

2021年4月期 決算短信 (REIT)

2021年6月16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) 北島 敬義
 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 2021年7月30日

分配金支払開始予定日 2021年7月9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. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年4月期	3,311	6.9	1,652	7.8	1,373	9.0	1,339	6.4
2020年10月期	3,097	3.4	1,532	2.1	1,259	1.2	1,258	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
	円	%	%	%
2021年4月期	3,932	3.5	1.7	41.5
2020年10月期	3,710	3.3	1.6	40.7

(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	%	%
2021年4月期	3,750	1,276	—	—	95.3	3.3
2020年10月期	3,697	1,258	—	—	99.9	3.3

(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

(注3) 2021年4月期の1口当たり当期純利益と1口当たり分配金との差異は、「セレクション初富」「プライムガーデン」の譲渡に伴う譲渡益の計上及びその概ね全額の内部留保並びに当該内部留保による法人税の計上等によるものです。

(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
2021年4月期	80,252	37,913	47.2	111,344
2020年10月期	77,012	37,833	49.1	111,108

(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
2021年4月期	2,774	△3,192	1,632	8,182
2020年10月期	1,987	△1,664	△897	6,966

2. 2021年10月期の運用状況の予想（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期の運用状況の予想（2021年11月1日～2022年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年10月期	3,093	△6.6	1,484	△10.2	1,191	△13.2	1,187	△11.3	3,530	—
2022年4月期	3,066	△0.9	1,455	△2.0	1,171	△1.7	1,170	△1.4	3,530	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、2021年10月期は3,487円、2022年4月期は3,438円です（想定期末発行済投資口の総口数は、340,505口としています。）。2021年10月期、2022年4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）	2021年4月期	340,505口	2020年10月期	340,505口
② 期末自己投資口数	2021年4月期	0口	2020年10月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19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「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 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	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
(1) 運用資産等の価格に関する情報	22
(2) 資本的支出の状況	43

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340,505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（2021年4月期）におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にはあるものの、総じてみれば持ち直しの動きがみられました。

不動産投資市場におきましては、緩和的な金融環境が維持されるなかで、引き続き国内外投資家の不動産取得意欲は衰えておらず、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況ではあるものの、不動産価格は高値圏での推移が続き、売買市場の規模は2020年下期も引き続き高水準を維持しております。

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、新型コロナウイルス感染症に起因するテレワークの定着によるテナント需要の減少や企業業績の悪化によるオフィスコスト削減の動きから、空室率の上昇が続いており、オフィス平均賃料も減少に転じている状況です。一方、東京周辺エリアでは、サテライトオフィス需要を取り込む動きもあり、都心5区のように大幅な空室率の上昇はみられませんでした。東京経済圏における賃貸住宅の空室率は、低水準で堅調に推移し、賃料単価も比較的高水準を維持しています。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、当期末現在においては、計52物件、取得価格（注3）合計72,392百万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。当期中において、「DBJ Green Building 認証（注4）」について、新たに3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。

(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、当期中に以下のとおり資金調達を行いました。

有利子負債による資金調達として、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、2020年12月17日付で3,000百万円の長期借入れを行いました。加えて、長期借入金2,000百万円について、2020年11月30日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は36,516百万円、有利子負債の残高は38,500百万円となりました。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48.0%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

(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3,311百万円（前期比6.9%増）、営業利益1,652百万円（前期比7.8%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1,373百万円（前期比9.0%増）、当期純利益は1,339百万円（前期比6.4%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税引前当期純利益から不動産等売却益を控除した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3,750円となりました。

② 次期の見通し

日本経済は、国内外における新型コロナウイルス感染症の影響により当面厳しい状態が続くと考えられるものの、ワクチン接種の進捗などにより、感染症の影響が徐々に和らぎ、外需の増加や緩やかな金融環境、政府の経済対策の効果が経済を支えるなかで、徐々に回復していくことが期待されます。しかし、感染症の収束が遅れて経済活動の停滞が長期化すると、企業業績や雇用環境の悪化による不動産賃貸市場への更なる悪影響が懸念され、オフィス市場ではテレワークの普及を背景にオフィスのあり方を見直す動きが広がるなかで、拠点の統廃合やオフィス面積の削減が加速する可能性もあります。感染症の帰趨や経済に与える影響については、極めて不確実性が大きいため、今後の感染状況と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、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として、トーセイ株式会社（以下「スポンサー」又は「トーセイ」といいます。）のコア・コンピタンス（注2）である「目利き力」（注2）、「リーシング力」（注2）、「再生力」（注2）を活用した運用・投資を行っています。

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

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

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

(注3) 「キャップレート」とは、NOIを不動産価格で除した数値をいいます。また、「NOI」とは、直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、減価償却費を控除した収益に基づく期待利回りはこれよりも低下します。また、NOIに敷金等の運用益を加算し、資金的支出を控除した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52物件、72,392百万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。

(二) 2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通し

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)(円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
2021年10月期	3,093	1,484	1,191	1,187	3,530	—
2022年4月期	3,066	1,455	1,171	1,170	3,530	—

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「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年5月31日に返済期日の到来した400百万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
株式会社みずほ銀行	400	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) (注2) +0.200%	2021年5月31日	2021年10月29日	期限一括返済	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。

