

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	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
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 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)
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします)		
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場(銘柄コード:3451)	郵送先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名・届出印などの変更は、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。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

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

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

ウェブサイトのご案内

<https://tosei-reit.co.jp/>

トーセイ・リート投資法人 🔍 検索

プレスリリース等の最新情報や決算ハイライト、保有物件の概要など、様々な情報を掲載しています。



第23期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自：2025年11月 1 日
至：2026年 4 月30日

T O S E I
トーセイ・リート投資法人

東京都港区芝浦四丁目5番4号
<https://tosei-reit.co.jp/>

資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期 別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		自2023年11月 1日 至2024年 4月30日	自2024年 5月 1日 至2024年10月31日	自2024年11月 1日 至2025年 4月30日	自2025年 5月 1日 至2025年10月31日	自2025年11月 1日 至2026年 4月30日
営業収益	(百万円)	3,577	3,662	3,693	3,727	3,762
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(3,577)	(3,662)	(3,693)	(3,727)	(3,762)
営業費用	(百万円)	1,881	1,926	1,933	1,930	1,930
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,571)	(1,605)	(1,614)	(1,607)	(1,606)
営業利益	(百万円)	1,695	1,736	1,760	1,796	1,832
経常利益	(百万円)	1,387	1,416	1,436	1,459	1,478
当期純利益	(百万円)	1,386	1,416	1,435	1,458	1,478
総資産額	(百万円)	89,876	89,968	90,109	90,793	90,736
(対前期比)	(%)	(3.8)	(0.1)	(0.2)	(0.8)	(△0.1)
純資産額	(百万円)	42,957	42,987	43,007	43,031	43,050
(対前期比)	(%)	(4.1)	(0.1)	(0.0)	(0.1)	(0.0)
出資総額	(百万円)	41,450	41,450	41,450	41,450	41,450
発行済投資口の総口数	(口)	376,455	376,455	376,455	376,455	376,455
1口当たり純資産額	(円)	114,111	114,190	114,242	114,306	114,357
1口当たり当期純利益 (注4)	(円)	3,740	3,761	3,812	3,875	3,926
分配金総額	(百万円)	1,386	1,415	1,435	1,458	1,477
1口当たり分配金	(円)	3,682	3,761	3,812	3,875	3,926
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,682)	(3,761)	(3,812)	(3,875)	(3,926)
(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)	(%)	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
(年換算値) (注6)	(%)	(3.2)	(3.1)	(3.2)	(3.2)	(3.3)
自己資本利益率 (注5)	(%)	3.3	3.3	3.3	3.4	3.4
(年換算値) (注6)	(%)	(6.6)	(6.5)	(6.7)	(6.7)	(6.9)
自己資本比率 (注5)	(%)	47.8	47.8	47.7	47.4	47.4
(対前期比増減)		(0.1)	(△0.0)	(△0.1)	(△0.3)	(0.1)
配当性向 (注5)	(%)	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	62	62	62	63	63
期末テナント数 (注7)	(件)	2,731	2,756	2,751	2,801	2,794
期末稼働率 (注8)	(%)	96.9	97.1	97.5	97.4	97.1
減価償却費	(百万円)	455	471	472	480	492
資本的支出額	(百万円)	359	294	241	414	383
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	(百万円)	2,460	2,528	2,552	2,600	2,648
FFO(Funds from Operation) (注5)	(百万円)	1,841	1,887	1,908	1,939	1,970
1口当たりFFO (注5)	(円)	4,891	5,012	5,069	5,153	5,234
有利子負債額	(百万円)	42,900	42,900	42,900	43,500	43,500
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.7	47.7	47.6	47.9	47.9

(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か月間です。

(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、比率及び年数は、別途注記する場合を除き、数値については単位未満(小数を記載した場合は記載した位未満)を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と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、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(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
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
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含みません。)÷当期純利益×100 なお、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用+減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数

(注6) 「(年換算値)」は、各期の「当期運用日数」に基づいて年換算値を算出しています。

(注7) 「期末テナント数」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(看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています(同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。)。当該資産につきパススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数はエンドテナントの総数を用いて算出し、賃料固定型のマスターリース契約が締結されている物件又は区画については、テナント数を1として計算しています。なお、「マスターリース契約」(以下「ML契約」といいます。)とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人(マスターレシー(以下「ML会社」といいます。))を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型マスターリース契約」(以下「賃料固定型ML契約」といいます。)とは、マスターリース契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」(以下「パススルー型ML契約」といいます。)とは、マスターリース契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。以下同じです。

(注8) 「期末稼働率」は、期末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。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 〈2〉 主要な保有資産」をご参照ください。

〈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、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376,455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。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期(2026年4月期)における日本経済は、アメリカの通商政策等による影響はあるものの、企業業績が高水準を維持し、雇用の改善や賃金上昇を背景に、全体として景気は緩やかな回復基調にあります。ただし、中東情勢の影響による原油等のエネルギー資源価格の上昇などの景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

不動産投資市場におきましては、日本銀行の政策金利の更なる引上げにより長期金利の上昇が継続しているものの、他国と比べて相対的に低金利な環境であることなどから、優良な投資物件に対する国内外投資家の不動産取得意欲は依然旺盛で、競合が激しい物件取得環境が続いています。

不動産賃貸市場におきましては、東京経済圏(注1)、とりわけ都心5区(注2)におけるオフィスについては、好調な企業業績による業容拡大のための拡張、オフィス環境の改善を目的とした移転や館内増床の動きが顕在化して、空室率は概ね低水準で堅調に推移するとともに、オフィス需要の拡大を背景に賃料は上昇基調が継続し、東京周辺部の賃料水準も上昇傾向にあります。東京経済圏における賃貸住宅については、都心部への人口流入の動きを背景に、稼働率は高い水準で推移しており、賃料単価も上昇傾向が続いています。

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63物件、取得価格(注3)合計83,777百万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97.1%です。

また、本投資法人は、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取り組みを推進しています。当期末現在において、「DBJ Green Building 認証(注4)」について21物件、「BELS評価認証(注5)」について2物件の認証を取得しています。

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を総称をいいます。以下同じです。

(注2) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称をいいます。以下同じです。

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

- (注4) 「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。
- (注5) 「BELS評価認証」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

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置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としており、当期中に長期借入金4,000百万円について、2025年11月28日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は41,450百万円、有利子負債の残高は43,500百万円となりました。これにより、当期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合(以下「LTV」といいます。))は47.9%となりました。

また、当期末現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A、格付見通し：安定的

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益3,762百万円(前期比0.9%増)、営業利益1,832百万円(前期比2.0%増)となり、借入金の支払利息等の経費を控除した経常利益は1,478百万円(前期比1.3%増)、当期純利益は1,478百万円(前期比1.3%増)となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,926円となりました。

