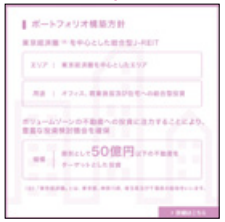
投資法人サイトのご案内

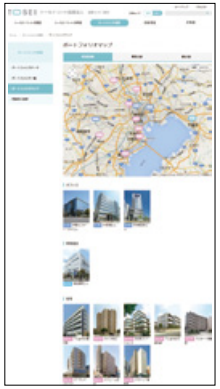
http://www.tosei-reit.co.jp/

本投資法人の特徴を
掲載しています。

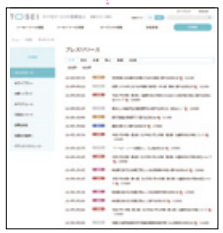


クリックすると
ボックスタイトルの概要が
その場で表示されます。

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。



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1期

資産運用報告

自 平成26年9月4日　至 平成27年4月30日
証券コード：3451

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

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1期　確定分配金(1口当たり)	1,938円
第2期　予想分配金(1口当たり)	2,855円

期末資産規模	174.34億円
期末稼働率	96.2%

CONTENTS

決算サマリー 01
投資主の皆様へ 02
トーセイ・リートの特徴 03
投資方針 04
第1期決算ハイライト 06
ポートフォリオの概要 08
本投資法人／本資産運用会社の概要 12
トーセイグループとは 13
Ⅰ.資産運用報告 14
Ⅱ.貸借対照表 32
Ⅲ.損益計算書 34
Ⅳ.投資主資本等変動計算書 35
Ⅴ.注記表 36
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書 44
Ⅶ.監査報告書 45
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 46
投資主インフォメーション 48

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

第1期　資産運用報告
自 平成26年9月4日　至 平成27年4月30日

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、トーセイ・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
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の活用・再生」を理念とし、平成26年11月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第1期（平成27年4月期）決算を迎えることができました。
これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。
ここに本投資法人の第1期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
第1期につきましては、上場時に取得した12物件（取得価格合計174億円）の運用により、営業収益662百万円、経常利益187百万円、当期純利益186百万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1,938円となりました。
本投資法人上場後、新たに3投資法人（平成27年4月30日現在）が上場し、また既存投資法人の増資も相次ぎJ-REIT市場は、保有資産の多様化、資産規模の拡大が続いております。本投資法人は、第2期以降につきましても、本投資法人の投資方針に則り、運用を委託しておりますトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社共々、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、東京経済圏における「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資による運用資産の規模拡大を図り、中長期的に安定した収益の確保と、投資主価値の最大化を目指してまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後と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・リートとは

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』のうち、東京経済圏(注)をメインターゲットに原則50億円以下の相対的に中小規模のオフィス、商業施設及び住宅をボリュームゾーンの不動産として投資対象に位置付け、利回りの水準を重視した投資及び運用を行います。かかる運用により、既存建築ストックの活用・再生を通じた日本の不動産市場のより一層の活性化と、J-REIT市場の裾野拡大に貢献することも目指します。

(注)「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。

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

スポンサーであるトーセイは、不動産流動化事業(注)を通じて、一般に投資リスクが相対的に高いと考えられる築年数を経た既存建築ストックへの投資を積極的に行い、改修・改装工事等を通じてそのバリューアップを図り、再度不動産投資市場に流通させることに関して豊富な経験及び知見を有しています。本投資法人は、トーセイが不動産流動化事業を中心とした事業活動を通じて体得した下記のノウハウ（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することで、投資主価値の向上を目指します。

(注)「不動産流動化事業」とは、資産価値の劣化した中古のオフィスビルやマンションを買い取り、エリア特性やニーズに合わせて不動産のバリューアップを行うことによって当該不動産が本来持つ価値を見出し、再生を行う事業をいいます。

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

投資対象

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】

本資産運用会社及びスポンサーであるトーセイが、これまで数多くの投資を行ってきた東京経済圏を投資のメインターゲットとしております。また、都心部の取得競争の激しい物件は避け、プライムエリアではなくとも、その不動産の所在するエリア内で競争力の高い物件をサブマーケットレベルで分析のうえ、投資を行います。

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】

一般的に築年数が経過した物件は、修繕コストの負担が重いイメージがありますが、築年数が経過した場合であっても、適正な賃料設定を行い、効率的なリニューアルを行うことによって、不動産の潜在する収益力を見出すことは可能であると考え、以下の方針に基づき、築年数のみにとらわれない投資を行います。

築古物件(注)への投資方針

築古物件への投資判断を行うに際しては、以下のそれぞれの内容について十分に留意し、検討するものとします。

- 築年数に基づく投資リスクに見合った投資利回りが得られることを確認のうえ、改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性も踏まえて適正に評価を実施
- 物件の状況に応じた中長期の資産管理計画を立案し、当該計画の内容を物件の査定に織り込んだうえで築古物件に対する評価を行い取得(物件の状況に応じて改修・改装工事等の実施を織り込むことがある)
- 特に住宅の築古物件については、適正な賃料設定、稼働率の将来予測等を実施。物件の規模感から機動的な物件の入替えが可能なものがターゲット

(注)「築古物件」とは、既存建築ストックの中でも特に一定の築年数を経た物件をいいます。

成長戦略

外部成長戦略	● トーセイによるスポンサーサポートを活用した外部成長戦略 ● 本資産運用会社独自のパイプライン
内部成長戦略	● 私募ファンドの運用等で培ったアセット・マネジメントのノウハウによる内部成長戦略 ● プロパティ・マネジメントに関する内部成長戦略 ● トーセイによるスポンサーサポートを活用した内部成長戦略

ポートフォリオ構築方針

東京経済圏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1)	20%以下(注2)	

- トーセイの事業エリアの中心であり、トーセイが投資のトラックレコードを積み上げてきた東京都の都市部を含む東京経済圏に所在する不動産を中心にポートフォリオを構築
- 東京経済圏以外においては、転入者数や転入超過数の増加傾向が確認できる主要地方都市において投資

オフィス	商業施設	併せて 80%以下(注2)
住宅		50%以下(注2)