2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																			
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年10月期(第14期)(2021年5月1日～2021年10月31日)(184日) ・2022年4月期(第15期)(2021年11月1日～2022年4月30日)(181日) 																																			
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権(合計52物件)(以下「運用資産」といいます。)について、2022年4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。 ・新型コロナウイルス感染症拡大による賃料減少等の影響を一定程度織り込んで算出しています。 																																			
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2021年10月期</th> <th style="text-align: center;">2022年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(減価償却費を含む)計</td> <td style="text-align: right;">1,326百万円</td> <td style="text-align: right;">1,332百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> <td style="text-align: right;">299百万円</td> </tr> <tr> <td>(内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> <td style="text-align: right;">219百万円)</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> <td style="text-align: right;">79百万円)</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">103百万円</td> <td style="text-align: right;">122百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">230百万円</td> <td style="text-align: right;">234百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">371百万円</td> <td style="text-align: right;">368百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">282百万円</td> <td style="text-align: right;">278百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">183百万円</td> <td style="text-align: right;">180百万円</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。 				2021年10月期	2022年4月期	賃貸事業費用			(減価償却費を含む)計	1,326百万円	1,332百万円	管理委託費	300百万円	299百万円	(内運営管理費	219百万円	219百万円)	(内プロパティ・マネジメント費用	80百万円	79百万円)	修繕費	103百万円	122百万円	公租公課	230百万円	234百万円	減価償却費	371百万円	368百万円	賃貸事業費用以外計	282百万円	278百万円	運用報酬	183百万円	180百万円
	2021年10月期	2022年4月期																																		
賃貸事業費用																																				
(減価償却費を含む)計	1,326百万円	1,332百万円																																		
管理委託費	300百万円	299百万円																																		
(内運営管理費	219百万円	219百万円)																																		
(内プロパティ・マネジメント費用	80百万円	79百万円)																																		
修繕費	103百万円	122百万円																																		
公租公課	230百万円	234百万円																																		
減価償却費	371百万円	368百万円																																		
賃貸事業費用以外計	282百万円	278百万円																																		
運用報酬	183百万円	180百万円																																		

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、2021年10月期に2,138百万円、2022年4月期に2,102百万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、2021年10月期に10百万円、2022年4月期に6百万円を想定しています。 ・支払利息及び融資関連費用として2021年10月期に282百万円、2022年4月期に279百万円を想定しています。なお、2021年10月期の当該融資関連費用のうち82百万円、2022年4月期の当該融資関連費用のうち79百万円は、それぞれ借入期間に応じて償却する額として想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在38,500百万円の借入残高があり、2022年4月期末までに変動がないことを前提としています。 ・LTVについては、2021年10月期末に48.0%、2022年4月期末に48.0%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340,505口を前提としており、2022年4月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金は、2021年10月期及び2022年4月期の予想期末発行済投資口の総口数340,505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。 ・1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の概ね全額を分配することを前提としています。 ・2021年10月期に14百万円、2022年4月期に31百万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（2021年1月29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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,470,633	2,678,085
信託現金及び信託預金	5,496,219	5,504,329
営業未収入金	9,608	11,056
前払費用	157,359	220,377
その他	—	2,492
流動資産合計	7,133,821	8,416,342
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,490,613	19,995,919
減価償却累計額	△2,361,792	△2,656,520
信託建物(純額)	17,128,820	17,339,398
信託構築物	185,808	188,656
減価償却累計額	△54,170	△57,288
信託構築物(純額)	131,637	131,368
信託機械及び装置	376,179	420,993
減価償却累計額	△142,377	△160,036
信託機械及び装置(純額)	233,802	260,956
信託工具、器具及び備品	245,464	278,743
減価償却累計額	△83,188	△100,048
信託工具、器具及び備品(純額)	162,275	178,695
信託土地	50,992,179	52,684,861
有形固定資産合計	68,648,714	70,595,281
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	316,003	334,332
繰延税金資産	14	3,001
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	326,018	347,333
固定資産合計	69,844,361	71,812,242
繰延資産		
投資口交付費	34,147	24,390
繰延資産合計	34,147	24,390
資産合計	77,012,330	80,252,975

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,512	269,412
1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	6,000,000
未払金	144,776	156,729
未払法人税等	909	37,089
未払消費税等	79,414	73,958
前受金	496,030	525,591
その他	352,625	140,285
流動負債合計	6,041,269	7,203,066
固定負債		
長期借入金	30,700,000	32,500,000
信託預り敷金及び保証金	2,437,891	2,636,516
固定負債合計	33,137,891	35,136,516
負債合計	39,179,161	42,339,583
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,516,661	36,516,661
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,316,507	1,396,730
剰余金合計	1,316,507	1,396,730
投資主資本合計	37,833,169	37,913,392
純資産合計	※1 37,833,169	※1 37,913,392
負債純資産合計	77,012,330	80,252,975

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,818,952	※1 2,914,696
その他賃貸事業収入	※1 278,465	※1 300,705
不動産等売却益	—	※2 96,207
営業収益合計	3,097,418	3,311,609
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,288,113	※1 1,362,260
資産運用報酬	183,098	189,155
資産保管手数料	3,387	3,412
一般事務委託手数料	19,216	18,617
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	68,380	82,957
営業費用合計	1,564,657	1,658,864
営業利益	1,532,760	1,652,745
営業外収益		
受取利息	34	34
受取保険金	2,344	2,329
雑収入	444	132
営業外収益合計	2,823	2,496
営業外費用		
支払利息	174,451	181,977
融資関連費用	88,022	90,329
その他	13,269	9,757
営業外費用合計	275,743	282,064
経常利益	1,259,840	1,373,177
税引前当期純利益	1,259,840	1,373,177
法人税、住民税及び事業税	914	37,094
法人税等調整額	2	△2,986
法人税等合計	916	34,107
当期純利益	1,258,923	1,339,070
前期繰越利益	57,584	57,660
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,316,507	1,396,730

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年5月1日 至 2020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	36,097,061	1,301,306	1,301,306	37,398,368	37,398,368
当期変動額					
新投資口の発行	419,600			419,600	419,600
剰余金の配当		△1,243,722	△1,243,722	△1,243,722	△1,243,722
当期純利益		1,258,923	1,258,923	1,258,923	1,258,923
当期変動額合計	419,600	15,201	15,201	434,801	434,801
当期末残高	※1 36,516,661	1,316,507	1,316,507	37,833,169	37,833,169

