

2023年10月期 決算短信 (REIT)

2023年12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 <https://tosei-reit.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大河内 幸貴
資産運用会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 若林 要
問合せ先責任者 (役職名) REIT運用本部財務企画部長 (氏名) 宮石 啓司
TEL 03(5439)8721

有価証券報告書提出予定日 2024年1月30日 分配金支払開始予定日 2024年1月11日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年10月期の運用、資産の状況 (2023年5月1日～2023年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年10月期	3,521	1.1	1,656	1.6	1,352	1.5	1,351	1.5
2023年4月期	3,482	1.3	1,630	0.7	1,332	1.2	1,331	1.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2023年10月期	円 3,716	% 3.3	% 1.6	% 38.4
2023年4月期	円 3,682	% 3.3	% 1.5	% 38.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年10月期	3,706	1,351	—	—	99.9	3.2
2023年4月期	3,682	1,331	—	—	99.9	3.2

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

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

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年10月期	86,611	41,274	47.7	113,202
2023年4月期	86,630	40,846	47.2	112,991

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年10月期	1,927	△314	△1,390	8,509
2023年4月期	1,752	△1,046	△580	8,287

2. 2024年4月期の運用状況の予想（2023年11月1日～2024年4月30日）及び2024年10月期の運用状況の予想（2024年5月1日～2024年10月31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
2024年4月期	3,515	△0.2	1,608	△2.9	1,305	△3.5	1,304	△3.5	3,610	—
2024年10月期	3,501	△0.4	1,616	0.5	1,300	△0.4	1,299	△0.4	3,610	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、2024年4月期は3,577円、2024年10月期は3,564円です（想定期末発行済投資口の総口数は、364,605口としています。）。2024年4月期、2024年10月期に内部留保の取り崩しを予定しているため、1口当たり予想当期純利益と1口当たり予想分配金に差異が生じています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年10月期	364,605口	2023年4月期	361,505口
② 期末自己投資口数	2023年10月期	0口	2023年4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、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「2024年4月期及び2024年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
2. 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	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(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	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	45

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

2014年11月26日に公募による新投資口の発行（86,400口）を行い、翌27日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」（注）といいます。）に上場（銘柄コード3451）しました。当期末現在において、発行済投資口の総口数は364,605口となっています。

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

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期（2023年10月期）におけるわが国の経済は、資源・エネルギー価格の高騰や円安による物価上昇に加え、世界的な金融引き締め、海外経済の減速などの影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和されて経済活動の正常化が進み、雇用・所得環境が改善するなかで、個人消費や設備投資が着実に増加するなど、全体として景気は緩やかに回復しています。

不動産投資市場におきましては、世界的なインフレや金融引き締めにより、一部海外投資家の投資意欲に変化がみられるものの、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衰えておらず、依然として不動産価格は高値圏での推移が続いています。

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）におけるオフィスは、新規供給による需給バランスの緩みもあり、空室率は比較的高い水準で推移していますが、一部では拡張移転や館内増床の動きもみられ、足元では一服感がみられます。オフィス平均賃料は引き続き減少傾向が続いていますが、減少のペースは鈍化しつつあります。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、足元での空室率は概ね低水準で堅調に推移し、賃料単価もファミリー向けを中心に安定的な動きがみられました。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、当期末現在においては、計60物件、取得価格（注3）合計79,054百万円を保有しています。また、当期末現在における当該運用資産の稼働率は96.5%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15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いいます。以下同じです。

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

（注4）「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

（注5）「BELS評価認証」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

（ハ）資金調達の詳細

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1,000百万円について、2023年5月31日付で、長期借入金1,800百万円について、2023年10月31日付で借換えを行いました。

また、2023年6月28日を払込期日とした第三者割当による新投資口の発行（3,100口）を実施し、407百万円の調達を行い、既存の短期借入金400百万円の期限前弁済に充当しました。

当期末現在、出資総額は39,802百万円、有利子負債の残高は41,300百万円となりました。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47.7%となりました。

また、当期末現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A－、格付見通し：ポジティブ

(二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益3,521百万円（前期比1.1%増）、営業利益1,656百万円（前期比1.6%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1,352百万円（前期比1.5%増）、当期純利益は1,351百万円（前期比1.5%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3,706円となりました。

② 次期の見通し

今後の日本経済は、雇用・所得環境が改善するもとで各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されています。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっていることに加え、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

不動産売買市場においては、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、企業がオフィスのあり方を見直すなかで、拠点の統廃合やオフィス削減の動きがある一方、オフィス回帰の動きもみられ、テナント需要は回復傾向にありますが、引き続きテナントの動向を十分に注視していく必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用方針：

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する「膨大な既存建築ストック」（注1）の活用・再生を目的に、取得競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、資本金支出を控除したNCF（Net Cash Flow）とも異なります。

(ロ) 資産規模(注)の拡大

本投資法人は、当期末現在計60物件、79,054百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

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

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

(ハ) 財務戦略

現時点においては、日銀の金融緩和政策や市場金利の動向に鑑み、借入年限の長期化と金利の固定化に取り組んでおり、今後も将来の金利上昇リスクや経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利（金利スワップ契約の締結を含みます。）による調達とする方針です。ただし、現在のマイナス金利政策下では、金利スワップの会計処理等に伴うリスクを十分に排除できないため、金利スワップの契約は行わないこととします。

(ニ) 2024年4月期及び2024年10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)
2024年4月期	3,515	1,608	1,305	1,304	3,610	—
2024年10月期	3,501	1,616	1,300	1,299	3,610	—

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「2024年4月期及び2024年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年11月30日に返済期日の到来した2,400百万円の返済資金及び2024年3月1日に返済期日の到来する400百万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	1,800	1.44113% (固定金利)	2023年11月30日	2029年5月31日	期限一括弁済	無担保
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 株式会社福岡銀行 株式会社関西みらい銀行	1,000	1.34500% (固定金利)	2023年11月30日	2028年11月30日	期限一括弁済	無担保
合計	2,800	—	—	—	—	—

(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。

2024年4月期及び2024年10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"> 2024年 4月期（第19期）（2023年11月1日～2024年 4月30日）（182日） 2024年10月期（第20期）（2024年 5月1日～2024年10月31日）（184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60物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2024年10月期末までの間に変動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が生じないことを前提としています。 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とおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2024年4月期</th> <th style="text-align: center;">2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td style="text-align: right;">1,599百万円</td> <td style="text-align: right;">1,571百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">324百万円</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">234百万円</td> <td style="text-align: right;">234百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> <td style="text-align: right;">85百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">142百万円</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">255百万円</td> <td style="text-align: right;">257百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">440百万円</td> <td style="text-align: right;">444百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">307百万円</td> <td style="text-align: right;">314百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> <td style="text-align: right;">199百万円</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。 水道光熱費等において、資源価格上昇等の影響を一定程度織り込んで算出しています。 				2024年4月期	2024年10月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,599百万円	1,571百万円	管理委託費	324百万円	320百万円	（内運営管理費	234百万円	234百万円	（内プロパティ・マネジメント費用	89百万円	85百万円	修繕費	142百万円	114百万円	公租公課	255百万円	257百万円	減価償却費	440百万円	444百万円	賃貸事業費用以外計	307百万円	314百万円	運用報酬	198百万円	199百万円
	2024年4月期	2024年10月期																																		
賃貸事業費用																																				
（減価償却費を含む）計	1,599百万円	1,571百万円																																		
管理委託費	324百万円	320百万円																																		
（内運営管理費	234百万円	234百万円																																		
（内プロパティ・マネジメント費用	89百万円	85百万円																																		
修繕費	142百万円	114百万円																																		
公租公課	255百万円	257百万円																																		
減価償却費	440百万円	444百万円																																		
賃貸事業費用以外計	307百万円	314百万円																																		
運用報酬	198百万円	199百万円																																		