- 各用途の組入比率について上限を設定しつつも、それ以外の制限を特に設けないことにより、柔軟な運用が可能
- ボリュームゾーンの不動産についてはいずれの用途についても投資機会は潤沢に存在すると考えられ、また、一棟の不動産について複数の用途で複合的にフロアを構成する物件も多数存在
- トーセイが総合不動産会社としてトーセイの各事業セグメントにおいて3用途のいずれの不動産についても積極的に取り組んでおり、トーセイよりソーシングサポートの提供を受けることのメリットを最大限に享受

(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。
(注2) 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。

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

投資の理由	● 1物件当たりの投資金額を上記水準とし、数多くの不動産に投資を行うことは、ポートフォリオ全体として、稼働率の急激な低下等のリスクの分散につながり、収益変動リスクを抑制することに寄与 ● 中小規模オフィス賃貸市場は、大規模オフィス賃貸市場に比べ、件数ベースでテナント層が厚く、かかる意味において市場規模が大きく、相対的に安定した賃貸需要が見込まれる ● 豊富な投資検討機会を確保するという観点に加え、トーセイのコア・コンピタンス活用機会を追求する観点からも、ボリュームゾーンの不動産への投資に注力

オファリング概要

本投資法人は、平成26年11月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

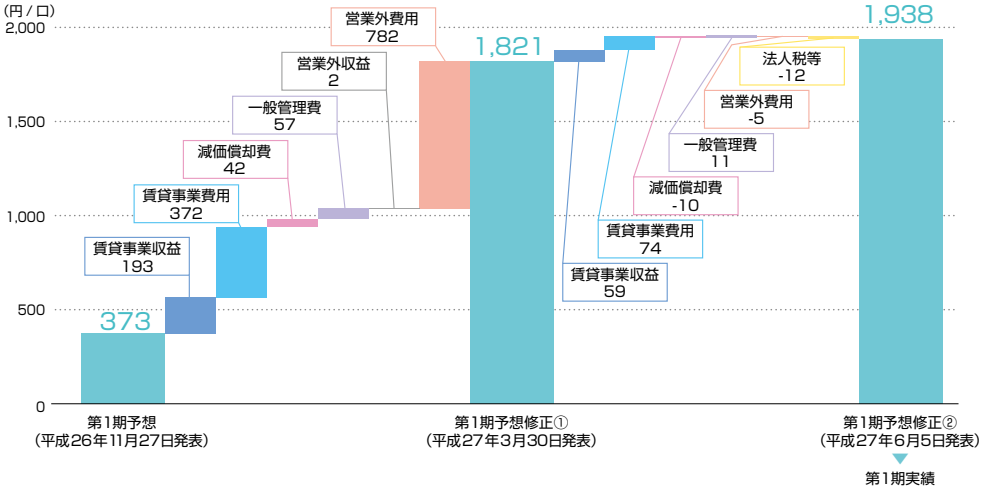
オファリング形態	国内一般募集	発行投資口数	86,400口
発行価格	103,000円	調達金額	8,565百万円

第1期実績と従前予想

第1期決算の運用状況は下記のとおりとなっております。賃貸事業収益が想定を上回る水準で推移していること、また営業外費用について大幅な削減ができたこと等により、当初の予想を上回りました。

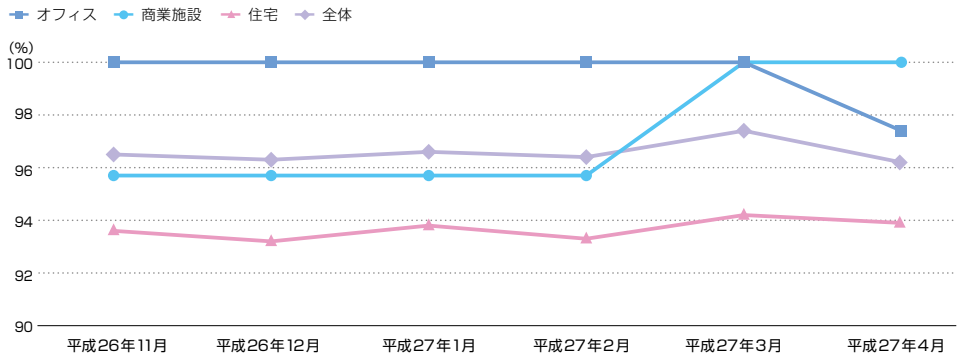
	第1期予想（平成26年11月27日発表）(B)	第1期予想修正①（平成27年3月30日発表）	第1期予想修正②（平成27年6月5日発表）	第1期実績（平成27年4月期）(A)	増減(対予想)(A-B)	
営業収益	638百万円	657百万円	662百万円	662百万円	24百万円	3.8%
営業利益	268百万円	331百万円	344百万円	344百万円	76百万円	28.5%
経常利益	35百万円	174百万円	187百万円	187百万円	151百万円	421.7%
当期純利益	35百万円	174百万円	186百万円	186百万円	150百万円	418.6%
1口当たり分配金	373円	1,821円	1,938円	1,938円	1,565円	419.6%

分配金の推移



稼働率の推移

第1期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は96.2%となっております。引き続き積極的なリーシング活動により高稼働率の維持を目指します。



(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。

賃料改定動向

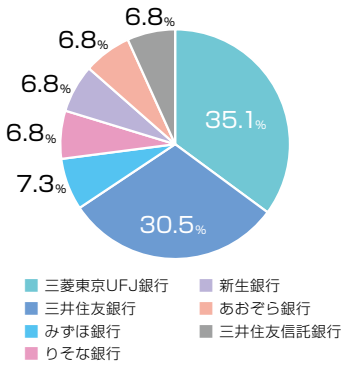
適正な賃料設定とテナントリレーションの強化により減額改定0件、増額改定9件と着実に増額での改定が増加しております。

	件数	賃貸面積
増額	9件	347.36㎡
据置	77件	4,741.66㎡
減額	0件	0.00㎡
合計	86件	5,089.02㎡

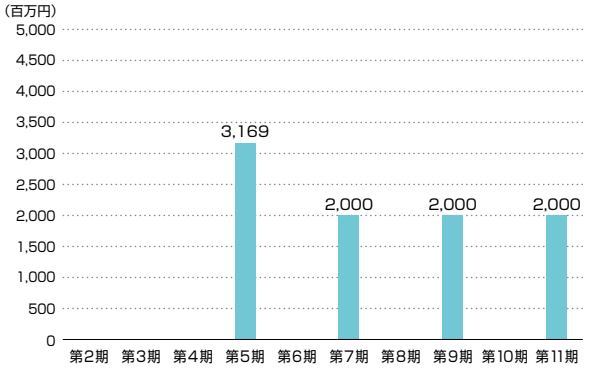
借入金の状況

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、分散されたバランスのとれた資金調達等を行ってまいります。

