

2018年4月期 決算短信 (REIT)

2018年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 トーセイ・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3451 U R L <http://www.tosei-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 黒山 久章
 資産運用会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤永 明彦
 問合せ先責任者 (役職名) REIT運用本部財務企画部長 (氏名) 宮石 啓司
 TEL 03(3433)6320

有価証券報告書提出予定日 2018年7月30日

分配金支払開始予定日 2018年7月6日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年4月期の運用、資産の状況 (2017年11月1日～2018年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年4月期	2,002	22.6	1,001	32.6	828	33.6	828	33.6
2017年10月期	1,633	1.0	754	△4.7	620	△5.8	619	△5.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年4月期	3,532	3.8	1.8	41.4
2017年10月期	3,382	3.2	1.5	38.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年4月期	3,532	827	0	0	3,532	827	99.9	3.3
2017年10月期	3,382	619	0	0	3,382	619	99.9	3.1

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

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

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年4月期	51,272	24,731	48.2	105,510
2017年10月期	40,351	19,357	48.0	105,665

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年4月期	989	△9,786	9,693	5,067
2017年10月期	1,026	△20	△678	4,171

2. 2018年10月期の運用状況の予想（2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期の運用状況の予想（2018年11月1日～2019年4月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年10月期	1,997	△0.2	949	△5.2	772	△6.9	771	△6.9	3,289	0
2019年4月期	1,983	△0.7	943	△0.6	765	△0.8	764	△0.8	3,263	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、2018年10月期は3,289円、2019年4月期は3,263円です（想定期末発行済投資口の総口数は、234,400口としています。）。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2018年4月期	234,400口	2017年10月期	183,200口
② 期末自己投資口数	2018年4月期	0口	2017年10月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	6
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
4. 役員の変動	27
(1) 本投資法人の役員	27
(2) 本資産運用会社の役員	28
5. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年1月30日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はないため、開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年1月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2014年9月4日に出資金960百万円（9,600口）で設立され、2014年9月22日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第96号）。

2014年11月26日に公募による新投資口の発行（86,400口）を行い、翌27日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」（注）といいます。）に上場（銘柄コード3451）しました。当期末現在において、発行済投資口の総口数は234,400口となっています。

（注）「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。また、「J-REIT市場」とは、東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場をいいます。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

投資環境：

当期（2018年4月期）におけるわが国の経済は、海外経済が着実な成長を続けるもとで、きわめて緩やかな金融環境や政府の各種経済政策による下支えなどを背景に、緩やかな景気の拡大が続いています。

不動産投資市場におきましては、投資需要は継続して高いものの、投資機会は限定的となっています。とりわけ都心5区（注1）の投資割合は減少傾向にあります。一方、東京都を除く東京経済圏（注2）の投資割合は増加傾向を示しています。また、J-REITが保有する資産の評価額は上昇幅が縮小しつつも依然上昇を示しています。

不動産賃貸市場において、引き続き、東京ビジネス地区（都心5区）のオフィス空室率は低下傾向が続き、平均賃料も微増傾向を継続しています（三鬼商事調べ）。東京経済圏における賃貸住宅の空室率は低水準で推移し賃料単価も高水準を維持しています。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、当期末現在においては、計31物件、取得価格（注3）合計45,996百万円を保有しています。また、当期末現在における当該運用資産の稼働率は98.2%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）「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。

（注3）「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は資産取得に係る資金調達について、収益の確保及び資産価値の持続的な成長を念頭に置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としており、当期中に以下のとおり資金調達を行いました。

2017年11月1日を払込期日とした公募による新投資口の発行（51,200口）を実施し、5,161百万円の調達を行いました。

また、有利子負債による資金調達として、不動産信託受益権8物件の取得及び関連費用に充当するため、2017年11月2日付で3,700百万円の長期借入れ、及び1,600百万円の短期借入れを行いました。加えて、長期借入金2,000百万円について、2017年11月30日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は23,907百万円、有利子負債の残高は24,000百万円となりました。これにより、当期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.8%となりました。

(二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益2,002百万円(前期比22.6%増)、営業利益1,001百万円(前期比32.6%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828百万円(前期比33.6%増)、当期純利益は828百万円(前期比33.6%増)となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,532円となりました。

② 次期の見通し

政府支出による下支えや緩和的な金融環境のもと、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が一定程度続くものと見込まれます。

また、不動産賃貸市場においては、景気の緩やかな拡大基調が続くなか、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は、稼働率及び賃料単価の双方で、引き続き緩やかながらも改善傾向で推移するものと考えられます。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用方針:

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する「膨大な既存建築ストック」(注1)の活用・再生を目的に、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として、トーセイ株式会社(以下「スポンサー」又は「トーセイ」といいます。))のコア・コンピタンス(注2)である「目利き力」(注2)、「リーシング力」(注2)、「再生力」(注2)を活用した運用・投資を行っています。

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

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

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

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

(ロ) 資産規模(注1)の拡大

本投資法人は、当期末現在計31物件、45,996百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

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

(注1)「資産規模」とは、決算日における保有資産の取得価格の総額をいいます。

(注2)本投資法人は、2017年10月13日付で、長者町デュオビル、和紅ビル、ツイン・アベニュー、マイルストーン東久留米、ルミエール3番館、T's garden西船橋、クエスト山手台、サンセール与野本町の8物件について売買契約を締結し、2017年11月2日付で当該資産を取得しています。

(ハ) 財務戦略

現時点においては、日銀の金融緩和政策や市場金利の動向に鑑み、借入年限の長期化と金利の固定化に取り組んでおり、今後も将来の金利上昇リスクや経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利（金利スワップ契約の締結を含みます。）による調達とする方針です。ただし、現在のマイナス金利政策を起因とする金利スワップ契約への影響についてリスクが排除できない状況下においては、金利スワップの契約は行わないこととします。

また現在は、銀行団から運用資産を担保とする借入れを行っていますが、今後、一定以上の資産規模となった場合には、無担保化することにより、費用の削減や借入れの機動性の向上を目指していきます。

(ニ) 2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通し

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
2018年10月期	1,997	949	772	771	3,289	0
2019年4月期	1,983	943	765	764	3,263	0

本見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。本見通しの前提条件については、5ページ「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

- ③ 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年10月期（第8期）（2018年5月1日～2018年10月31日）（184日） ・2019年4月期（第9期）（2018年11月1日～2019年4月30日）（181日） 																																				
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計31物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2019年4月期（第9期）末までの間に変動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が生じないことを前提としています。 ・実際には運用資産以外の新規物件の取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント及び市場の動向等を勘案し算出しています。 ・賃貸事業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2018年10月期</th> <th style="text-align: center;">2019年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td style="text-align: right;">863百万円</td> <td style="text-align: right;">863百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">179百万円</td> <td style="text-align: right;">183百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">133百万円</td> <td style="text-align: right;">133百万円）</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> <td style="text-align: right;">49百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">154百万円</td> <td style="text-align: right;">159百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">242百万円</td> <td style="text-align: right;">241百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">184百万円</td> <td style="text-align: right;">176百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">118百万円</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の修繕費については、建物状況評価報告書の金額を勘案のうえ、本資産運用会社が計画した金額を基に、当該営業期間に必要と想定される額を費用として想定しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、また、一般的に、建物の修繕費は年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2018年10月期	2019年4月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	863百万円	863百万円	管理委託費	179百万円	183百万円	（内運営管理費	133百万円	133百万円）	（内プロパティ・			マネジメント費用	46百万円	49百万円）	修繕費	57百万円	55百万円	公租公課	154百万円	159百万円	減価償却費	242百万円	241百万円	賃貸事業費用以外計	184百万円	176百万円	運用報酬	118百万円	116百万円
	2018年10月期	2019年4月期																																			
賃貸事業費用																																					
（減価償却費を含む）計	863百万円	863百万円																																			
管理委託費	179百万円	183百万円																																			
（内運営管理費	133百万円	133百万円）																																			
（内プロパティ・																																					
マネジメント費用	46百万円	49百万円）																																			
修繕費	57百万円	55百万円																																			
公租公課	154百万円	159百万円																																			
減価償却費	242百万円	241百万円																																			
賃貸事業費用以外計	184百万円	176百万円																																			
運用報酬	118百万円	116百万円																																			
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体のNOIについては、2018年10月期（第8期）1,377百万円、2019年4月期（第9期）1,362百万円を想定しています。 ・NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費 																																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口発行費償却額として、2018年10月期に11百万円、2019年4月期に7百万円を想定しています。 ・支払利息及び融資関連費用として2018年10月期に165百万円、2019年4月期に170百万円を想定しています。なお、2018年10月期の当該融資関連費用のうち55百万円、2019年4月期の当該融資関連費用のうち57百万円は、それぞれ借入期間に応じて償却する額として想定しています。 																																				
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在24,000百万円の借入残高があり、2019年4月期末までに借入金残高に変動が生じないことを前提としています。 ・LTVについては、2018年10月期（第8期）末に46.8%、2019年4月期（第9期）末に46.8%を想定しています。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100 																																				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数234,400口を前提としており、2019年4月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金は、2018年10月期及び2019年4月期の予想期末発行済投資口の総口数234,400口により算出しています。 																																				