項目	前提条件
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体のNOIについては、2024年4月期に2,356百万円、2024年10月期に2,375百万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、2024年4月期に4百万円、2024年10月期に4百万円を想定しています。 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用として2024年4月期に298百万円、2024年10月期に310百万円を想定しています。なお、2024年4月期の当該融資関連費用のうち75百万円、2024年10月期の当該融資関連費用のうち75百万円は、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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在41,300百万円の有利子負債残高があり、2024年10月期末までに有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 LTVについては、2024年4月期末に47.7%、2024年10月期末に47.8%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364,605口を前提としており、2024年10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、2024年4月期及び2024年10月期の予想期末発行済投資口の総口数364,605口により算出しています。
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。 2024年4月期に12百万円、2024年10月期に16百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 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	<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については、現時点で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（以下「投信協会」といいます。）規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 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。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2023年7月28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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,369,631	2,385,353
信託現金及び信託預金	5,918,214	6,124,577
営業未収入金	21,001	16,846
貯蔵品	4,920	3,866
前払費用	218,602	159,364
流動資産合計	8,532,370	8,690,009
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,429,617	22,648,548
減価償却累計額	△4,091,543	△4,472,620
信託建物（純額）	18,338,074	18,175,927
信託構築物	204,195	204,369
減価償却累計額	△77,162	△81,951
信託構築物（純額）	127,032	122,417
信託機械及び装置	578,511	602,015
減価償却累計額	△250,370	△275,176
信託機械及び装置（純額）	328,140	326,839
信託工具、器具及び備品	393,015	425,133
減価償却累計額	△198,956	△227,049
信託工具、器具及び備品（純額）	194,059	198,084
信託土地	57,910,511	57,910,511
有形固定資産合計	76,897,818	76,733,780
無形固定資産		
信託借地権	869,627	869,627
無形固定資産合計	869,627	869,627
投資その他の資産		
長期前払費用	300,352	278,525
繰延税金資産	18	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	310,371	288,543
固定資産合計	78,077,818	77,891,951
繰延資産		
投資口交付費	9,253	18,726
投資法人債発行費	11,470	10,788
繰延資産合計	20,723	29,514
資産合計	86,630,912	86,611,475

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	282,899	230,914
短期借入金	800,000	400,000
1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	5,600,000
未払金	157,416	158,820
未払法人税等	990	957
未払消費税等	25,501	46,034
前受金	576,577	569,111
その他	175,246	141,461
流動負債合計	7,218,631	7,147,299
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	34,700,000	34,300,000
信託預り敷金及び保証金	2,865,317	2,889,838
固定負債合計	38,565,317	38,189,838
負債合計	45,783,949	45,337,137
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,395,425	39,802,455
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,451,537	1,471,882
剰余金合計	1,451,537	1,471,882
投資主資本合計	40,846,963	41,274,338
純資産合計	*1 40,846,963	*1 41,274,338
負債純資産合計	86,630,912	86,611,475

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,118,435	※1 3,123,694
その他賃貸事業収入	※1 363,720	※1 397,910
営業収益合計	3,482,155	3,521,605
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,551,982	※1 1,564,287
資産運用報酬	197,739	202,331
資産保管手数料	3,738	3,773
一般事務委託手数料	19,650	19,828
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	76,250	72,835
営業費用合計	1,851,822	1,865,517
営業利益	1,630,333	1,656,088
営業外収益		
受取利息	39	39
受取保険金	—	496
雑収入	168	589
営業外収益合計	207	1,125
営業外費用		
支払利息	199,049	203,517
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	88,768	91,200
その他	5,493	5,193
営業外費用合計	298,242	304,842
経常利益	1,332,298	1,352,370
税引前当期純利益	1,332,298	1,352,370
法人税、住民税及び事業税	995	963
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	993	964
当期純利益	1,331,304	1,351,406
前期繰越利益	120,233	120,476
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,451,537	1,471,882

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	39,395,425	1,435,388	1,435,388	40,830,814	40,830,814
当期変動額					
剰余金の配当		△1,315,155	△1,315,155	△1,315,155	△1,315,155
当期純利益		1,331,304	1,331,304	1,331,304	1,331,304
当期変動額合計	—	16,149	16,149	16,149	16,149
当期末残高	※1 39,395,425	1,451,537	1,451,537	40,846,963	40,846,963

当期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	39,395,425	1,451,537	1,451,537	40,846,963	40,846,963
当期変動額					
新投資口の発行	407,030			407,030	407,030
剰余金の配当		△1,331,061	△1,331,061	△1,331,061	△1,331,061
当期純利益		1,351,406	1,351,406	1,351,406	1,351,406
当期変動額合計	407,030	20,344	20,344	427,374	427,374
当期末残高	※1 39,802,455	1,471,882	1,471,882	41,274,338	41,274,338

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
I 当期末処分利益	1,451,537,790	1,471,882,619
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,331,061,410 (3,682)	1,351,226,130 (3,706)
III 次期繰越利益	120,476,380	120,656,489
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、3,682円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,682円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,706円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,706円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,332,298	1,352,370
減価償却費	426,394	438,764
融資関連費用	88,768	91,200
受取利息	△39	△39
支払利息	203,299	207,767
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,602	4,154
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△70,959	20,533
前払費用の増減額 (△は増加)	△58,622	52,300
営業未払金の増減額 (△は減少)	22,544	△17,255
未払金の増減額 (△は減少)	△486	1,403
前受金の増減額 (△は減少)	15,055	△7,465
その他	△1,797	△5,384
小計	1,954,853	2,138,350
利息の受取額	39	39
利息の支払額	△201,088	△209,977
法人税等の支払額	△947	△996
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,752,856	1,927,416
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	△1,094,321	△309,457
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	139,531	122,107
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,783	△127,041
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,046,573	△314,391
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	800,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△400,000
長期借入れによる収入	3,334,937	2,747,755
長期借入金の返済による支出	△3,400,000	△2,800,000
投資口の発行による収入	—	392,364
分配金の支払額	△1,315,155	△1,331,061
財務活動によるキャッシュ・フロー	△580,217	△1,390,941
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	126,066	222,084
現金及び現金同等物の期首残高	8,161,780	8,287,846
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,287,846	※1 8,509,930

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～64年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入等 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,708,093	2,714,499
共益費収入	256,750	253,794
駐車場等収入	117,989	119,734
その他賃貸収入	35,601	35,666
計	3,118,435	3,123,694
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	286,186	309,627
その他収入	77,534	88,282
計	363,720	397,910
不動産賃貸事業収益合計	3,482,155	3,521,605
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	333,974	324,529
信託報酬	17,800	18,000
水道光熱費	323,086	318,024
損害保険料	7,486	8,066
修繕費	130,875	149,830
公租公課	252,866	255,264
減価償却費	426,394	438,764
その他費用	59,499	51,807
不動産賃貸事業費用合計	1,551,982	1,564,287
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,930,172	1,957,318

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	361,505口	364,605口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
現金及び預金	2,369,631	2,385,353
信託現金及び信託預金	5,918,214	6,124,577
現金及び現金同等物	8,287,846	8,509,930

[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 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
1年以内	185,942	180,580
1年超	111,154	134,148
合計	297,097	314,728

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2023年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	5,200,789	789
(2) 投資法人債	1,000,000	979,535	△20,464
(3) 長期借入金	34,700,000	34,612,944	△87,055
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,865,317	2,740,353	△124,964

当期（2023年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	5,597,964	△2,035
(2) 投資法人債	1,000,000	946,689	△53,310
(3) 長期借入金	34,300,000	33,968,651	△331,348
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,889,838	2,615,782	△274,055

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(4) 信託預り敷金及び保証金

時価については、合理的に見積った返還予定時期に基づき、信用リスクを加味しない利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

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

前期（2023年4月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	5,200,000	6,200,000	7,300,000	8,200,000	8,400,000	4,600,000
合計	5,200,000	6,200,000	7,300,000	8,200,000	8,400,000	5,600,000

当期（2023年10月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	5,600,000	6,300,000	8,300,000	7,900,000	8,400,000	3,400,000
合計	5,600,000	6,300,000	8,300,000	7,900,000	8,400,000	4,400,000

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	17
繰延税金資産合計	18	17
繰延税金資産の純額	18	17

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 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.05	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.07

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では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の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	76,994,544	77,767,446
期中増減額(注2)	772,902	△164,037
期末残高	77,767,446	77,603,408
期末時価(注3)	92,611,000	93,451,000

(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「サンハウス野並」(839,518千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(426,394千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は資本的支出(274,726千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(438,764千円)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。