バンクフォーメーション

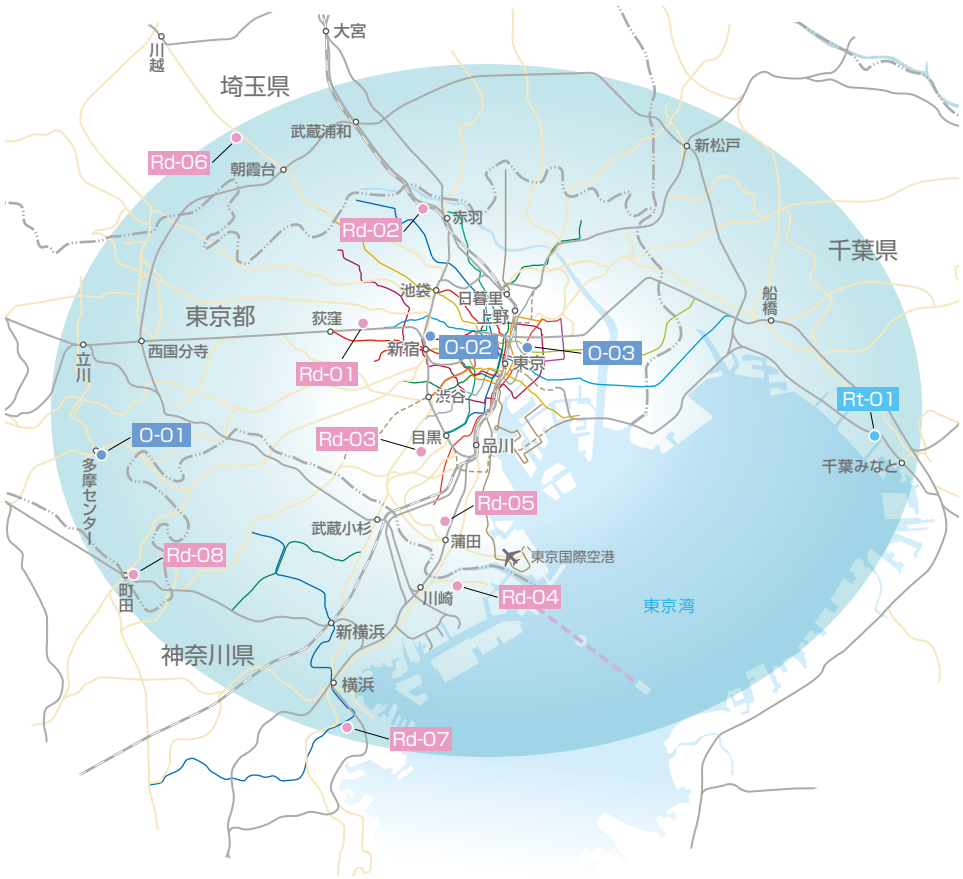


返済期限別借入金残高

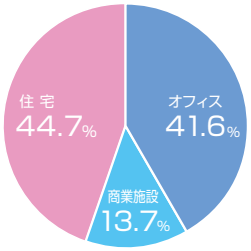


(注)比率は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

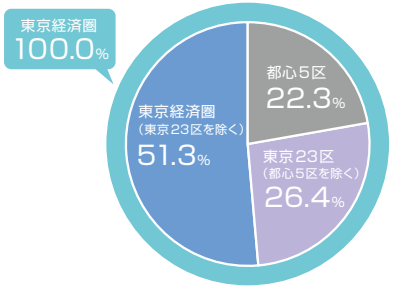
ポートフォリオマップ



● 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）



（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。

ポートフォリオ一覧

（平成27年4月30日現在）

物件番号	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	25.8	東京都多摩市	3,370	19.3	3,390	100.0
O-02	KM新宿ビル	23.6	東京都新宿区	2,057	11.8	2,240	87.5
O-03	日本橋浜町ビル	24.5	東京都中央区	1,830	10.5	1,950	100.0
オフィス 小計				7,257	41.6	7,580	97.4
Rt-01	稲毛海岸ビル	22.4	千葉県千葉市	2,380	13.7	2,540	100.0
商業施設 小計				2,380	13.7	2,540	100.0
オフィス及び商業施設 中計				9,637	55.3	10,120	98.1
Rd-01	T's garden高円寺	4.3	東京都杉並区	1,544	8.9	1,810	96.5
Rd-02	ライブ赤羽	26.1	東京都北区	1,227	7.0	1,380	95.8
Rd-03	月光町アパートメント	7.1	東京都目黒区	1,000	5.7	1,090	86.1
Rd-04	T's garden川崎大師	6.2	神奈川県川崎市	980	5.6	1,050	95.2
Rd-05	アビタート蒲田	23.9	東京都大田区	836	4.8	898	92.6
Rd-06	マーランドファイブ	25.0	埼玉県富士見市	830	4.8	864	89.4
Rd-07	アブニール白妙	20.2	神奈川県横浜市	780	4.5	862	100.0
Rd-08	ドミトリー原町田	22.8	東京都町田市	600	3.4	646	91.2
住宅 小計				7,797	44.7	8,600	93.9
合計／平均		20.4		17,434	100.0	18,720	96.2

（注）「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成27年4月30日までの経過年数を記載しています。また、「築年数」の合計／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。