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない。)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、2018年10月期及び2019年4月期において、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	<ul style="list-style-type: none"> ・投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第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を一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 ・2018年10月期及び2019年4月期における利益超過分配(一時差異等調整引当額)は、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等減少分配)	<ul style="list-style-type: none"> ・投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、出資払戻しについては現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券報告書(2018年1月30日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,073,276	1,506,719
信託現金及び信託預金	※1 3,097,864	※1 3,561,028
営業未収入金	7,665	4,734
前払費用	84,713	140,762
繰延税金資産	14	16
未収消費税等	-	145,316
流動資産合計	4,263,534	5,358,576
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,104,973	13,461,265
減価償却累計額	△805,289	△1,024,104
信託建物(純額)	※1 10,299,684	※1 12,437,161
信託構築物	122,122	143,424
減価償却累計額	△25,075	△29,583
信託構築物(純額)	※1 97,047	※1 113,840
信託機械及び装置	284,229	303,016
減価償却累計額	△56,560	△70,583
信託機械及び装置(純額)	※1 227,669	※1 232,432
信託工具、器具及び備品	99,953	113,824
減価償却累計額	△22,990	△29,073
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 76,963	※1 84,750
信託土地	※1 25,173,648	※1 32,774,913
有形固定資産合計	35,875,013	45,643,098
投資その他の資産		
長期前払費用	180,273	227,409
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	190,273	237,409
固定資産合計	36,065,287	45,880,508
繰延資産		
投資口交付費	22,402	33,907
繰延資産合計	22,402	33,907
資産合計	40,351,223	51,272,992

(単位:千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	68,696	67,315
短期借入金	—	※1 1,600,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,000,000	※1 2,000,000
未払金	76,223	89,991
未払法人税等	910	934
未払消費税等	59,857	9,976
前受金	263,151	326,860
その他	88,860	38,523
流動負債合計	2,557,698	4,133,601
固定負債		
長期借入金	※1 16,700,000	※1 20,400,000
信託預り敷金及び保証金	1,727,855	2,003,360
その他	7,796	4,395
固定負債合計	18,435,651	22,407,755
負債合計	20,993,350	26,541,356
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	18,745,895	23,907,827
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △14,656	※3 △7,694
出資総額控除額合計	△14,656	△7,694
出資総額(純額)	18,731,239	23,900,133
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	634,430	835,896
剰余金合計	634,430	835,896
投資主資本合計	19,365,669	24,736,030
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△7,796	△4,395
評価・換算差額等合計	△7,796	△4,395
純資産合計	※2 19,357,873	※2 24,731,635
負債純資産合計	40,351,223	51,272,992

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,464,469	※1 1,818,838
その他賃貸事業収入	※1 169,070	※1 183,688
営業収益合計	1,633,540	2,002,526
営業費用		
賃貸事業費用	※1 731,021	※1 834,127
資産運用報酬	93,624	110,894
資産保管手数料	1,963	1,965
一般事務委託手数料	11,219	13,910
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	37,022	36,507
営業費用合計	878,751	1,001,304
営業利益	754,789	1,001,221
営業外収益		
受取利息	18	22
損害賠償金	2,404	-
雑収入	94	-
営業外収益合計	2,517	22
営業外費用		
支払利息	79,503	99,305
融資関連費用	49,490	61,369
その他	7,767	11,622
営業外費用合計	136,762	172,297
経常利益	620,544	828,946
税引前当期純利益	620,544	828,946
法人税、住民税及び事業税	913	937
法人税等調整額	△2	△1
法人税等合計	910	936
当期純利益	619,634	828,009
前期繰越利益	14,796	7,886
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	634,430	835,896

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

	投資主資本				
	出資総額				剰余金
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額		
当期首残高	18,745,895	△20,608	△20,608	18,725,287	678,802
当期変動額					
剰余金の配当					△658,054
一時差異等調整引当額の戻入		5,952	5,952	5,952	△5,952
当期純利益					619,634
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	-	5,952	5,952	5,952	△44,371
当期末残高	※1 18,745,895	△14,656	△14,656	18,731,239	634,430

(単位:千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	678,802	19,404,089	△14,673	△14,673	19,389,416
当期変動額					
剰余金の配当	△658,054	△658,054			△658,054
一時差異等調整引当額の戻入	△5,952	-			-
当期純利益	619,634	619,634			619,634
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			6,877	6,877	6,877
当期変動額合計	△44,371	△38,419	6,877	6,877	△31,542
当期末残高	634,430	19,365,669	△7,796	△7,796	19,357,873

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

	投資主資本				
	出資総額				剰余金
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額		
当期首残高	18,745,895	△14,656	△14,656	18,731,239	634,430
当期変動額					
新投資口の発行	5,161,932			5,161,932	
剰余金の配当					△619,582
一時差異等調整引当額の戻入		6,961	6,961	6,961	△6,961
当期純利益					828,009
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	5,161,932	6,961	6,961	5,168,894	201,465
当期末残高	※1 23,907,827	△7,694	△7,694	23,900,133	835,896

(単位:千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	634,430	19,365,669	△7,796	△7,796	19,357,873
当期変動額					
新投資口の発行		5,161,932			5,161,932
剰余金の配当	△619,582	△619,582			△619,582
一時差異等調整引当額の戻入	△6,961	-			-
当期純利益	828,009	828,009			828,009
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			3,401	3,401	3,401
当期変動額合計	201,465	5,370,360	3,401	3,401	5,373,761
当期末残高	835,896	24,736,030	△4,395	△4,395	24,731,635

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
I 当期末処分利益	634,430,946	835,896,811
II 出資総額組入額	6,961,600	3,475,200
うち一時差異等調整引当額戻入額	6,961,600	3,475,200
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	619,582,400 (3,382)	827,900,800 (3,532)
IV 次期繰越利益	7,886,946	4,520,811
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,382円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,382円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,532円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,532円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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	620,544	828,946
減価償却費	204,011	243,430
融資関連費用	49,490	61,369
受取利息	△18	△22
支払利息	79,503	99,305
営業未収入金の増減額 (△は増加)	313	2,931
未収消費税等の増減額 (△は増加)	57,334	△145,316
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,857	△49,881
前払費用の増減額 (△は増加)	24,996	△33,132
営業未払金の増減額 (△は減少)	13,820	△3,539
未払金の増減額 (△は減少)	1,091	13,768
前受金の増減額 (△は減少)	△6,440	63,709
その他	2,717	6,104
小計	1,107,221	1,087,673
利息の受取額	18	22
利息の支払額	△80,367	△97,644
法人税等の支払額	△856	△913
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,026,016	989,138
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	△64,832	△10,009,357
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	102,032	316,772
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△58,053	△93,694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,853	△9,786,278
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	-	1,595,967
長期借入れによる収入	-	5,578,557
長期借入金の返済による支出	-	△2,000,000
投資口の発行による収入	-	5,138,805
分配金の支払額	△658,054	△619,582
その他	△20,352	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△678,406	9,693,747
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	326,756	896,607
現金及び現金同等物の期首残高	3,844,383	4,171,140
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,171,140	※1 5,067,747