当期(自 2020年11月1日 至 2021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	36,516,661	1,316,507	1,316,507	37,833,169	37,833,169
当期変動額					
剰余金の配当		△1,258,846	△1,258,846	△1,258,846	△1,258,846
当期純利益		1,339,070	1,339,070	1,339,070	1,339,070
当期変動額合計	—	80,223	80,223	80,223	80,223
当期末残高	※1 36,516,661	1,396,730	1,396,730	37,913,392	37,913,392

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,316,507,691	1,396,730,708
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,258,846,985 (3,697)	1,276,893,750 (3,750)
III 次期繰越利益	57,660,706	119,836,958
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、3,697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3,697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、3,750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税引前当期純利益から不動産等売却益を控除した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3,750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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021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	1,259,840	1,373,177
減価償却費	360,823	375,478
融資関連費用	88,022	90,329
受取利息	△34	△34
支払利息	174,451	181,977
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,384	△1,447
未収消費税等の増減額 (△は増加)	161,633	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	66,417	△5,456
前払費用の増減額 (△は増加)	48,320	△54,409
営業未払金の増減額 (△は減少)	△21,038	30,828
未払金の増減額 (△は減少)	3,138	11,952
前受金の増減額 (△は減少)	6,927	29,560
信託有形固定資産の売却による減少額	—	915,945
その他	7,512	10,785
小計	2,162,400	2,958,687
利息の受取額	34	34
利息の支払額	△173,499	△182,929
法人税等の支払額	△961	△914
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,987,974	2,774,877
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	△1,830,982	△3,170,391
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	204,716	100,395
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△38,319	△122,062
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,664,584	△3,192,059
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,739,093	4,891,591
長期借入金の返済による支出	△2,800,000	△2,000,000
投資口の発行による収入	407,276	—
分配金の支払額	△1,243,722	△1,258,846
財務活動によるキャッシュ・フロー	△897,352	1,632,744
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△573,963	1,215,562
現金及び現金同等物の期首残高	7,540,815	6,966,852
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,966,852	※1 8,182,415

(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>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol 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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30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

	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,430,655	2,507,199
共益費収入	251,874	264,645
駐車場等収入	106,704	111,734
その他賃貸収入	29,718	31,118
計	2,818,952	2,914,696
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	219,495	215,821
その他収入	58,970	84,884
計	278,465	300,705
不動産賃貸事業収益合計	3,097,418	3,215,402
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	293,773	309,460
信託報酬	14,955	15,796
水道光熱費	222,416	200,625
損害保険料	5,436	5,508
修繕費	123,091	156,525
公租公課	219,737	240,986
減価償却費	360,823	375,478
その他費用	47,878	57,879
不動産賃貸事業費用合計	1,288,113	1,362,260
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,809,304	1,853,141

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

セレクション初富	(単位：千円)
不動産等売却収入	389,374
不動産等売却原価	310,351
その他売却費用	16,711
不動産等売却益	62,310

プライムガーデン	(単位：千円)
不動産等売却収入	667,641
不動産等売却原価	605,593
その他売却費用	28,150
不動産等売却益	33,896

[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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	340,505口	340,505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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
現金及び預金	1,470,633	2,678,085
信託現金及び信託預金	5,496,219	5,504,329
現金及び現金同等物	6,966,852	8,182,415

[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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
1年以内	98,698	92,568
1年超	125,807	113,031
合計	224,505	205,600

[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。

前期（2020年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,470,633	1,470,633	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,496,219	5,496,219	—
資産合計	6,966,852	6,966,852	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	4,798,825	△1,174
(4) 長期借入金	30,700,000	30,694,027	△5,972
負債合計	35,500,000	35,492,853	△7,146

当期(2021年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,678,085	2,678,085	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,504,329	5,504,329	—
資産合計	8,182,415	8,182,415	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,999,376	△623
(4) 長期借入金	32,500,000	32,490,037	△9,962
負債合計	38,500,000	38,489,413	△10,586

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

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

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

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	2,784,701 千円	2,763,033 千円

(※) 金額は、1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金(前期346,809千円、当期126,517千円)を含んでいます。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,470,633	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,496,219	—	—	—	—	—
合計	6,966,852	—	—	—	—	—

当期(2021年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,678,085	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,504,329	—	—	—	—	—
合計	8,182,415	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2020年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	4,800,000	6,200,000	6,200,000	5,600,000	6,300,000	6,400,000
合計	4,800,000	6,200,000	6,200,000	5,600,000	6,300,000	6,400,000

当期(2021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
長期借入金	6,000,000	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000	7,400,000
合計	6,000,000	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000	7,400,000

[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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	3,001
繰延税金資産合計	14	3,001
繰延税金資産の純額	14	3,001

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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△29.25
その他	0.05	0.27
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	2.48

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	68,038,313	69,518,342
期中増減額(注2)	1,480,028	1,946,566
期末残高	69,518,342	71,464,909
期末時価(注3)	79,613,000	82,295,000

(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「八王子トーセイビル」(1,619,519千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(360,823千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「T's gardenセンター南」を含む4物件(3,002,471千円)の取得によるものであり、主な減少額は「セレクション初富」を含む2物件(915,945千円)の譲渡及び減価償却費(375,478千円)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価額を記載しています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2020年5月1日 至 2020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	325,935 千円	不動産賃貸事業

当期（自 2020年11月1日 至 2021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	138,003 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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
1口当たり純資産額	111,108 円	111,344 円
1口当たり当期純利益	3,710 円	3,932 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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
当期純利益 (千円)	1,258,923	1,339,070
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)	1,258,923	1,339,070
期中平均投資口数 (口)	339,309	340,505