〈3〉 増資等の状況

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15)		出資総額(百万円)(注16)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
2014年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
2015年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
2015年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)
2016年11月 1日	公募増資	22,200	183,200	2,224	18,745	(注5)
2017年11月 1日	公募増資	51,200	234,400	5,161	23,907	(注6)
2018年11月 1日	公募増資	46,300	280,700	4,858	28,766	(注7)
2018年11月28日	第三者割当増資	2,315	283,015	242	29,009	(注8)
2019年11月 1日	公募増資	52,000	335,015	6,890	35,899	(注9)
2019年11月27日	第三者割当増資	1,490	336,505	197	36,097	(注10)
2020年 6月25日	第三者割当増資	4,000	340,505	419	36,516	(注11)
2021年12月23日	第三者割当増資	21,000	361,505	2,878	39,395	(注12)
2023年 6月28日	第三者割当増資	3,100	364,605	407	39,802	(注13)
2024年 1月29日	第三者割当増資	11,850	376,455	1,648	41,450	(注14)

- (注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価格103,000円(発行価額99,137円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格111,637円(発行価額107,629円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額107,629円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

- (注5) 1口当たり発行価格103,938円(発行価額100,206円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価格104,462円(発行価額100,819円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価格108,723円(発行価額104,931円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価額104,931円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価格137,299円(発行価額132,511円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり発行価額132,511円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価額104,900円にて、借入金の返済資金への充当等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価額137,084円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価額131,300円にて、借入金の返済資金への充当等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注14) 1口当たり発行価額139,100円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 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16) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第19期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	第20期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	第21期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	第22期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	第23期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
最 高(円)	147,500	142,300	133,000	151,400	150,900
最 低(円)	132,600	126,200	120,800	126,300	137,100

〈4〉 分配金等の実績

当期の投資口1口当たり分配金は、3,926円としています。

利益分配金(利益超過分配金は含みません。)(については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。))を3,926円としました。

期 別	第19期					第20期					第21期					第22期					第23期				
	(自2023年11月1日 至2024年4月30日)					(自2024年5月1日 至2024年10月31日)					(自2024年11月1日 至2025年4月30日)					(自2025年5月1日 至2025年10月31日)					(自2025年11月1日 至2026年4月30日)				
当期純利益総額	(千円)	1,386,280	1,416,018	1,435,398	1,458,946	1,478,012																			
当期末処分利益総額	(千円)	1,506,937	1,536,848	1,556,400	1,580,300	1,599,549																			
利益留保額	(千円)	120,829	121,001	121,353	121,537	121,587																			
金銭の分配金総額	(千円)	1,386,107	1,415,847	1,435,046	1,458,763	1,477,962																			
(1口当たり分配金)	(円)	(3,682)	(3,761)	(3,812)	(3,875)	(3,926)																			
うち利益分配金総額	(千円)	1,386,107	1,415,847	1,435,046	1,458,763	1,477,962																			
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,682)	(3,761)	(3,812)	(3,875)	(3,926)																			
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	—	—	—																			
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)																			
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—																			
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)																			
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—																			
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)																			

〈5〉 今後の運用方針

① 想定される将来動向

今後の日本経済は、個人消費は物価上昇の中でも、雇用の改善や賃金上昇を背景に底堅く推移すると見込まれるとともに、企業業績が高水準を維持する中、設備投資も増加傾向にあり、景気の緩やかな回復が続くと予想されます。ただし、中東情勢緊迫化によるエネルギー価格上昇が消費意欲の低下等を通じて個人消費に及ぼす影響や、アメリカの通商政策が企業業績に及ぼす影響等が、日本の景気のリスク要因と考えられます。また、国内外の金融資本市場の動向に留意する必要があります。

不動産売買市場においては、日本銀行の政策金利の引上げによる金利の上昇が進む中でも、国内外投資家による日本の不動産への旺盛な需要は継続すると考えられ、当面の売買価格は高値圏で推移することが見込まれます。

不動産賃貸市場においては、好調な企業業績を背景として業容拡大のための拡張、オフィス環境の改善を目的とした移転や館内増床の動きにより空室率が低下し、堅調な需給環境から賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するとみられますが、エリアやビルの属性による需要の強弱もみられるため、引き続きテナントニーズの動向を十分に注視していく必要があります。賃貸住宅については、都市部への人口回帰を受けて住宅需要が高まるなか、引き続き底堅く推移することが見込まれています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用方針：

本投資法人は、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、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)の拡大

本投資法人は、当期末現在計63物件、83,777百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

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

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

(ハ) 財務戦略

本投資法人は、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ています。有利子負債については、金利変動リスクやリファイナンスリスクの低減を図るため、原則として長期固定金利での調達及び返済期限の分散化に取組んでおりますが、金利の動向や資金調達コスト等を総合的に考慮し、柔軟な資金調達を検討してまいります。

〈6〉 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得

本投資法人は、2026年4月27日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2026年5月29日付で当該資産を取得しました。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注)
住宅	Rd-46	TRガーデン横浜中田	神奈川県横浜市	670

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

(ロ) 資金の借入れ

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

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	650	基準金利 (全銀協1か月日 本円TIBOR) (注2) +0.300%	2026年 5月29日	2027年 5月31日	期限一括 弁済	無担保

(注1) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日
前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ
(https://www.jbatibor.or.jp/rate/)をご確認いただけます。以下同じです。

本投資法人は、2026年5月29日に返済期日の到来した4,300百万円の返済資金及び2026年8月28日
に返済期日の到来する600百万円の期限前弁済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注)	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	1,650	3.16625% (固定金利)	2026年 5月29日	2031年 5月30日	期限一括 弁済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	800	3.16625% (固定金利)	2026年 5月29日	2031年 5月30日	期限一括 弁済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社関西みらい銀行	2,450	基準金利 (全銀協1か月日 本円TIBOR) +0.650%	2026年 5月29日	2032年 5月31日	期限一括 弁済	無担保
合計	4,900	—	—	—	—	—

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(ハ) 新投資口の発行

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行
に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

- 発行新投資口数 : 2,700口
- 発行価額(払込金額) : 1口当たり136,955円
- 発行価額(払込金額)の総額 : 369,778,500円
- 募集又は割当方法 : 第三者割当の方法による
- 申込期日 : 2026年6月25日
- 払込期日 : 2026年6月29日
- 割当先及び口数 : トーセイ株式会社、2,700口

(資金使途)

既存借入金の一部(350百万円)期限前弁済のための資金の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元
資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

投資法人の概況

〈1〉 出資の状況

期 別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	(2024年4月30日)	(2024年10月31日)	(2025年4月30日)	(2025年10月31日)	(2026年4月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	376,455	376,455	376,455	376,455	376,455
出資総額 (百万円)	41,450	41,450	41,450	41,450	41,450
投資主数 (人)	17,577	17,653	17,045	16,291	15,939

〈2〉 投資口に関する事項

2026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(%)
トーセイ株式会社	67,001	17.79
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	61,890	16.44
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	38,453	10.21
野村信託銀行株式会社(投信口)	15,643	4.15
石原 昌幸	8,254	2.19
近畿産業信用組合	6,606	1.75
JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,274	1.13
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,119	1.09
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	2,798	0.74
米沢信用金庫	2,000	0.53
合 計	211,038	56.05

(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 当期末における執行役員、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	大河内 幸貴	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT運用本部長	—
監督役員	菅谷 貴子	菅谷パートナーズ法律事務所 弁護士	2,460
	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	—	6,600

(注1) 執行役員の大河内幸貴は、本投資法人の投資口を自己の名義で15口所有しており、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) 執行役員及び監督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、2024年7月18日に開催された本投資
法人の第6回投資主総会において、田中聡が補欠執行役員、堀岡咲子が補欠監督役員としてそれぞれ選任されています。