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>4～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～62年	構築物	2～60年	機械及び装置	4～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～62年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	4～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(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。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※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)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
信託現金及び信託預金	3,097,864	3,561,028
信託建物	10,299,684	12,437,161
信託構築物	97,047	113,840
信託機械及び装置	227,669	232,432
信託工具、器具及び備品	76,963	84,750
信託土地	25,173,648	32,774,913
合計	38,972,877	49,204,126

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
短期借入金	—	1,600,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,000
長期借入金	16,700,000	20,400,000
合計	18,700,000	24,000,000

※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
	50,000	50,000

※3 一時差異等調整引当額

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

1. 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	20,608	-	△5,952	14,656	デリバティブ取引の 時価の変動

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。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

1. 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	14,656	-	△6,961	7,694	デリバティブ取引の 時価の変動

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。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,244,369	1,556,995
共益費収入	144,938	175,088
駐車場等収入	56,283	65,376
その他賃貸収入	18,878	21,378
計	1,464,469	1,818,838
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	143,962	152,254
その他収入	25,108	31,433
計	169,070	183,688
不動産賃貸事業収益合計	1,633,540	2,002,526
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	147,878	183,228
信託報酬	6,900	9,296
水道光熱費	142,002	151,573
損害保険料	2,999	3,725
修繕費	58,450	56,574
公租公課	128,799	141,155
減価償却費	204,011	243,430
その他費用	39,979	45,143
不動産賃貸事業費用合計	731,021	834,127
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	902,519	1,168,399

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	183,200口	234,400口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
現金及び預金	1,073,276	1,506,719
信託現金及び信託預金	3,097,864	3,561,028
現金及び現金同等物	4,171,140	5,067,747

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

解約不能にかかる未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
1年以内	518,218	516,303
1年超	1,076,220	824,437
合計	1,594,439	1,340,741

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等によって、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮した上で適時に実施するものとします。借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。

また、諸々の資金ニーズに対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主に資産の取得資金、債務の返済・償還資金の調達を目的としています。借入金及び投資法人債は、弁済期の到来時に借換えを行うことが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とれた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。また、かかるリスクと金利を固定化するコストのバランスを勘案し、支払利息を固定化するデリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できるとしています。ただし、現在のマイナス金利政策を起因とする金利スワップ契約への影響についてリスクが排除できない状況下においては、金利スワップの契約は行わないこととします。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

前期(2017年10月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,073,276	1,073,276	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,097,864	3,097,864	—
資産合計	4,171,140	4,171,140	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(5) 長期借入金	16,700,000	16,703,552	3,552
負債合計	18,700,000	18,703,552	3,552
(6) デリバティブ取引(※)	(7,796)	(7,796)	—

当期(2018年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,506,719	1,506,719	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,561,028	3,561,028	—
資産合計	5,067,747	5,067,747	—
(3) 短期借入金	1,600,000	1,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(5) 長期借入金	20,400,000	20,400,375	375
負債合計	24,000,000	24,000,375	375
(6) デリバティブ取引(※)	(4,395)	(4,395)	—

(※) 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、(3) 短期借入金

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

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)

	前期(2017年10月31日)(※1)	当期(2018年4月30日)(※2)
信託預り敷金及び保証金	1,815,415	2,038,493

(※1) 金額は、1年内返還予定信託預り敷金保証金87,560千円を含んでいます。

(※2) 金額は、1年内返還予定信託預り敷金保証金35,133千円を含んでいます。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(2017年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,073,276	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,097,864	—	—	—	—	—
合計	4,171,140	—	—	—	—	—

当期(2018年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,506,719	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,561,028	—	—	—	—	—
合計	5,067,747	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(2017年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	2,000,000	4,000,000	3,600,000	3,700,000	2,200,000	3,200,000
合計	2,000,000	4,000,000	3,600,000	3,700,000	2,200,000	3,200,000

当期(2018年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,600,000	—	—	—	—	—
長期借入金	2,000,000	4,000,000	4,800,000	4,600,000	3,800,000	3,200,000
合計	3,600,000	4,000,000	4,800,000	4,600,000	3,800,000	3,200,000

[有価証券に関する注記]

前期(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年10月31日)

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、次の通りです。

(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(注1)		時価(注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	4,000,000	△7,796

(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。

当期(2018年4月30日)

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、次の通りです。

(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(注1)		時価(注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	4,000,000	2,000,000	△4,395

(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。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
(繰延税金資産－流動)		
未払事業税損金不算入額	14	16
繰延税金資産(流動)合計	14	16
(繰延税金資産－流動)の純額	14	16
(繰延税金資産－固定)		
繰延ヘッジ損失	2,474	1,384
繰延税金資産(固定)小計	2,474	1,384
評価性引当額	△2,474	△1,384
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：%)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.69	△31.70
その他	0.10	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	0.11

[退職給付に関する注記]

前期(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	36,027,128	35,875,013
期中増減額(注2)	△152,115	9,768,084
期末残高	35,875,013	45,643,098
期末時価(注3)	40,338,000	50,866,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期の主な増加額は「プライムガーデン浄化槽廃止・本下水道本管接続工事」(20,364千円)等の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(204,011千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「長者町デュオビル」を含む8物件(9,935,390千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(243,430千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	289,247	不動産賃貸事業

当期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	291,051	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
1口当たり純資産額	105,665円	105,510円
1口当たり当期純利益	3,382円	3,532円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
当期純利益（千円）	619,634	828,009
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）	619,634	828,009
期中平均投資口数（口）	183,200	234,400

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口) (注7)		出資総額 (百万円) (注8)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
2014年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
2015年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
2015年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)
2016年11月 1日	公募増資	22,200	183,200	2,224	18,745	(注5)
2017年11月 1日	公募増資	51,200	234,400	5,161	23,907	(注6)

(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口当たり発行価格107,629円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格103,938円(発行価額100,206円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格104,462円(発行価額100,819円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口(自己保有投資口)又は投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口(相互保有投資口)はありません。

