2)「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。
(注3)取得価格ベースでの比率です。なお、2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。
(注4)本投資法人は平成28年5月31日開催の役員会において、規約の一部変更議案を平成28年7月21日開催予定の第2回投資主総会に付議することを決議しています。本投資法人の投資対象としてホテルを追加するとともに、法令改正に伴い、本投資法人の資産運用の対象とする資産の種類及び投資制限を変更する予定です。

ボリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保

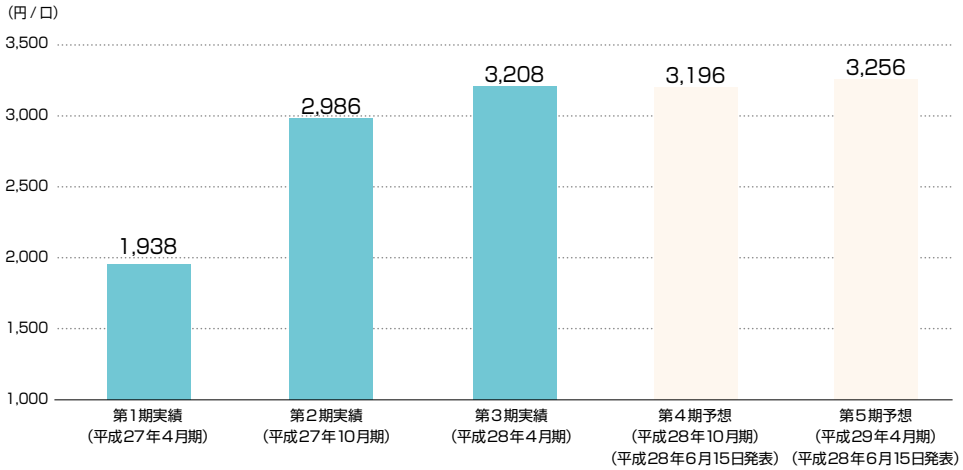
規模　原則として50億円(注)以下の不動産をターゲットとした投資
(注) 取得価格ベース

第3期の当初業績予想と実績

第3期の業績は下記のとおりとなりました。オフィス、住宅からの賃料収入の増加、賃貸事業費用が想定を下回ったこと等により、当初の予想を上回りました。

	第2期実績（平成27年10月期）	当初予想（平成27年12月17日発表）	修正予想（平成28年5月31日発表）	第3期実績（平成28年4月期）	当初予想対比
運用日数	184日	182日	182日	182日	—
営業収益	798百万円	1,231百万円	1,245百万円	1,245百万円	1.1%
営業利益	342百万円	589百万円	613百万円	613百万円	4.1%
経常利益	287百万円	488百万円	517百万円	517百万円	5.9%
当期純利益	286百万円	488百万円	516百万円	516百万円	5.7%
1口当たり分配金(円)	2,986円	3,035円	3,208円	3,208円	5.7%
総資産	19,996百万円	—	—	33,695百万円	—

分配金の推移



(注1)第1期の実質的な運用期間は、平成26年11月28日から平成27年4月30日までの154日間です。
(注2)第4期(平成28年10月期)及び第5期(平成29年4月期)の予想分配金は、本投資法人が公表した平成28年6月15日付決算短信に基づく予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産事情等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等の変化等により、変動す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。

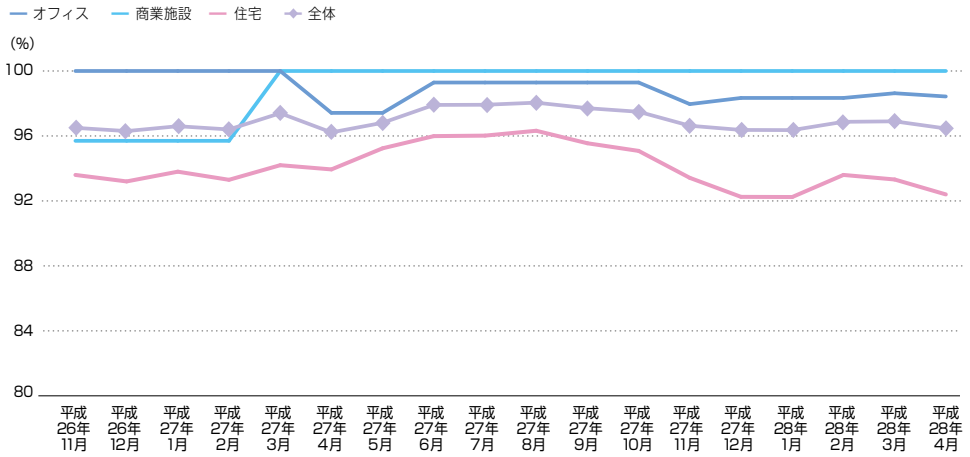
増資によるポートフォリオの変化

		第2期末	第3期取得物件	第3期末
ポートフォリオ	物件数	12物件	5物件	17物件
	取得価格	174.34億円	119.24億円	293.58億円
	不動産鑑定評価額	187.73億円	128.60億円	322.18億円
	平均鑑定NOI利回り	6.19%	6.22%	6.20%
	稼働率	97.5%	95.2%	96.5%
	テナント数	384件	165件	553件
	ポートフォリオPML	4.01%		3.71%

(注)「第3期取得物件」における第3期取得5物件の不動産鑑定評価額及び平均鑑定NOI利回りは平成27年8月末時点のものです。

稼働率の推移

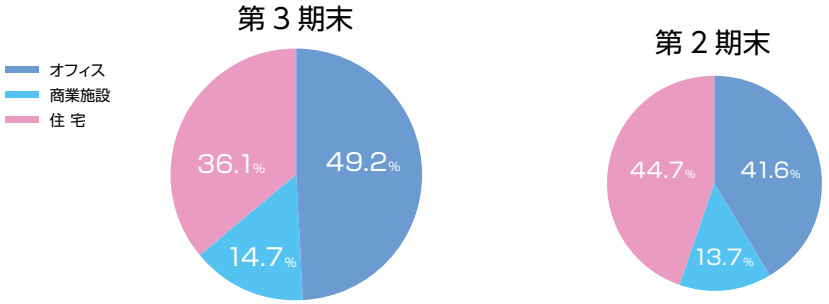
第3期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は96.5%となっております。



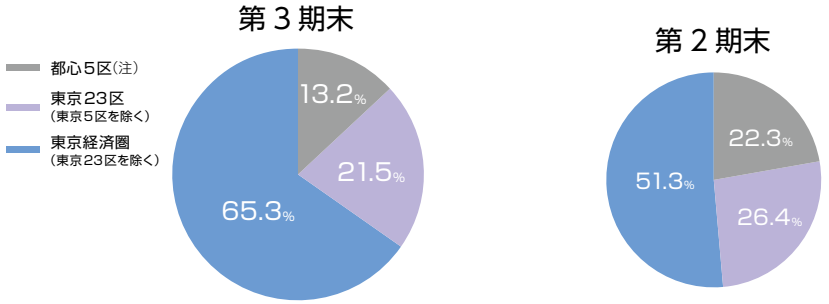
(注)稼働率は、各賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