(注3) 執行役員及び監督役員については当期に支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載し
ています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

〈4〉 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金及び訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為、詐欺行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

〈5〉 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026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)	三菱UFJ信託銀行株式会社(注)
一般事務受託者(税務)	株式会社東京共同会計事務所(注)
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行

(注) 2025年11月1日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社が一般事務受託者(会計)、株式会社東京共同会計事務所が一般事務受託者(税務)となりました。
なお、令和アカウンティング・ホールディングス株式会社及び税理士法人令和会計社のそれぞれとの間で締結していた各事務に係る委託契約については、2026年1月31日付で解約しています。

投資法人の運用資産の状況

〈1〉 投資法人の資産の構成

2026年4月30日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。なお、保有資産である不動産及び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22期 (2025年10月31日)		第23期 (2026年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	東京経済圏	オフィス	－	－	－	－
		商業施設	－	－	－	－
		住宅	485	0.5	498	0.5
	合計	485	0.5	498	0.5	
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	33,068	36.4	33,061	36.4
		商業施設	5,248	5.8	5,229	5.8
		住宅	42,306	46.6	42,217	46.5
	主要地方都市(注1)	オフィス	－	－	－	－
		商業施設	－	－	－	－
		住宅	828	0.9	826	0.9
	合計	81,452	89.7	81,335	89.6	
預金・その他の資産		8,856	9.8	8,902	9.8	
資産総額(注2)		90,793	100.0	90,736	100.0	

(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) 「保有総額」及び「資産総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、各期末時点における貸借対照表計上額(不動産及び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

2026年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10物件)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(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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-04	関内トーセイビルⅡ	3,867	6,919.19	6,919.19	100.0	4.9	オフィス
O-11	NU関内ビル	3,784	8,025.76	8,025.76	100.0	4.6	オフィス
O-01	多摩センタートーセイビル	3,349	9,686.82	9,271.40	95.7	6.2	オフィス
Rd-43	T's garden西寺尾	3,042	7,920.48	7,465.28	94.3	2.5	住宅
O-12	東戸塚ウエストビル	2,732	5,660.20	5,483.80	96.9	3.1	オフィス
Rd-23	T's garden北柏	2,650	13,377.44	13,112.72	98.0	3.4	住宅
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2,404	6,758.52	6,661.70	98.6	3.4	住宅
O-08	JPT元町ビル	2,299	5,410.81	4,749.04	87.8	2.9	オフィス
O-13	関内ワイズビル	2,044	3,568.43	3,568.43	100.0	2.2	オフィス
Rt-01	稲毛海岸ビル	2,031	5,890.90	5,890.90	100.0	3.2	商業施設
	合計	28,206	73,218.55	71,148.22	97.2	36.3	

(注1)「帳簿価額」は、2026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。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、2026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3)「賃貸面積」は、2026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ています。

(注4)「稼働率」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきパススルー型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。以下同じです。

(注6) 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、2026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「賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。以下同じです。

〈3〉 不動産等組入資産明細

2026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(m ²)	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	9,686.82	3,349	4,030
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	3,403.89	2,009	3,520
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	3,346.44	1,680	3,100
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市中区住吉町4丁目45番1号	信託受益権	6,919.19	3,867	4,640
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区西葛西6丁目9番12号	信託受益権	3,187.97	1,616	2,050
O-06	新横浜センタールビル	神奈川県横浜市中区新横浜2丁目5番15号	信託受益権	3,884.82	1,303	2,360
O-07	西台NCビル	東京都板橋区高島平1丁目83番1号	信託受益権	3,798.48	1,435	1,890
O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市中区山下町273番地	信託受益権	5,410.81	2,299	2,980
O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区白山5丁目36番9号	信託受益権	1,856.11	1,357	1,730
O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市中区長者町4丁目11番地11	信託受益権	2,217.02	1,241	1,440
O-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市中区山下町223番地1	信託受益権	8,025.76	3,784	4,090
O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市戸塚区川上町90番地9	信託受益権	5,660.20	2,732	2,900
O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市中区不老町2丁目23番地1	信託受益権	3,568.43	2,044	2,180
O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市田村町8番10号	信託受益権	2,707.69	876	906
O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市横山町5番15号	信託受益権	3,540.06	1,572	1,810
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市中町4丁目9番18号	信託受益権	2,754.53	1,080	1,180
O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市中央区中央3丁目5番1号	信託受益権	1,762.92	810	902
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	5,890.90	2,031	2,650
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市東藤沢2丁目18番20号	信託受益権	6,089.72	1,865	2,300
Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市美浜区高洲3丁目14番1号	信託受益権	2,832.46	1,332	1,520
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	1,453	2,300
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	3,876.47	1,177	1,810
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	962	1,410
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	2,067.93	895	1,320
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	802	1,010
Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市中区白妙町2丁目7番地5	信託受益権	2,499.93	704	1,120

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(m ²)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注)
Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田 2丁目6番14号	信託受益権	1,866.11	570	840
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目24番14号	信託受益権	6,758.52	2,404	3,430
Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区西新小岩 4丁目39番21号	信託受益権	1,652.93	657	776
Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区関町北 2丁目3番20号	信託受益権	4,558.96	1,919	2,210
Rd-13	マイルストーン 東久留米	東京都東久留米市東本町 4番6号	信託受益権	3,546.93	1,588	1,830
Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市芝1丁目 23番5号	信託受益権	5,644.16	1,456	1,780
Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市二子町 490番地1	信託受益権	2,643.84	855	965
Rd-16	クレスト山手台	神奈川県横浜市泉区 西が岡1丁目27番地2	信託受益権	2,802.74	735	775
Rd-17	サンセール 与野本町	埼玉県さいたま市中央区 下落合6丁目2番1号	信託受益権	1,419.39	591	634
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	神奈川県川崎市川崎区 浜町2丁目22番6号	信託受益権	2,962.48	1,723	2,060
Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区桜台3丁目 36番12号	信託受益権	2,396.40	1,098	1,290
Rd-20	ペルソナージュ 横浜	神奈川県横浜市栄区桂町 字上耕地688番地4	信託受益権	1,988.25	737	797
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	東京都八王子市台町 2丁目14番11号	信託受益権	2,316.26	576	738
Rd-22	T's garden大島	東京都江東区北砂3丁目 1番16号	信託受益権	2,705.70	1,027	1,160
Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市根戸字高野台 470番地58	信託受益権	13,377.44	2,650	3,060
Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市桜区南元宿 2丁目10番1号	信託受益権	4,201.77	987	1,160
Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市永山 1丁目17番地9	信託受益権	4,286.89	841	1,160
Rd-26	グランドウール ふじみ野	埼玉県富士見市ふじみ野東 2丁目9番地7	信託受益権	2,144.34	820	883
Rd-27	T's garden 一橋学園	東京都小平市喜平町 1丁目6番16号	信託受益権	2,845.88	784	904
Rd-28	T's garden藤Ⅱ	埼玉県川口市芝 1丁目26番2号	信託受益権	3,041.50	804	858
Rd-29	T's garden藤Ⅲ	埼玉県川口市芝中田 2丁目21番17号	信託受益権	2,464.40	659	720
Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市富里 3丁目2番35号	信託受益権	3,265.30	587	672
Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市上本郷字花下 426番地1	信託受益権	1,195.67	465	545
Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市南町 1丁目5番14号	信託受益権	1,263.32	328	442
Rd-33	T's garden センター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央 42番13号	信託受益権	1,947.15	1,145	1,470
Rd-34	ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市戸塚区舞岡町 122番地5	信託受益権	3,002.40	815	924
Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区北小岩 6丁目10番13号	信託受益権	1,183.20	504	616
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市都筑区荏田南 2丁目18番10号	不動産	1,050.06	498	571