(注8) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の変動はありません。

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	黒山 久章	1966年 4月 株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行）入行 1990年10月 ダイヤモンドシステム開発株式会社（現 三菱UFJインフォメーションテクノロジー株式会社）出向 1994年 4月 ダイヤモンドコンピューターサービス株式会社（現 三菱総研DCS株式会社）入社 1997年 6月 同社 取締役 1999年 6月 東北ディーシーエス株式会社 取締役社長 2003年 6月 ダイヤモンドコンピューターサービス株式会社（現 三菱総研DCS株式会社） 監査役 2005年 7月 株式会社デジタルハーツ 顧問 2006年 3月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社） 監査役 2014年 9月 トーセイ・リート投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	菅谷 貴子	2002年10月 山田秀雄法律事務所（現 山田・尾崎法律事務所）加入（現任） 2004年 4月 財団法人金融情報システムセンター（現 公益財団法人金融情報システムセンター） 検討部会委員（現任） 2006年 5月 株式会社キーウォーカー 監査役（現任） 2006年 6月 社団法人全国国民営職業紹介事業協会（現 公益社団法人全国国民営職業紹介事業協会） 理事 2007年 4月 学校法人桐蔭学園 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 客員教授 2007年 4月 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会） 理事 2007年 6月 株式会社フェイス 監査役（現任） 2007年 8月 メディアスティック株式会社 監査役 2010年 3月 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会） 常務理事（現任） 2010年 4月 学校法人桐蔭学園 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 准教授（現任） 2010年 6月 コロムビアミュージックエンタテインメント株式会社（現 日本コロムビア株式会社） 監査役（現任） 2014年 4月 家事調停委員（東京家庭裁判所 所属）（現任） 2014年 9月 トーセイ・リート投資法人 監督役員（現任） 2015年 1月 株式会社クオレ・シー・キューブ ハラスメントフリー認証委員会 実行委員長 2015年 4月 学校法人清泉女子大学 評議員（現任） 2015年 8月 株式会社クオレ・シー・キューブ ハラスメント対策委員会 実行委員長（現任） 2016年 6月 日通商事株式会社 監査役（現任） 2016年12月 一般財団法人軽井沢風越学園設立準備財団 評議員（現任） 2017年 4月 学校法人東邦大学 非常勤講師（現任） 2017年 6月 一般社団法人日本ゲーミング協会 理事（現任） 2018年 3月 一般社団法人サーキュラーエコノミー推進機構 監事（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
監督役員	田島 照久	1995年10月 中央監査法人 入社 2004年 4月 清水国際特許事務所 入所 2004年 6月 株式会社ロングリーチグループ 監査役（現任） 2006年 9月 株式会社OCC 社外監査役 2007年11月 ニイウスコー株式会社 社外監査役 2008年 2月 株式会社サイバードホールディングス（現 株式会社サイバード）社外監査役（現任） 2010年 2月 田島公認会計士事務所 代表（現任） 2010年10月 三洋電機ロジスティクス株式会社（現 三井倉庫ロジスティクス株式会社）社外監査役 2013年 4月 クオンタムバイオシステムズ株式会社 社外監査役（現任） 2013年 6月 公益財団法人日本英語検定協会 監事 2013年11月 ビアメカニクス株式会社 社外監査役（現任） 2014年 1月 株式会社ソルプラス 社外監査役（現任） 2014年 1月 株式会社安田製作所 社外監査役 2014年 2月 株式会社S Yホールディングス 社外監査役（現任） 2014年 9月 株式会社P R I S M P h a r m a 社外監査役（現任） 2014年 9月 トーセイ・リート投資法人 監督役員（現任） 2014年 9月 オンコセラピー・サイエンス株式会社 社外監査役（現任） 2015年 1月 プリモ・ジャパン株式会社 社外監査役（現任） 2015年 8月 一般財団法人飯田財団 監事（現任） 2015年12月 株式会社田島会計事務所 代表取締役（現任） 2016年 1月 エディジーン株式会社 社外監査役（現任） 2016年 3月 株式会社カイオム・バイオサイエンス 社外監査役 2016年 3月 レナセラピューティクス株式会社 社外監査役（現任） 2016年 3月 OiDE CapiSEA株式会社 会計参与（現任） 2016年 6月 ウェンディーズ・ジャパン株式会社 社外監査役（現任） 2016年 6月 ファーストキッチン株式会社 社外監査役（現任） 2016年 7月 株式会社キュラディムファーマ 社外監査役（現任） 2016年10月 NOC日本アウトソーシング株式会社（現 NOCアウトソーシング&コンサルティング株式会社）社外取締役（現任） 2016年12月 株式会社旺文社 社外監査役（現任） 2017年 3月 OiDE Adjubilee株式会社 会計参与（現任） 2018年 3月 OiDE RYO-UN株式会社 会計参与（現任） 2018年 5月 珈琲館株式会社 社外取締役 2018年 5月 珈琲館株式会社 社外監査役（現任）	0

(注) 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2016年7月21日開催の投資主総会において、補欠執行役員として、井上昌治を選任しました。

(2) 本資産運用会社の役員

当期中においては、2017年12月1日付で塚田良之が専務取締役私募ファンド運用本部長に役職を変更しています。2018年2月27日付で代表取締役会長中村博、取締役（非常勤）山口俊介及び監査役（非常勤）西中間裕が退任し、新たに同日付で山口俊介が監査役（非常勤）に就任し、また、同日付で若林要が専務取締役、神谷栄次が取締役私募ファンド運用本部副本部長兼プリンシパル・インベストメント部長兼事業開発部長に役職を変更しています。詳細については、2017年11月28日付資産運用会社における取締役の役職の変更及び人事異動に関するお知らせ、2018年2月14日付資産運用会社における取締役及び監査役の異動に関するお知らせ並びに2018年2月27日付資産運用会社における取締役の役職変更に関するお知らせをご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の決算日（2018年4月30日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「不動産信託受益権」といいます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

資産の種類	地域等	主たる用途	第7期 (2018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	20,738	40.4
		商業施設	5,930	11.6
		住宅	18,973	37.0
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		45,643	89.0
預金・その他の資産			5,629	11.0
資産総額 (注2)			51,272	100.0
負債総額 (注2)			26,541	51.8
純資産総額 (注2)			24,731	48.2

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

(注2) 「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2018年4月30日現在における貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(2) 投資資産

(イ) 運用資産の概要

本投資法人の決算日(2018年4月30日)現在における、運用資産の区分、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額等及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の用途の分類に応じ、オフィスは「0」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円)(注2)	取得年月日 (注3)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	7.3	3,560	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	4.5	2,460	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	4.0	2,180	2014年11月28日
	0-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	4,100	8.9	4,640	2015年11月17日
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	3.7	1,970	2015年11月17日
	0-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	1,364	3.0	1,660	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	3.2	1,700	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	5.2	2,680	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	3.0	1,410	2016年11月2日
	0-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	2.8	1,370	2017年11月2日
		小計	—	20,969	45.6	23,630	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	5.2	2,600	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	4.2	2,140	2015年11月17日
	Rt-03	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.7	345	2016年11月2日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	3.0	1,410	2017年11月2日
		小計	—	6,040	13.1	6,495	—
オフィス及び商業施設の中計			—	27,009	58.7	30,125	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	3.4	1,940	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	2.7	1,480	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	2.2	1,140	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	2.1	1,120	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.8	900	2014年11月28日
	Rd-06	マーランドファイブ	埼玉県富士見市	830	1.8	867	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.7	907	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	1.3	698	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	6.1	3,040	2015年11月17日
	Rd-10	プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.3	624	2016年11月2日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	1.5	721	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	4.1	1,880	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市	1,650	3.6	1,670	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	3.1	1,520	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.9	875	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	1.5	740	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	1.3	619	2017年11月2日
	小計	—	18,987	41.3	20,741	—	
合計			—	45,996	100.0	50,866	—

(注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を記載しています。

(注2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書(以下「不動産鑑定評価書等」といいます。)に記載された評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 「取得年月日」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、本投資法人の決算日(2018年4月30日)現在における、運用資産に係るポートフォリオの概況を示したものです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

a. 用途別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)
オフィス	10	20,969	45.6
商業施設	4	6,040	13.1
住宅	17	18,987	41.3
合計	31	45,996	100.0

(注) 「用途別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。

b. 地域別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)
東京経済圏	31	45,996	100.0
都心5区	2	3,887	8.5
東京23区(都心5区を除く。)	9	11,728	25.5
東京経済圏(東京23区を除く。)	20	30,381	66.1
主要地方都市	—	—	—
合計	31	45,996	100.0

(注) 「地域別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	11
10億円以上20億円未満	14
20億円以上30億円未満	4
30億円以上	2
合計	31