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報
 前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入等	316,373	316,373
その他	—	3,165,782
合計	316,373	3,482,155

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

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入等	357,674	357,674
その他	—	3,163,931
合計	357,674	3,521,605

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

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	109,022 千円	不動産賃貸事業

当期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	109,525 千円	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
1口当たり純資産額	112,991 円	113,202 円
1口当たり当期純利益	3,682 円	3,716 円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)
当期純利益 (千円)	1,331,304	1,351,406
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)	1,331,304	1,351,406
期中平均投資口数 (口)	361,505	363,628

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資金の借入れ

本投資法人は、2023年11月30日に返済期日の到来した2,400百万円の返済資金及び2024年3月1日に返済期日の到来する400百万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	1,800	1.44113% (固定金利)	2023年11月30日	2029年5月31日	期限一括弁済	無担保
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 株式会社福岡銀行 株式会社関西みらい銀行	1,000	1.34500% (固定金利)	2023年11月30日	2028年11月30日	期限一括弁済	無担保
合計	2,800	—	—	—	—	—

(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。

[開示の省略]

有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付、資産除去債務、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口) (注14)		出資総額 (百万円) (注15)		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)

(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) 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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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) 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15) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の決算日（2023年10月31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18期 (2023年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	33,297	38.4
		商業施設	5,295	6.1
		住宅	38,173	44.1
	主要地方都市 (注1)	オフィス	—	—
		商業施設	—	—
		住宅	836	1.0
	合計		77,603	89.6
	預金・その他の資産		9,008	10.4
資産総額(注2)		86,611	100.0	
負債総額(注2)		45,337	52.3	
純資産総額(注2)		41,274	47.7	

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

(注2) 「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2023年10月31日現在における貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

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

② 投資資産

(イ) 運用資産の概要

本投資法人の決算日(2023年10月31日)現在における、運用資産の区分、物件番号、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額等及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の用途の分類に応じ、オフィスは「O」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注2)	取得年月日 (注3)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	4.3	3,900	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.6	3,180	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.3	2,830	2014年11月28日
	0-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	4,100	5.2	4,590	2015年11月17日
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	2.2	2,040	2015年11月17日
	0-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	1,364	1.7	1,960	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	1.9	1,800	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,980	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.7	1,680	2016年11月2日
	0-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,450	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	4.8	4,060	2018年11月2日
	0-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2,820	2018年11月2日
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2,170	2019年12月2日
	0-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	880	1.1	898	2019年11月5日
	0-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	1,600	2.0	1,770	2020年5月29日
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,170	2021年12月24日
	0-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833	1.1	888	2021年12月24日
	小計	—	—	33,897	42.9	40,186	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	3.0	2,650	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	2.5	2,180	2015年11月17日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,520	2017年11月2日
		小計	—	—	5,730	7.2	6,350
オフィス及び商業施設の中計			—	39,627	50.1	46,536	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.0	2,260	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.6	1,730	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	1.3	1,410	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.1	1,060	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.0	1,080	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	0.8	828	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.5	3,330	2015年11月17日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.8	757	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.4	2,200	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市	1,650	2.1	1,780	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,740	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.1	913	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	0.9	755	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	0.8	629	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	2.3	2,040	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.4	1,280	2018年11月2日
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市	740	0.9	804	2018年11月2日
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	0.8	716	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.3	1,160	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.5	2,990	2019年12月2日
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,170	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.1	1,140	2019年11月5日
	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市	822	1.0	889	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.0	871	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	0.9	842	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.8	717	2019年11月5日

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注2)	取得年月日 (注3)
住宅	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595	0.8	669	2019年11月5日
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.6	530	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	408	2019年11月5日
	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,430	2020年12月17日
	Rd-34	ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市	810	1.0	924	2020年12月17日
	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区	490	0.6	600	2020年12月17日
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	神奈川県横浜市	480	0.6	564	2020年12月17日
	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	2021年12月24日
	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804	1.0	862	2021年12月24日
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790	1.0	886	2021年12月24日
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660	0.8	771	2021年12月24日
	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620	0.8	772	2021年12月24日
	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市中区	780	1.0	878	2023年3月1日
		小計	—	39,427	49.9	46,915	—
	合計	—	79,054	100.0	93,451	—	

(注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、2023年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された評価額を記載しています。以下同じです。

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

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、本投資法人の決算日（2023年10月31日）現在における、運用資産に係るポートフォリオの概況を示したものです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

a. 用途別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)
オフィス	17	33,897	42.9
商業施設	3	5,730	7.2
住宅	40	39,427	49.9
合計	60	79,054	100.0

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

b. 地域別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注1)
東京経済圏	59 (注2)	78,274	99.0
都心5区	2	3,887	4.9
東京23区(都心5区を除く。)	13	14,948	18.9
東京経済圏(東京23区を除く。)	44	59,439	75.2
主要地方都市	1	780	1.0
合計	60	79,054	100.0

(注1) 「地域別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

(注2) 都道府県ごとの物件数は、「東京経済圏」については東京都24件、神奈川県19件、埼玉県8件、千葉県8件、「主要地方都市」については愛知県1件です。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	29
10億円以上20億円未満	21
20億円以上30億円未満	7
30億円以上	3
合計	60

(ハ) 建物等の概要

本投資法人の2023年10月31日現在における各運用資産の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビルの一部区画(注1)、武蔵藤沢トーセイビル(注2)、T's garden永山の住宅部分(注3)及びT's garden越谷大袋の一部区画(注4)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（多摩センタートーセイビルの賃料固定型ML契約の対象区画以外、T's garden永山の住宅部分以外及びT's garden越谷大袋の賃料固定型ML契約の対象区画以外を含みます。）の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注5)	築年数 (年)(注6)	年間賃料 (百万円) (注7)(注14)	敷金・保証金 (百万円) (注8)(注14)	総賃貸面積 (㎡) (注9)(注14)	総賃貸可能 面積(㎡) (注10)	稼働率(%) (注11) (注14)	テナント 数(注12) (注14)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル(注1)	1989年7月	34.3	355	250	9,089.46	9,696.04	93.7 (88.9)	38 (37)
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	32.1	165	111	3,403.95	3,403.95	100.0	6
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	33.0	165	132	3,334.40	3,334.40	100.0	8
	0-04	関内トーセイビルⅡ	1984年2月 (注13)	39.7 (注13)	296	336	6,824.95	6,917.32	98.7	41
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	29.8	133	87	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	32.9	145	128	3,884.81	3,884.81	100.0	18
	0-07	西台NCビル	1992年3月	31.6	118	73	3,363.62	3,798.48	88.6	9
	0-08	JPT元町ビル	1991年10月	32.0	178	143	4,834.90	5,410.03	89.4	7
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	30.3	99	73	1,856.11	1,856.11	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	30.3	81	62	1,912.59	2,217.86	86.2	11
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	36.7	290	188	7,837.22	8,025.76	97.7	32
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	30.7	195	131	5,391.76	5,660.20	95.3	18
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	32.7	141	102	3,568.43	3,568.43	100.0	6
	0-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	30.8	80	65	2,580.06	2,651.13	97.3	12
	0-15	八王子トーセイビル	1988年2月	35.7	126	118	3,540.06	3,540.06	100.0	11
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	1995年5月	28.4	80	73	2,546.90	2,755.18	92.4	15
	0-17	千葉中央トーセイビル	2009年1月	14.8	56	34	1,762.92	1,762.92	100.0	13
	小計	—	—	2,713	2,117	68,920.11	71,670.65	96.2	265	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	30.9	184	266	5,890.90	5,890.90	100.0	15
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注2)	1997年8月	26.2	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	37.5	107	70	2,473.67	2,827.26	87.5	23
		小計	—	—	436	408	14,454.29	14,807.88	97.6	39
オフィス及び商業施設の中計			—	—	3,149	2,525	83,374.40	86,478.53	96.4	304
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	12.8	102	17	2,138.98	2,169.38	98.6	53
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	34.6	99	10	3,823.68	3,876.45	98.6	71
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	15.6	70	13	1,392.13	1,392.13	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	14.8	67	8	1,983.93	2,067.93	95.9	50
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	32.4	49	7	1,637.25	1,768.23	92.6	25
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	28.7	65	7	2,287.17	2,499.93	91.5	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	31.3	56	4	1,789.70	1,866.11	95.9	67
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	15.6	218	70	6,542.66	6,758.52	96.8	138
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	25.6	48	6	1,597.70	1,652.93	96.7	24
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	31.7	126	29	4,493.86	4,558.96	98.6	49
	Rd-13	マイルストーン東久留米	1989年9月	34.1	115	14	3,188.15	3,546.91	89.9	171
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	29.1	112	17	5,519.36	5,644.16	97.8	80
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	32.7	60	7	2,496.96	2,643.84	94.4	29
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	34.7	55	33	2,732.98	2,802.74	97.5	30
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	33.0	46	4	1,321.53	1,419.39	93.1	54
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	6.7	120	10	2,940.37	2,962.48	99.3	57
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	29.7	69	7	2,396.13	2,396.13	100.0	38
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	1990年12月	32.9	51	6	1,738.01	1,988.24	87.4	66
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	26.8	50	6	2,315.99	2,315.99	100.0	49
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	34.0	80	27	2,540.46	2,705.70	93.9	55