[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、2021年5月31日に返済期日の到来した400百万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
株式会社みずほ銀行	400	基準金利 (全銀協1か月日本 円TIBOR) (注2) +0.200%	2021年5月31日	2021年10月29日	期限一括返済	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。

[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12)		出資総額 (百万円)(注13)		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)

(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) 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13) 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(2021年4月30日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「不動産信託受益権」といいます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

資産の種類	地域等	主たる用途	第13期 (2021年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)(注3)
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	31,464	39.2
		商業施設	5,429	6.8
		住宅	34,571	43.1
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		71,464	89.0
預金・その他の資産			8,788	11.0
資産総額(注2)			80,252	100.0
負債総額(注2)			42,339	52.8
純資産総額(注2)			37,913	47.2

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

(注2) 「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2021年4月30日現在における貸借対照表計上額(不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)に基づいて記載しています。

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

② 投資資産

(イ) 運用資産の概要

本投資法人の決算日(2021年4月30日)現在における、運用資産の区分、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額等及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の用途の分類に応じ、オフィスは「Of」、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	4.7	3,840	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.8	2,870	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.5	2,700	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	5.7	4,670	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	2.4	2,070	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	1.9	1,790	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	2.0	1,800	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	3.3	2,960	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.9	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	1.8	1,430	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	5.2	4,070	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	3.7	2,770	2018年11月2日
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	2.8	2,180	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	1.2	912	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	2.2	1,670	2020年5月29日
	小計	—	31,949	44.1	37,412	—	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	3.3	2,590	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	2.7	2,190	2015年11月17日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	1.9	1,410	2017年11月2日
	小計	—	5,730	7.9	6,190	—	
オフィス及び商業施設の中計			—	37,679	52.0	43,602	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.1	2,040	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.7	1,580	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	1.4	1,260	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.4	1,160	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.2	939	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.1	981	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	772	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.9	3,220	2015年11月17日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.9	747	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.6	2,010	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	2.3	1,740	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	2.0	1,580	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.2	878	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	1.0	748	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	625	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	2.5	1,880	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.5	1,200	2018年11月2日
	Rd-20	ペルソナージュ横浜	神奈川県横浜市	740	1.0	796	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	654	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.4	1,100	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.8	2,850	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	1.4	1,100	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.2	907	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	1.1	843	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.0	799	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	1.0	815	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.9	697	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	640	2019年11月5日
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.7	504	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	367	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	1.6	1,240	2020年12月17日
	Rd-34	プールヴァル舞岡	神奈川県横浜市	810	1.1	871	2020年12月17日
	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区	490	0.7	573	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	0.7	577	2020年12月17日
	小計		—	34,713	48.0	38,693	—
合計		—	72,392	100.0	82,295	—	

(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1位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は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、2021年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書(以下「不動産鑑定評価書等」といいます。)に記載された評価額を記載しています。以下同じです。

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

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、本投資法人の決算日(2021年4月30日)現在における、運用資産に係るポートフォリオの概況を示したものです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

a. 用途別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)
オフィス	15	31,949	44.1
商業施設	3	5,730	7.9
住宅	34	34,713	48.0
合計	52	72,392	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	52 (注2)	72,392	100.0
都心5区	2	3,887	5.4
東京23区(都心5区を除く。)	12	14,328	19.8
東京経済圏(東京23区を除く。)	38	54,177	74.8
主要地方都市	—	—	—
合計	52	72,392	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、東京都22件、神奈川県16件、埼玉県7件、千葉県7件です。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	23
10億円以上20億円未満	19
20億円以上30億円未満	7
30億円以上	3
合計	52

(ハ) 建物等の概要

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

なお、賃貸借契約の形態は、武蔵藤沢トーセイビル(注1)及びT's garden永山の住宅部分(注2)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(T's garden永山の住宅部分以外を含みます。)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3)	築年数(年)(注4)	年間賃料(百万円)(注5)(注12)	敷金・保証金(百万円)(注6)(注12)	総賃貸面積(㎡)(注7)(注12)	総賃貸可能面積(㎡)(注8)	稼働率(%) (注9)(注12)	テナント数(注10)(注12)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	1989年7月	31.8	361	251	9,175.78	9,693.80	94.7	43
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	29.6	164	83	3,403.95	3,403.95	100.0	7
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	30.5	165	129	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11)	37.2(注11)	286	383	6,606.56	6,919.69	95.5	38
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	27.2	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	30.4	135	97	3,888.28	3,888.28	100.0	12
	0-07	西台NCビル	1992年3月	29.1	126	89	3,448.59	3,798.48	90.8	7
	0-08	JPT元町ビル	1991年10月	29.5	193	153	5,410.03	5,410.03	100.0	8
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	27.8	99	71	1,860.51	1,860.51	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	27.8	92	69	2,204.74	2,204.74	100.0	10
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	34.2	274	132	7,358.29	8,025.76	91.7	23
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	28.2	200	132	5,664.69	5,664.69	100.0	16
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	30.2	139	100	3,568.43	3,568.43	100.0	5
	0-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	28.3	81	66	2,575.27	2,651.90	97.1	12
	0-15	八王子トーセイビル	1988年2月	33.2	123	115	3,530.42	3,530.42	100.0	11
	小計	—	—	2,578	1,966	65,217.91	67,143.05	97.1	220	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	28.4	168	265	5,813.08	5,890.90	98.7	14
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル(注1)	1997年8月	23.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0(91.4)	1(4)
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	34.9	112	70	2,769.62	2,827.26	98.0	24
		小計	—	—	424	408	14,672.42	14,807.88	99.1	39
オフィス及び商業施設の中計			—	—	3,003	2,375	79,890.33	81,950.93	97.5	259
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	10.3	99	17	2,067.24	2,169.38	95.3	52
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	32.1	95	10	3,715.05	3,876.44	95.8	69
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	13.1	70	14	1,392.13	1,392.13	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	12.2	66	9	1,955.93	2,067.93	94.6	49
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	29.9	52	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	26.2	70	7	2,446.74	2,499.93	97.9	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	28.8	58	4	1,866.11	1,866.11	100.0	73
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	13.1	220	71	6,484.08	6,758.52	95.9	133
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	23.1	47	6	1,592.59	1,652.93	96.3	24
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	29.2	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	31.6	117	10	3,225.14	3,546.85	90.9	179
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	26.6	110	16	5,519.36	5,644.16	97.8	80
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	30.2	63	6	2,643.84	2,643.84	100.0	27
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	32.2	56	33	2,802.74	2,802.74	100.0	31
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	30.5	48	4	1,379.82	1,419.39	97.2	53
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	4.2	118	10	2,897.59	2,962.48	97.8	62
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	27.2	67	9	2,341.77	2,395.49	97.8	29
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	1990年12月	30.4	54	6	1,855.46	1,988.93	93.3	68
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	24.3	50	5	2,315.99	2,315.99	100.0	49
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	31.5	82	27	2,639.10	2,705.70	97.5	57