(ハ) 建物等の概要

各運用資産の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビル(注1)、JPT元町ビルの一部区画(注2)及び武蔵藤沢トーセイビル(注3)はパススルー型マスターリース契約(以下「ML契約」といいます。)及び賃料固定型ML契約であり、同物件以外(JPT元町ビルの賃料固定型ML契約の対象区画以外の区画を含みます。)の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注4)	築年数 (年) (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	総賃貸面積 (㎡) (注8)	総賃貸可能 面積(㎡) (注9)	稼働率 (%) (注10)	テナント 数 (注11)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル(注1)	1989年7月	28.8	328	229	9,737.49	9,737.49	100.0 (87.2)	1 (43)
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	26.6	156	81	3,403.95	3,403.95	100.0	8
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	27.5	146	104	3,334.40	3,334.40	100.0	8
	0-04	関内トーセイビルⅡ	1984年2月 (注12)	34.2 (注12)	285	322	6,919.80	6,919.80	100.0	33
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	24.2	125	76	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	27.4	132	94	3,888.28	3,888.28	100.0	12
	0-07	西台NCビル	1992年3月	26.1	139	88	3,798.48	3,798.48	100.0	6
	0-08	JPT元町ビル(注2)	1991年10月	26.5	185	145	5,453.13	5,453.13	100.0 (100.0)	7 (8)
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	24.8	78	39	1,705.80	1,860.51	91.7	10
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	24.8	86	60	1,970.91	2,204.74	89.4	10
		小計	—	—	1,665	1,243	43,400.21	43,788.75	99.1	104
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	25.4	194	287	5,890.92	5,890.92	100.0	15
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイ ビル(注3)	1997年8月	20.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-03	セレクション初富	2003年6月	14.9	28	14	1,839.45	1,839.45	100.0	1
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	31.9	114	76	2,774.65	2,827.26	98.1	24
		小計	—	—	481	450	16,594.74	16,647.35	99.7	41
オフィス及び商業施設の中計			—	—	2,146	1,693	59,994.95	60,436.10	99.3	145
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	7.3	103	17	2,169.38	2,169.38	100.0	55
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	29.1	92	10	3,681.52	3,876.37	95.0	67
	Rd-03	月光町 アパートメント	2008年3月	10.1	57	13	1,185.84	1,392.13	85.2	14
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	9.2	68	8	2,039.77	2,067.77	98.6	51
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	26.9	52	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-06	マーランドファイブ	1990年4月	28.0	74	85	2,722.50	2,722.50	100.0	35
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	23.2	69	9	2,446.74	2,499.93	97.9	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	25.8	56	4	1,866.97	1,866.97	100.0	71
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	2008年3月	10.1	214	71	6,572.07	6,758.52	97.2	124
	Rd-10	プライムガーデン	1995年2月	23.2	57	6	3,626.89	3,687.98	98.3	59
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	20.1	46	6	1,597.70	1,652.93	96.7	25
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	26.2	121	29	4,298.56	4,558.96	94.3	47
	Rd-13	マイルストーン 東久留米	1989年9月	28.6	123	14	3,487.75	3,546.43	98.3	183
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	23.6	105	14	5,394.56	5,644.16	95.6	77
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	27.2	57	5	2,496.96	2,643.84	94.4	21
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	29.2	56	33	2,802.74	2,802.74	100.0	31
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	27.5	47	4	1,379.45	1,418.69	97.2	48
		小計	—	—	1,405	344	49,537.63	51,077.53	97.0	975
合計/平均			—	24.6 (注12)	3,551	2,038	109,532.58	111,513.63	98.2	1,120

- (注1) 本物件については、2014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（以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。）との間でパススルー型ML契約が締結され、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。また、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、2016年11月27日付で終了した後、2016年11月28日を始期とし2020年11月30日を終期とする新たな賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注2) 本物件については、2016年2月29日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち2階（賃貸面積919.15㎡）については2016年9月9日付で、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）については2016年9月28日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注3) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ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・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注4) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。
- (注5) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2018年4月30日までの経過年数を記載しています。また、合計／平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、2018年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りです。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント（パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。）との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「敷金・保証金」は、2018年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。
- (注8) 「総賃貸面積」は、2018年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載し、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「総賃貸可能面積」は、2018年4月30日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「稼働率」は、2018年4月30日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、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、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注11) 「テナント数」は、2018年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはかかるML会社をテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。以下同じです。
- (注12) 関内トーセイビルⅡは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。建築時期の記載は建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月を記載し、関内トーセイビルⅡの築年数及び平均築年数はかかる新築年月に基づき計算した年数を記載しています。
- (注13) エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2018年4月30日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(二) 稼働率の推移

a. 各決算期時点における運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
第1期 (2015年 4月30日)	12	39,194.32	40,732.76	96.2
第2期 (2015年10月31日)	12	39,713.19	40,734.02	97.5
第3期 (2016年 4月30日)	17	65,187.06	67,576.59	96.5
第4期 (2016年10月31日)	18	70,012.30	71,369.69	98.1
第5期 (2017年 4月30日)	23	84,453.10	85,865.29	98.4
第6期 (2017年10月31日)	23	84,502.45	85,865.01	98.4
第7期 (2018年 4月30日)	31	109,532.58	111,513.63	98.2

b. 各決算期時点における各運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

物件番号	物件名称	第1期 (2015年4月30日)	第2期 (2015年10月31日)	第3期 (2016年4月30日)	第4期 (2016年10月31日)	第5期 (2017年4月30日)
0-01	多摩センター トーセイビル	100.0 (77.9)	100.0 (56.2)	100.0 (66.9)	100.0 (69.6)	100.0 (73.5)
0-02	KM新宿ビル	87.5	96.6	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内 トーセイビルⅡ	—	—	97.4	96.7	100.0
0-05	西葛西 トーセイビル	—	—	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜 センタービル	—	—	92.3	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	—	—	—	100.0	90.8
0-08	JPT元町ビル	—	—	—	—	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	—	—	—	—	91.7
0-10	長者町デュオビル	—	—	—	—	—
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	—	—	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
Rt-03	セレクション初富	—	—	—	—	100.0
Rt-04	和紅ビル	—	—	—	—	—
Rd-01	T's garden高円寺	96.5	98.6	95.6	97.9	98.8
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	95.8	100.0	97.7	97.2
Rd-03	月光町 アパートメント	86.1	87.7	82.4	87.8	93.1
Rd-04	T's garden 川崎大師	95.2	95.9	98.6	96.2	100.0
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0
Rd-06	マーランド ファイブ	89.4	92.3	90.5	97.7	93.0
Rd-07	アブニール白妙	100.0	97.9	91.5	95.7	100.0
Rd-08	ドミトリー 原町田	91.2	96.7	95.5	93.7	94.7
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	—	—	86.4	93.2	95.2
Rd-10	ブライムガーデン	—	—	—	—	98.3
Rd-11	T's garden新小岩	—	—	—	—	100.0
Rd-12	ツイン・ アベニュー	—	—	—	—	—
Rd-13	マイルストーン 東久留米	—	—	—	—	—
Rd-14	ルミエール3番館	—	—	—	—	—
Rd-15	T's garden 西船橋	—	—	—	—	—
Rd-16	クエスト山手台	—	—	—	—	—
Rd-17	サンセール 与野本町	—	—	—	—	—

(単位：%)

物件番号	物件名称	第6期 (2017年10月31日)	第7期 (2018年4月30日)
0-01	多摩センター トーセイビル	100.0 (80.6)	100.0 (87.2)
0-02	KM新宿ビル	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0
0-04	関内 トーセイビルⅡ	100.0	100.0
0-05	西葛西 トーセイビル	100.0	100.0
0-06	新横浜 センタービル	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	94.4	100.0
0-08	JPT元町ビル	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	91.7	91.7
0-10	長者町デュオビル	—	89.4
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	100.0 (87.3)	100.0 (94.0)
Rt-03	セレクション初富	100.0	100.0
Rt-04	和紅ビル	—	98.1
Rd-01	T's garden高円寺	100.0	100.0
Rd-02	ライブ赤羽	100.0	95.0
Rd-03	月光町 アパートメント	100.0	85.2
Rd-04	T's garden 川崎大師	97.6	98.6
Rd-05	アビタート蒲田	100.0	100.0
Rd-06	マーランド ファイブ	95.4	100.0
Rd-07	アブニール白妙	93.6	97.9
Rd-08	ドミトリー 原町田	94.3	100.0
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	92.6	97.2
Rd-10	プライムガーデン	100.0	98.3
Rd-11	T's garden新小岩	96.7	96.7
Rd-12	ツイン・ アベニュー	—	94.3
Rd-13	マイルストーン 東久留米	—	98.3
Rd-14	ルミエール3番館	—	95.6
Rd-15	T's garden 西船橋	—	94.4
Rd-16	クエスト山手台	—	100.0
Rd-17	サンセール 与野本町	—	97.2