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(m ²)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注)
Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市東本町 14番21号	信託受益権	3,199.69	1,061	1,260
Rd-38	T's garden 越谷大袋	埼玉県越谷市大字袋山字根河原 2050番地1	信託受益権	3,655.13	831	915
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市高津区梶ヶ谷 3丁目3番地4	信託受益権	1,107.32	806	883
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市都筑区富士見が丘 16番1号	信託受益権	1,562.26	671	766
Rd-41	グリーンスター ハイツ	東京都荒川区西尾久 2丁目30番13号	信託受益権	1,634.42	670	774
Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市中区鳴海 町字小森8番地6他	信託受益権	3,300.40	826	861
Rd-43	T's garden西寺尾	神奈川県横浜市神奈川区 西寺尾4丁目25番	信託受益権	7,920.48	3,042	3,360
Rd-44	ルート相模が丘	神奈川県座間市相模が丘 1丁目39番1号	信託受益権	1,717.19	687	717
Rd-45	TRガーデン蔵	埼玉県川口市芝富士 2丁目4番15号	信託受益権	2,408.20	1,112	1,140
	合計			215,355.37	81,833	101,094

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、2026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又は調査報告書に記載された価格を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況の推移は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第22期 (自 2025年 5月 1日) (至 2025年10月31日)				第23期 (自 2025年11月 1日) (至 2026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 (%)	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	39	94.2	244	6.6	39	95.7	231	6.2
O-02	KM新宿ビル	8	100.0	98	2.6	8	100.0	105	2.8
O-03	日本橋浜町ビル	7	84.8	94	2.5	8	100.0	101	2.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	41	100.0	181	4.9	42	100.0	182	4.9
O-05	西葛西トーセイビル	9	100.0	79	2.1	9	100.0	77	2.1
O-06	新横浜センタービル	16	100.0	84	2.3	16	100.0	88	2.4
O-07	西台NCビル	10	100.0	80	2.1	10	100.0	78	2.1
O-08	JPT元町ビル	7	87.8	111	3.0	7	87.8	108	2.9
O-09	白山麻の実ビル	11	100.0	58	1.6	10	91.7	54	1.5
O-10	長者町デュオビル	12	100.0	50	1.3	13	100.0	51	1.4
O-11	NU関内ビル	32	100.0	175	4.7	32	100.0	173	4.6
O-12	東戸塚ウエストビル	18	93.6	123	3.3	19	96.9	117	3.1
O-13	関内フィズビル	5	100.0	84	2.3	5	100.0	83	2.2
O-14	本厚木トーセイビル	12	83.9	43	1.2	13	95.8	43	1.2
O-15	八王子トーセイビル	11	100.0	76	2.1	11	100.0	75	2.0
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	16	100.0	52	1.4	15	91.9	49	1.3
O-17	千葉中央トーセイビル	13	100.0	34	0.9	13	100.0	34	0.9

物件 番号	不動産等の名称	第22期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)				第23期 (自 2025年11月 1日 至 2026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 (%)	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 (%)
Rt-01	稲毛海岸ビル	14	96.5	120	3.2	16	100.0	119	3.2
Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル(注2)	1 (6)	100.0 (100.0)	72	1.9	6	100.0	97	2.6
Rt-04	和紅ビル	23		72	2.0	23	89.7	67	1.8
Rd-01	T's garden高円寺	54	98.8	54	1.5	55	100.0	54	1.5
Rd-02	ライブ赤羽	70	97.2	57	1.5	70	97.2	57	1.5
Rd-03	月光町アパートメント	17	100.0	39	1.1	16	93.5	38	1.0
Rd-04	T's garden川崎大師	57	98.6	38	1.0	58	98.6	37	1.0
Rd-05	アビタート蒲田	27	100.0	30	0.8	27	100.0	31	0.8
Rd-07	アブニール白妙	44	100.0	38	1.0	43	95.7	38	1.0
Rd-08	ドミトリー原町田	67	95.3	31	0.8	68	96.7	32	0.9
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	141	98.8	127	3.4	140	98.6	129	3.4
Rd-11	T's garden新小岩	27	100.0	26	0.7	26	96.3	26	0.7
Rd-12	ツイン・アベニュー	48	98.6	66	1.8	49	100.0	67	1.8
Rd-13	マイルストーン東久留米	167	99.5	68	1.8	163	98.6	69	1.8
Rd-14	ルミエール3番館	81	97.8	61	1.6	81	97.8	62	1.7
Rd-15	T's garden西船橋	33	100.0	37	1.0	32	97.2	37	1.0
Rd-16	クエスト山手台	30	97.5	29	0.8	30	97.5	30	0.8
Rd-17	サンセール与野本町	64	94.5	25	0.7	69	98.6	25	0.7
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	63	98.5	63	1.7	65	100.0	64	1.7
Rd-19	Jパレス桜台	38	97.6	38	1.0	37	92.3	38	1.0
Rd-20	ペルソナージュ横浜	77	97.7	31	0.8	76	96.6	31	0.8
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	48	98.4	27	0.7	47	96.8	27	0.7
Rd-22	T's garden大島	59	100.0	44	1.2	58	98.5	45	1.2
Rd-23	T's garden北柏	142	99.3	126	3.4	140	98.0	127	3.4
Rd-24	センチュリー浦和	76	100.0	42	1.2	74	97.4	42	1.1
Rd-25	T's garden永山	104	98.2	46	1.2	98	93.7	45	1.2
Rd-26	グランドウール ふじみ野	97	100.0	33	0.9	97	99.0	33	0.9
Rd-27	T's garden一橋学園	57	95.0	30	0.8	57	95.0	30	0.8
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	55	96.5	32	0.9	54	94.8	31	0.8
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	36	94.9	26	0.7	36	94.9	28	0.8
Rd-30	T's garden柏	41	95.2	27	0.7	42	94.7	28	0.8
Rd-31	サンイング北松戸	39	95.2	18	0.5	41	100.0	18	0.5
Rd-32	T's garden田無	22	100.0	16	0.5	21	95.3	16	0.5
Rd-33	T's garden センター南	71	100.0	42	1.1	69	94.2	42	1.1
Rd-34	プールヴァル舞岡	44	100.0	36	1.0	43	97.8	35	0.9
Rd-35	T's garden小岩	19	95.4	18	0.5	20	100.0	18	0.5
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	53	98.4	23	0.6	51	94.3	23	0.6
Rd-37	セルリアン・シティ	43	96.6	47	1.3	44	98.4	48	1.3