ポートフォリオ主要指標（平成28年4月30日現在）

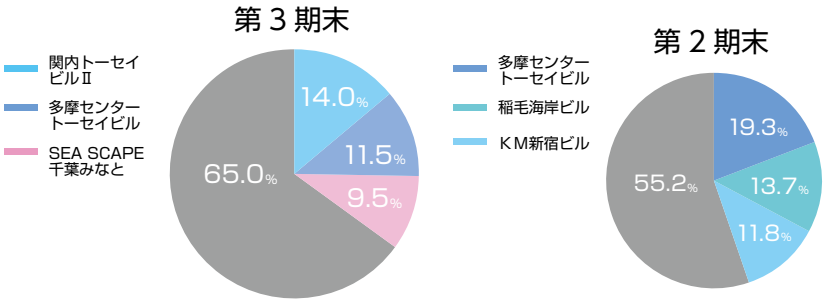
用途別投資比率（取得価格ベース）



地域別投資比率（取得価格ベース）



物件別投資比率（取得価格ベース）



上位３物件合計 35.0%　　上位３物件合計 44.8%

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

オフィス　O-04 関内トーセイビルⅡ

オフィス　O-05 西葛西トーセイビル

オフィス　O-06 新横浜センタービル

商業施設　Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル

住 宅　Rd-09 SEA SCAPE 千葉みなと

オフィス O-01 多摩センタートーセイビル

オフィス O-02 KM新宿ビル

オフィス O-03 日本橋浜町ビル

商業施設 Rt-01 稲毛海岸ビル

住 宅 Rd-01 T's garden高円寺

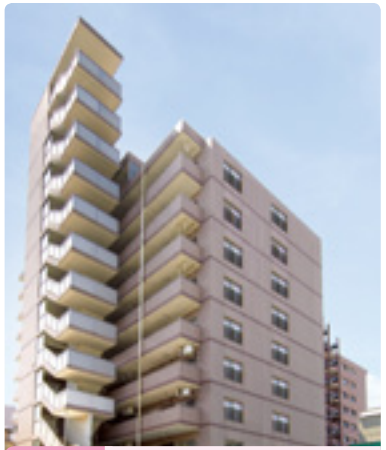
住 宅 Rd-02 ライブ赤羽

住 宅 Rd-03 月光町アパートメント

住 宅 Rd-04 T's garden川崎大師

住 宅 Rd-05 アビタート蒲田

住 宅 Rd-06 マーランドファイブ


住 宅 Rd-07 アブニール白妙

住 宅 Rd-08 ドミトリー原町田

ポートフォリオマップ（平成28年4月30日現在）

ポートフォリオ一覧（平成28年4月30日現在）

物件番号	第3期取得資産	物件名称	築年数（年）	所在地	取得価格（百万円）	投資比率（%）	不動産鑑定評価額（百万円）	稼働率（%）
O-01		多摩センタートーセイビル	26.8	東京都多摩市	3,370	11.5	3,430	100.0 (66.9)
O-02		KM新宿ビル	24.6	東京都新宿区	2,057	7.0	2,370	100.0
O-03		日本橋浜町ビル	25.5	東京都中央区	1,830	6.2	2,030	100.0
O-04	●	関内トーセイビルⅡ	32.2	神奈川県横浜市	4,100	14.0	4,540	97.4
O-05	●	西葛西トーセイビル	22.2	東京都江戸川区	1,710	5.8	1,880	100.0
O-06	●	新横浜センタービル	25.4	神奈川県横浜市	1,364	4.6	1,570	92.3
オフィス 小計					14,431	49.2	15,820	98.4
Rt-01		稲毛海岸ビル	23.4	千葉県千葉市	2,380	8.1	2,530	100.0
Rt-02	●	武蔵藤沢トーセイビル	18.7	埼玉県入間市	1,950	6.6	2,090	100.0 (100.0)
商業施設 小計					4,330	14.7	4,620	100.0
オフィス及び商業施設 中計					18,761	63.9	20,440	98.9
Rd-01		T's garden高円寺	5.3	東京都杉並区	1,544	5.3	1,860	95.6
Rd-02		ライブ赤羽	27.1	東京都北区	1,227	4.2	1,400	100.0
Rd-03		月光町アパートメント	8.1	東京都目黒区	1,000	3.4	1,100	82.4
Rd-04		T's garden川崎大師	7.3	神奈川県川崎市	980	3.3	1,080	98.6
Rd-05		アビタート蒲田	24.9	東京都大田区	836	2.8	900	96.3
Rd-06		マーランドファイブ	26.0	埼玉県富士見市	830	2.8	866	90.5
Rd-07		アブニール白妙	21.2	神奈川県横浜市	780	2.7	874	91.5
Rd-08		ドミトリー原町田	23.8	東京都町田市	600	2.0	658	95.5
Rd-09	●	SEA SCAPE千葉みなと	8.1	千葉県千葉市	2,800	9.5	3,040	86.4
住宅 小計					10,597	36.1	11,778	92.4
合計/平均			21.7		29,358	100.0	32,218	96.5

（注）「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社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です。

借入金の状況

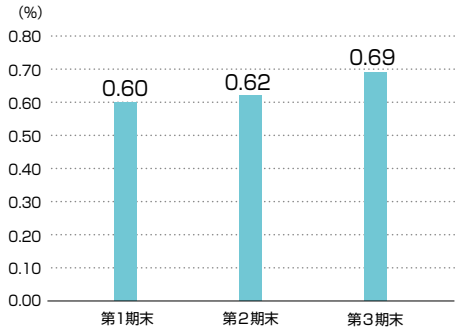
第3期においては、物件取得のため57億円の借入を行い、借入金の返済期限の分散と長期化を図りました。

● 主要な財務指標（平成28年4月30日現在）

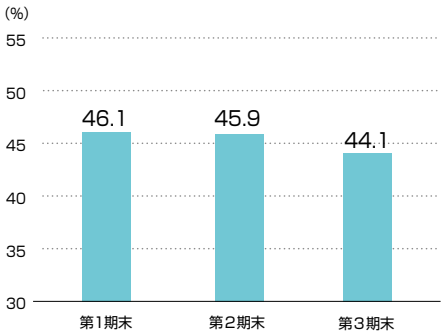
	平成27年10月期(A) （第2期）	平成28年4月期(B) （第3期）	増減比・差 (B)−(A)
有利子負債残高	9,169百万円	14,869百万円	5,700百万円
平均借入金利 （注1）	0.62%	0.69%	0.07%
固定金利比率 （注2）	65.4%	47.1%	▲18.3%
長期借入比率 （注3）	100.0%	98.7%	▲1.3%
平均残存年数 （注4）	2.4年	2.8年	0.4年
LTV （注5）	45.9%	44.1%	▲1.8%

（注１）「平均借入金利」とは、既存借入に適用される金利を各借入金額に基づいて加重平均した数値の小数第３位を四捨五入して記載しています。
（注２）「固定金利比率」とは、借入金総額に占める固定金利による借入金額総額の割合をいいます。なお、金利スワップによる金利の固定がなされている場合には、当該有利子負債については固定金利による有利子負債として算定して記載しています。
（注３）「長期借入比率」とは、借入金総額に占める長期借入の割合をいい、「長期借入」とは、借入期間が１年超の借入をいいます。
（注４）「平均残存年数」は、平成28年4月30日から返済期限までの期間につき、各借入金額に基づいて加重平均した数値を記載しています。
（注５）「LTV」とは、各期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合をいいます。小数第2位を四捨五入して記載しています。

● 平均借入金利の比較



● LTVの推移



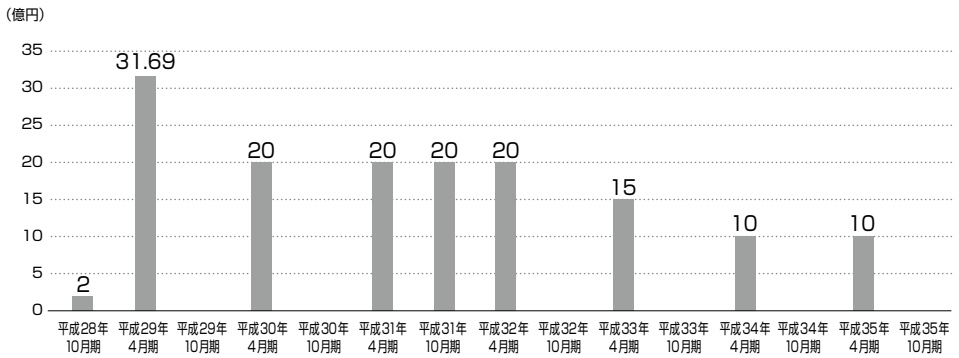
平均残存年限の長期化や返済期限の分散を推進

借入一覧（平成28年4月30日現在）

区分 （注1）	借入先	区分 （注2）	利率（注3）	借入金額 （百万円）	返済期限	平均残存年限
長期	三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケート団	変動	基準金利 （全銀協 1か月日本円TIBOR)+0.300%	3,169	平成28年 11月30日	2.8年
		固定	0.5260%	2,000	平成29年 11月30日	
		固定	0.7435%	2,000	平成30年 11月30日	
		固定	0.8860%	2,000	平成31年 11月29日	
		変動	基準金利 （全銀協 1か月日本円TIBOR)+0.500%	2,000	平成31年 5月31日	
		変動	基準金利 （全銀協 1か月日本円TIBOR)+0.700%	1,500	平成32年 11月30日	
		変動	基準金利 （全銀協 1か月日本円TIBOR)+0.900%	1,000	平成33年 11月30日	
		固定	1.58567%	1,000	平成34年 11月30日	
短期		変動	基準金利 （全銀協 1か月日本円TIBOR)+0.300%	200	平成28年 10月31日	

（注１）「短期」とは、借入期間が1年以内の借入をいい、「長期」とは、借入期間が1年超の借入をいいます。
（注２）金利スワップによる金利の固定がなされている場合には、当該借入については固定金利による借入として記載しています。
（注３）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

● 借入金返済期限の分散状況



新規物件の取得（平成28年8月31日取得予定）

本投資法人は、第4期において新規物件（西台NCビル）を取得する予定です。本物件を含むポートフォリオの平均鑑定NOI利回りは6.19%と高水準となる見込みです。

オフィス　O-07　西台NCビル

売買契約締結日	平成28年6月15日	取得予定価格	1,481百万円
取得予定年月日	平成28年8月31日	鑑定評価額	1,580百万円
取得先	トーセイ株式会社	想定NOI	年間93百万円