(ホ) 不動産鑑定評価書等の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社(注1)から、各運用資産に係る不動産鑑定評価書等を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が2018年4月30日を価格時点として取得している各運用資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書等における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価格(注3)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接 還元法 による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,310	3,560	3,550	5.7	3,560	5.3	5.7
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	2,012	2,460	2,460	4.1	2,450	3.8	4.2
	0-03	日本橋浜町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,830	1,810	2,180	2,210	4.4	2,150	4.2	4.6
	0-04	関内トーセイ ビルⅡ	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,100	4,031	4,640	4,850	4.8	4,570	4.6	5.0
	0-05	西葛西 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710	1,684	1,970	2,010	4.9	1,920	4.7	5.1
	0-06	新横浜 センタービル	JLL森井鑑定株式会社	1,364	1,364	1,660	1,680	4.8	1,640	4.6	5.0
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,478	1,700	1,710	4.8	1,680	4.6	5.0
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,356	2,680	2,720	4.7	2,640	4.5	4.9
	0-09	白山麻の実 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380	1,380	1,410	1,430	4.3	1,380	4.1	4.5
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,309	1,370	1,390	4.7	1,340	4.5	4.9
	小計			20,969	20,738	23,630	24,010	—	23,330	—	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,380	2,285	2,600	2,620	5.2	2,580	5.0	5.4
	Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,950	1,925	2,140	2,140	5.7	2,130	5.3	5.9
	Rt-03	セレクション 初富	一般財団法人 日本不動産研究所	310	316	345	350	5.3	339	5.1	5.6
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,402	1,410	1,420	5.3	1,400	5.1	5.5
	小計			6,040	5,930	6,495	6,530	—	6,449	—	—
	オフィス及び商業施設の中計			27,009	26,669	30,125	30,540	—	29,779	—	—

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価格(注3)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接 還元法 による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
住宅	Rd-01	T's garden 高円寺	一般財団法人日本不 動産研究所	1,544	1,527	1,940	1,970	4.1	1,910	3.9	4.3
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人日本不 動産研究所	1,227	1,214	1,480	1,500	4.8	1,460	4.6	5.0
	Rd-03	月光町 アパートメント	一般財団法人日本不 動産研究所	1,000	996	1,140	1,160	4.3	1,120	4.1	4.5
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人日本不 動産研究所	980	962	1,120	1,130	4.9	1,100	4.7	5.1
	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人日本不 動産研究所	836	836	900	913	4.8	887	4.6	5.0
	Rd-06	マーランド ファイブ	一般財団法人日本不 動産研究所	830	817	867	874	5.9	860	5.7	6.1
	Rd-07	アブニール 白妙	一般財団法人日本不 動産研究所	780	758	907	916	5.1	898	4.9	5.3
	Rd-08	ドミトリー 原町田	一般財団法人日本不 動産研究所	600	630	698	704	5.0	691	4.8	5.2
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,741	3,040	3,070	5.2	3,000	5.0	5.4
	Rd-10	ブライム ガーデン	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	621	624	624	5.5	624	5.3	5.7
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	674	721	729	4.4	712	4.2	4.6
	Rd-12	ツイン・ アベニュー	一般財団法人日本不 動産研究所	1,880	1,896	1,880	1,900	4.9	1,860	4.7	5.1
	Rd-13	マイルストーン 東久留米	一般財団法人日本不 動産研究所	1,650	1,663	1,670	1,690	5.1	1,650	4.9	5.3
	Rd-14	ルミエール 3番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,420	1,435	1,520	1,530	5.1	1,510	4.9	5.3
	Rd-15	T's garden 西船橋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	869	875	891	4.9	859	4.7	5.1
	Rd-16	クエスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	718	740	746	5.0	733	4.8	5.2
	Rd-17	サンセール 与野本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	607	619	624	4.9	614	4.7	5.1
		小計		18,987	18,973	20,741	20,971	—	20,488	—	—
		合計		45,996	45,643	50,866	51,511	—	50,267	—	—

(注1) 森井総合鑑定株式会社は、2018年4月1日付で商号をJLL森井鑑定株式会社に変更しています。不動産鑑定評価書等を取得した当時の名称が森井総合鑑定株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。

(注2) 「当期末帳簿価額」は、2018年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2018年4月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(へ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書をデロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクアマネジメント株式会社（注1）及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクアマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また本投資法人は、各運用資産を取得する際のデューデリジェンスの一環として、SOMPOリスクアマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。同社作成の「地震PML（再）評価報告書」に記載された各運用資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。地震PML（再）評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPOリスクアマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
0-01	多摩センタートーセイビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	48,865	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	4.36
0-02	KM新宿ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	24,322	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	5.52
0-03	日本橋浜町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	24,930	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	6.11
0-04	関内トーセイビルII	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年7月	170	27,239	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年7月	11.54
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年7月	—	17,387(注4)	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年7月	3.84
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年8月	—	19,378	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年7月	6.47
0-07	西台NCビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年5月	—	15,826	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年5月	5.25
0-08	JPT元町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2016年7月	—	25,150	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	6.06
0-09	白山麻の実ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	—	10,433	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	7.31
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年8月	—	7,768	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年8月	3.56
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	—	24,129	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年9月	120	8,605	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年9月	5.85
Rt-03	セレクション初富	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	—	3,103	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	7.98
Rt-04	和紅ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	—	12,963	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年3月	9.32
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	670	2,936	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	7,370	8,355	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年4月	350	3,833	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	685	2,475	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	1,890	3,365	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	7.82

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	3,570	8,500	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	4.00
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年3月	1,210	7,827	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	4,540	9,477	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年3月	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年7月	—	13,280	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年7月	7.30
Rd-10	プライムガーデン	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	—	4,954	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	9.42
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月	3,420	5,041	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年7月	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年3月	400	12,449	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年3月	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	—	12,633	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年8月	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年8月	—	8,157	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年3月	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	7,620	7,994	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年8月	7.50
Rd-16	クエスト山手台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	3,780	6,625	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年8月	9.66
Rd-17	サンセール与野本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年8月	—	4,336	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年7月	4.13
ポートフォリオ全体(注5)								3.49

(注1) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付で商号をSOMPOリスクアマネジメント株式会社に変更しています。「ポートフォリオ地震PML評価報告書」等を取得した当時の名称が損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

(注2) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。

- ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
- ②SOMPOリスクアマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
- ③デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件のうち、多摩センタートーセイビル、KM新宿ビル、日本橋浜町ビル、稲毛海岸ビルについては、建物状況評価報告書に今後12年間に予測される「修繕更新費用（消費税別）」の合計として記載された金額、その他の物件については、今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費用（消費税別）」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。
- ④東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