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注3)	築年数 (年)(注4)	年間賃料 (百万円) (注5)(注12)	敷金・保証金 (百万円) (注6)(注12)	総賃貸面積 (㎡) (注7)(注12)	総賃貸可能 面積(㎡) (注8)	稼働率(%) (注9) (注12)	テナント 数(注10) (注12)
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	29.3 29.3 12.6 12.6	193	15	12,910.72	13,377.44	96.5	138
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	32.1	71	6	3,929.22	4,201.77	93.5	70
	Rd-25	T's garden永山(注2)	1986年6月	34.9	68	6	4,286.89	4,286.89	100.0 (98.8)	5 (102)
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	24.2	64	5	2,122.68	2,144.34	99.0	93
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	32.9	59	3	2,751.10	2,845.88	96.7	58
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	34.1	56	4	2,886.12	3,050.22	94.6	54
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	31.4	51	9	2,406.90	2,461.90	97.8	37
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	29.1	52	6	3,265.29	3,265.29	100.0	42
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	15.2	35	3	1,194.14	1,194.14	100.0	43
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	29.6	29	4	1,263.32	1,263.32	100.0	22
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	14.3	76	4	1,895.04	1,941.28	97.6	68
	Rd-34	ブルーヴァル舞岡	2003年12月	17.4	57	4	2,735.52	3,002.40	91.1	40
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	28.1	28	3	1,075.62	1,187.56	90.6	16
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	32.6	37	0	968.08	1,049.06	92.3	43	
	小計		—	—	2,560	388	99,093.41	102,307.62	96.9	1,897
	合計／平均		—	27.5 (注11)	5,563	2,763	178,983.74	184,258.55	97.1	2,156

- (注1) 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。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2) 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。以下同じです。
- (注3) 「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4) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2021年4月30日までの経過年数を記載しています。また、合計／平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。
- (注5) 「年間賃料」は、2021年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限りです。)に表示された建物につき、年間賃料(共益費を含みます。看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りです。以下同じです。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。)を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント(パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。)との間で締結されている賃貸借契約上の年間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の年間賃料をそれぞれ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6) 「敷金・保証金」は、2021年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限りです。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「総賃貸面積」は、2021年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載し、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注8) 「総賃貸可能面積」は、2021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9)「稼働率」は、2021年4月30日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、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10)「テナント数」は、2021年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数（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11) 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12) 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、2021年4月30日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(二) 稼働率の推移

- a. 各決算期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 4期 (2016年10月31日)	18	70,012.30	71,369.69	98.1
第 5期 (2017年 4月30日)	23	84,453.10	85,865.29	98.4
第 6期 (2017年10月31日)	23	84,502.45	85,865.01	98.4
第 7期 (2018年 4月30日)	31	109,532.58	111,513.63	98.2
第 8期 (2018年10月31日)	31	109,498.02	111,513.20	98.2
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