物件 番号	不動産等の名称	第22期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)				第23期 (自 2025年11月 1日 至 2026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 (%)	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 (%)
Rd-38	T's garden越谷大袋 (注3)	49 (50)	98.4 (89.8)	36	1.0	51	95.4	36	1.0
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	61	95.6	26	0.7	59	97.1	26	0.7
Rd-40	都筑ふれあいの丘	41	94.0	28	0.8	45	97.1	28	0.8
Rd-41	グリーンスター ハイツ	23	96.8	24	0.7	24	100.0	25	0.7
Rd-42	サンハウス野並	53	97.0	31	0.9	53	96.4	33	0.9
Rd-43	T's garden西寺尾	70	95.4	94	2.5	71	94.3	93	2.5
Rd-44	ルート相模が丘	60	98.7	24	0.7	56	93.3	25	0.7
Rd-45	TRガーデン蕨(注4)	28	100.0	10	0.3	23	79.3	31	0.8
	合計	2,801	97.4	3,727	100.0	2,794	97.1	3,762	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(同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。)を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区分についてはかかる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。

(注2) 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、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。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2025年11月30日付で終了しました。2025年12月1日以降、トーセイ・コミュニティは、トーセイとエンドテナントとの間で締結されている建物賃貸借契約上の賃貸人の地位、並びにこれに基づく権利及び義務をトーセイから承継しています。

(注3) 本物件については、2021年12月24日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち一部区分については2021年12月24日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2025年12月31日付で終了しました。2026年1月1日以降、トーセイ・コミュニティは、トーセイとエンドテナントとの間で締結されている建物賃貸借契約上の賃貸人の地位、並びにこれに基づく権利及び義務をトーセイから承継しています。

(注4) 本物件については、2025年8月29日に取得しているため、表中における第22期「不動産賃貸事業収益」は取得日以後の数値を記載しています。

〈4〉再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

〈5〉公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

〈6〉特定取引の契約額及び時価の状況表

該当事項はありません。

〈7〉その他資産の状況

不動産及び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、2026年4月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈8〉国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈1〉資本的支出の予定

本投資法人が2026年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画又は実施中の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払額
関内 トーセイビルⅡ	神奈川県 横浜市	大規模修繕工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	95,000	－	－
多摩センター トーセイビル	東京都 多摩市	エレベーター リニューアル工事	自 2027年 1月 至 2027年 1月	46,900	－	－
T's garden センター南	神奈川県 横浜市	インターホン 設備更新工事	自 2026年11月 至 2026年11月	10,750	－	－
アビタート蒲田	東京都 大田区	大規模修繕工事	自 2026年 4月 至 2026年 9月	50,970	－	－
西台NCビル	東京都 板橋区	エレベーター リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年 9月	44,500	－	－
ライブ赤羽	東京都 北区	大規模修繕工事	自 2026年 3月 至 2026年 7月	60,000	－	－
白山麻の実ビル	東京都 文京区	エレベーター リニューアル工事	自 2026年11月 至 2026年11月	14,700	－	－

〈2〉期中の資本的支出

本投資法人が2026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383,721千円であり、当期費用に区分された修繕費124,678千円と合わせ、合計508,399千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)
西葛西 トーセイビル	東京都江戸川区	トイレ リニューアル工事	自 2026年 1月 至 2026年 4月	43,545
新横浜 センタービル	神奈川県横浜市	受変電設備主要部品 交換工事	自 2025年11月 至 2025年12月	21,981
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	共用部 リニューアル工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	82,733
センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	エレベーター リニューアル工事	自 2026年 1月 至 2026年 1月	12,569
その他				222,892
合 計				383,721

〈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・フローのなかから、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

営業期間	第19期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日) (千円)	第20期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日) (千円)	第21期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日) (千円)	第22期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日) (千円)	第23期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日) (千円)
当期首積立金残高	1,114,155	1,066,987	1,134,975	1,261,329	1,304,734
当期積立額	423,968	354,774	336,633	365,355	425,993
当期積立金取崩額	471,136	286,786	210,279	321,950	520,097
次期繰越額	1,066,987	1,134,975	1,261,329	1,304,734	1,210,631

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

項目	第22期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日) (千円)	第23期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日) (千円)
資産運用報酬(注)	213,275	213,074
資産保管手数料	3,904	3,929
一般事務委託手数料	20,166	18,675
役員報酬	2,460	2,460
その他費用	83,080	85,570
合計	322,887	323,710

(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22期には取得報酬10,530千円が発生しています。

〈2〉借入状況

2026年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	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
	借入先								
短期借入金	株式会社 三井住友銀行	2025年 8月29日	600,000	600,000	1.09656	2026年 8月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	短期借入金合計		600,000	600,000	－				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	2019年 12月2日	500,000	－	0.99894	2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2019年 12月2日	400,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2019年 12月2日	200,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2019年 12月2日	200,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2019年 12月2日	200,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2019年 12月2日	200,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2019年 12月2日	200,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 イオン銀行	2019年 12月2日	100,000	－		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	

	区 分	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
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	2019年 12月2日	500,000	500,000	1.11177	2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2019年 12月2日	400,000	400,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2019年 12月2日	200,000	200,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2019年 12月2日	200,000	200,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2019年 12月2日	200,000	200,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2019年 12月2日	200,000	200,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2019年 12月2日	200,000	200,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 イオン銀行	2019年 12月2日	100,000	100,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	-	700,000	1.11270	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2020年 5月29日	-	600,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2020年 5月29日	-	310,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2020年 5月29日	-	160,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 5月29日	-	160,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2020年 5月29日	-	210,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2020年 5月29日	-	160,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 千葉銀行	2020年 5月29日	-	100,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2020年 11月30日	425,000	-	0.76273	2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2020年 11月30日	400,000	-		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2020年 11月30日	375,000	-		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2020年 11月30日	250,000	-		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 11月30日	200,000	-		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2020年 11月30日	200,000	-		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行	2020年 11月30日	150,000	-		2025年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2020年 12月17日	500,000	500,000	0.80134	2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2020年 12月17日	100,000	100,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 12月17日	250,000	250,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2020年 12月17日	250,000	250,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 イオン銀行	2020年 12月17日	100,000	100,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 関西みらい銀行	2020年 12月17日	300,000	300,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	