(注4) 本物件については、トーセイによる負担と責任において、空調更新工事が実施されました。当該工事が完了した後の長期修繕費については、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査・診断報告書追加報告」によると11,954千円（年平均額）です。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社による2017年8月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(ト) 各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、アブニール白妙を除く30物件について、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクアマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクアマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から各運用資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、各運用資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。一方、アブニール白妙については、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、既には正されています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
0-01	多摩センタートーセイビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	大成建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-02	KM新宿ビル	三菱地所株式会社一級建築士事務所	三菱地所株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-03	日本橋浜町ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	戸田建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-04	関内トーセイビルII (注2)	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京本店/三井建設株式会社横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社北山建築設計事務所	株式会社北山建築設計事務所	飛鳥建設株式会社東京支店	江戸川区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-06	新横浜センタービル	株式会社日建設一級建築士事務所	株式会社日建設一級建築士事務所	前田建設工業株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
0-07	西台NCビル	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社東京建築支店	東京都建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
0-08	JPT元町ビル	環境設計清水研究室	構造設計社藤沼敏夫	古久根建設株式会社	横浜市建築主事	デロイト トーマツ PRS株式会社
0-09	白山麻の実ビル	株式会社五十嵐武雄建築設計事務所	(注3)	株式会社フジタ東京支店	文京区建築主事	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
0-10	長者町デュオビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社熊谷組横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
Rt-01	稲毛海岸ビル	株式会社日建設	株式会社日建設	株式会社長谷工コーポレーション	千葉市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	株式会社松村組東京本店一級建築士事務所	株式会社松村組東京本店一級建築士事務所	株式会社松村組東京本店	埼玉県建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
Rt-03	セレクション初富	株式会社杉岡設計事務所	有限会社JTM一級建築士事務所	株式会社エス・ケー・ビルド	日本イーアールアイ株式会社	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
Rt-04	和紅ビル	LAND建築事務所	(注3)	奈良建設株式会社	千葉市建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ヨコハウス一級建築士事務所	矢吹建築設計事務所	前田建設工業株式会社東京支店	ハウスプラス確認検査株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社アルテ建築設計事務所	(注4)	戸田建設株式会社	北区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社都市デザインシステム一級建築士事務所	オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド	鹿島建設株式会社東京建築支店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店一級建築士事務所	(注5)	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店	株式会社東日本住宅評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社I.N.A新建築研究所	株式会社I.N.A新建築研究所	東武不動産株式会社	埼玉県建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
Rd-07	アブニール白妙	株式会社三重設計	構造計算書に作成者の記載がありません。	東亜建設工業株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-08	ドミトリー原町田	三井不動産建設株式会社一級建築士事務所	三井不動産建設株式会社	三井不動産建設株式会社	町田市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	株式会社久米設計	株式会社久米設計	大成建設株式会社千葉支店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-10	プライムガーデン	レランドコーポレーション株式会社	株式会社カナイ設計	レランドコーポレーション株式会社	千葉県建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社中野文一設計事務所	(注6)	五洋建設株式会社東京支店	葛飾区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社内野工務店一級建築士事務所	株式会社内野工務店一級建築士事務所	株式会社内野工務店	練馬区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-13	マイルストーン東久留米	株式会社本間建築設計事務所	(注7)	株式会社奥村組	東京都建築主事	デロイトトーマツPRS株式会社
Rd-14	ルミエール3番館	川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所	川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所	川口土木建築工業株式会社	川口市建築主事	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社熊谷組横浜一級建築士事務所	(注4)	株式会社熊谷組横浜支店	船橋市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-16	クエスト山手台	三井建設一級建築士事務所	三井建設一級建築士事務所	三井建設株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-17	サンセール与野本町	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	埼玉県建築主事	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(注1) 本表記載の名称は、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 当該建物については、建物主要部分である事務所棟の内容を記載しています。なお、駐車場棟の設計者及び構造計算者は「株式会社石本建築事務所」、施工者は「横浜エレベータ株式会社」及び「大林組竹中工務店馬車道ビル新築工事共同企業体」、確認検査機関は「横浜市建築主事」となっています。なお、構造計算確認機関については、事務所棟と同様に「SOMPOリスクアマネジメント株式会社」が行っています。

(注3) 構造設計者は、当該建物の構造計算書が紛失したため不明となっています。なお、globo株式会社一級建築士事務所により構造計算書が復元されています。

(注4) 構造設計者は、当該建物の構造計算書が紛失したため不明となっています。なお、株式会社ハイ国際コンサルタントにより構造計算書が復元されています。

(注5) 当該建物については、国土交通大臣による型式適合認定を受けた建築材料、構造用部材、工法及び基礎が用いられ、認証型式部材等製造者により製造、新築されており、現行建築基準法に適合した耐力を有するものと判断されるとの検証結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

(注6) 構造設計者は、当該建物の構造計算書が紛失したため不明となっています。なお、有限会社共栄設計により構造計算書が復元されています。

(注7) 当該建物の構造計算書は存在するものの、該当箇所の一部内容が確認できないため、株式会社ハイ国際コンサルタントにより構造計算書が復元されています。

(チ) 担保の状況

各運用資産の信託受益権について、本投資法人が運用資産を取得した際の借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権を設定しています。また、各運用資産について信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結しています。その他、本投資法人の決算日(2018年4月30日)現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

(リ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2018年4月30日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(ヌ) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2018年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルの全部並びにJPT元町ビルの2階（賃貸面積919.15㎡）及び7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）については、信託受託者及びML会社であるトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同社及びサブML会社であるトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されているため、ML会社及びサブML会社の両方を記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・ 保証金 (百万円)
トーセイ・ コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルⅡ 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 マーランドファイブ アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町	3,106	94,335.18	86.1	2018年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	1,866
		西台NCビル	139	3,798.48	3.5	2018年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	88
トーセイ株式会社	不動産業	多摩センタートーセイビル JPT元町ビル	360	10,972.68	10.0	2020年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	245
		武蔵藤沢トーセイビル	144	6,089.72	5.6	2025年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72

(注1) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(注2) 「契約満了日」は、2018年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。

- (注3) 「契約形態」は、2018年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。
- (注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー及びブルミエール3番館を除く運用資産について、2018年4月30日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント（トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。）との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。
- また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー及びブルミエール3番館を除く運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）であり、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ル) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人決算日（2018年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	8.9	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	5.6	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	2.7	2018年11月23日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28	1.7	2019年 1月 4日	普通建物賃貸借契約
		293.74		2018年 9月30日	普通建物賃貸借契約
	合計：1,852.02				
非開示(注)	セレクション初富	1,839.45	1.7	2023年 6月 3日	普通建物賃貸借契約
富士通コワーコ株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.7	2019年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,762.57	1.6	2018年 8月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,420.46	1.3	2019年 4月16日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル	1,235.19	1.1	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
ヒートウェーブ株式会社	KM新宿ビル	447.41	0.9	2019年 3月31日	普通建物賃貸借契約
		447.41		2018年10月31日	普通建物賃貸借契約
		137.29		2018年 6月30日	普通建物賃貸借契約
	合計：1,032.11				

(注) エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、エンドテナント名及び物件名称は開示していません。

(ヲ) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人をエンドテナント（ただし、賃料固定型ML契約が締結される物件については当該ML会社をエンドテナントとして取り扱います。）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積	年間賃料	敷金・保証金	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49㎡	328百万円	229百万円	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル(注)	1,235.19㎡	31百万円	15百万円	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72㎡	144百万円	72百万円	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約

(注) JPT元町ビルについては、2階（賃貸面積919.15㎡）についての2016年9月9日付賃料固定型ML契約、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）についての2016年9月28日付賃料固定型ML契約を合計して記載しています。

(ワ) 個別物件収支

(参考情報) 個別物件収支

第7期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

(単位:千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(0-04)
物件名称	多摩センター トーセイビル	KM新宿ビル	日本橋浜町ビル	関内トーセイビルII
不動産賃貸事業収益合計 ①	202,781	90,796	85,573	166,326
賃貸事業収入	168,052	83,165	68,271	150,301
その他賃貸事業収入	34,728	7,631	17,302	16,025
不動産賃貸事業費用合計 ②	74,305	26,310	37,964	52,157
管理委託費	24,271	6,664	7,531	17,884
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	27,204	7,233	10,896	15,905
損害保険料	442	144	140	263
修繕費	3,192	1,180	5,906	975
公租公課	17,971	9,816	7,902	13,032
その他費用	921	971	5,286	3,796
NOI ③ (①-②)	128,475	64,486	47,609	114,168
減価償却費 ④	16,998	8,906	10,674	20,894
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	111,477	55,579	36,934	93,273
資本的支出 ⑥	6,140	-	-	1,588
NCF ⑦ (③-⑥)	122,335	64,486	47,609	112,580