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注5)	築年数 (年)(注6)	年間賃料 (百万円) (注7)(注14)	敷金・保証金 (百万円) (注8)(注14)	総賃貸面積 (㎡) (注9)(注14)	総賃貸可能 面積(㎡) (注10)	稼働率(%) (注11) (注14)	テナント 数(注12) (注14)
住宅	Rd-23	T's garden北柏	1992年1月 1992年1月 2008年9月 2008年9月	31.8 31.8 15.1 15.1	198	20	12,747.00	13,377.44	95.3	135
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	34.6	74	7	4,043.62	4,201.77	96.2	72
	Rd-25	T's garden永山(注3)	1986年6月	37.4	68	7	4,286.89	4,286.89	100.0 (98.2)	5 (104)
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	26.7	63	5	2,057.70	2,144.34	96.0	91
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	35.4	56	3	2,608.77	2,845.88	91.7	55
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	36.6	60	5	3,043.24	3,043.24	100.0	57
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	33.9	50	10	2,339.40	2,464.40	94.9	36
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	31.6	53	5	3,265.30	3,265.30	100.0	43
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	17.7	35	3	1,169.41	1,194.51	97.9	42
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	32.1	29	4	1,203.73	1,263.32	95.3	21
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	16.8	77	6	1,897.26	1,944.08	97.6	71
	Rd-34	ブルーヴァル舞岡	2003年12月	19.9	63	5	3,002.40	3,002.40	100.0	45
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	30.6	30	3	1,129.69	1,186.81	95.2	18
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	35.1	35	0	937.83	1,050.05	89.3	49
	Rd-37	セルリアン・シティ	1991年5月	32.4	86	45	3,199.68	3,199.68	100.0	45
	Rd-38	T's garden越谷大袋 (注4)	1991年3月	32.6	65	17	3,655.13	3,655.13	100.0 (94.2)	50 (52)
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	1993年5月	30.5	48	2	1,058.66	1,107.32	95.6	62
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	1989年5月	34.5	52	5	1,448.31	1,562.24	92.7	28
	Rd-41	グリーンスターハイツ	1992年8月	31.2	45	13	1,584.27	1,632.50	97.0	23
	Rd-42	サンハウス野並	1987年9月	36.1	53	14	3,241.22	3,300.40	98.2	54
			小計	—	—	2,921	500	112,796.51	116,763.85	96.6
		合計/平均	—	30.0 (注13)	6,071	3,025	196,170.91	203,242.38	96.5	2,469

- (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契約が締結されていますが、そのうち一部区画については2023年10月30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。以下同じです。
- (注3) 本物件については、2019年11月5日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち住宅部分については2019年11月5日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2023年11月30日付で終了となります。2023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いたします。以下同じです。
- (注4) 本物件については、2021年12月24日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち一部区画については2021年12月24日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注5) 「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6) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2023年10月31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7) 「年間賃料」は、2023年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。)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8) 「敷金・保証金」は、2023年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「総賃貸面積」は、2023年10月31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10) 「総賃貸可能面積」は、2023年10月31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11)「稼働率」は、2023年10月31日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、マスターレシー（以下「ML会社」といいます。）とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。

(注12)「テナント数」は、2023年10月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはかかるML会社をテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。以下同じです。

(注13) 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14) エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2023年10月31日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(二) 稼働率の推移

a. 各決算期末時点における運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
第 9期 (2019年 4月30日)	36	129,504.97	132,148.93	98.0
第10期 (2019年10月31日)	37	132,069.10	134,852.78	97.9
第11期 (2020年 4月30日)	49	175,129.98	179,167.75	97.7
第12期 (2020年10月31日)	50	178,453.63	182,695.32	97.7
第13期 (2021年 4月30日)	52	178,983.74	184,258.55	97.1
第14期 (2021年10月31日)	52	177,965.90	184,267.63	96.6
第15期 (2022年 4月30日)	59	191,898.49	199,942.10	96.0
第16期 (2022年10月31日)	59	193,148.20	199,952.19	96.6
第17期 (2023年 4月30日)	60	195,832.11	203,243.22	96.4
第18期 (2023年10月31日)	60	196,170.91	203,242.38	96.5

b. 各決算期末時点における各運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

物件番号	物件名称	第9期 (2019年 4月30日)	第10期 (2019年 10月31日)	第11期 (2020年 4月30日)	第12期 (2020年 10月31日)	第13期 (2021年 4月30日)	第14期 (2021年 10月31日)	第15期 (2022年 4月30日)	第16期 (2022年 10月31日)	第17期 (2023年 4月30日)	第18期 (2023年 10月31日)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)	100.0 (97.8)	94.7	94.6	94.6	93.4	90.5	93.7 (88.9)
0-02	KM新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	100.0	100.0	100.0	91.7	95.5	95.6	98.7	100.0	100.0	98.7
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0	68.9	84.2	100.0	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	76.0	85.2	85.2	88.6	88.6
0-08	JPT元町ビル	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4
0-09	白山麻の実ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.1	100.0
0-10	長者町デュオビル	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3	86.2	86.2	86.2	86.2
0-11	NU関内ビル	99.0	99.0	99.0	99.0	91.7	93.2	76.9	81.1	93.4	97.7
0-12	東戸塚ウエストビル	100.0	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.6	95.3
0-13	関内ワイズビル	—	—	100.0	100.0	100.0	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0
0-14	本厚木トーセイビル	—	—	94.3	100.0	97.1	100.0	100.0	95.7	84.6	97.3
0-15	八王子トーセイビル	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	79.0	79.1	100.0
0-16	本厚木トーセイビルⅡ	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	92.4
0-17	千葉中央トーセイビル	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	96.4	98.6	97.3	98.7	98.7	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (91.4)	100.0 (91.4)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)
Rt-03	セレクション初富(注)	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
Rt-04	和紅ビル	92.1	89.5	97.4	92.7	98.0	100.0	100.0	100.0	92.1	87.5
Rd-01	T's garden高円寺	96.3	97.2	98.8	100.0	95.3	98.8	98.6	100.0	93.7	98.6
Rd-02	ライブ赤羽	97.3	97.2	94.4	95.8	95.8	100.0	100.0	98.6	99.1	98.6
Rd-03	月光町アパートメント	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.0	94.7	94.7	100.0
Rd-04	T's garden川崎大師	98.6	100.0	94.8	100.0	94.6	94.8	93.7	98.6	97.8	95.9
Rd-05	アビタート蒲田	96.3	100.0	100.0	96.3	100.0	96.3	92.6	96.3	100.0	92.6
Rd-07	アブニール白妙	91.5	97.9	95.7	87.2	97.9	97.9	95.7	97.9	95.7	91.5
Rd-08	ドミトリー原町田	97.4	98.3	96.7	95.2	100.0	95.2	92.8	95.6	92.3	95.9
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	94.5	93.9	95.5	95.7	95.9	98.8	94.5	98.1	97.3	96.8
Rd-10	ブライムガーデン(注)	98.3	100.0	93.3	100.0	—	—	—	—	—	—
Rd-11	T's garden新小岩	96.7	100.0	96.3	100.0	96.3	100.0	96.7	100.0	96.3	96.7
Rd-12	ツイン・アベニュー	98.6	100.0	100.0	98.6	98.6	100.0	98.6	97.1	100.0	98.6
Rd-13	マイルストーン東久留米	96.5	92.9	96.6	93.8	90.9	97.0	96.0	95.2	95.1	89.9
Rd-14	ルミエール3番館	98.9	97.8	96.7	96.7	97.8	97.8	95.6	97.8	98.9	97.8
Rd-15	T's garden西船橋	97.2	94.4	97.2	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	100.0	94.4
Rd-16	クエスト山手台	97.2	94.7	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5
Rd-17	サンセール与野本町	98.6	94.5	98.6	98.6	97.2	95.8	98.6	98.6	98.6	93.1
Rd-18	Rising Place川崎二番館	97.8	97.1	97.1	95.6	97.8	94.2	99.3	97.8	99.3	99.3
Rd-19	Jパレス桜台	100.0	100.0	100.0	97.6	97.8	97.3	100.0	97.2	95.8	100.0
Rd-20	ペルソナージュ横浜	89.2	88.8	93.4	90.3	93.3	91.4	90.0	90.5	90.9	87.4
Rd-21	T's garden西八王子WEST	93.2	96.9	97.9	97.6	100.0	100.0	97.4	100.0	90.3	100.0
Rd-22	T's garden大島	—	97.3	95.6	95.9	97.5	91.4	94.3	98.3	94.1	93.9
Rd-23	T's garden北柏	—	—	97.9	95.9	96.5	98.7	98.0	98.0	96.7	95.3
Rd-24	センチュリー浦和	—	—	93.6	98.8	93.5	98.6	98.7	97.5	98.6	96.2
Rd-25	T's garden永山	—	—	100.0 (95.3)	98.8 (90.1)	100.0 (98.8)	100.0 (95.9)	100.0 (97.7)	97.8 (91.4)	100.0 (94.7)	100.0 (98.2)
Rd-26	グラウンドールふじみ野	—	—	99.0	99.0	99.0	98.0	92.9	91.9	98.0	96.0
Rd-27	T's garden一橋学園	—	—	91.7	93.3	96.7	98.3	98.3	96.7	98.3	91.7
Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	—	—	98.2	100.0	94.6	100.0	98.2	98.2	98.2	100.0
Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	—	—	100.0	97.8	97.8	97.8	94.9	100.0	97.7	94.9
Rd-30	T's garden柏	—	—	88.2	97.9	100.0	93.1	93.4	100.0	100.0	100.0
Rd-31	サンイング北松戸	—	—	95.8	97.4	100.0	97.9	100.0	95.8	97.9	97.9
Rd-32	T's garden田無	—	—	100.0	95.3	100.0	95.5	95.5	95.2	100.0	95.3
Rd-33	T's gardenセンター南	—	—	—	—	97.6	100.0	96.1	98.8	89.1	97.6