所在地	東京都板橋区高島平1丁目83番1号
敷地面積	1,394.73㎡
延床面積	6,214.11㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
竣工年月	平成4年3月

優先交渉権物件（注1）

平成28年6月15日に、本投資法人のスポンサーであるトーセイ株式会社から、新たにオフィス2物件の優先交渉権を取得し、優先交渉権物件は4物件となりました。

オフィス　JPT元町ビル

所在地	神奈川県横浜市中区山下町
敷地面積	1,130.08㎡
延床面積	7,924.98㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
竣工年月	平成3年10月

オフィス　白山麻の実ビル

所在地	東京都文京区白山
敷地面積	473.72㎡
延床面積	2,367.80㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
竣工年月	平成5年7月

住宅　T's garden新小岩（注2）

所在地	東京都葛飾区西新小岩
敷地面積	488.61㎡
延床面積	1,976.9㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
竣工年月	平成10年3月

住宅　T's garden西八王子EAST（注2）

所在地	東京都八王子市台町
敷地面積	1,886.27㎡
延床面積	1,997.62㎡／742.50㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建／鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
竣工年月	平成6年3月

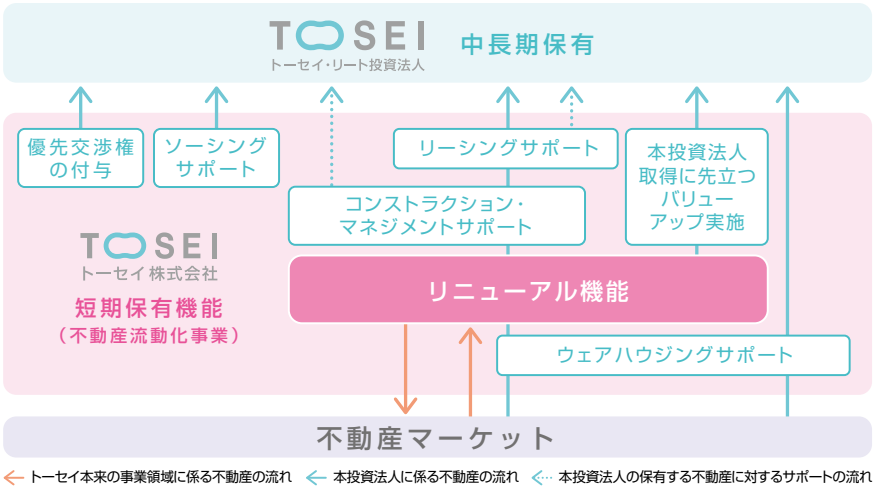
（注1）優先交渉権物件の取得価格、取得時期等は未定であり、必ずしも取得できるという保証はありません。また本投資法人は優先交渉権物件の取得について義務を負うものでもありません。実際の優先交渉権物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社の利害関係人取引規程に基づき意思決定を行います。なお、上記4物件の優先交渉権の取得に関し、本投資法人からスポンサーであるトーセイ株式会社に対する対価は発生いたしません。

（注2）T's garden新小岩、T's garden西八王子EASTの旧物件名称は、順にイルビラージュ新小岩、第14宮田ビルです。当該住宅2物件に係る優先交渉権は平成27年12月17日にトーセイ株式会社から取得しました。

トーセイグループ(注)によるスポンサーサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるトーセイ株式会社との間のスポンサーサポート等に関する覚書に基づき、外部成長支援策及び内部成長支援策としてトーセイ株式会社より提供される各サポートを戦略的に活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



(注)「トーセイグループ」とは、トーセイ並びにその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。

トーセイグループの事業概要及び実績

● トーセイグループの5事業によるポートフォリオ経営

- ■ 不動産流動化事業
- ■ 不動産管理事業
- ■ 不動産開発事業
- ■ 不動産ファンド・コンサルティング事業
- ■ 不動産賃貸事業

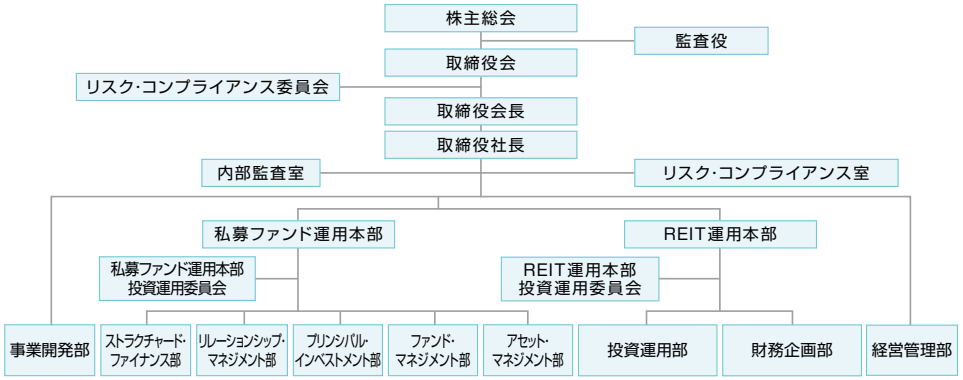
● トーセイグループの事業セグメント別売上高比率
(平成27年11月期)

■ 不動産流動化事業	60.4%	■ 不動産管理事業	7.1%
■ 不動産開発事業	15.4%	■ 不動産ファンド・コンサルティング事業	5.4%
■ 不動産賃貸事業	9.5%	■ その他	2.1%

(注)比率は小数第3位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。
(出所)トーセイ株式会社の平成27年11月期決算説明資料等により本資産運用会社にて作成
(なお、各事業セグメントの比率は内部取引消去後の売上高に基づき計算しています)。

本資産運用会社の概要

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
設立年月日	平成17年9月28日
資本金	100百万円
株主	トーセイ株式会社(100%)
代表取締役会長兼社長	中村　博
許認可等	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 投資運用業(関東財務局長(金商)第363号) 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号) 宅地建物取引業免許(東京都知事(3)第85736号)



資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期	第2期	第3期
		自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
営業収益	(百万円)	662	798	1,245
(うち不動産賃貸事業収入)	(百万円)	(662)	(798)	(1,245)
営業費用	(百万円)	318	456	632
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(252)	(355)	(522)
営業利益	(百万円)	344	342	613
経常利益	(百万円)	187	287	517
当期純利益	(百万円)	186	286	516
総資産額	(百万円)	19,887	19,996	33,695
(対前期比)	(%)	(—)	(0.5)	(68.5)
純資産額	(百万円)	9,711	9,801	17,006
(対前期比)	(%)	(—)	(0.9)	(73.5)
出資総額	(百万円)	9,525	9,525	16,521
発行済投資口の総口数	(口)	96,000	96,000	161,000
1口当たり純資産額	(円)	101,161	102,103	105,631
1口当たり当期純利益 (注4)	(円)	2,835 (1,938)	2,986	3,330
分配金総額	(百万円)	186	286	516
1口当たり分配金	(円)	1,938	2,986	3,208
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(1,938)	(2,986)	(3,014)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(194)
総資産経常利益率 (注5)	(%)	0.9	1.4	1.9
(年換算値) (注6)	(%)	(2.2)	(2.9)	(3.9)
自己資本利益率 (注5)	(%)	1.9	2.9	3.9
(年換算値) (注6)	(%)	(4.6)	(5.8)	(7.8)
自己資本比率 (注5)	(%)	48.8	49.0	50.5
(対前期比増減)	(%)	(—)	(0.2)	(1.5)
配当性向 (注5)	(%)	99.9	99.9	93.9
【その他参考情報】				
当期運用日数	(日)	154	184	182
期末投資物件数	(件)	12	12	17
期末テナント数 (注7)	(件)	382	385	553
期末稼働率	(%)	96.2	97.5	96.5
減価償却費	(百万円)	90	91	159
資本的支出額	(百万円)	2	31	32
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	(百万円)	500	534	882
FFO(Funds from Operation) (注5)	(百万円)	276	378	675
1口当たりFFO (注5)	(円)	2,881	3,940	4,198
有利子負債額	(百万円)	9,169	9,169	14,869
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.1	45.9	44.1

(注1) トーセイ・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成26年9月4日)から平成27年4月末日までです。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。
(注4) 第1期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を当営業期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。第1期は実質的な運用開始日である平成26年11月28日以後の加重平均投資口数によって計算した値を括弧内に併記しています。
(注5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 ただし、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成26年11月28日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 ただし、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成26年11月28日)時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金÷1口当たり当期純利益×100 ただし、第1期および第3期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しております。 分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100 なお、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費−不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数