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4期 (2016年 10月31日)	第5期 (2017年 4月30日)	第6期 (2017年 10月31日)	第7期 (2018年 4月30日)	第8期 (2018年 10月31日)	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)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (69.6)	100.0 (73.5)	100.0 (80.6)	100.0 (87.2)	100.0 (89.9)	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)	100.0 (98.4)	100.0 (97.8)	94.7
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	100.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	95.5
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	100.0	90.8	94.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8
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 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0
0-09	白山麻の実ビル	—	91.7	91.7	91.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-10	長者町デュオビル	—	—	—	89.4	89.4	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0
0-11	NU関内ビル	—	—	—	—	—	99.0	99.0	99.0	99.0	91.7
0-12	東戸塚ウエストビル	—	—	—	—	—	100.0	93.7	93.7	100.0	100.0
0-13	関内ワイズビル	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
0-14	本厚木トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	94.3	100.0	97.1
0-15	八王子トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	98.6	96.4	98.6	97.3	98.7	98.7
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (87.3)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (91.4)
Rt-03	セレクション初富(注2)	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
Rt-04	和紅ビル	—	—	—	98.1	92.1	92.1	89.5	97.4	92.7	98.0
Rd-01	T's garden高円寺	97.9	98.8	100.0	100.0	97.9	96.3	97.2	98.8	100.0	95.3
Rd-02	ライブ赤羽	97.7	97.2	100.0	95.0	100.0	97.3	97.2	94.4	95.8	95.8
Rd-03	月光町アパートメント	87.8	93.1	100.0	85.2	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rd-04	T's garden川崎大師	96.2	100.0	97.6	98.6	96.2	98.6	100.0	94.8	100.0	94.6
Rd-05	アビタート蒲田	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3	100.0	100.0	96.3	100.0
Rd-06	マーランドファイブ(注1)	97.7	93.0	95.4	100.0	93.0	—	—	—	—	—
Rd-07	アブニール白妙	95.7	100.0	93.6	97.9	95.7	91.5	97.9	95.7	87.2	97.9
Rd-08	ドミトリ原町田	93.7	94.7	94.3	100.0	96.8	97.4	98.3	96.7	95.2	100.0
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	93.2	95.2	92.6	97.2	94.8	94.5	93.9	95.5	95.7	95.9
Rd-10	ブライムガーデン(注2)	—	98.3	100.0	98.3	100.0	98.3	100.0	93.3	100.0	—
Rd-11	T's garden新小岩	—	100.0	96.7	96.7	100.0	96.7	100.0	96.3	100.0	96.3
Rd-12	ツイン・アベニュー	—	—	—	94.3	97.1	98.6	100.0	100.0	98.6	98.6
Rd-13	マイルストーン東久留米	—	—	—	98.3	96.9	96.5	92.9	96.6	93.8	90.9
Rd-14	ルミエール3番館	—	—	—	95.6	96.7	98.9	97.8	96.7	96.7	97.8
Rd-15	T's garden西船橋	—	—	—	94.4	100.0	97.2	94.4	97.2	100.0	100.0
Rd-16	クエスト山手台	—	—	—	100.0	100.0	97.2	94.7	100.0	97.5	100.0
Rd-17	サンセール与野本町	—	—	—	97.2	94.5	98.6	94.5	98.6	98.6	97.2
Rd-18	Rising Place川崎二番館	—	—	—	—	—	97.8	97.1	97.1	95.6	97.8
Rd-19	Jパレス桜台	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	97.6	97.8
Rd-20	ペルソナージュ横浜	—	—	—	—	—	89.2	88.8	93.4	90.3	93.3
Rd-21	T's garden西八王子WEST	—	—	—	—	—	93.2	96.9	97.9	97.6	100.0
Rd-22	T's garden大島	—	—	—	—	—	—	97.3	95.6	95.9	97.5
Rd-23	T's garden北柏	—	—	—	—	—	—	—	97.9	95.9	96.5
Rd-24	センチュリー浦和	—	—	—	—	—	—	—	93.6	98.8	93.5
Rd-25	T's garden永山	—	—	—	—	—	—	—	100.0 (95.3)	98.8 (90.1)	100.0 (98.8)
Rd-26	グラندوقールふじみ野	—	—	—	—	—	—	—	99.0	99.0	99.0
Rd-27	T's garden一橋学園	—	—	—	—	—	—	—	91.7	93.3	96.7
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	—	—	—	—	—	—	—	98.2	100.0	94.6
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	—	—	—	—	—	—	—	100.0	97.8	97.8
Rd-30	T's garden柏	—	—	—	—	—	—	—	88.2	97.9	100.0
Rd-31	サンイング北松戸	—	—	—	—	—	—	—	95.8	97.4	100.0
Rd-32	T's garden田無	—	—	—	—	—	—	—	100.0	95.3	100.0
Rd-33	T's gardenセンター南	—	—	—	—	—	—	—	—	—	97.6
Rd-34	プールヴァル舞岡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	91.1
Rd-35	T's garden小岩	—	—	—	—	—	—	—	—	—	90.6
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92.3

(注1) 2018年11月15日付で譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

(注2) 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2021年4月30日を価格時点として取得している各運用資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書等における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注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	3,320	3,840	3,880	5.3	3,800	5.1	5.5
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	1,988	2,870	2,910	3.8	2,820	3.6	4.0
	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	1,764	2,700	2,730	4.2	2,660	4.0	4.4
	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	3,937	4,670	4,830	4.8	4,610	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	1,639	2,070	2,100	4.8	2,030	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	1,327	1,790	1,790	4.6	1,780	4.4	4.8
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,486	1,800	1,820	4.5	1,770	4.3	4.7
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,317	2,960	2,980	4.4	2,930	4.2	4.6
	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	1,357	1,680	1,700	4.0	1,660	3.8	4.2
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,293	1,430	1,450	4.4	1,400	4.2	4.6
	0-11	NU関内ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,800	3,799	4,070	4,140	4.8	4,000	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	2,690	2,770	2,770	4.6	2,760	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	2,057	2,180	2,210	4.6	2,150	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	878	912	907	5.5	917	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	1,605	1,670	1,700	4.5	1,640	4.3	4.7
小計				31,949	31,464	37,412	37,917	—	36,927	—	—
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	2,174	2,590	2,610	4.9	2,560	4.7	5.1
	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	1,905	2,190	2,190	5.6	2,180	5.2	5.8
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,349	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2
	小計				5,730	5,429	6,190	6,220	—	6,130	—
オフィス及び商業施設の中計				37,679	36,893	43,602	44,137	—	43,057	—	—
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	1,494	2,040	2,070	3.8	2,000	3.6	4.0
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,193	1,580	1,600	4.5	1,560	4.3	4.7
	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	985	1,260	1,280	3.9	1,240	3.7	4.1
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	933	1,160	1,180	4.6	1,140	4.4	4.8
	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	827	939	952	4.5	925	4.3	4.7