(単位：%)

物件 番号	物件名称	第9期 (2019年 4月30日)	第10期 (2019年 10月31日)	第11期 (2020年 4月30日)	第12期 (2020年 10月31日)	第13期 (2021年 4月30日)	第14期 (2021年 10月31日)	第15期 (2022年 4月30日)	第16期 (2022年 10月31日)	第17期 (2023年 4月30日)	第18期 (2023年 10月31日)
Rd-34	プールヴァル舞岡	—	—	—	—	91.1	100.0	100.0	100.0	93.3	100.0
Rd-35	T's garden小岩	—	—	—	—	90.6	90.6	100.0	95.4	95.2	95.2
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	—	—	—	—	92.3	93.9	89.4	82.6	89.2	89.3
Rd-37	セルリアン・シティ	—	—	—	—	—	—	89.0	95.0	100.0	100.0
Rd-38	T's garden越谷大袋	—	—	—	—	—	—	98.4 (87.8)	100.0 (89.1)	100.0 (91.2)	100.0 (94.2)
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	—	—	—	—	—	—	77.8	86.8	89.8	95.6
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	—	—	—	—	—	—	100.0	90.0	95.7	92.7
Rd-41	グリーンスターハイツ	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	97.0
Rd-42	サンハウス野並	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	98.2

(注) 2021年3月31日付で譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

(ホ) 不動産鑑定評価書等の概要

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

本投資法人及び本資産運用会社が2023年10月31日を価格時点として取得している各運用資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書等における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,292	3,900	3,940	5.1	3,850	4.9	5.3
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	1,971	3,180	3,200	3.6	3,150	3.4	3.7
	0-03	日本橋浜町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,830	1,715	2,830	2,850	4.0	2,810	3.8	4.1
	0-04	関内トーセイ ビルII	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,100	3,973	4,590	4,720	4.8	4,540	4.6	5.0
	0-05	西葛西 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710	1,611	2,040	2,070	4.8	2,000	4.6	5.0
	0-06	新横浜 センタービル	JLL森井鑑定株式会社	1,364	1,319	1,960	1,960	4.4	1,960	4.2	4.6
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,475	1,800	1,810	4.4	1,790	4.2	4.5
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,273	2,980	3,020	4.3	2,940	4.1	4.5
	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	1,355	1,680	1,680	3.9	1,670	3.7	4.0
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,279	1,450	1,470	4.3	1,420	4.1	4.5
	0-11	NU関内ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,800	3,812	4,060	4,140	4.8	3,980	4.6	5.0
	0-12	東戸塚 ウエストビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,650	2,741	2,820	2,820	4.6	2,820	4.4	4.8
	0-13	関内ワイズ ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,050	2,064	2,170	2,190	4.6	2,140	4.4	4.8
	0-14	本厚木 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	880	887	898	910	5.5	886	5.3	5.7
	0-15	八王子 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,600	1,601	1,770	1,800	4.5	1,740	4.3	4.7
	0-16	本厚木トー セイビルII	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,115	1,099	1,170	1,190	5.4	1,150	5.2	5.6
	0-17	千葉中央 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	833	823	888	899	4.4	877	4.2	4.6
	小計			33,897	33,297	40,186	40,669	—	39,723	—	—
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	2,094	2,650	2,670	4.6	2,620	4.4	4.8
	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	1,889	2,180	2,180	5.5	2,170	5.1	5.7
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,311	1,520	1,530	4.6	1,500	4.4	4.8
		小計			5,730	5,295	6,350	6,380	—	6,290	—
	オフィス及び商業施設の中計			39,627	38,593	46,536	47,049	—	46,013	—	—
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	1,469	2,260	2,280	3.4	2,230	3.2	3.5
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,194	1,730	1,740	4.1	1,720	3.9	4.2
	Rd-03	月光町 アパートメント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,000	971	1,410	1,420	3.5	1,390	3.3	3.6
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	913	1,280	1,290	4.2	1,270	4.0	4.3