(注6) 第1期については実質的な運用日数154日(平成26年11月28日から平成27年4月30日まで)に基づいて年換算値を算出しています。第2期についてはその実日数184日(平成27年5月1日から平成27年10月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。第3期についてはその実日数182日(平成27年11月1日から平成28年4月30日まで)に基づいて年換算値を算出しています。
(注7) 「テナント数」は、各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパススルー型のマスターリース契約(以下「ML契約」といいます。)が締結されている場合には、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)はエンドテナントの総数を用いて算出し、賃料固定型のML契約が締結されている物件については、テナント数を1として計算しています。

〈2〉当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投資信託及び投資法人に関する法律」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、平成26年9月4日に出資金960百万円(9,600口)で設立され、平成26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)。平成26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1)といいます。)に上場(銘柄コード3451)しました。

また、当期においては、平成27年11月16日に公募による新投資口の発行(61,900口)、平成27年12月16日に第三者割当による新投資口の発行(3,100口)を行い、約70億円を調達し、新規借入金と併せてオフィス3物件、商業施設1物件、住宅1物件の合計5物件を取得しました。平成28年4月30日現在、本投資法人は、合計17物件の不動産信託受益権(取得価格(注2)の総額29,358百万円)を運用し、その発行済投資口の総口数は、161,000口となっています。

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3)の活用・再生を目的にトーセイ株式会社(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4)である「目利き力」(注4)、「リーシング力」(注4)、「再生力」(注4)を活用した運用・投資を行っています。

(注1) 「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。
(注2) 「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みません。以下同じです。
(注3) 「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4) 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。

②投資環境と運用実績

投資環境:

当期(平成28年4月期)におけるわが国の経済は、一部アジア諸国の経済減速といった国外情勢を背景として、資本市場では不安定な動きもありましたが、政府の各種経済政策の効果により企業収益・雇用環境の改善が見られ、緩やかながら回復基調が続きました。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境の下支えもあり、物件の取得競争は過熱化の様相をみせており、売買価格は引き続き上昇傾向にあります。とりわけ、都心5区(注1)では、不動産価格の上昇によって、期待する利回りを確保できる物件の取得は一層困難になりつつあります。また、都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」(注2)によると、資産のリストラクチャリングが一巡した結果として、事業法人等が売却し不動産投資市場に流入する不動産の額が低水準で推移しているほか、これに伴い事業法人等からの不動産業等の取得も低調となっており、投資用不動産の売買取引は不動産投資セクター内で循環する傾向が強まっています。

不動産賃貸市場におきましては、東京ビジネス地区(都心5区)のオフィス空室率は前年同期に比べ低い水準を維持し、平均賃料も微増傾向を示しています(三鬼商事調べ)。また、東京経済圏(注3)における賃貸住宅の空室率も低水準で推移しており、その賃料単価も高水準を維持しています。

運用実績:

このような状況の下、本投資法人は、平成27年11月17日付でオフィス3物件(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)、商業施設1物件(武蔵藤沢トーセイビル)、住宅1物件(SEA SCAPE千葉みなと)の5物件(取得価格合計11,924百万円)を取得しました。第3期末(平成28年4月期)においては、17物件、取得価格合計29,358百万円を保有しています。また、第3期末(平成28年4月期)における当該運用資産の稼働率は96.5%です。

(注1)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。以下同じです。
(注2)「不動産売買実態調査」とは、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行っているものです。
(注3)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の総称をいいます。以下同じです。

③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おき、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ます。当期中には新規物件の取得に伴う資金調達として平成27年11月17日にタームローン(期間3.5年、5年、6年、7年)により計5,500百万円の長期借入及び200百万円の短期借入を行いました。また、金利変動リスクへの対応として金利の固定化を念頭におき当期中に借り入れた長期借入のうちタームローン(期間7年)1,000百万円については固定金利による調達を行いました。

平成28年4月30日現在、出資総額は16,521百万円、有利子負債の残高は14,869百万円となっております。

なお、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44.1%となりました。

④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1,245百万円(前期比56.0%増)、営業利益613百万円(前期比79.2%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517百万円(前期比80.0%増)、当期純利益は516百万円(前期比80.2%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資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,014円となりました。

また、本投資法人は規約に定める方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)について分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、繰延ヘッジ損失31百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を31百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を194円としました。

〈3〉増資等の状況

本投資法人の設立以降平成28年4月30日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)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
平成26年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
平成27年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
平成27年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)

(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) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第1期 (自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日)	第2期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	第3期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
最 高(円)	144,500	134,400	125,700
最 低(円)	108,000	108,900	114,000

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成26年11月27日です。

〈4〉分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金は、3,208円としております。

利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益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3,014円としました。

また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行います。

当期については、繰延ヘッジ損失31百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を31百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を194円としました。

期　別		第1期	第2期	第3期
		(自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日)	(自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	(自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
当期純利益総額	(千円)	186,085	286,657	516,621
当期未処分利益総額	(千円)	186,085	286,695	516,660
利益留保額	(千円)	37	39	31,406
金銭の分配金総額	(千円)	186,048	286,656	516,488
(1口当たり分配金)	(円)	(1,938)	(2,986)	(3,208)
うち利益分配金総額	(千円)	186,048	286,656	485,254
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,938)	(2,986)	(3,014)
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	31,234
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)	(194)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	31,234
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(194)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)

〈5〉今後の運用方針

①想定される将来動向

政府の各種経済政策や緩和的な金融環境の下、国内のJ-REIT各社を含む法人、個人及び機関投資家に加え、海外企業や投資ファンドなどによる日本の不動産への投資は今後も継続すると考えられ、当面は、不動産売買市場における取得競争や不動産の売買価格の上昇傾向は一定程度続くものと見込まれます。

ただし、国内外における金融市場の不透明感が解消されず、投資家のリスク回避姿勢が長期化した場合には、資金調達環境が変化する可能性もあり、今後の動向を注視しておく必要があります。

また、前述の政府による施策等の効果により景気の回復基調が続くものと想定されるなか、東京経済圏におけるオフィス、商業施設及び住宅の賃貸市場については、稼働率及び賃料単価の双方とも緩やかに改善する傾向で推移するものと予想しています。

②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、取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、また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投資を行います。本投資法人は、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)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ます。

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)「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) 資産規模の拡大(注1)

本投資法人は、計17物件、約294億円の資産を運用しておりますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期の規模拡大が必要であると考えています。

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

(注1)「資産規模」とは、基準日における売買価格の総額をいいます。
(注2) 本投資法人は、平成28年6月15日付で、西台NCビルの売買契約を締結することを決定し、平成28年8月31日付で当該取得予定資産の取得を予定しています。上記取得予定資産及びその賃借の詳細等につきましては、平成28年6月15日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う賃借の開始に関するお知らせ(1物件)」をご参照下さい。

(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、投資主への分配を最優先とすることを念頭に変動金利による借入を行っています。上記のとおり、平成27年11月17日にタームローン(期間7年)については固定金利による調達を行いましたが、今後も将来の金利上昇リスクや固定化コストも勘案の上、日銀の金融緩和政策の状況及びタイミングをみながら金利スワップ契約及び固定金利の借入れについても検討を進めてまいります。

また、現状においては銀行団からの借入れに関して、運用資産を担保とする有担保借入れを行っています。今後、一定以上の資産規模となった場合、当該有担保借入れを無担保借入れとすることで、さらなる費用の削減や借入れの機動性の向上ができるよう検討していきます。

〈6〉決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(イ) 資産の取得

本投資法人は、平成28年6月15日開催の役員会において、以下の物件の取得に係る売買契約の締結について決議し、同日付で同契約を締結いたしました。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注)
オフィス	O-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481
	小計(1物件)		—	1,481
合計(1物件)			—	1,481

(注)「取得価格」は、各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みません。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期　別		第1期	第2期	第3期
		(平成27年 4月30日)	(平成27年10月31日)	(平成28年 4月30日)
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	96,000	96,000	161,000
出資総額	(百万円)	9,525	9,525	16,521
投資主数	(人)	4,314	4,494	8,953

〈2〉投資口に関する事項

平成28年4月30日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	29,133	18.09
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,122	6.28
トーセイ株式会社	9,600	5.96
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,463	5.25
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,586	3.46
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,400	1.49
株式会社ＳＢＩ証券	2,219	1.37
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,857	1.15
株式会社あおぞら銀行	1,610	1.00
松井証券株式会社	1,504	0.93
合　計	72,494	45.02