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-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	725	981	992	4.8	969	4.6	5.0	
	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	622	772	781	4.6	763	4.4	4.8	
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,607	3,220	3,250	4.8	3,180	4.6	5.0	
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	666	747	755	4.3	739	4.1	4.5	
	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	1,880	2,010	2,030	4.6	1,980	4.4	4.8	
	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	1,629	1,740	1,760	4.8	1,720	4.6	5.0	
	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	1,409	1,580	1,590	5.1	1,570	4.9	5.3	
	Rd-15	T's garden 西船橋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	861	878	888	4.9	868	4.7	5.1	
	Rd-16	クエスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	715	748	754	5.0	741	4.8	5.2	
	Rd-17	サンセール 与野本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	598	625	630	4.9	619	4.7	5.1	
	Rd-18	Rising Place 川崎二番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,812	1,862	1,880	1,900	4.8	1,860	4.6	5.0	
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,095	1,200	1,220	4.0	1,180	3.8	4.2	
	Rd-20	ベルソナーヂ 横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	740	745	796	796	5.1	796	4.8	5.2	
	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	600	654	661	4.8	647	4.6	5.0	
	Rd-22	T's garden 大島	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,020	1,048	1,100	1,110	4.8	1,080	4.5	5.1	
	Rd-23	T's garden 北柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,770	2,781	2,850	2,880	4.7	2,820	4.5	4.9	
	Rd-24	センチュリー 浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	992	1,100	1,110	4.7	1,080	4.5	4.9	
	Rd-25	T's garden 永山	一般財団法人 日本不動産研究所	850	856	907	917	4.6	896	4.4	4.8	
	Rd-26	グランドウー ルふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	830	843	855	4.9	830	4.7	5.1	
	Rd-27	T's garden 一橋学園	一般財団法人 日本不動産研究所	760	767	799	808	4.8	789	4.6	5.0	
	Rd-28	T's garden 蕨II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	757	815	823	5.0	806	4.8	5.2	
	Rd-29	T's garden 蕨III	日本ヴァリュアーズ 株式会社	655	664	697	703	5.0	690	4.8	5.2	
	Rd-30	T's garden 柏	JLL森井鑑定株式会社	595	602	640	650	4.5	629	4.3	4.7	
	Rd-31	サンイング 北松戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	482	486	504	508	4.7	499	4.5	4.9	
	Rd-32	T's garden 田無	一般財団法人 日本不動産研究所	310	333	367	371	4.7	362	4.5	4.9	
	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	1,170	1,240	1,260	4.1	1,220	3.9	4.3	
	Rd-34	ブルーヴァル 舞岡	JLL森井鑑定株式会社	810	831	871	883	4.6	858	4.4	4.8	
	Rd-35	T's garden 小岩	JLL森井鑑定株式会社	490	503	573	583	4.2	563	4.0	4.4	
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの 丘II	JLL森井鑑定株式会社	480	492	577	585	4.6	568	4.4	4.8	
			小計		34,713	34,571	38,693	39,135	—	38,187	—	—
			合計		72,392	71,464	82,295	83,272	—	81,244	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2021年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注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、2021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)及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また本投資法人は、各運用資産を取得する際のデューデリジェンスの一環として、SOMPOリスク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(%)
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	4.36
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	5.52
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	6.11
0-04	関内トーセイビルⅡ	株式会社ハイ国際コンサルタント	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	11.54
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	-	12,675	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	3.84
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスク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	6.47
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	5.25
0-08	JPT元町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2016年7月	-	25,150	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.06
0-09	白山麻の実ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	-	10,433	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	7.31
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	-	7,768	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	3.56
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	4.56
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	2018年6月	12,810	24,404	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	5.22
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	6.83
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	8.92
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	5.01
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	6.49
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	2015年9月	120	8,605	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	5.85
Rt-04	和紅ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	-	12,963	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	9.32
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	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	7.91
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	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	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	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	-	4,411	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	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	7.82
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	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	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	5.29
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	7.30

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月	3,420	5,041	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年3月	400	12,449	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	—	12,633	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	—	8,157	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	7,620	7,994	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.50
Rd-16	クエスト山手台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	3,780	6,625	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	9.66
Rd-17	サンセール与野本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年8月	—	4,336	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年7月	4.13
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	3.94
Rd-19	Jパレス桜台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	—	6,462	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	5.38
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	4.65
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	2018年6月	1,410	8,951	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	7.44
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	5.35
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	4.32
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	4.54
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	7.72
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	4.14
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	10.05
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	4.43
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	3.03
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	8.26
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	3.17
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	8.83
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	8.65
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	9.79
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	6.29
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	9.07
ポートフォリオ全体(注4)								3.35

- (注1) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスク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リスクマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。
- (注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。
- ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
 - ②SOMPOリスク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今後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東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に今後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2021年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