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
住宅	Rd-05	アビタート蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	816	1,060	1,070	4.0	1,050	3.8	4.1
	Rd-07	アブニール白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	724	1,080	1,080	4.4	1,070	4.2	4.5
	Rd-08	ドミトリー原町田	一般財団法人 日本不動産研究所	600	599	828	831	4.2	825	4.0	4.3
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,511	3,330	3,380	4.6	3,280	4.4	4.8
	Rd-11	T's garden新小岩	日本ヴァリュアーズ株式会社	670	655	757	765	3.9	748	3.7	4.1
	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	1,923	2,200	2,210	4.1	2,180	3.9	4.2
	Rd-13	マイルストーン東久留米	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650	1,601	1,780	1,790	4.4	1,770	4.2	4.5
	Rd-14	ルミエール3番館	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,420	1,475	1,740	1,750	4.7	1,730	4.5	4.9
	Rd-15	T's garden西船橋	日本ヴァリュアーズ株式会社	860	857	913	922	4.5	903	4.3	4.7
	Rd-16	クエスト山手台	日本ヴァリュアーズ株式会社	710	706	755	761	4.6	748	4.4	4.8
	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	595	629	635	4.5	623	4.3	4.7
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,812	1,792	2,040	2,060	4.4	2,020	4.2	4.6
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,089	1,280	1,300	3.7	1,250	3.5	3.9
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	740	741	804	803	4.7	805	4.4	4.8
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	一般財団法人 日本不動産研究所	600	586	716	719	4.3	713	4.1	4.4
	Rd-22	T's garden大島	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	1,038	1,160	1,170	4.4	1,140	4.1	4.7
	Rd-23	T's garden北柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,770	2,709	2,990	3,010	4.3	2,970	4.1	4.5
	Rd-24	センチュリー浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	978	1,170	1,190	4.4	1,150	4.2	4.6
	Rd-25	T's garden永山	一般財団法人 日本不動産研究所	850	841	1,140	1,140	4.3	1,130	4.1	4.4
	Rd-26	グランドウールふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	816	889	902	4.6	875	4.4	4.8
	Rd-27	T's garden一橋学園	一般財団法人 日本不動産研究所	760	777	871	876	4.4	866	4.2	4.5
	Rd-28	T's garden蕨II	日本ヴァリュアーズ株式会社	750	750	842	849	4.6	834	4.4	4.8
	Rd-29	T's garden蕨III	日本ヴァリュアーズ株式会社	655	662	717	723	4.6	711	4.4	4.8
	Rd-30	T's garden柏	JLL森井鑑定株式会社	595	596	669	679	4.3	658	4.1	4.5
	Rd-31	サンイング北松戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	482	476	530	534	4.3	525	4.1	4.5
	Rd-32	T's garden田無	一般財団法人 日本不動産研究所	310	334	408	409	4.2	406	4.0	4.3
	Rd-33	T's gardenセンター南	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,140	1,154	1,430	1,450	3.7	1,400	3.5	3.9
	Rd-34	ブルーヴァル舞岡	JLL森井鑑定株式会社	810	830	924	937	4.3	911	4.1	4.5
	Rd-35	T's garden小岩	JLL森井鑑定株式会社	490	502	600	611	4.0	589	3.8	4.2
	Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘II	JLL森井鑑定株式会社	480	485	564	574	4.3	554	4.1	4.5
	Rd-37	セルリアン・シティ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,060	1,076	1,250	1,250	4.2	1,250	4.0	4.3
	Rd-38	T's garden越谷大袋	日本ヴァリュアーズ株式会社	804	817	862	870	4.8	854	4.6	5.0

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
住宅	Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	JLL森井鑑定株式会社	790	799	886	902	4.3	870	4.1	4.5
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	一般財団法人 日本不動産研究所	660	670	771	775	4.5	767	4.3	4.6
	Rd-41	グリーン スターハイツ	JLL森井鑑定株式会社	620	627	772	786	4.2	757	4.0	4.4
	Rd-42	サンハウス 野並	JLL森井鑑定株式会社	780	836	878	893	4.5	862	4.3	4.7
	小計				39,427	39,010	46,915	47,336	—	46,404	—
合計				79,054	77,603	93,451	94,385	—	92,417	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2023年10月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、2023年10月31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森井鑑定株式会社で作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(へ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

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

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

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
0-01	多摩センタートーセイビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2020年4月	2,220	58,123	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.3
0-02	KM新宿ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2020年4月	8,080	20,521	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.3
0-03	日本橋浜町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2020年4月	—	26,609	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	5.7
0-04	関内トーセイビルⅡ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年4月	1,680	29,862	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	9.2
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	—	12,675	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	6.7
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	19,436	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	6.7
0-07	西台NCビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月	100	14,854	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	6.1
0-08	JPT元町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年10月	—	29,445	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	8.9
0-09	白山麻の実ビル	東京海上ディアーナル株式会社	2021年10月	—	10,286	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.7
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年4月	—	8,991	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	8.1
0-11	NU関内ビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	—	32,518	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	8.4
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年7月	11,070	23,926	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	3.9
0-13	関内ワイズビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	12,208	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	10.2
0-14	本厚木トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年6月	2,940	10,635	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	5.5
0-15	八王子トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年3月	1,220	20,920	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	5.9
0-16	本厚木トーセイビルⅡ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	7,065	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	6.2
0-17	千葉中央トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	6,658	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	9.4
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2020年4月	1,100	27,111	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	—	11,365	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	4.8
Rt-04	和紅ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2022年10月	—	13,182	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	8.3
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	880	6,115	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.8
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	940	9,853	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年2月	520	4,322	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	—	4,411	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	4.0
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	1,190	4,326	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	8.7
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年2月	2,850	8,088	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.9

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	1,510	9,997	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	4.4
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	16,816	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	5.5
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年9月	3,950	6,242	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年2月	50	14,206	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	6.8
Rd-13	マイルストーン 東久留米	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年4月	—	15,177	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年4月	—	4,522	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	5.5
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年7月	5,230	10,359	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.4
Rd-16	クエスト山手台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年7月	4,810	8,438	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.4
Rd-17	サンセール 与野本町	東京海上ディアー ール株式会社	2022年10月	—	5,434	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年7月	4.6
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	—	1,857	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	6.5
Rd-19	Jパレス桜台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年10月	—	6,902	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ 横浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	—	6,288	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	6.6
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年7月	6,620	8,903	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	3.9
Rd-22	T's garden大島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年3月	1,140	9,798	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	7.4
Rd-23	T's garden北柏	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年5月	4,020	26,155	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	3.5
Rd-24	センチュリー浦和	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年6月	2,750	9,599	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.3
Rd-25	T's garden永山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年6月	1,650	15,145	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	8.0
Rd-26	グランドウール ふじみ野	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年5月	1,280	8,058	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	4.7
Rd-27	T's garden 一橋学園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	6,488	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.1
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	6,086	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.6
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	5,479	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.5
Rd-30	T's garden柏	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年5月	1,490	7,395	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.4
Rd-31	サンイング北松戸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	2,772	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.0
Rd-32	T's garden田無	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	—	3,299	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.8
Rd-33	T's garden センター南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	670	7,421	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	5.5
Rd-34	ブルヴァール舞岡	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年7月	220	7,438	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	7.6
Rd-35	T's garden小岩	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	2,288	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	8.8
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	2,821	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	6.5
Rd-37	セルリアン・ シティ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年11月	1,890	8,202	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.3
Rd-38	T's garden 越谷大袋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年11月	1,350	7,560	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	2,815	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.9
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	5,105	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	7.5
Rd-41	グリーンスター ハイツ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	3,235	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.3
Rd-42	サンハウス野並	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年2月	4,570	9,783	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	5.8
ポートフォリオ全体 (注4)								4.6

- (注1) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付で商号をSOMPOリスケアマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスケアマネジメント株式会社は、2018年10月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。「ポートフォリオ地震PML評価報告書」等を取得した当時の名称が損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社又はSOMPOリスケアマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。
- (注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。
- ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
 - ②SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
 - ③デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費用（消費税別）」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。
 - ④東京海上ディーアール株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。
- (注4) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2023年1月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。
- (注5) SOMPOリスクマネジメント株式会社より地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新について通知を受けており、第17期（2023年4月30日）のPML値より更新後のシステムで算定した値を記載しています。

(ト) 担保の状況

2023年10月31日現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。

(チ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2023年10月31日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

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

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2023年10月31日）現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・保証金 (百万円)
トーセイ・ コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルII 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 関内ワイズビル 本厚木トーセイビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Jパレス桜台 ペルソナージュ横浜 T's garden西八王子WEST T's garden北柏 センチュリー浦和 T's garden永山 グランドウールふじみ野 T's garden一橋学園 T's garden巖II T's garden巖III T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無	4,587	146,452.80	74.7	2023年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,453
		西台NCビル	118	3,363.62	1.7	2024年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	73
		T's garden大島 八王子トーセイビル	207	6,080.52	3.1	2024年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	145
		本厚木トーセイビルII 千葉中央トーセイビル T's gardenセンター南 ブルーヴァル舞岡 T's garden小岩 T's garden都筑ふれあいの丘II セルリアン・シティ T's garden越谷大袋 T's garden梶ヶ谷 T's garden都筑ふれあいの丘 グリーンスターハイツ	643	22,223.05	11.3	2023年 12月31日	普通建物 賃貸借契約	207