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

〈3〉役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	黒山　久章	―	1,500
監督役員	菅谷　貴子	山田・尾﨑法律事務所　弁護士	2,400
	田島　照久	田島公認会計士事務所　公認会計士・税理士	
会計監査人	新創監査法人	―	5,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成26年10月15日に開催された本投資法人の第1回投資主総会において、井上昌治が補欠執行役員として選任されています。
(注3) 執行役員及び監督役員については当期に支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質及び監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年4月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計・税務)	税理士法人平成会計社

投資法人の運用資産の状況

〈1〉投資法人の資産の構成

平成28年4月30日現在における本投資法人の資産の構成は、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(注1)	主たる用途	第2期(平成27年10月31日) 保有総額(百万円)(注2)	第2期 対総資産比率(%)(注3)	第3期(平成28年 4月30日) 保有総額(百万円)(注2)	第3期 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	7,250	36.3	14,433	42.8
		商業施設	2,377	11.9	4,314	12.8
		住宅	7,868	39.3	10,668	31.7
	主要地方都市	―	―	―	―	―
	合計		17,495	87.5	29,416	87.3
預金・その他の資産			2,500	12.5	4,278	12.7
資産総額(注2)			19,996	100.0	33,695	100.0

(注1) 「地域等」において、「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。
(注2) 「保有総額」及び「資産総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、各期末時点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〉主要な保有資産

平成28年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要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。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注5）	主たる用途
O-01	多摩センタートーセイビル	3,346	9,737.49	9,737.49	100.0 (66.9)	16.1	オフィス
O-02	KM新宿ビル	2,046	3,403.95	3,403.95	100.0	7.0	オフィス
O-03	日本橋浜町ビル	1,827	3,334.40	3,334.40	100.0	7.1	オフィス
O-04	関内トーセイビルⅡ	4,107	6,917.45	6,736.41	97.4	12.4	オフィス
O-05	西葛西トーセイビル	1,715	3,187.97	3,187.97	100.0	5.0	オフィス
O-06	新横浜センタービル	1,389	3,888.28	3,590.51	92.3	4.8	オフィス
Rt-01	稲毛海岸ビル	2,357	5,890.92	5,890.92	100.0	10.1	商業施設
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	1,957	6,089.72	6,089.72	100.0 (100.0)	5.3	商業施設
Rd-01	T's garden高円寺	1,550	2,169.38	2,072.92	95.6	4.2	住宅
Rd-02	ライブ赤羽	1,230	3,876.34	3,876.34	100.0	4.1	住宅
Rd-03	月光町アパートメント	1,006	1,392.13	1,147.57	82.4	2.6	住宅
Rd-04	T's garden川崎大師	983	2,067.77	2,039.77	98.6	2.8	住宅
Rd-05	アビタート蒲田	845	1,768.23	1,702.74	96.3	2.2	住宅
Rd-06	マーランドファイブ	833	2,727.21	2,469.31	90.5	3.0	住宅
Rd-07	アブニール白妙	782	2,499.93	2,287.17	91.5	2.8	住宅
Rd-08	ドミトリー原町田	606	1,866.90	1,782.12	95.5	2.4	住宅
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2,828	6,758.52	5,837.75	86.4	8.2	住宅
	合計	29,416	67,576.59	65,187.06	96.5	100.0	

（注1）「帳簿価額」は、平成28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います。以下同じです。
（注2）「賃貸可能面積」は、平成28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を記載しています。以下同じです。
（注3）「賃貸面積」は、平成28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ML契約上の賃貸面積を記載しています。
（注4）「稼働率」は、平成28年4月30日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して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、ML会社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、合計は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。なお、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、武蔵藤沢トーセイビル及びSEA SCAPE千葉みなとについては、平成27年11月17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。

〈3〉不動産等組入資産明細

平成28年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注）
O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市落合1丁目15番2号	信託受益権	9,737.49	3,346	3,430
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町2丁目46番5号	信託受益権	3,403.95	2,046	2,370
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町1丁目12番9号	信託受益権	3,334.40	1,827	2,030
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市中区住吉町4丁目45番1号	信託受益権	6,917.45	4,107	4,540
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区西葛西6丁目9番12号	信託受益権	3,187.97	1,715	1,880
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目5番15号	信託受益権	3,888.28	1,389	1,570
Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲3丁目23番2号	信託受益権	5,890.92	2,357	2,530
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市東藤沢2丁目18番20号	信託受益権	6,089.72	1,957	2,090
Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区高円寺北3丁目35番26号	信託受益権	2,169.38	1,550	1,860
Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区浮間3丁目29番10号	信託受益権	3,876.34	1,230	1,400
Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区下目黒6丁目9番22号	信託受益権	1,392.13	1,006	1,100
Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番19号及び20号	信託受益権	2,067.77	983	1,080
Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区中央8丁目20番12号	信託受益権	1,768.23	845	900
Rd-06	マーランドファイブ	埼玉県富士見市西みずほ台1丁目20番1号	信託受益権	2,727.21	833	866
Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市南区白妙町2丁目7番5	信託受益権	2,499.93	782	874
Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田2丁目6番14号	信託受益権	1,866.90	606	658
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市中央区中央港1丁目24番14号	信託受益権	6,758.52	2,828	3,040
	合計			67,576.59	29,416	32,218

（注）「期末算定価額」は、平成28年4月30日現在における鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況の推移は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第2期（自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）				第3期（自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）			
		テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）
O-01	多摩センター トーセイビル（注2）	1（31）	100.0	202	25.4	1（34）	100.0（66.9）	200	16.1
O-02	KM新宿ビル	7	96.6	73	9.2	8	100.0	86	7.0
O-03	日本橋浜町ビル	7	100.0	85	10.7	7	100.0	88	7.1
O-04	関内トーセイビルⅡ	－	－	－	－	28	97.4	154	12.4
O-05	西葛西トーセイビル	－	－	－	－	9	100.0	61	5.0
O-06	新横浜センタービル	－	－	－	－	11	92.3	59	4.8
Rt-01	稲毛海岸ビル	15	100.0	135	16.9	15	100.0	125	10.1
Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル（注3）	－	－	－	－	1（1）	100.0（100.0）	65	5.3
Rd-01	T's garden高円寺	53	98.6	51	6.4	52	95.6	52	4.2
Rd-02	ライブ赤羽	69	95.8	50	6.3	72	100.0	50	4.1
Rd-03	月光町 アパートメント	15	87.7	34	4.3	14	82.4	31	2.6
Rd-04	T's garden川崎大師	51	95.9	34	4.3	54	98.6	34	2.8
Rd-05	アビタート蒲田	25	92.6	28	3.6	26	96.3	26	2.2
Rd-06	マーランドファイブ	32	92.3	37	4.7	31	90.5	37	3.0
Rd-07	アブニール白妙	40	97.9	36	4.6	37	91.5	35	2.8
Rd-08	ドミトリー原町田	70	96.7	28	3.6	68	95.5	30	2.4
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	－	－	－	－	119	86.4	102	8.2
	合計	385	97.5	798	100.0	553	96.5	1,245	100.0

（注1）「テナント総数」は、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契約の物件についてはかかるML会社のみ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。
（注2）本物件については、平成26年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社との間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されています。なお、同社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更されています。
（注3）本物件については、平成27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との間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、トーセイ・コミュニティ株式会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。
（注4）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。なお、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、武蔵藤沢トーセイビル及びSEA SCAPE千葉みなとについては、平成27年11月17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。以下同じです。

〈4〉再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

〈5〉公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

〈6〉特定取引の契約額及び時価の状況表

平成28年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,000,000	6,000,000	△31,306

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

〈7〉その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「〈3〉不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成28年4月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈8〉国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈1〉資本的支出の予定

該当事項はありません。

〈2〉期中の資本的支出

本投資法人が平成28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32,171千円であり、当期費用に区分された修繕費31,054千円と合わせ、合計63,225千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）
新横浜 センタービル	神奈川県横浜市	機械式駐車場 装置修繕工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 3月	19,608
ドミトリー 原町田	東京都町田市	インターホン 更新工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 3月	5,266
その他				7,297
合　計				32,171

〈3〉長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

営業期間	第1期（自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日）（千円）	第2期（自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）（千円）	第3期（自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）（千円）
当期首積立金残高	－	25,064	75,452
当期積立額	26,133	52,267	109,852
当期積立金取崩額	1,069	1,880	44,916
次期繰越額	25,064	75,452	140,388

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

項目	第2期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日) (千円)	第3期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日) (千円)
資産運用報酬(注)	45,230	66,000
資産保管手数料	1,044	1,049
一般事務委託手数料	6,170	9,383
役員報酬	3,900	3,900
その他費用	44,454	29,532
合計	100,799	109,866

(注)「資産運用報酬」には、上記とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産の取得原価又は売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第3期には取得報酬59,620千円が発生しています。