第１期末保有物件

O-01 多摩センタートーセイビル

O-02 KM新宿ビル

O-03 日本橋浜町ビル

Rt-01 稲毛海岸ビル

Rd-01 T's garden高円寺

Rd-02 ライブ赤羽

Rd-03 月光町アパートメント

Rd-04 T's garden川崎大師

Rd-05 アビタート蒲田

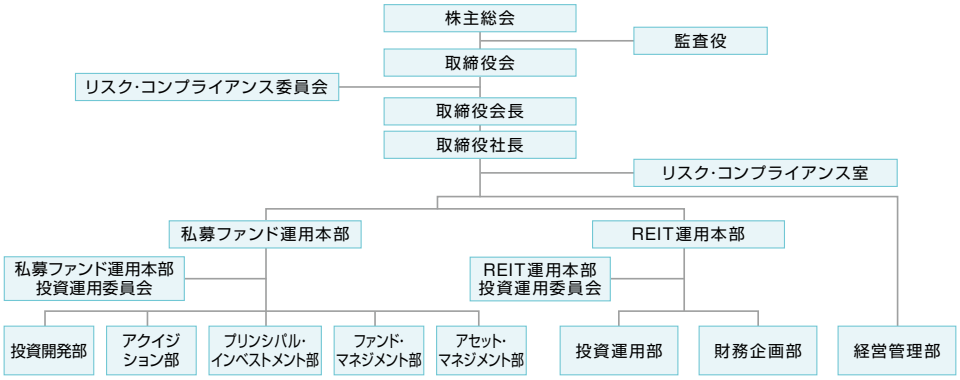
Rd-06 マーランドファイブ

Rd-07 アブニール白妙

Rd-08 ドミトリー原町田

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(2)第85736号)



(注)平成27年6月1日に組織変更を行いました。

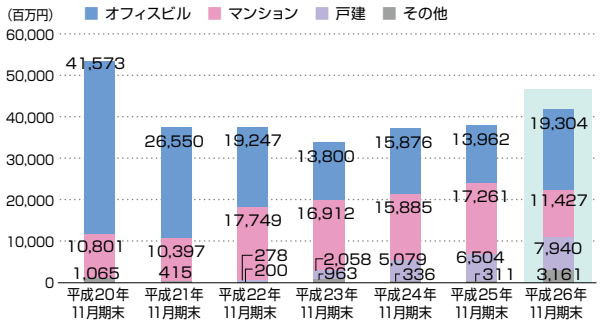
トーセイによるスポンサーサポート

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より提供される各サポートを戦略的に活用し、建物の機能的減価リスクに対する対応力を高め、物件の取得機会や投資対象を拡大することで、外部成長及び内部成長を目指します。

外部成長支援	ソーシングサポート	トーセイが保有する資産のうち、トーセイが当該資産の売却を検討する場合において、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、トーセイは本資産運用会社に対し、当該売却に関する情報を原則として第三者に優先して提供
外部成長支援	ウェアハウジングサポート	本投資法人が第三者より取得を検討する物件について、トーセイによる一時的な取得を本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討
内部成長支援	コンストラクション・マネジメントサポート	本投資法人が取得を検討する物件に関し、トーセイが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者として改修・改装工事等を実施し、またリースアップを実施することについて、本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討 本投資法人が保有する物件の中で、改修・改装工事等が必要である場合には、トーセイはかかる改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供
内部成長支援	リーシングサポート	本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、稼働率の中長期的な安定を目的として、本資産運用会社から当該サポートの要請がなされた場合には、トーセイはテナント・媒介者への物件の紹介、媒介、管理等のサポートを提供
その他	その他のサポート	● マーケット情報の提供(トーセイから不動産市況等の情報提供) ● 人材支援(トーセイから本資産運用会社への人材の提供) ● 商標使用許諾

トーセイグループの用途別の棚卸資産残高の推移

トーセイグループの棚卸資産は、平成20年11月期以降の各期の期末時点において、合計300億円以上(簿価ベース)の残高を維持しています。なお、その大部分は、トーセイの棚卸資産です。



(出所)トーセイの平成26年11月期末決算説明資料等により本資産運用会社にて作成。トーセイグループ連結ベース

トーセイグループによるコミットメント(セイムボート出資)

i. 本投資法人の投資口のJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口数の約10%をトーセイグループが保有すること
ii. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はトーセイグループにおいて取得することを真摯に検討すること
iii. 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めること

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 自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日
営業収益	(百万円)	662
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(662)
営業費用	(百万円)	318
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(252)
営業利益	(百万円)	344
経常利益	(百万円)	187
当期純利益	(百万円)	186
総資産額	(百万円)	19,887
(対前期比)	(%)	(—)
純資産額	(百万円)	9,711
(対前期比)	(%)	(—)
出資総額	(百万円)	9,525
発行済投資口の総口数	(口)	96,000
1口当たり純資産額	(円)	101,161
1口当たり当期純利益 (注4)	(円)	2,835 (1,938)
分配金総額	(百万円)	186
1口当たり分配金	(円)	1,938
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(1,938)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)
総資産経常利益率 (注5)	(%)	0.9
(年換算値) (注6)	(%)	(2.2)
自己資本利益率 (注5)	(%)	1.9
(年換算値) (注6)	(%)	(4.6)
自己資本比率 (注5)	(%)	48.8
(対前期比増減)	(%)	(—)
配当性向 (注5)	(%)	99.9
【その他参考情報】		
当期運用日数	(日)	154
期末投資物件数	(件)	12
期末テナント数 (注7)	(件)	382
期末稼働率	(%)	96.2
減価償却費	(百万円)	90
資本的支出額	(百万円)	2
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	(百万円)	500
FFO(Funds from Operation) (注5)	(百万円)	276
1口当たりFFO (注5)	(円)	2,881
有利子負債額	(百万円)	9,169
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.1

(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) 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(65,633口)で除することにより算定しています。また、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(96,000口)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 なお、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 なお、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	第1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、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
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。
(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、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)。

その後、同年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、平成27年4月30日現在、本投資法人は、合計12物件の不動産信託受益権(取得価格(注2)の総額17,434百万円)を運用し、その発行済投資口の総口数は、96,000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27年4月期)におけるわが国の経済は、政府の各種経済政策や日銀の大胆な金融緩和の効果により企業収益・雇用環境の改善が進むなか、景気は緩やかながら回復基調となっています。

不動産売買市場におきましては、地価上昇への期待や低金利を受け不動産取引が拡大したほか、円安を追い風に海外企業や投資ファンドなどによる不動産取得が増加し、平成26年度の上場会社等による不動産取得額は約5兆2千8百億円(前年度比15%増)となりました。一方、J-REIT市場においては、前年度に比べて大型新規上場が減少したこと、及び利回り低下につながる不動産価格の上昇が背景となり平成22年度以降増加が続いていたJ-REITによる取得額が前年度を若干下回る結果となりました。(都市未来総合研究所調べ)