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

(注2) 「契約満了日」は、2023年10月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。

(注3) 「契約形態」は、2023年10月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。

(注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産について、2023年10月31日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント（トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。）との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社であり、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ヌ) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2023年10月31日）現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²)	面積比率(%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.1	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden永山	3,102.25	1.6	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.5	2024年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28 316.04 293.74 合計：2,168.06	1.1	2025年 1月 4日 2024年10月14日 2024年 9月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内ワイズビル	1,578.83	0.8	2024年 4月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	0.8	2024年 8月31日	普通建物賃貸借契約
ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	285.69 360.31 178.52 181.82 538.58 合計：1,544.92	0.8	2025年 1月15日 2024年 5月31日 2025年 3月31日 2025年 4月30日 2025年 4月24日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	NU関内ビル	832.11 514.96 合計：1,347.07	0.7	2025年 7月22日 2025年 8月31日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	KM新宿ビル	447.41 447.41 447.41 合計：1,342.23	0.7	2024年11月30日 2024年 1月31日 2025年 4月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	Rising Place川崎二番館	591.76 435.49 239.00 合計：1,266.25	0.6	2025年 3月 9日 2025年 4月 9日 2024年 4月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

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

(ル) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、2023年10月31日現在において、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人をエンドテナント（ただし、賃料固定型ML契約が締結される物件については当該ML会社をエンドテナントとして取り扱います。）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²)	年間賃料(百万円)	敷金・保証金(百万円)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	144	72	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden永山(注1)	3,102.25	55	4	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden越谷大袋(注2)	768.12	15	7	2025年12月31日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル(注3)	470.54	18	9	2025年10月31日	定期建物賃貸借契約

(注1) T's garden永山については、住宅部分についての2019年11月5日付賃料固定型ML契約を記載しています。

(注2) T's garden越谷大袋については、一部区画についての2021年12月24日付賃料固定型ML契約を記載しています。

(注3) 多摩センタートーセイビルについては、一部区画についての2023年10月30日付賃料固定型ML契約を記載しています。

(ヲ) 個別物件収支

第18期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

(単位：千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(0-04)	(0-05)	(0-06)	(0-07)	(0-08)
物件名称	多摩センタートーセイビル	KM新宿ビル	日本橋浜町ビル	関内トーセイビルⅡ	西葛西トーセイビル	新横浜センタービル	西台NCビル	JPT元町ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	236,173	107,205	109,384	192,754	80,254	83,411	69,292	122,790
賃貸事業収入	175,725	88,523	93,203	154,255	69,679	77,456	62,790	98,202
その他賃貸事業収入	60,447	18,682	16,181	38,499	10,575	5,955	6,501	24,587
不動産賃貸事業費用合計 ②	104,533	37,296	36,964	67,902	25,469	24,701	29,864	45,280
管理委託費	24,799	6,739	8,081	18,244	6,714	8,042	8,755	10,536
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	58,388	13,503	14,833	23,073	9,157	7,479	10,719	14,479
損害保険料	536	175	171	315	138	192	194	247
修繕費	2,167	5,595	3,546	7,568	987	880	800	9,180
公租公課	17,035	10,080	8,784	14,569	6,865	7,435	8,394	9,729
その他費用	1,306	902	1,247	3,831	1,306	370	701	806
NOI ③(①-②)	131,639	69,909	72,420	124,852	54,785	58,710	39,427	77,509
減価償却費 ④	23,197	11,260	11,272	25,228	10,016	9,699	10,481	13,219
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	108,441	58,648	61,147	99,623	44,768	49,011	28,945	64,290
資本的支出 ⑥	10,314	11,283	—	24,416	6,690	2,641	552	552
NCF ⑦(③-⑥)	121,325	58,626	72,420	100,435	48,094	56,069	38,874	76,957

(単位：千円)

物件番号	(0-09)	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(0-15)	(0-16)
物件名称	白山麻の実ビル	長者町デュオビル	NU関内ビル	東戸塚ウエストビル	関内ワイズビル	本厚木トーセイビル	八王子トーセイビル	本厚木トーセイビルⅡ
不動産賃貸事業収益合計 ①	55,480	49,013	160,319	109,911	89,237	44,462	61,532	49,185
賃貸事業収入	49,994	42,139	136,848	91,241	74,441	35,662	54,931	45,619
その他賃貸事業収入	5,485	6,874	23,471	18,669	14,796	8,800	6,601	3,566
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,385	18,470	68,036	41,201	27,662	23,528	24,285	13,606
管理委託費	4,552	5,202	21,554	13,117	8,594	6,727	8,306	4,797
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	4,701	6,247	20,914	15,023	10,946	6,309	7,262	3,702
損害保険料	93	101	421	282	199	131	169	132
修繕費	320	3,244	6,834	1,816	923	2,908	1,356	220
公租公課	4,254	3,140	14,078	10,021	6,104	4,460	5,484	3,784
その他費用	161	233	3,931	641	594	2,691	1,406	668
NOI ③(①-②)	41,094	30,543	92,283	68,710	61,575	20,934	37,247	35,579
減価償却費 ④	7,113	9,677	16,312	16,024	5,153	6,020	7,908	6,737
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	33,981	20,866	75,970	52,685	56,421	14,913	29,338	28,841
資本的支出 ⑥	2,431	15,032	9,567	7,067	23,504	—	13,997	1,214
NCF ⑦(③-⑥)	38,663	15,511	82,716	61,642	38,071	20,934	23,249	34,365

（単位：千円）

物件番号	(0-17)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)
物件名称	千葉中央 トーセイ ビル	稲毛海岸 ビル	武蔵藤沢 トーセイ ビル	和紅ビル	T's garden 高円寺	ライブ 赤羽	月光町 アパート メント	T's garden 川崎大師
不動産賃貸事業収益合計 ①	35,346	129,436	72,258	65,731	53,400	55,855	38,589	36,961
賃貸事業収入	29,332	94,995	72,258	55,861	50,668	54,144	35,788	35,743
その他賃貸事業収入	6,014	34,441	—	9,870	2,731	1,710	2,801	1,217
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,207	56,467	7,589	25,862	12,153	11,986	8,874	6,786
管理委託費	3,067	7,423	1,080	8,873	4,259	4,968	3,678	2,581
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	4,959	27,693	—	10,356	409	753	238	208
損害保険料	76	271	103	132	72	136	54	66
修繕費	225	7,553	418	3,080	2,524	2,029	1,613	1,032
公租公課	2,518	11,404	5,665	2,971	3,049	3,442	2,166	1,919
その他費用	59	1,819	22	147	1,538	356	824	678
NOI ③(①-②)	24,139	72,969	64,668	39,869	41,246	43,868	29,715	30,174
減価償却費 ④	4,931	20,081	8,736	8,848	6,146	4,906	4,408	5,973
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	19,208	52,888	55,932	31,020	35,099	38,961	25,306	24,200
資本的支出 ⑥	375	8,089	16,642	—	3,671	—	2,098	3,427
NCF ⑦(③-⑥)	23,764	64,879	48,025	39,869	37,574	43,868	27,616	26,747

（単位：千円）

物件番号	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)
物件名称	アビタート 蒲田	アブニール 白妙	ドミトリー 原町田	SEA SCAPE 千葉みなと	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	29,681	37,970	30,019	125,825	26,289	64,916	63,270	59,848
賃貸事業収入	29,404	36,262	28,976	113,094	25,137	64,346	58,689	57,934
その他賃貸事業収入	277	1,708	1,043	12,730	1,151	569	4,580	1,914
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,995	9,765	9,090	35,626	5,338	9,696	17,164	15,935
管理委託費	2,238	3,128	2,799	10,046	2,495	3,224	5,196	4,015
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	533	707	633	10,054	491	744	3,275	383
損害保険料	60	86	79	268	61	148	132	166
修繕費	1,294	2,537	1,831	4,762	371	644	4,337	5,787
公租公課	1,560	2,050	2,534	8,842	1,468	4,616	2,681	4,088
その他費用	7	955	910	1,352	150	18	1,242	1,193
NOI ③(①-②)	23,685	28,204	20,929	90,198	20,950	55,219	46,105	43,913
減価償却費 ④	3,476	7,501	6,147	25,649	2,632	5,145	9,172	9,118
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	20,209	20,703	14,782	64,549	18,317	50,073	36,933	34,794
資本的支出 ⑥	250	3,090	728	4,082	554	523	5,494	14,009
NCF ⑦(③-⑥)	23,435	25,114	20,201	86,116	20,396	54,696	40,611	29,903