〈2〉借入状況

平成28年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月17日	—	100,000	0.41132	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月17日	—	100,000		平成28年10月31日	期限一括	(注3)	
	小計		—	200,000	—				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	—	1,094,000	0.41100	平成28年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	—	1,025,000		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	—	250,000		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	—	200,000		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	—	200,000		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	—	200,000		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	—	200,000		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	小計		—	3,169,000	—				
短期借入金合計			—	3,369,000	—				
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	1,094,000	—	0.41100	平成28年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	1,025,000	—		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	250,000	—		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	200,000	—		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	200,000	—		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	200,000	—	0.41100	平成28年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	200,000	—		平成28年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	700,000	700,000	0.52600(注2)	平成29年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	600,000	600,000		平成29年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成29年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成29年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成29年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成29年11月30日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成29年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	725,000	725,000	0.7435(注2)	平成30年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	575,000	575,000		平成30年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成30年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成30年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成30年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成30年11月30日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成30年11月30日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	700,000	700,000	0.88600(注2)	平成31年11月29日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	600,000	600,000		平成31年11月29日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成31年11月29日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成31年11月29日	期限一括	(注3)	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成31年11月29日	期限一括	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成31年11月29日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	140,000	140,000		平成31年11月29日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月17日	—	375,000	0.61132	平成31年5月31日	期限一括	(注3)	有担保無保証(注4)
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月17日	—	325,000		平成31年5月31日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成27年11月17日	—	300,000		平成31年5月31日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	平成27年11月17日	—	250,000		平成31年5月31日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社新生銀行	平成27年11月17日	—	250,000	0.61132	平成31年5月31日	期限一括	（注3）	有担保無保証（注4）
	株式会社あおぞら銀行	平成27年11月17日	—	250,000		平成31年5月31日	期限一括	（注3）	
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年11月17日	—	250,000		平成31年5月31日	期限一括	（注3）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月17日	—	325,000	0.81132	平成32年11月30日	期限一括	（注3）	有担保無保証（注4）
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月17日	—	300,000		平成32年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社みずほ銀行	平成27年11月17日	—	275,000		平成32年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社りそな銀行	平成27年11月17日	—	150,000		平成32年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社新生銀行	平成27年11月17日	—	150,000		平成32年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社あおぞら銀行	平成27年11月17日	—	150,000		平成32年11月30日	期限一括	（注3）	
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年11月17日	—	150,000		平成32年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月17日	—	450,000	1.01132	平成33年11月30日	期限一括	（注3）	有担保無保証（注4）
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月17日	—	350,000		平成33年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社みずほ銀行	平成27年11月17日	—	200,000		平成33年11月30日	期限一括	（注3）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月17日	—	550,000	1.58567	平成34年11月30日	期限一括	（注3）	有担保無保証（注4）
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月17日	—	450,000		平成34年11月30日	期限一括	（注3）	
	長期借入金合計		9,169,000	11,500,000	—				
借入金合計			9,169,000	14,869,000	—				

（注1）「平均利率」は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。
（注2）当該借入は変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
（注3）資金使途は、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です。
（注4）担保の対象となるのは「多摩センタートーセイビル」「KM新宿ビル」等を含む合計17物件となります。

〈3〉投資法人債

該当事項はありません。

〈4〉短期投資法人債

該当事項はありません。

〈5〉新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

〈1〉不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	O-04	関内トーセイビルⅡ	平成27年11月17日	4,100	—	—	—	—
信託受益権	O-05	西葛西トーセイビル	平成27年11月17日	1,710	—	—	—	—
信託受益権	O-06	新横浜センタービル	平成27年11月17日	1,364	—	—	—	—
信託受益権	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	平成27年11月17日	1,950	—	—	—	—
信託受益権	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	平成27年11月17日	2,800	—	—	—	—
		合計		11,924		—	—	—

（注）「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

〈2〉その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

〈3〉特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注）	鑑定評価機関	価格時点
取得	信託受益権	O-04	関内トーセイビルⅡ	平成27年11月17日	4,100	4,380	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成27年8月31日
	信託受益権	O-05	西葛西トーセイビル	平成27年11月17日	1,710	1,860	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成27年8月31日
	信託受益権	O-06	新横浜センタービル	平成27年11月17日	1,364	1,550	森井総合鑑定株式会社	平成27年8月31日
	信託受益権	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	平成27年11月17日	1,950	2,060	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年8月31日
	信託受益権	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	平成27年11月17日	2,800	3,010	森井総合鑑定株式会社	平成27年8月31日
合計					11,924	12,860		

（注1）「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準 各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「〈3〉特定資産の価格等の調査　①不動産等」に記載されている取引以外の取引はありません。

〈4〉利害関係人等との取引状況

①取引状況

区　分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総　額	11,924百万円	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
トーセイ株式会社	10,560百万円(88.6%)	—
合　計	10,560百万円(88.6%)	—

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B／A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
管理委託費	111,229	トーセイ・コミュニティ株式会社	111,229	100.0
その他賃貸事業費用	251,705		22,732	9.0

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価額(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。
(注3) (　)内の数値は、買付額の総額に対する比率を記載しています。
(注4) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。

〈5〉資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末日現在第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

〈1〉資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「Ⅱ.貸借対照表」、「Ⅲ.損益計算書」、「Ⅳ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ.注記表」及び「Ⅵ.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉お知らせ

役員会

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

承認日	件名	概要
平成27年12月25日	投資口事務代行委託契約に関する覚書締結	投資主名簿管理人委託契約に付随して、投資主の個人番号関係事務を投資主名簿管理人に委託する覚書の締結を承認しました。

〈2〉金額及び比率の端数処理

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

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成27年10月31日）	当　期（平成28年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,084,031	1,427,661
信託現金及び信託預金	※1　1,282,488	※1　2,338,098
営業未収入金	2,989	3,334
前払費用	51,453	81,294
繰延税金資産	13	16
未収消費税等	－	251,596
流動資産合計	2,420,976	4,102,003
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,455,102	9,212,530
減価償却累計額	△161,002	△302,064
信託建物（純額）	※1　5,294,099	※1　8,910,465
信託構築物	84,104	116,282
減価償却累計額	△4,968	△9,784
信託構築物（純額）	※1　79,135	※1　106,497
信託機械及び装置	151,049	243,783
減価償却累計額	△11,720	△21,141
信託機械及び装置（純額）	※1　139,328	※1　222,641
信託工具、器具及び備品	60,006	91,358
減価償却累計額	△4,473	△8,432
信託工具、器具及び備品（純額）	※1　55,532	※1　82,926
信託建設仮勘定	－	2,040
信託土地	※1　11,927,842	※1　20,092,132
有形固定資産合計	17,495,938	29,416,703
投資その他の資産		
長期前払費用	69,120	144,967
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	79,120	154,967
固定資産合計	17,575,059	29,571,671
繰延資産		
投資口交付費	－	21,673
繰延資産合計	－	21,673
資産合計	19,996,035	33,695,348

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成27年10月31日）	当　期（平成28年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	48,726	48,739
短期借入金	－	※1　200,000
1年内返済予定の長期借入金	－	※1　3,169,000
未払金	47,596	58,012
未払法人税等	853	915
未払消費税等	22,887	－
前受金	124,954	217,519
その他	1,117	42,529
流動負債合計	246,135	3,736,715
固定負債		
長期借入金	※1　9,169,000	※1　11,500,000
信託預り敷金及び保証金	768,767	1,420,650
その他	10,172	31,306
固定負債合計	9,947,940	12,951,956
負債合計	10,194,075	16,688,672
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	9,525,436	16,521,321
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	286,695	516,660
剰余金合計	286,695	516,660
投資主資本合計	9,812,132	17,037,982
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,172	△31,306
評価・換算差額等合計	△10,172	△31,306
純資産合計	※2　9,801,960	※2　17,006,676
負債純資産合計	19,996,035	33,695,348

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）	当　期 （自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 716,173	※1,※2 1,139,845
その他賃貸事業収入	※1,※2 82,316	※1,※2 105,772
営業収益合計	798,490	1,245,618
営業費用		
賃貸事業費用	※1 355,355	※1 522,192
資産運用報酬	45,230	66,000
資産保管手数料	1,044	1,049
一般事務委託手数料	6,170	9,383
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	44,454	29,532
営業費用合計	456,155	632,059
営業利益	342,334	613,559
営業外収益		
受取利息	176	295
雑収入	554	54
営業外収益合計	730	349
営業外費用		
支払利息	28,159	51,548
融資関連費用	27,353	40,447
その他	－	4,334
営業外費用合計	55,513	96,330
経常利益	287,552	517,578
税引前当期純利益	287,552	517,578
法人税、住民税及び事業税	889	960
法人税等調整額	4	△3
法人税等合計	894	957
当期純利益	286,657	516,621
前期繰越利益	37	39
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	286,695	516,660