不動産賃貸市場において、東京ビジネス地区(都心5区(注1))のオフィス空室率は引き続き低水準で推移し、平均賃料についても微増傾向にあります。また、東京経済圏(注2)における賃貸住宅の市況に関しても空室率は引き続き低水準で推移しており、賃料単価も高水準を維持しています。(三鬼商事調べ)

運用実績:

本投資法人は、平成26年11月28日より、同日付で取得をした保有資産17,434百万円(取得価格合計)の運用資産としてのオフィス3物件、商業施設1物件及び住居8物件の計12物件の運用を開始しました。運用資産の平成27年4月末時点における稼働率は96.2%となっており、高稼働を維持しています。

(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)「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。

平成26年11月26日を払込期日とした公募による新投資口の発行(86,400口)を実施し、出資総額は、9,525百万円となりました。

また、有利子負債による資金調達について、不動産信託受益権12物件の取得及び関連費用に充当するため、平成26年11月28日付で、長期借入金による9,169百万円の調達を行いました。

当期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合(以下「LTV」といいます。)は46.1%となりました。

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の営業収益は、662百万円、営業利益は344百万円となりました。また、投資口交付費及び創立費を一括費用計上したこと等により、経常利益は187百万円となり、当期純利益は186百万円となりました。

また、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当期未処分利益の全額を分配することとし、結果、投資口1口当たりの分配金を1,938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27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(千円)		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	960,000	960,000	(注1)
平成26年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565,436	9,525,436	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たりの発行価額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。

【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J-REIT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)
最 高	144,500円
最 低	108,000円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所J-REIT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

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第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円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の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1,938円となりました。

期 別		第1期 (自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日)
当期純利益総額	(千円)	186,085
当期未処分利益総額	(千円)	186,085
利益留保額	(千円)	37
金銭の分配金総額	(千円)	186,048
(1口当たり分配金)	(円)	(1,938)
うち利益分配金総額	(千円)	186,048
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,938)
うち出資払戻総額	(千円)	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)

〈5〉今後の運用方針

①想定される将来動向

今後も政府の各種経済政策や日銀の大胆な金融緩和による低金利や円安を追い風に、国内のJ-REIT各社を含む法人、個人及び機関投資家に加え、海外企業や投資ファンドなどによる日本の不動産業界への投資は継続すると考えられ、不動産売買市場における取得競争についてはより一層の加熱感が増し、不動産の売買価格の上

昇傾向は続くと想定されます。

また、不動産賃貸市場については、前述の政府及び日銀による施策等の影響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においてさらなる改善傾向で推移するものと考えられます。

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に対し、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資産の取得を行います。

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

本投資法人は、174億円の資産規模(注1)で運用を開始しましたが、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しつつ、加えて本資産運用会社が行ってきた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た資産取得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) 本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

(ハ) 財務戦略

当期において資産取得に関し、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする同行を含む計7行からシンジケートローンにより9,169百万円の借入れを行っています。現時点においては、日銀の金融緩和政策の状況を踏まえた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れを行っています。しかしながら、今後においては、資産取得のタイミング等において、将来の金利上昇リスクと固定化コストも勘案の上、一部固定金利の借入れについても検討していきます。

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。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別	第1期 (平成27年 4月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	96,000
出資総額 (百万円)	9,525
投資主数 (人)	4,314

〈2〉投資口に関する事項

平成27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)	19,961	20.79
トーセイ株式会社	9,600	10.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,739	8.06
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,638	4.83
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,045	4.21
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,399	2.49
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	2,291	2.38
MSIP CLIENT SECURITIES 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,593	1.65
松井証券株式会社	1,536	1.60
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	1,375	1.43
合計	55,177	57.47

(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	—	2,000
監督役員	菅谷　貴子	山田・尾﨑法律事務所　弁護士	3,200
	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。

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27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〉投資法人の財産の構成

平成27年4月30日現在における本投資法人の財産の構成は、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1期(平成27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	7,277	36.6
		商業施設	2,379	12.0
		住　宅	7,899	39.7
	主要地方都市	—	—	—
	合計		17,555	88.3
預金・その他の資産			2,331	11.7
資産総額(注2)			19,887	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、平成27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〉主要な保有資産

平成27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	3,378	9,737.49	9,737.49	100.0	25.3	オフィス
O-02	KM新宿ビル	2,063	3,403.96	2,978.53	87.5	10.3	オフィス
O-03	日本橋浜町ビル	1,835	3,334.40	3,334.40	100.0	10.9	オフィス
Rt-01	稲毛海岸ビル	2,379	5,890.92	5,890.92	100.0	15.3	商業施設
Rd-01	T's garden高円寺	1,561	2,169.38	2,093.84	96.5	6.9	住宅
Rd-02	ライブ赤羽	1,239	3,876.30	3,714.91	95.8	6.5	住宅
Rd-03	月光町 アパートメント	1,013	1,392.13	1,199.31	86.1	3.8	住宅
Rd-04	T's garden川崎大師	993	2,067.77	1,968.25	95.2	4.7	住宅
Rd-05	アビタート蒲田	845	1,768.23	1,637.25	92.6	3.6	住宅
Rd-06	マーランドファイブ	842	2,727.94	2,438.91	89.4	4.6	住宅
Rd-07	アブニール白妙	793	2,499.93	2,499.93	100.0	4.5	住宅
Rd-08	ドミトリー原町田	609	1,864.31	1,700.58	91.2	3.6	住宅
	合計	17,555	40,732.76	39,194.32	96.2	100.0	

(注1)「帳簿価額」は、平成27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27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27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、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27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。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。

〈3〉不動産等組入資産明細

平成27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	3,378	3,390
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	3,403.96	2,063	2,240
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	1,835	1,950
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	2,379	2,540
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	1,561	1,810
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	3,876.30	1,239	1,380
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	1,013	1,090
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	993	1,050
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	898
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	2,727.94	842	864
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番地5	信託受益権	2,499.93	793	862
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	1,864.31	609	646
	合計			40,732.76	17,555	18,720