	区 分	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
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社 みずほ銀行	2020年 12月17日	-	400,000	0.90759	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2020年 12月17日	-	100,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 12月17日	-	250,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2020年 12月17日	-	250,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2020年 12月17日	-	100,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 イオン銀行	2020年 12月17日	-	100,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 関西みらい銀行	2020年 12月17日	-	100,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 静岡中央銀行	2020年 12月17日	-	200,000		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 11月30日	350,000	350,000	0.83168	2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2022年 11月30日	350,000	350,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2022年 11月30日	100,000	100,000		2026年 5月29日	期限 一括	(注2)	
	1年内返済予定の 長期借入金合計		8,300,000	8,200,000	-				
長期借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	700,000	-	1.11270	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2020年 5月29日	600,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2020年 5月29日	310,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2020年 5月29日	160,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 5月29日	160,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2020年 5月29日	210,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2020年 5月29日	160,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 千葉銀行	2020年 5月29日	100,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2020年 12月17日	400,000	-	0.90759	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2020年 12月17日	100,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 12月17日	250,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2020年 12月17日	250,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2020年 12月17日	100,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 イオン銀行	2020年 12月17日	100,000	-		2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 関西みらい銀行	2020年 12月17日	100,000	-		2026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UFJ銀行	2021年 10月29日	700,000	700,000	0.84730	2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2021年 10月29日	550,000	550,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2021年 10月29日	660,000	660,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2021年 10月29日	210,000	210,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2021年 10月29日	260,000	260,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2021年 10月29日	260,000	260,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2021年 10月29日	110,000	110,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 千葉銀行	2021年 10月29日	50,000	50,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2021年 11月30日	400,000	400,000	0.93662	2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2021年 11月30日	350,000	350,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2021年 11月30日	350,000	350,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2021年 11月30日	300,000	300,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2021年 11月30日	300,000	300,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2021年 11月30日	300,000	300,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2021年 11月30日	200,000	200,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2021年 12月24日	300,000	300,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2021年 12月24日	250,000	250,000	0.82812	2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2021年 12月24日	250,000	250,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2021年 12月24日	200,000	200,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2021年 12月24日	200,000	200,000		2027年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2021年 12月24日	300,000	300,000	0.93753	2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2021年 12月24日	250,000	250,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2021年 12月24日	250,000	250,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2021年 12月24日	200,000	200,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2021年 12月24日	200,000	200,000		2027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UFJ銀行	2022年 5月31日	362,500	362,500	0.96438	2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2022年 5月31日	287,500	287,500		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2022年 5月31日	70,000	70,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2022年 5月31日	70,000	70,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2022年 5月31日	70,000	70,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2022年 5月31日	70,000	70,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2022年 5月31日	70,000	70,000		2027年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 10月31日	700,000	700,000	1.12350	2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2022年 10月31日	600,000	600,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2022年 10月31日	140,000	140,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2022年 10月31日	140,000	140,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2022年 10月31日	140,000	140,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2022年 10月31日	140,000	140,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2022年 10月31日	140,000	140,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 11月30日	550,000	550,000	1.16750	2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2022年 11月30日	450,000	450,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 11月30日	300,000	300,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三井住友銀行	2022年 11月30日	300,000	300,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2022年 11月30日	220,000	220,000	1.30000	2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2022年 11月30日	245,000	245,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2022年 11月30日	245,000	245,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2022年 11月30日	170,000	170,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2022年 11月30日	120,000	120,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	2023年 5月31日	362,500	362,500	1.05625	2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2023年 5月31日	287,500	287,500		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2023年 5月31日	70,000	70,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2023年 5月31日	70,000	70,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2023年 5月31日	70,000	70,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2023年 5月31日	70,000	70,000		2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2023年 5月31日	70,000	70,000	1.41884	2028年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱UFJ銀行	2023年 10月31日	600,000	600,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三井住友銀行	2023年 10月31日	500,000	500,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2023年 10月31日	195,000	195,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2023年 10月31日	160,000	160,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2023年 10月31日	160,000	160,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2023年 10月31日	185,000	185,000	1.44113	2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱UFJ銀行	2023年 11月30日	750,000	750,000		2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三井住友銀行	2023年 11月30日	650,000	650,000		2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2023年 11月30日	400,000	400,000		2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三井住友銀行	2023年 11月30日	300,000	300,000	1.34500	2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2023年 11月30日	100,000	100,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2023年 11月30日	100,000	100,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2023年 11月30日	100,000	100,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2023年 11月30日	100,000	100,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2023年 11月30日	150,000	150,000		2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 関西みらい銀行	2023年 11月30日	150,000	150,000	1.49375	2028年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 5月31日	595,000	595,000		2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2024年 5月31日	190,000	190,000		2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2024年 5月31日	350,000	350,000		2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2024年 5月31日	150,000	150,000	1.55824	2029年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱UFJ銀行	2024年 5月31日	700,000	700,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2024年 5月31日	190,000	190,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	2024年 5月31日	225,000	225,000	1.44656	2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 SBI新生銀行	2024年 5月31日	350,000	350,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2024年 5月31日	350,000	350,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2024年 5月31日	100,000	100,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2024年 11月29日	1,000,000	1,000,000	1.68000	2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 11月29日	800,000	800,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2024年 11月29日	240,000	240,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2024年 11月29日	240,000	240,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2024年 11月29日	240,000	240,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2024年 11月29日	240,000	240,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2024年 11月29日	140,000	140,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000		2029年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2024年 11月29日	400,000	400,000	1.44656	2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 11月29日	400,000	400,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2024年 11月29日	200,000	200,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 千葉銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 関西みらい銀行	2024年 11月29日	100,000	100,000	1.94875	2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱UFJ銀行	2025年 5月30日	500,000	500,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三井住友銀行	2025年 5月30日	400,000	400,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2025年 5月30日	200,000	200,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2025年 5月30日	100,000	100,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2025年 5月30日	100,000	100,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2025年 5月30日	350,000	350,000		2030年 5月31日	期限 一括	(注2)	

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	2025年 5月30日	200,000	200,000	1.44656	2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2025年 5月30日	200,000	200,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2025年 5月30日	150,000	150,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2025年 5月30日	150,000	150,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2025年 5月30日	350,000	350,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2025年 5月30日	100,000	100,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2025年 5月30日	200,000	200,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 西日本シティ銀行	2025年 5月30日	300,000	300,000		2031年 5月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2025年 11月28日	—	550,000	2.36000	2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2025年 11月28日	—	450,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2025年 11月28日	—	350,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2025年 11月28日	—	200,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2025年 11月28日	—	150,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2025年 11月28日	—	300,000		2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2025年 11月28日	—	375,000	1.48103	2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2025年 11月28日	—	350,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 みずほ銀行	2025年 11月28日	—	225,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 りそな銀行	2025年 11月28日	—	250,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 SBI新生銀行	2025年 11月28日	—	250,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 あおぞら銀行	2025年 11月28日	—	100,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行 株式会社	2025年 11月28日	—	150,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 福岡銀行	2025年 11月28日	—	200,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	株式会社 武蔵野銀行	2025年 11月28日	—	100,000		2031年 11月28日	期限 一括	(注2)	
	長期借入金合計		33,600,000	33,700,000	—				
	借入金合計		42,500,000	42,500,000	—				

(注1) 変動金利の「平均利率」は、期中の加重平均利率を記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部等に充当するためです。

〈3〉 投資法人債

2026年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 9月16日	1,000,000	1,000,000	0.850	2031年 9月16日	期限 一括	(注1)	無担保 無保証 (注2)
合計		1,000,000	1,000,000	—				

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

〈4〉 短期投資法人債

該当事項はありません。

〈5〉 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

〈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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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(注1)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	349,548	トーセイ・コミュニティ 株式会社	329,158	94.2
修繕費	124,678		1,770	1.4
その他費用	52,921		6,184	11.7

(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資産運用業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) 本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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