前期（ご参考）（自　平成27年5月1日　至 平成27年10月31日）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本合計
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	9,525,436	186,085	186,085	9,711,522
当期変動額				
剰余金の配当		△186,048	△186,048	△186,048
当期純利益		286,657	286,657	286,657
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	100,609	100,609	100,609
当期末残高	※1 9,525,436	286,695	286,695	9,812,132

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	－	－	9,711,522
当期変動額			
剰余金の配当			△186,048
当期純利益			286,657
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△10,172	△10,172	△10,172
当期変動額合計	△10,172	△10,172	90,437
当期末残高	△10,172	△10,172	9,801,960

当期（自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本合計
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	9,525,436	286,695	286,695	9,812,132
当期変動額				
新投資口の発行	6,995,885			6,995,885
剰余金の配当		△286,656	△286,656	△286,656
当期純利益		516,621	516,621	516,621
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	6,995,885	229,965	229,965	7,225,850
当期末残高	※1 16,521,321	516,660	516,660	17,037,982

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△10,172	△10,172	9,801,960
当期変動額			
新投資口の発行			6,995,885
剰余金の配当			△286,656
当期純利益			516,621
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△21,134	△21,134	△21,134
当期変動額合計	△21,134	△21,134	7,204,716
当期末残高	△31,306	△31,306	17,006,676

[継続企業の前提に関する注記]

前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～62年 構築物　4～60年 機械及び装置　10～35年 工具、器具及び備品　2～27年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～62年 構築物　2～60年 機械及び装置　10～35年 工具、器具及び備品　2～27年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	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。	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。
4. ヘッジ会計の方法	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。	(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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託建設仮勘定、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前　期(ご参考) (平成27年10月31日)	当　期 (平成28年4月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金　1,282,488 信託建物　5,294,099 信託構築物　79,135 信託機械及び装置　139,328 信託工具、器具及び備品　55,532 信託土地　11,927,842 合計　18,778,427 担保に付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 長期借入金　9,169,000 合計　9,169,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金　2,338,098 信託建物　8,910,465 信託構築物　106,497 信託機械及び装置　222,641 信託工具、器具及び備品　82,926 信託土地　20,092,132 合計　31,752,762 担保に付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 短期借入金　200,000 1年内返済予定の長期借入金　3,169,000 長期借入金　11,500,000 合計　14,869,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前　期(ご参考)
(自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)

※1.不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	613,442
共益費収入	68,922
駐車場等収入	21,379
その他賃貸収入	12,430
小計	716,173
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	72,557
その他収入	9,758
小計	82,316
不動産賃貸事業収益合計	798,490
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	72,722
信託報酬	3,600
水道光熱費	86,586
損害保険料	1,778
修繕費	25,170
公租公課	58,558
減価償却費	91,638
その他費用	15,301
不動産賃貸事業費用合計	355,355
C.不動産賃貸事業損益(A－B)	443,134

※2.主要投資主との取引

(単位:千円)

営業取引によるもの	
賃貸事業収入	175,120
その他賃貸事業収入	25,350

当　期
(自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)

※1.不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	984,597
共益費収入	98,664
駐車場等収入	40,432
その他賃貸収入	16,151
小計	1,139,845
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	93,554
その他収入	12,218
小計	105,772
不動産賃貸事業収益合計	1,245,618
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	111,229
信託報酬	4,974
水道光熱費	105,138
損害保険料	2,883
修繕費	31,054
公租公課	81,277
減価償却費	159,257
その他費用	26,377
不動産賃貸事業費用合計	522,192
C.不動産賃貸事業損益(A－B)	723,426

※2.主要投資主との取引

(単位:千円)

営業取引によるもの	
賃貸事業収入	14,593
その他賃貸事業収入	1,614

※新投資口の発行により、平成27年11月16日に主要投資主に該当するものはいなくなったため、主要投資主であった期間の金額を記載しております。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前　期(ご参考)
(自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)

※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	96,000口

当　期
(自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)

※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	161,000口

[税効果会計に関する注記]

前　期(ご参考)
(平成27年10月31日)

1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

(繰延税金資産－流動)	
未払事業税損金不算入額	13
繰延税金資産(流動)合計	13
(繰延税金資産－流動)の純額	13
(繰延税金資産－固定)	
繰延ヘッジ損失	3,286
繰延税金資産(固定)小計	3,286
評価性引当額	△3,286
繰延税金資産(固定)合計	—
(繰延税金資産－固定)の純額	—

2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

法定実効税率	32.31
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.21
その他	0.21
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31

当　期
(平成28年4月30日)

1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

(繰延税金資産－流動)	
未払事業税損金不算入額	16
繰延税金資産(流動)合計	16
(繰延税金資産－流動)の純額	16
(繰延税金資産－固定)	
繰延ヘッジ損失	9,936
繰延税金資産(固定)小計	9,936
評価性引当額	△9,936
繰延税金資産(固定)合計	—
(繰延税金資産－固定)の純額	—

2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

法定実効税率	32.31
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.24
その他	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18

3.法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年5月1日に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については31.74%に変更されています。

この税率の変更による影響額は軽微です。

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的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使途は、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が、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取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。

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

平成27年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,084,031	1,084,031	—
(2)信託現金及び信託預金	1,282,488	1,282,488	—
資産合計	2,366,519	2,366,519	—
(3)長期借入金	9,169,000	9,169,000	—
負債合計	9,169,000	9,169,000	—
(4)デリバティブ取引	(10,172)	(10,172)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)長期借入金

これらは全て変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(4)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	6,000,000	6,000,000	△10,172

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	768,767

(注3) 金銭債権の決算日(平成27年10月31日)後の償還予定額　(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,084,031	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,282,488	—	—	—	—	—
合計	2,366,519	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成27年10月31日)後の返済予定額　(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	3,169,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	—

当期(自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的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使途は、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が、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取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。

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

平成28年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,427,661	1,427,661	—
(2)信託現金及び信託預金	2,338,098	2,338,098	—
資産合計	3,765,759	3,765,759	—
(3)短期借入金	200,000	200,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	3,169,000	3,169,000	—
(5)長期借入金	11,500,000	11,500,000	—
負債合計	14,869,000	14,869,000	—
(6)デリバティブ取引	(31,306)	(31,306)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

これらは全て変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(6)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	6,000,000	6,000,000	△31,306

(※1)　契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2)　時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,459,311

(注3) 金銭債権の決算日(平成28年4月30日)後の償還予定額　(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,427,661	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,338,098	—	—	—	—	—
合計	3,765,759	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成28年4月30日)後の返済予定額　(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,169,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000	1,500,000	2,000,000
合計	3,369,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000	1,500,000	2,000,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日)

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に関する平成27年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
17,555,943	△60,004	17,495,938	18,773,000

(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) 当期の主な増加額は「稲毛海岸ビル空調設備」(14,036千円)等の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(91,638千円)の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、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平成27年10月期(第2期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日)

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に関する平成28年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
17,495,938	11,918,724	29,414,663	32,218,000

(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) 当期の主な増加額は「関内トーセイビルⅡ」を含む合計5物件(12,045,810千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(159,257千円)の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、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平成28年4月期(第3期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[資産の運用の制限に関する注記]

前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
主要投資主	トーセイ株式会社	不動産業	被所有 直接 10.00%	不動産等の賃貸等(注3)	200,471	前受金	31,764
						信託預り敷金及び保証金	158,263
主要投資主の子会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	不動産管理業	—	不動産管理委託報酬等(注4)	86,094	営業未払金	48,726

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
(注3) 上記記載には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱費等が含まれています。
(注4) 上記記載には、管理委託費のほか、修繕費、広告宣伝費等が含まれています。

当期(自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社の親法人等	トーセイ株式会社	不動産業	被所有 直接 5.96%	不動産等の購入	10,560,000	—	—
				不動産等の賃貸等(注3)	264,116	前受金	44,481
						信託預り敷金及び保証金	254,844
資産運用会社の親法人等	トーセイ・コミュニティ株式会社	不動産管理業	—	不動産管理委託報酬等(注4)	133,962	営業未払金	48,739

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
(注3) 上記記載には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱費等が含まれています。
(注4) 上記記載には、管理委託費のほか、修繕費、広告宣伝費等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)		当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	
1口当たり純資産額	102,103円	1口当たり純資産額	105,631円
1口当たり当期純利益	2,986円	1口当たり当期純利益	3,330円
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おりません。		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おりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)		当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	
当期純利益(千円)	286,657	当期純利益(千円)	516,621
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	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)	286,657	普通投資口に係る当期純利益(千円)	516,621
期中平均投資口数(口)	96,000	期中平均投資口数(口)	155,132

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日)