（注）「期末算定価額」は、平成27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は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第1期（自 平成26年 9月 4日　至 平成27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（%）
O-01	多摩センタートーセイビル（注2）	1（30）	100.0	167	25.3
O-02	KM新宿ビル	6	87.5	68	10.3
O-03	日本橋浜町ビル	7	100.0	72	10.9
Rt-01	稲毛海岸ビル	15	100.0	101	15.3
Rd-01	T's garden高円寺	52	96.5	45	6.9
Rd-02	ライブ赤羽	68	95.8	43	6.5
Rd-03	月光町アパートメント	15	86.1	25	3.8
Rd-04	T's garden川崎大師	54	95.2	31	4.7
Rd-05	アビタート蒲田	25	92.6	23	3.6
Rd-06	マーランドファイブ	31	89.4	30	4.6
Rd-07	アブニール白妙	41	100.0	29	4.5
Rd-08	ドミトリー原町田	67	91.2	24	3.6
	合計	382	96.2	662	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。

〈4〉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27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。

〈5〉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27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2,336千円であり、当期費用に区分された修繕費17,371千円と合わせ、合計19,708千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	電力量計交換工事	自 平成27年 2月 至 平成27年 2月	1,014
その他				1,322
合　計				2,336

〈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、以下のとおり積み立てています。

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)
当期首積立金残高	—
当期積立額	26,133
当期積立金取崩額	1,069
次期繰越額	25,064

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

項目	第1期 (自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日)
資産運用報酬(注)	31,932千円
資産保管手数料	623千円
一般事務委託手数料	7,035千円
役員報酬	5,200千円
その他費用	20,597千円
合計	65,390千円

(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1期には取得報酬87,174千円が発生しています。

〈2〉借入状況

平成27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
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	0.43095	平成28年 11月30日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証 (注3)
	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2)	
	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2)	
	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2)	
	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2)	
	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2)	
	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2)	
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成26年 11月28日	—	700,000	0.53095	平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証 (注3)
	株式会社 三井住友銀行	平成26年 11月28日	—	600,000		平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	平成26年 11月28日	—	140,000		平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	平成26年 11月28日	—	140,000		平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 新生銀行	平成26年 11月28日	—	140,000		平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	平成26年 11月28日	—	140,000		平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	平成26年 11月28日	—	140,000		平成29年 11月30日	期限 一括	(注2)	

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	—	725,000	0.73095	平成30年11月30日	期限一括	（注2）	有担保無保証（注3）
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	—	575,000		平成30年11月30日	期限一括	（注2）	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成30年11月30日	期限一括	（注2）	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成30年11月30日	期限一括	（注2）	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成30年11月30日	期限一括	（注2）	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成30年11月30日	期限一括	（注2）	
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	—	140,000		平成30年11月30日	期限一括	（注2）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年11月28日	—	700,000	0.83095	平成31年11月29日	期限一括	（注2）	有担保無保証（注3）
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	—	600,000		平成31年11月29日	期限一括	（注2）	
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成31年11月29日	期限一括	（注2）	
	株式会社りそな銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成31年11月29日	期限一括	（注2）	
	株式会社新生銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成31年11月29日	期限一括	（注2）	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年11月28日	—	140,000		平成31年11月29日	期限一括	（注2）	
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月28日	—	140,000		平成31年11月29日	期限一括	（注2）	
	小計		—	9,169,000					
合計			—	9,169,000					

（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）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3）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12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の売買状況等

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）
O-01	多摩センタートーセイビル	平成26年11月28日	3,370	—	—	—	—
O-02	KM新宿ビル	平成26年11月28日	2,057	—	—	—	—
O-03	日本橋浜町ビル	平成26年11月28日	1,830	—	—	—	—
Rt-01	稲毛海岸ビル	平成26年11月28日	2,380	—	—	—	—
Rd-01	T's garden高円寺	平成26年11月28日	1,544	—	—	—	—
Rd-02	ライブ赤羽	平成26年11月28日	1,227	—	—	—	—
Rd-03	月光町アパートメント	平成26年11月28日	1,000	—	—	—	—
Rd-04	T's garden川崎大師	平成26年11月28日	980	—	—	—	—
Rd-05	アビタート蒲田	平成26年11月28日	836	—	—	—	—
Rd-06	マーランドファイブ	平成26年11月28日	830	—	—	—	—
Rd-07	アブニール白妙	平成26年11月28日	780	—	—	—	—
Rd-08	ドミトリー原町田	平成26年11月28日	600	—	—	—	—
	合計		17,434		—	—	—

〈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	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	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	O-01	多摩センター トーセイビル	平成26年 11月28日	信託 受益権	3,370	3,370	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	O-02	KM新宿ビル	平成26年 11月28日	信託 受益権	2,057	2,230	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	O-03	日本橋浜町ビル	平成26年 11月28日	信託 受益権	1,830	1,920	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rt-01	稲毛海岸ビル	平成26年 11月28日	信託 受益権	2,380	2,470	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-01	T's garden高円寺	平成26年 11月28日	信託 受益権	1,544	1,730	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-02	ライブ赤羽	平成26年 11月28日	信託 受益権	1,227	1,280	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-03	月光町アパートメント	平成26年 11月28日	信託 受益権	1,000	1,010	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-04	T's garden川崎大師	平成26年 11月28日	信託 受益権	980	1,020	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-05	アビタート蒲田	平成26年 11月28日	信託 受益権	836	895	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-06	マーランドファイブ	平成26年 11月28日	信託 受益権	830	855	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-07	アブニール白妙	平成26年 11月28日	信託 受益権	780	818	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
	Rd-08	ドミトリー原町田	平成26年 11月28日	信託 受益権	600	637	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
合計					17,434	18,235		

（注）上記の鑑定評価は、「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

該当事項はありません。

〈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	
	買付額等	売付額等
総　額	17,434百万円	—
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	17,434百万円（100.0%）	—
合　計	17,434百万円（100.0%）	—

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	65,725	トーセイ・コミュニティ株式会社	65,725	100.0
その他賃貸事業費用	96,363		7,721	8.0

（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

①投資主総会

平成26年10月15日に第1回投資主総会が開催されました。

当期において、本投資法人の投資主総会で承認された事項の主な概要は、以下のとおりです。

投資主総会開催日	議案	概要
平成26年10月15日	規約一部変更について	設立に際して必要とされた規約記載事項の削除、その他所要の修正を行いました。
	補欠執行役員1名選任について	井上昌治が補欠執行役員に選任されました。