(単位:千円)

物件番号	(0-05)	(0-06)	(0-07)	(0-08)
物件名称	西葛西トーセイビル	新横浜センタービル	西台NCビル	JPT元町ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	73,501	75,647	73,610	112,706
賃貸事業収入	64,394	70,954	69,246	99,635
その他賃貸事業収入	9,106	4,692	4,363	13,070
不動産賃貸事業費用合計 ②	22,765	22,276	29,233	33,608
管理委託費	6,916	7,944	9,046	10,578
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	6,209	5,708	8,270	10,950
損害保険料	114	163	160	199
修繕費	1,301	440	889	1,112
公租公課	6,338	7,184	8,363	9,627
その他費用	1,583	536	2,202	840
NOI ③ (①-②)	50,735	53,370	44,376	79,097
減価償却費 ④	9,057	8,131	9,660	12,888
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	41,677	45,239	34,716	66,209
資本的支出 ⑥	-	-	2,306	-
NCF ⑦ (③-⑥)	50,735	53,370	42,070	79,097

(単位：千円)

物件番号	(0-09)	(0-10)	(Rt-01)	(Rt-02)
物件名称	白山麻の実ビル	長者町デュオビル	稲毛海岸ビル	武蔵藤沢 トーセイビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	42,939	47,449	125,889	72,186
賃貸事業収入	38,599	43,924	103,454	72,186
その他賃貸事業収入	4,339	3,525	22,434	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,295	12,514	48,177	7,423
管理委託費	4,118	5,162	8,286	1,080
信託報酬	300	299	300	300
水道光熱費	2,731	4,098	23,526	-
損害保険料	76	86	228	90
修繕費	1,275	787	3,564	-
公租公課	3,909	1,597	11,541	5,931
その他費用	1,885	483	730	22
NOI ③ (①-②)	28,643	34,935	77,711	64,763
減価償却費 ④	6,002	9,036	20,015	7,585
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	22,641	25,898	57,696	57,177
資本的支出 ⑥	2,453	7,524	2,113	2,754
NCF ⑦ (③-⑥)	26,190	27,411	75,598	62,008

(単位：千円)

物件番号	(Rt-03)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)
物件名称	セレクション初富	和紅ビル	T's garden 高円寺	ライブ赤羽
不動産賃貸事業収益合計 ①	14,250	63,299	53,295	53,463
賃貸事業収入	14,250	55,076	51,667	51,310
その他賃貸事業収入	-	8,222	1,627	2,153
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,749	21,013	9,061	11,917
管理委託費	1,104	9,124	4,081	5,061
信託報酬	300	299	300	300
水道光熱費	-	8,200	395	700
損害保険料	30	114	60	109
修繕費	-	947	529	1,681
公租公課	2,185	1,561	2,973	3,320
その他費用	129	766	721	743
NOI ③ (①-②)	10,500	42,285	44,233	41,546
減価償却費 ④	1,288	9,910	5,778	4,225
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	9,211	32,375	38,455	37,321
資本的支出 ⑥	-	400	-	291
NCF ⑦ (③-⑥)	10,500	41,885	44,233	41,255

(単位：千円)

物件番号	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-06)
物件名称	月光町 アパートメント	T's garden 川崎大師	アビタート蒲田	マーランド ファイブ
不動産賃貸事業収益合計 ①	33,915	36,223	29,355	38,916
賃貸事業収入	32,844	35,189	28,808	36,452
その他賃貸事業収入	1,071	1,034	547	2,463
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,350	6,745	5,455	13,298
管理委託費	2,886	2,402	2,409	3,548
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	398	188	539	2,273
損害保険料	45	53	49	80
修繕費	1,637	876	617	3,158
公租公課	2,090	2,001	1,530	2,570
その他費用	1,991	923	8	1,366
NOI ③ (①-②)	24,564	29,477	23,900	25,617
減価償却費 ④	3,352	5,204	3,231	4,793
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	21,211	24,273	20,668	20,823
資本的支出 ⑥	1,156	-	-	278
NCF ⑦ (③-⑥)	23,408	29,477	23,900	25,339

(単位：千円)

物件番号	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)	(Rd-10)
物件名称	アブニール白妙	ドミトリー原町田	SEA SCAPE 千葉みなと	プライムガーデン
不動産賃貸事業収益合計 ①	36,633	30,708	117,700	31,378
賃貸事業収入	35,545	29,227	104,447	30,599
その他賃貸事業収入	1,088	1,481	13,252	779
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,236	10,801	40,289	9,539
管理委託費	2,956	2,884	9,889	3,758
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	712	668	8,095	385
損害保険料	68	64	233	96
修繕費	726	3,263	5,008	2,308
公租公課	2,051	2,413	9,345	2,306
その他費用	1,420	1,205	7,418	383
NOI ③ (①-②)	28,396	19,907	77,411	21,839
減価償却費 ④	6,391	5,185	23,803	3,454
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	22,005	14,721	53,607	18,384
資本的支出 ⑥	302	42,089	1,367	620
NCF ⑦ (③-⑥)	28,094	(22,181)	76,043	21,219

(単位：千円)

物件番号	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)
物件名称	T's garden 新小岩	ツイン・ アベニュー	マイルストーン 東久留米	ルミエール3番館
不動産賃貸事業収益合計 ①	25,695	61,679	65,903	57,377
賃貸事業収入	24,212	60,761	59,737	55,518
その他賃貸事業収入	1,483	917	6,166	1,859
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,976	8,536	14,668	8,436
管理委託費	2,623	3,560	5,186	4,201
信託報酬	300	299	299	299
水道光熱費	547	726	3,170	540
損害保険料	50	117	112	142
修繕費	804	2,506	3,413	2,254
公租公課	1,439	-	-	-
その他費用	211	1,325	2,486	997
NOI ③ (①-②)	19,719	53,143	51,234	48,941
減価償却費 ④	2,461	3,685	7,949	5,981
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	17,257	49,457	43,284	42,959
資本的支出 ⑥	796	-	125	2,570
NCF ⑦ (③-⑥)	18,923	53,143	51,109	46,371

(単位：千円)

物件番号	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)
物件名称	T's garden 西船橋	クエスト山手台	サンセール 与野本町
不動産賃貸事業収益合計 ①	31,497	28,244	23,577
賃貸事業収入	30,555	27,755	22,692
その他賃貸事業収入	942	489	884
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,482	7,085	7,018
管理委託費	2,802	2,920	2,341
信託報酬	299	299	299
水道光熱費	540	355	398
損害保険料	68	68	47
修繕費	2,384	1,679	2,150
公租公課	1,190	957	-
その他費用	1,197	802	1,781
NOI ③ (①-②)	23,015	21,159	16,558
減価償却費 ④	2,230	2,797	1,850
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	20,784	18,362	14,707
資本的支出 ⑥	402	318	528
NCF ⑦ (③-⑥)	22,613	20,841	16,030

(単位:千円)

	オフィス合計	商業合計	住宅合計	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収益合計 ①	971,333	275,624	755,568	2,002,526
賃貸事業収入	856,546	244,967	717,325	1,818,838
その他賃貸事業収入	114,787	30,657	38,243	183,688
不動産賃貸事業費用合計 ②	325,433	80,364	184,899	590,696
管理委託費	100,117	19,594	63,516	183,228
信託報酬	2,999	1,199	5,097	9,296
水道光熱費	99,209	31,727	20,636	151,573
損害保険料	1,792	464	1,469	3,725
修繕費	17,061	4,511	35,001	56,574
公租公課	85,744	21,218	34,192	141,155
その他費用	18,508	1,648	24,986	45,143
NOI ③ (①-②)	645,900	195,260	570,668	1,411,829
減価償却費 ④	112,250	38,799	92,379	243,430
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	533,649	156,461	478,288	1,168,399
資本的支出 ⑥	20,012	5,267	50,844	76,124
NCF ⑦ (③-⑥)	625,888	189,993	519,823	1,335,704