1.資産の取得

本投資法人は、平成27年10月28日付で以下の5物件の取得に係る売買契約を締結し、平成27年11月17日付で取得しました。

物件名称	関内トーセイビルⅡ
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	4,100百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	西葛西トーセイビル
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	1,710百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	新横浜センタービル
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	1,364百万円
取得先	エコフレンドリー・ツー合同会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	武蔵藤沢トーセイビル
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	1,950百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	SEA SCAPE千葉みなと
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	2,800百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

(注1) 不動産又は信託受益権の売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

2.新投資口の発行

本投資法人は、平成27年10月28日及び平成27年11月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成27年11月16日に公募による新投資口の発行に係る払込み、平成27年12月16日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。

(一般募集(公募)による新投資口の発行)

発行新投資口数	:	61,900口
発行価格(募集価格)	:	111,637円
発行価格(募集価格)の総額	:	6,910,330,300円
発行価額(払込金額)	:	107,629円
発行価額(払込金額)の総額	:	6,662,235,100円
払込期日	:	平成27年11月16日

(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)	:	107,629円
発行価額(払込金額)の総額	:	333,649,900円
払込期日	:	平成27年12月16日
割当先	:	大和証券株式会社

(資金使途)

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

3.資金の借入れ

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

借入先	借入金額(百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱東京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及び三井住友信託銀行株式会社	2,000	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.500%	平成27年11月17日	平成31年5月31日	期限一括弁済	有担保
株式会社三菱東京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及び三井住友信託銀行株式会社	1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.700%		平成32年11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.900%		平成33年11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行	1,000	1.58567%(固定金利)		平成34年11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行	200	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.300%		平成28年10月31日		
合　計	5,700	—	—	—	—	—

当期(自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日)

該当事項はありません。

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(ご参考)(自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日)

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	31,234

2.戻入れの具体的な方法

(1)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

（単位：円）

項目	前　期（ご参考） （自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）	当　期 （自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）
Ⅰ 当期未処分利益	286,695,424	516,660,848
Ⅱ 利益超過分配金加算額	－	31,234,000
うち一時差異等調整引当額	－	31,234,000
Ⅲ 分配金の額	286,656,000	516,488,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,986)	(3,208)
うち利益分配金	286,656,000	485,254,000
(うち1口当たり利益分配金)	(2,986)	(3,014)
うち一時差異等調整引当額	－	31,234,000
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(－)	(194)
Ⅳ 次期繰越利益	39,424	31,406,848
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数96,000口の整数倍の最大値となる286,656,000円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、3,208円としております。 利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益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3,014円としました。 また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。 当期については、繰延ヘッジ損失31百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を31百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を194円としました。

独立監査人の監査報告書

平成28年６月14日

トーセイ・リート投資法人
　役員会　御中

新創監査法人
指定社員 業務執行社員　公認会計士　相川 高志
指定社員 業務執行社員　公認会計士　篠原 一馬

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、トーセイ・リート投資法人の平成27年11月１日から平成28年４月30日までの第３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

(単位:千円)

	前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	287,552	517,578
減価償却費	91,638	159,257
融資関連費用	27,353	40,447
受取利息	△176	△295
支払利息	28,159	51,548
営業未収入金の増減額(△は増加)	△281	△345
未収消費税等の増減額(△は増加)	387,669	△251,596
未払消費税等の増減額(△は減少)	22,887	△22,887
前払費用の増減額(△は増加)	1,384	△29,841
長期前払費用の増減額(△は増加)	—	16,610
営業未払金の増減額(△は減少)	3,022	15,543
未払金の増減額(△は減少)	10,596	10,415
前受金の増減額(△は減少)	6,147	92,565
その他	△2,125	2,318
小計	863,828	601,320
利息の受取額	176	295
利息の支払額	△28,004	△50,870
法人税等の支払額	△1,111	△898
営業活動によるキャッシュ・フロー	834,888	549,846
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△14,288	△12,095,553
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	58,462	882,477
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,583	△191,933
投資活動によるキャッシュ・フロー	△66,409	△11,405,009
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	200,000
長期借入れによる収入	—	5,370,696
投資口の発行による収入	—	6,970,362
分配金の支払額	△186,048	△286,656
財務活動によるキャッシュ・フロー	△186,048	12,254,403
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	582,431	1,399,240
現金及び現金同等物の期首残高	1,784,088	2,366,519
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,366,519	※1 3,765,759

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

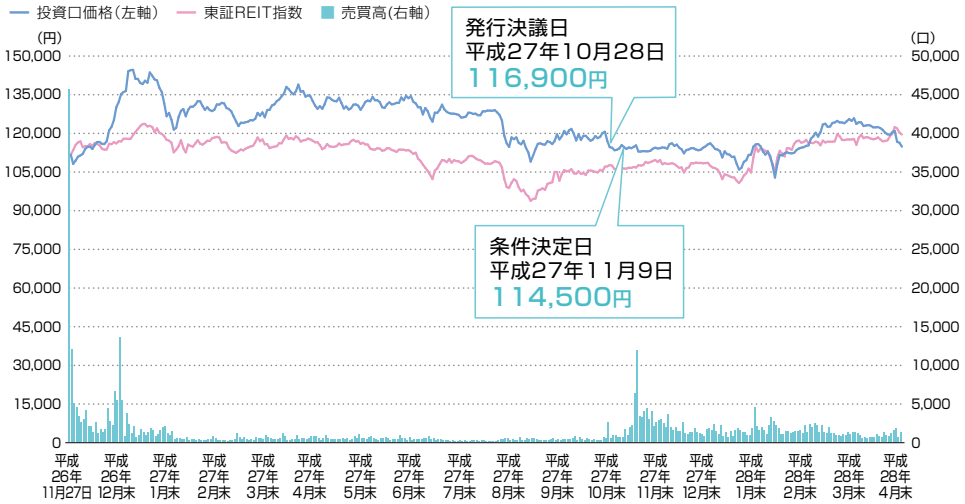
項目	前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前　期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)		当　期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	
※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 (平成27年10月31日現在)		※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 (平成28年4月30日現在)	
	(単位:千円)		(単位:千円)
現金及び預金	1,084,031	現金及び預金	1,427,661
信託現金及び信託預金	1,282,488	信託現金及び信託預金	2,338,098
現金及び現金同等物	2,366,519	現金及び現金同等物	3,765,759

投資口価格の推移

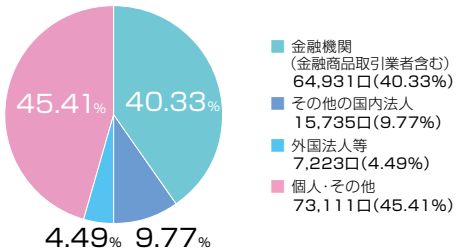
本投資法人の上場日である平成26年11月27日から平成28年4月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下のとおりです。



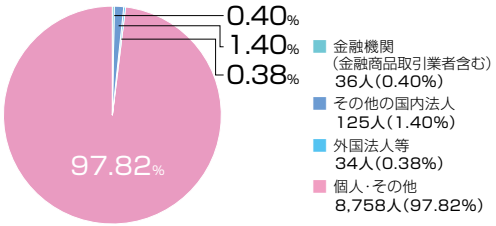
(注)東証REIT指数は、本投資法人の平成26年11月27日投資口価格終値を100として指数化しています。

投資主の状況

● 所有者別投資口数

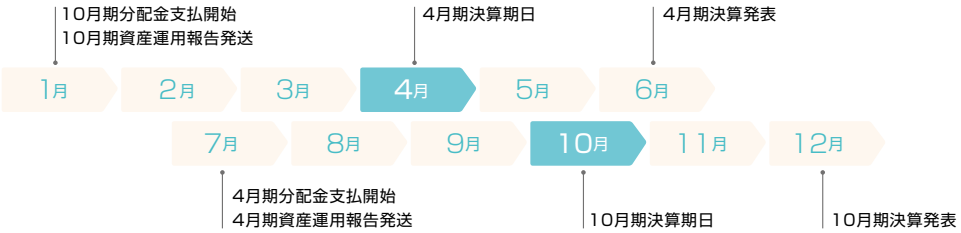


● 所有者別投資主数



(注)比率は小数第3位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年4月末、10月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所　不動産投資信託証券市場(銘柄コード:3451)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 郵送物送付先及び お問い合わせ先	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号:0120-232-711(フリーダイヤル) 午前9時～午後5時(土日祝日、年末年始の休業日を除く)

住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しております「投資主分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、「投資主分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「投資主分配金計算書」を同封させていただいております。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社へご確認ください。

NISA口座における上場株式の配当金等受取方法について

NISA口座でご所有の上場株式の配当金等(投資口の分配金を含みます。)について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受け取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要なお手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。