②投資法人役員会

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・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成26年 9月 4日	資産運用委託契約書の締結	本投資法人の資産運用に係る業務をトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社に委託しました。
	一般事務（機関運営事務）委託契約書の締結	本投資法人の機関運営に係る一般事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
	会計事務委託契約書の締結	本投資法人の会計事務に係る業務を税理士法人平成会計社に委託しました。
	資産保管業務委託契約書の締結	本投資法人の資産保管に係る業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
	投資口事務代行委託契約書に係る地位承継に関する覚書の締結	平成26年9月3日付で本投資法人の設立企画人であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が投資主名簿等管理に係る業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しましたが、本投資法人の設立に伴い本投資法人が当該契約上の地位及び権利義務を承継しました。
平成26年10月15日	機関運営事務報酬及び資産保管業務報酬に関する変更覚書の締結	一般事務委託契約書（機関運営事務）に規定する機関運営事務報酬及び資産保管業務委託契約書に規定する資産保管業務報酬について合意しました。
平成26年10月23日	運用報酬等に関する覚書の締結	資産運用委託契約書に規定する運用報酬等の料率について合意及びその他所要の修正を行いました。
平成26年10月28日	新投資口買取引受契約等の締結	本投資法人の投資口に係る上場承認を得たこと並びに同日開催の役員会で新投資口発行及び投資口売出について承認されたことに伴い、新投資口の募集等に係る事務を、大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社に委託しました。
平成26年11月19日	基本合意書及び個別貸付契約の締結	本投資法人及び株式会社三菱東京UFJ銀行をエージェントとするシンジケーション間において、基本合意書及び個別貸付契約の締結をしました。

〈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）

	当　期 （平成27年4月30日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	399,012
信託現金及び信託預金	※1　1,385,076
営業未収入金	2,708
前払費用	52,837
繰延税金資産	18
未収消費税等	387,669
流動資産合計	2,227,323
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	5,427,321
減価償却累計額	△80,019
信託建物(純額)	※1　5,347,302
信託構築物	84,104
減価償却累計額	△2,482
信託構築物(純額)	※1　81,621
信託機械及び装置	151,049
減価償却累計額	△5,858
信託機械及び装置(純額)	※1　145,191
信託工具、器具及び備品	56,152
減価償却累計額	△2,167
信託工具、器具及び備品(純額)	※1　53,985
信託土地	※1　11,927,842
有形固定資産合計	17,555,943
投資その他の資産	
長期前払費用	94,162
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	104,162
固定資産合計	17,660,105
資産合計	19,887,429

（単位：千円）

	当　期 （平成27年4月30日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	28,358
未払金	37,000
未払法人税等	1,075
前受金	118,807
その他	776
流動負債合計	186,017
固定負債	
長期借入金	※1　9,169,000
信託預り敷金及び保証金	820,888
固定負債合計	9,989,888
負債合計	10,175,906
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	9,525,436
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	186,085
剰余金合計	186,085
投資主資本合計	9,711,522
純資産合計	※2　9,711,522
負債純資産合計	19,887,429

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	当　期 （自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日）
営業収益	
賃貸事業収入	※1,※2 601,908
その他賃貸事業収入	※1,※2 60,858
営業収益合計	662,767
営業費用	
賃貸事業費用	※1 252,615
資産運用報酬	31,932
資産保管手数料	623
一般事務委託手数料	7,035
役員報酬	5,200
その他営業費用	20,597
営業費用合計	318,005
営業利益	344,761
営業外収益	
受取利息	175
営業外収益合計	175
営業外費用	
支払利息	23,422
創立費	45,581
投資口交付費	53,860
融資関連費用	34,894
営業外費用合計	157,758
経常利益	187,178
税引前当期純利益	187,178
法人税、住民税及び事業税	1,111
法人税等調整額	△18
法人税等合計	1,092
当期純利益	186,085
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	186,085

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成26年9月4日　至 平成27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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	－	－	－	－	－
当期変動額					
新投資口の発行	9,525,436			9,525,436	9,525,436
当期純利益		186,085	186,085	186,085	186,085
当期変動額合計	9,525,436	186,085	186,085	9,711,522	9,711,522
当期末残高	※1 9,525,436	186,085	186,085	9,711,522	9,711,522

[継続企業の前提に関する注記]

当　期 （自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日）
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	当　期 （自 平成26年 9月 4日　至 平成27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。
2. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 発生時に全額費用として処理しています。 (2)投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。
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。
4. 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。

[貸借対照表に関する注記]

当　期 （平成27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	1,385,076
信託建物	5,347,302
信託構築物	81,621
信託機械及び装置	145,191
信託工具、器具及び備品	53,985
信託土地	11,927,842
合計	18,941,019

担保を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

※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]

当　期 （自 平成26年 9月 4日　至 平成27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	513,665
共益費収入	59,869
駐車場等収入	17,777
その他賃貸収入	10,596
小計	601,908
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	44,114
その他収入	16,744
小計	60,858
不動産賃貸事業収益合計	662,767
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	65,725
信託報酬	3,082
水道光熱費	57,804
損害保険料	1,488
修繕費	17,371
公租公課	7,947
減価償却費	90,527
その他費用	8,668
不動産賃貸事業費用合計	252,615
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	410,151
※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	148,852
その他賃貸事業収入	16,531

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当　期 （自 平成26年 9月 4日　至 平成27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	96,000口

[税効果会計に関する注記]

当　期 （平成27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	
未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	18
繰延税金資産の純額	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：%）
法定実効税率	34.16
支払分配金の損金算入額	△33.95
その他	0.38
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.58
3.法人税等の税率の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27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する会計期間から法人税率等の引下げ等が行わ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34.16%から平成27年5月1日に開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異等については32.31%になります。なお、当該税率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]

当　期 （自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日）
該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

当期(自 平成26年9月4日　至 平成27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出来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	399,012	399,012	—
(2)信託現金及び信託預金	1,385,076	1,385,076	—
資産合計	1,784,088	1,784,088	—
(3)長期借入金	9,169,000	9,169,000	—
負債合計	9,169,000	9,169,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(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。
(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)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	820,888

(注3) 金銭債権の決算日(平成27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	399,012	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,385,076	—	—	—	—	—
合計	1,784,088	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成27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
長期借入金	—	3,169,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	—

[賃貸等不動産に関する注記]