（単位：千円）

物件番号	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)	(Rd-20)	(Rd-21)	(Rd-22)
物件名称	T's garden 西船橋	クエスト 山手台	サンセール 与野本町	Rising Place 川崎二番館	Jバレス 桜台	ペルソ ナージュ 横浜	T's garden 西八王子 WEST	T's garden 大島
不動産賃貸事業収益合計 ①	33,869	30,010	25,040	62,702	37,763	29,439	27,132	41,783
賃貸事業収入	33,268	29,787	23,842	61,461	36,428	26,173	26,050	40,850
その他賃貸事業収入	600	222	1,198	1,241	1,335	3,266	1,081	933
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,601	6,135	8,311	11,292	9,444	10,638	7,405	12,691
管理委託費	3,044	2,928	2,363	3,985	3,389	2,882	2,314	3,899
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	513	374	338	491	619	1,782	392	545
損害保険料	79	79	54	119	74	74	81	92
修繕費	1,744	522	2,388	886	2,367	3,345	1,909	3,519
公租公課	2,401	1,894	1,675	4,594	2,130	1,593	1,790	1,609
その他費用	517	36	1,192	914	562	661	617	2,725
NOI ③(①-②)	25,267	23,874	16,728	51,409	28,319	18,801	19,726	29,092
減価償却費 ④	3,104	3,219	1,832	13,957	2,914	3,101	3,809	4,474
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	22,162	20,655	14,896	37,451	25,404	15,700	15,916	24,617
資本的支出 ⑥	1,114	5,736	219	250	2,099	974	1,118	9,101
NCF ⑦(③-⑥)	24,152	18,138	16,509	51,159	26,219	17,827	18,607	19,991

（単位：千円）

物件番号	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)	(Rd-28)	(Rd-29)	(Rd-30)
物件名称	T's garden 北柏	センチュリ ー浦和	T's garden 永山	グラン ドゥール ふじみ野	T's garden 一橋学園	T's garden 蕨Ⅱ	T's garden 蕨Ⅲ	T's garden 柏
不動産賃貸事業収益合計 ①	117,198	41,749	36,815	32,432	29,072	33,023	28,386	27,090
賃貸事業収入	106,175	39,582	36,759	31,916	28,576	31,374	27,079	26,623
その他賃貸事業収入	11,023	2,167	56	516	495	1,649	1,306	466
不動産賃貸事業費用合計 ②	35,909	11,687	13,847	7,960	7,304	9,415	8,958	7,848
管理委託費	10,103	4,033	4,663	3,080	2,418	3,096	2,814	2,862
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	10,259	353	744	372	493	283	306	414
損害保険料	419	117	143	69	98	94	79	93
修繕費	5,281	3,817	4,998	1,757	1,964	3,122	3,218	1,746
公租公課	8,742	2,370	2,965	1,807	1,844	1,861	1,724	2,069
その他費用	802	694	30	572	186	656	513	361
NOI ③(①-②)	81,289	30,062	22,968	24,472	21,767	23,608	19,427	19,242
減価償却費 ④	18,938	5,444	4,620	3,102	3,051	2,785	2,187	3,673
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	62,350	24,618	18,348	21,370	18,716	20,822	17,240	15,568
資本的支出 ⑥	5,403	3,076	3,962	210	17,589	1,863	2,156	370
NCF ⑦(③-⑥)	75,886	26,985	19,006	24,262	4,178	21,745	17,271	18,872

（単位：千円）

物件番号	(Rd-31)	(Rd-32)	(Rd-33)	(Rd-34)	(Rd-35)	(Rd-36)	(Rd-37)	(Rd-38)
物件名称	サンイング 北松戸	T's garden 田無	T's garden センター南	ブルーヴァ ル舞岡	T's garden 小岩	T's garden 都筑ふれあ いの丘II	セルリア ン・シティ	T's garden 越谷大袋
不動産賃貸事業収益合計 ①	18,178	16,049	40,669	35,512	17,663	21,182	47,069	36,119
賃貸事業収入	17,588	15,343	39,366	33,269	17,025	17,121	44,419	33,839
その他賃貸事業収入	589	705	1,302	2,242	638	4,061	2,650	2,279
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,892	6,463	9,828	8,649	6,489	9,339	11,898	10,401
管理委託費	1,580	2,210	3,455	3,216	1,892	2,100	4,601	3,774
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	265	309	595	243	229	2,673	2,893	1,862
損害保険料	47	51	75	88	39	44	113	120
修繕費	1,168	2,195	1,760	1,908	2,367	1,020	698	1,303
公租公課	1,032	1,075	2,568	2,565	696	1,151	2,594	2,541
その他費用	498	320	1,072	327	964	2,049	695	497
NOI ③(①-②)	13,286	9,586	30,840	26,862	11,173	11,843	35,171	25,718
減価償却費 ④	3,191	2,110	5,216	4,108	2,350	1,389	5,549	3,588
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	10,094	7,475	25,624	22,754	8,822	10,453	29,621	22,130
資本的支出 ⑥	4,184	708	3,140	9,709	3,266	174	2,406	2,220
NCF ⑦(③-⑥)	9,102	8,877	27,700	17,153	7,906	11,669	32,765	23,498

（単位：千円）

物件番号	(Rd-39)	(Rd-40)	(Rd-41)	(Rd-42)				
物件名称	T's garden 梶ヶ谷	T's garden 都筑ふれあ いの丘	グリーン スター ハイツ	サンハウス 野並	オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	ポート フォリオ 合計
不動産賃貸事業収益合計 ①	25,422	27,574	24,037	32,800	1,655,759	267,427	1,598,418	3,521,605
賃貸事業収入	24,585	26,815	23,517	31,495	1,380,048	223,115	1,520,530	3,123,694
その他賃貸事業収入	837	758	520	1,304	275,711	44,311	77,888	397,910
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,970	8,448	4,533	5,422	614,397	89,920	421,204	1,125,522
管理委託費	2,138	3,264	2,318	2,252	167,835	17,377	139,315	324,529
信託報酬	300	300	300	300	5,100	900	12,000	18,000
水道光熱費	348	895	210	1,027	231,700	38,050	48,272	318,024
損害保険料	38	79	50	121	3,581	507	3,977	8,066
修繕費	3,175	1,345	342	1,554	48,575	11,052	90,201	149,830
公租公課	1,339	2,119	1,296	—	136,742	20,041	98,480	255,264
その他費用	1,630	443	16	167	20,861	1,989	28,957	51,807
NOI ③(①-②)	16,452	19,125	19,504	27,377	1,041,362	177,506	1,177,213	2,396,083
減価償却費 ④	2,054	2,188	1,767	2,827	194,257	37,666	206,841	438,764
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	14,397	16,937	17,736	24,550	847,105	139,840	970,372	1,957,318
資本的支出 ⑥	250	205	—	916	129,640	24,732	120,354	274,726
NCF ⑦(③-⑥)	16,202	18,920	19,504	26,460	911,721	152,774	1,056,859	2,121,356

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2023年10月31日現在保有する資産に関し、現在計画又は実施中の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払額
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	吸収式冷凍機及び冷 温水ポンプ更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	76,000	—	—
KM新宿ビル	東京都新宿区	共用部 リニューアル工事	自 2023年11月 至 2024年 3月	95,000	—	—
NU関内ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備 更新工事	自 2024年 7月 至 2024年 7月	24,300	—	—
グランドウール ふじみ野	埼玉県富士見市	インターホン設備 更新工事	自 2023年 9月 至 2023年11月	10,600	—	—
グリーンスター ハイツ	東京都荒川区	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 6月	39,750	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2023年10月31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274,726千円であり、当期費用に区分された修繕費149,830千円と合わせ、合計424,557千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)
関内ワイズビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場設備更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	20,605
長者町デュオビル	神奈川県横浜市	自家用電気工作物改修工事	自 2023年10月 至 2023年10月	10,376
ルミエール3番館	埼玉県川口市	インターホン設備更新工事	自 2023年 7月 至 2023年 8月	9,448
T's garden一橋学園	東京都小平市	油圧式エレベーターリニューアル 工事	自 2023年10月 至 2023年10月	9,912
その他				224,385
合計				274,726