〈2〉 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉 お知らせ

該当事項はありません。

〈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。

II. 貸借対照表

	(単位:千円)	
	前 期(ご参考) (2025年10月31日)	当 期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,858,483	2,002,236
信託現金及び信託預金	6,528,996	6,381,689
営業未収入金	11,096	10,904
貯蔵品	5,724	4,560
前払費用	167,549	219,435
その他	2,970	3,120
流動資産合計	8,574,820	8,621,946
固定資産		
有形固定資産		
建物	80,913	92,857
減価償却累計額	△12,445	△13,928
建物(純額)	68,468	78,929
構築物	174	174
減価償却累計額	△145	△174
構築物(純額)	29	—
工具、器具及び備品	4,764	5,189
減価償却累計額	△1,271	△1,553
工具、器具及び備品(純額)	3,492	3,635
土地	413,068	415,582
信託建物	24,587,891	24,918,687
減価償却累計額	△6,084,488	△6,508,350
信託建物(純額)	18,503,403	18,410,337
信託構築物	236,988	237,268
減価償却累計額	△104,558	△110,614
信託構築物(純額)	132,429	126,653
信託機械及び装置	720,235	729,792
減価償却累計額	△381,147	△408,883
信託機械及び装置(純額)	339,088	320,909
信託工具、器具及び備品	551,286	585,026
減価償却累計額	△352,762	△386,018
信託工具、器具及び備品(純額)	198,523	199,008
信託土地	61,408,945	61,408,945
有形固定資産合計	81,067,448	80,964,002
無形固定資産		
信託借地権	869,627	869,627
ソフトウェア	2,718	2,410
無形固定資産合計	872,345	872,038
投資その他の資産		
長期前払費用	252,057	257,459
繰延税金資産	17	14
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	262,074	267,474
固定資産合計	82,201,868	82,103,514
繰延資産		
投資口交付費	8,546	3,661
投資法人債発行費	8,063	7,381
繰延資産合計	16,610	11,043
資産合計	90,793,299	90,736,504

	(単位:千円)	
	前 期(ご参考) (2025年10月31日)	当 期 (2026年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	341,522	216,366
短期借入金	600,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,200,000
未払金	169,175	178,665
未払法人税等	711	693
未払消費税等	34,122	34,563
前受金	609,449	619,744
その他	153,338	74,748
流動負債合計	10,208,320	9,924,780
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,600,000	33,700,000
預り敷金及び保証金	101	48
信託預り敷金及び保証金	2,953,786	3,061,335
固定負債合計	37,553,888	37,761,383
負債合計	47,762,208	47,686,164
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	41,450,790	41,450,790
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,580,300	1,599,549
剰余金合計	1,580,300	1,599,549
投資主資本合計	43,031,091	43,050,340
純資産合計	※1 43,031,091	※1 43,050,340
負債純資産合計	90,793,299	90,736,504

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)			
	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)	
営業収益			
賃貸事業収入	※1,※2 3,371,224	※1,※2 3,415,710	
その他賃貸事業収入	※1,※2 356,077	※1,※2 346,936	
営業収益合計	3,727,302	3,762,646	
営業費用			
賃貸事業費用	※1 1,607,839	※1 1,606,483	
資産運用報酬	213,275	213,074	
資産保管手数料	3,904	3,929	
一般事務委託手数料	20,166	18,675	
役員報酬	2,460	2,460	
その他営業費用	83,080	85,570	
営業費用合計	1,930,726	1,930,194	
営業利益	1,796,575	1,832,452	
営業外収益			
受取利息	10,803	11,642	
受取保険金	—	3,957	
雑収入	1,166	214	
営業外収益合計	11,969	15,813	
営業外費用			
支払利息	247,025	268,400	
投資法人債利息	4,250	4,250	
投資法人債発行費償却	681	681	
融資関連費用	91,790	91,132	
その他	4,885	4,885	
営業外費用合計	348,631	369,349	
経常利益	1,459,913	1,478,917	
税引前当期純利益	1,459,913	1,478,917	
法人税、住民税及び事業税	962	902	
法人税等調整額	4	2	
法人税等合計	966	904	
当期純利益	1,458,946	1,478,012	
前期繰越利益	121,353	121,537	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,580,300	1,599,549	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	41,450,790	1,556,400	1,556,400	43,007,190	43,007,190
当期変動額					
剰余金の配当		△1,435,046	△1,435,046	△1,435,046	△1,435,046
当期純利益		1,458,946	1,458,946	1,458,946	1,458,946
当期変動額合計	－	23,900	23,900	23,900	23,900
当期末残高	※1 41,450,790	1,580,300	1,580,300	43,031,091	43,031,091

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	41,450,790	1,580,300	1,580,300	43,031,091	43,031,091
当期変動額					
剰余金の配当		△1,458,763	△1,458,763	△1,458,763	△1,458,763
当期純利益		1,478,012	1,478,012	1,478,012	1,478,012
当期変動額合計	－	19,249	19,249	19,249	19,249
当期末残高	※1 41,450,790	1,599,549	1,599,549	43,050,340	43,050,340

[継続企業の前提に関する注記]

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項 目	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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 2～64年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～35年 工具、器具及び備品 2～27年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～35年 工具、器具及び備品 2～27年 (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)投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1)投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

項 目	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
3. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入等 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入等 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。

項目	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
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信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。	(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信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前 期(ご参考) (2025年10月31日)	当 期 (2026年 4月30日)
※1.投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1.投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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 2,963,408 共益費収入 245,613 駐車場等収入 124,084 その他賃貸収入 38,118 小計 3,371,224 その他賃貸事業収入 280,291 その他収入 75,785 小計 356,077 不動産賃貸事業収益合計 3,727,302 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 342,945 信託報酬 20,225 水道光熱費 293,848 損害保険料 10,950 修繕費 136,508 公租公課 273,284 減価償却費 480,986 その他費用 49,089 不動産賃貸事業費用合計 1,607,839 C.不動産賃貸事業損益(A－B) 2,119,462	※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 3,007,465 共益費収入 244,678 駐車場等収入 125,130 その他賃貸収入 38,436 小計 3,415,710 その他賃貸事業収入 277,199 その他収入 69,737 小計 346,936 不動産賃貸事業収益合計 3,762,646 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 349,548 信託報酬 20,742 水道光熱費 283,301 損害保険料 12,841 修繕費 124,678 公租公課 269,747 減価償却費 492,703 その他費用 52,921 不動産賃貸事業費用合計 1,606,483 C.不動産賃貸事業損益(A－B) 2,156,163
※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 80,001 その他賃貸事業収入 1,386	※2.主要投資主との取引 (単位:千円) 営業取引によるもの 賃貸事業収入 14,867 その他賃貸事業収入 380

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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 376,455口	※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 376,455口

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) (2025年10月31日)	当 期 (2026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	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)	(単位:千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
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	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:%)	(単位:%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	税効果会計適用後の法人税等の 負担率

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主に資産の取得資金、債務の返済・償還資金の調達を目的としています。借入金及び投資法人債は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスのとれた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。また、かかるリスクと金利を固定化するコストのバランスを勘案し、支払利息を固定化するデリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用す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

2025年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返還予定の長期借入金	8,300,000	8,274,894	△25,105
(2)投資法人債	1,000,000	932,329	△67,670
(3)長期借入金	33,600,000	33,086,777	△513,222
(4)信託預り敷金及び保証金	2,953,786	2,469,302	△484,484

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

- (1)1年内返還予定の長期借入金、(3)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (2)投資法人債
元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (4)信託預り敷金及び保証金
2025年10月31日における時価については、合理的に見積った返還予定時期に基づき、信用リスクを加味しない利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2025年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	8,300,000	7,900,000	8,400,000	7,485,000	6,565,000	3,250,000
合計	8,300,000	7,900,000	8,400,000	7,485,000	6,565,000	4,250,000

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主に資産の取得資金、債務の返済・償還資金の調達を目的としています。借入金及び投資法人債は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスのとれた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。また、かかるリスクと金利を固定化するコストのバランスを勘案し、支払利息を固定化するデリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