当期(自 平成26年9月4日 至 平成27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27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	
—	17,555,943	17,555,943	18,720,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は「多摩センタートーセイビル」等を含む合計12物件(17,644,133千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(90,527千円)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4月期(第1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]

当 期 (自 平成26年 9月 4日 至 平成27年 4月30日)
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]

当期(自 平成26年9月4日　至 平成27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)
主要投資主	トーセイ株式会社	不動産業	被所有 直接 10.00%	私募設立(注4)	960,000	—	—
				不動産等の購入	17,434,850	—	—
				不動産等の賃貸等(注5)	165,384	前受金	31,771
						信託預り敷金及び保証金	219,930
主要投資主の子会社 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	投資運用業	—	設立企画人報酬の支払(注3)	40,000	—	—
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6)	73,447	営業未払金	28,354

(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) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
(注4) 1口当たり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。
(注5) 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6) 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]

当　期 (自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日)	
1口当たり純資産額	101,161円
1口当たり当期純利益	2,835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。	

(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。

当　期 (自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日)	
当期純利益(千円)	186,085
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)	186,085
期中平均投資口数(口)	65,633

[重要な後発事象に関する注記]

当　期 (自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日)
該当事項はありません。

（単位:円）

項目	当　期 （自 平成26年 9月 4日　至 平成27年 4月30日）
Ⅰ 当期未処分利益	186,085,573
Ⅱ 分配金の額	186,048,000
（投資口1口当たり分配金の額）	1,938
Ⅲ 次期繰越利益	37,573
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186,048,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。

独立監査人の監査報告書

平成27年6月18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26年9月4日から平成27年4月30日までの第1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)

	当　期 (自 平成26年 9月 4日 至 平成27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	187,178
減価償却費	90,527
投資口交付費	53,860
融資関連費用	34,894
受取利息	△175
支払利息	23,422
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,708
営業未払金の増減額(△は減少)	28,358
未収消費税等の増減額(△は増加)	△387,669
前払費用の増減額(△は増加)	△3,024
未払金の増減額(△は減少)	37,000
前受金の増減額(△は減少)	118,807
その他	△11,158
小計	169,311
利息の受取額	175
利息の支払額	△23,422
法人税等の支払額	△35
営業活動によるキャッシュ・フロー	146,028
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	△17,646,470
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	837,609
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,720
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,825,581
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	8,992,064
投資口の発行による収入	9,471,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,463,641
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,784,088
現金及び現金同等物の期首残高	−
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,784,088

(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関係](参考情報)

項目	当　期 (自 平成26年 9月 4日　至 平成27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・フロー計算書に関する注記](参考情報)

当　期
(自 平成26年 9月 4日　至 平成27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

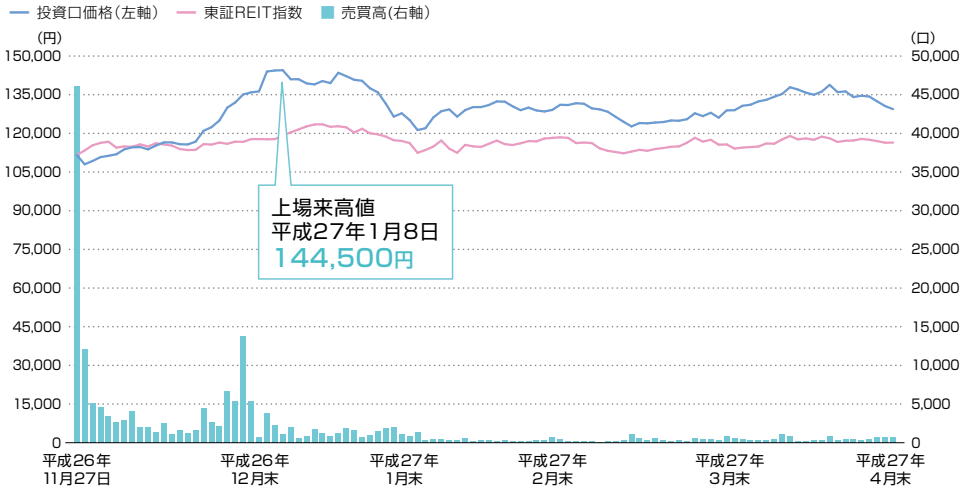
(平成27年4月30日現在)

(単位:千円)

現金及び預金	399,012
信託現金及び信託預金	1,385,076
現金及び現金同等物	1,784,088

投資口価格の推移

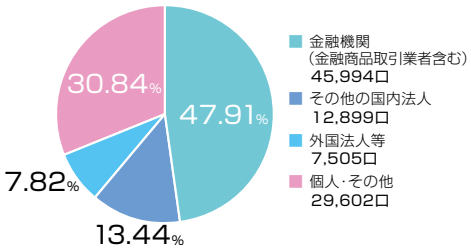
本投資法人の投資証券が上場された平成26年11月27日から平成27年4月30日(第1期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下のとおりです。



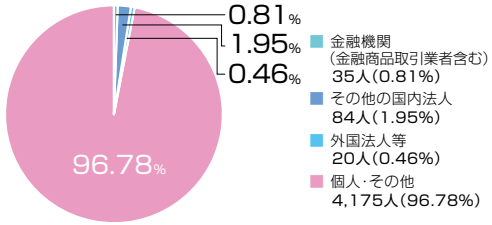
(注)東証REIT指数は、本投資法人の平成26年11月27日投資口価格終値を100として指数化しています。

投資主の状況

● 所有者別投資口数

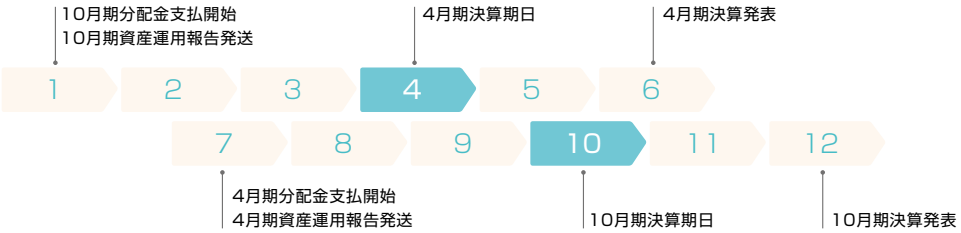


● 所有者別投資主数



(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ヶ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式について

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。