2026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。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	8,200,000	8,168,411	△31,588
(2)投資法人債	1,000,000	903,807	△96,192
(3)長期借入金	33,700,000	32,976,846	△723,153
(4)信託預り敷金及び保証金	3,061,335	2,343,169	△718,165

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2)投資法人債
元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4)信託預り敷金及び保証金
2026年4月30日における時価については、合理的に見積った返還予定時期に基づき、信用リスクを加味しない利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2026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
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	8,200,000	8,400,000	8,400,000	6,975,000	6,275,000	3,650,000
合計	8,200,000	8,400,000	8,400,000	6,975,000	6,275,000	4,650,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

本投資法人では主に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2025年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
80,887,799	1,049,277	81,937,076	100,539,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期の主な増加額は「TRガーデン蔵」(1,115,273千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(480,986千円)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2025年10月期(第22期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

本投資法人では主に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2026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	
81,937,076	△103,446	81,833,629	101,094,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期の主な増加額は資本的支出(383,721千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(492,703千円)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2026年4月期(第23期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	トーセイ株式会社	不動産業	被所有 直接 17.79%	不動産等の 賃貸等(注3)	81,387	前受金 信託預り 敷金及び 保証金	14,666 79,701
主要投資主の 子会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	不動産 管理業	－	不動産管理 委託報酬等 (注4)	330,145	営業 未払金	331,922

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

(注3) 上記記載には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱費等が含まれています。

(注4) 上記記載には、管理委託費のほか、広告宣伝費等が含まれています。

当期(自 2025年11月1日 至 2026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 17.79%	不動産等の 賃貸等(注3)	15,247	前受金	55
主要投資主の 子会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	不動産 管理業	－	不動産管理 委託報酬等 (注4)	337,112	営業 未払金	205,678

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

(注3) 上記記載には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱費等が含まれています。

(注4) 上記記載には、管理委託費のほか、広告宣伝費等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
1口当たり純資産額 114,306円 1口当たり当期純利益 3,875円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 投資口数で除することにより算定しています。また、潜 在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜 在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 114,357円 1口当たり当期純利益 3,926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。

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
当期純利益(千円) 1,458,946 普通投資主に帰属しない金額(千円) － 普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,458,946 期中平均投資口数(口) 376,455	当期純利益(千円) 1,478,012 普通投資主に帰属しない金額(千円) － 普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,478,012 期中平均投資口数(口) 376,455

[重要な後発事象に関する注記]
前期(ご参考)(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

資金の借入れ

本投資法人は、2025年11月28日に返済期日の到来した4,000百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行	2,000	2.36000% (固定金利)	2025年 11月28日	2030年 11月29日	期限一括 弁済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社武蔵野銀行	2,000	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) (注2) +0.650%	2025年 11月28日	2031年 11月28日	期限一括 弁済	無担保
合計	4,000	—	—	—	—	—

(注1) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日
前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ
(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

1. 資産の取得

本投資法人は、2026年4月27日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、
2026年5月29日付で当該資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円)(注1)	取得先	取得年月日
TRガーデン横浜中田	信託受益権	670	非開示(注2)	2026年5月29日

(注1) 信託受益権の売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。
(注2) 取得先は国内法人1社ですが、取得先から名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。

2. 資金の借入れ

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

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	650	基準金利 (全銀協1か月日 本円TIBOR) (注2) +0.300%	2026年 5月29日	2027年 5月31日	期限一括 弁済	無担保

(注1) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日
前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ
(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。以下同じです。

本投資法人は、2026年5月29日に返済期日の到来した4,300百万円の返済資金及び2026年8月28日
に返済期日の到来する600百万円の期限前弁済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注)	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	1,650	3.16625% (固定金利)	2026年 5月29日	2031年 5月30日	期限一括 弁済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	800	3.16625% (固定金利)	2026年 5月29日	2031年 5月30日	期限一括 弁済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社関西みらい銀行	2,450	基準金利 (全銀協1か月日 本円TIBOR) +0.650%	2026年 5月29日	2032年 5月31日	期限一括 弁済	無担保
合計	4,900	—	—	—	—	—

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

3. 新投資口の発行

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 2,700口
発行価額(払込金額) : 1口当たり136,955円
発行価額(払込金額)の総額 : 369,778,500円
募集又は割当方法 : 第三者割当の方法による
申込期日 : 2026年6月25日
払込期日 : 2026年6月29日
割当先及び口数 : トーセイ株式会社、2,700口

(資金使途)

既存借入金の一部(350百万円)期限前弁済のための資金の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考)(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入等	306,688	306,688
その他	－	3,420,613
合計	306,688	3,727,302

(注) 企業会計基準第13号「リース取引」に関する会計基準の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入等です。

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入等	296,799	296,799
その他	288	3,465,847
合計	297,087	3,762,646

(注) 企業会計基準第13号「リース取引」に関する会計基準の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入等です。

(単位:円)

項目	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,580,300,511	1,599,549,672
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,458,763,125 (3,875)	1,477,962,330 (3,926)
III 次期繰越利益	121,537,386	121,587,342
分配金の額の算出方法	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,875円としております。	上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,926円としております。
	利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,875円としました。	利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,926円としました。

独立監査人の監査報告書

2026年6月17日

トーセイ・リート投資法人
役員会 御中

新創監査法人
東京都中央区

指 定 社 員 業務執行社員	公認会計士	飯 島 淳
指 定 社 員 業務執行社員	公認会計士	高 津 知之

監査意見

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2025年11月1日から2026年4月30日までの第23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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
 - ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
 - ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
 - ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
 - ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
- 監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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	1,459,913	1,478,917
減価償却費	481,293	493,011
融資関連費用	91,790	91,132
受取利息	△10,803	△11,642
支払利息	251,275	272,650
営業未収入金の増減額 (△は増加)	15,424	191
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,623	440
前払費用の増減額 (△は増加)	52,223	△54,183
営業未払金の増減額 (△は減少)	△18,654	10,952
未払金の増減額 (△は減少)	2,492	9,489
前受金の増減額 (△は減少)	5,494	10,294
その他	△3,993	2,654
小計	2,321,833	2,303,909
利息の受取額	9,113	11,811
利息の支払額	△251,275	△272,650
法人税等の支払額	△1,989	△1,238
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,077,681	2,041,831
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	△1,413,397	△525,365
信託無形固定資産の取得による支出	△3,077	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	77,264	173,130
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△114,103	△150,692
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,453,313	△502,927
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	597,049	－
長期借入れによる収入	3,230,800	3,916,305
長期借入金の返済による支出	△3,300,000	△4,000,000
分配金の支払額	△1,435,046	△1,458,763
財務活動によるキャッシュ・フロー	△907,196	△1,542,457
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△282,828	△3,554
現金及び現金同等物の期首残高	8,670,308	8,387,480
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,387,480	※1 8,383,926

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

項目	前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前 期(ご参考) (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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 (2025年10月31日現在) (単位:千円)	※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 (2026年4月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金	1,858,483
信託現金及び信託預金	6,528,996
現金及び現金同等物	8,387,480
現金及び預金	2,002,236
信託現金及び信託預金	6,381,689
現金及び現金同等物	8,383,926