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

各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、本厚木トーセイビル及びアブニール白妙を除く50物件について、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から各運用資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、各運用資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。一方、本厚木トーセイビルについては、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、事務所棟の搭屋（ペントハウス）部分について、構造計算書と設計図との間で、部材、構造形式に相違があるとの指摘がされていますが、既に補強工事が実施されています。また、アブニール白妙については、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、既に是正されています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
0-01	多摩センタートーセイビル	株式会社 石本建築事務所	株式会社 石本建築事務所	大成建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-02	KM新宿ビル	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 東京支店	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-03	日本橋浜町ビル	株式会社 石本建築事務所	株式会社 石本建築事務所	戸田建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-04	関内トーセイビルⅡ (注2)	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京本店／三井建設 株式会社横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社 北山建築設計事務所	株式会社 北山建築設計事務所	飛鳥建設株式会社 東京支店	江戸川区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-06	新横浜センタービル	株式会社日建設計 一級建築士事務所	株式会社日建設計 一級建築士事務所	前田建設工業 株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-07	西台NCビル	西松建設株式会社 一級建築士事務所	西松建設株式会社 一級建築士事務所	西松建設株式会社 東京建築支店	東京都建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-08	JPT元町ビル	環境設計 清水研究室	構造設計社 藤沼敏夫	古久根建設株式会社	横浜市建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
0-09	白山麻の実ビル	株式会社五十嵐武雄 建築設計事務所	globo株式会社 一級建 築士事務所(注3)	株式会社フジタ 東京支店	文京区建築主事	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
0-10	長者町デュオビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社熊谷組 横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-11	NU関内ビル	株式会社 日本総合建築事務所	株式会社 日本総合建築事務所	共立建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社 INA新建築研究所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社銭高組	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-13	関内ワイズビル	三井ホーム株式会社 特建事業部一級建築士 事務所	三井ホーム株式会社	戸田建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
0-14	本厚木トーセイビル	清水建設株式会社 一級建築士事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	清水建設株式会社 横浜支店	厚木市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
0-15	八王子トーセイビル	株式会社松田平田 坂本設計事務所	株式会社松田平田 坂本設計事務所	池田建設株式会社	八王子市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rt-01	稲毛海岸ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷工 コーポレーション	千葉県建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	株式会社松村組東京本 店一級建築士事務所	株式会社松村組東京本 店一級建築士事務所	株式会社松村組 東京本店	埼玉県建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rt-04	和紅ビル	LAND建築事務所	globo株式会社 一級建 築士事務所(注3)	奈良建設株式会社	千葉県建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ヨコハウス 一級建築士事務所	矢吹建築設計事務所	前田建設工業 株式会社東京支店	ハウスプラス 確認検査株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社 アルテ建築設計事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	戸田建設株式会社	北区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-03	月光町 アパートメント	株式会社都市デザイン システム一級建築士事 務所	オーヴ・アラップ・ア ンド・パートナーズ・ ジャパン・リミテッド	鹿島建設株式会社 東京建築支店	ビューローバリタ スジャパン株式会 社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社 横浜北シャーマン支 店一級建築士事務所	(注4)	積水ハウス株式会社 横浜北シャーマン支 店	株式会社東日本住 宅評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び 株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業 株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-07	アブニール白妙	株式会社三亜設計	構造計算書に作成者の 記載がありません。	東亜建設工業 株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
Rd-08	ドミトリ一原町田	三井不動産建設株式会社一級建築士事務所	三井不動産建設株式会社	三井不動産建設株式会社	町田市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	株式会社久米設計	株式会社久米設計	大成建設株式会社 千葉支店	株式会社都市居住 評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社 中野文一設計事務所	有限会社共栄設計 (注3)	五洋建設株式会社 東京支店	葛飾区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社内野工務店 一級建築士事務所	株式会社内野工務店 一級建築士事務所	株式会社内野工務店	練馬区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-13	マイルストーン 東久留米	株式会社 本間建築設計事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社奥村組	東京都建築主事	デロイトトーマツ PRS株式会社
Rd-14	ルミエール3番館	川口土木建築工業株式 会社一級建築士事務所	川口土木建築工業株式 会社一級建築士事務所	川口土木建築工業 株式会社	川口市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社熊谷組 横浜一級建築士事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社熊谷組 横浜支店	船橋市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-16	クエスト山手台	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-17	サンセール与野本町	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	埼玉県建築主事	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	株式会社 アトリエティープラス	株式会社リーフデザイ ンスタジオ	株式会社陸建設	株式会社J建築 検査センター	-
Rd-19	Jパレス桜台	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 東京建築支店	練馬区建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-20	ペルソナージュ横浜	株式会社ドゥ・アーキ テクト・プランナーズ	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	東急建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	設計工房創作社	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	住友建設株式会社 東京支店	八王子市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-22	T's garden大島	株式会社 ぶらむ設計企画	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社中里建設	江東区建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-23	T's garden北柏	①② 株式会社ナイス パートナーズ ③④ 株式会社原田省 吾建築設計事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	①②鹿島・新日鉄・ 三井建設共同企業体 ③④ 不明	柏市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-24	センチュリー浦和	株式会社創建社	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	伏見建設株式会社	浦和市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-25	T's garden永山	一級建築士事務所株式 会社佐藤信俊建築事務 所	株式会社東都設計一級 建築士事務所(注3)	西松・日新 建設共同企業体	多摩市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-26	グランドウール ふじみ野	株式会社ジーオービー 一級建築士事務所	株式会社ジーオービー 一級建築士事務所	宮建工業株式会社 不動建設株式会社	埼玉県建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-27	T's garden一橋学園	安藤建設株式会社 一級建築士事務所	安藤建設株式会社 一級建築士事務所	安藤建設株式会社	東京都建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-28	T's garden蔵II	川口土木建築工業株式 会社一級建築士事務所	globo株式会社 一級建 築士事務所(注3)	川口土木建築工業 株式会社	川口市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-29	T's garden蔵III	川口土木建築工業株式 会社一級建築士事務所	globo株式会社 一級建 築士事務所(注3)	川口土木建築工業 株式会社	川口市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-30	T's garden柏	西松建設株式会社 一級建築士事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	西松建設株式会社	柏市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-31	サンイング北松戸	株式会社すばる工房 レイドプランニング 一級建築士事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社トヨタ工業	イーホームズ 株式会社	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-32	T's garden田無	武田工務店一級建築士 事務所	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	不明	東京都建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-33	T's garden センター南	株式会社アーキ・クエ スト・ケー	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社千代田アク タス	株式会社ビルディ ングナビゲーション 確認評価機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-34	プールヴァル舞岡	株式会社日立建設設計	株式会社日立建設設計	鉄建建設株式会社横 浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-35	T's garden小岩	日本電建株式会社市川 一級建築士事務所	日本電建株式会社	日本電建株式会社市 川支店	江戸川区建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	伊藤忠不動産株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント(注3)	株式会社森本組東京 支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジ メント株式会社

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

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

(注3) 構造計算書の全部又は一部について紛失又は内容の確認ができないため、構造計算書を復元した業者の名前を記載しています。

(注4) 当該建物については、国土交通大臣による型式適合認定を受けた建築材料、構造用部材、工法及び基礎が用いられ、認証型式部材等製造者により製造、新築されており、現行建築基準法に適合した耐力を有するものと判断されるとの検証結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

(チ) 担保の状況

本書の日付現在、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。

(リ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2021年4月30日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

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

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2021年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。武蔵藤沢トーセイビルの全部及びT's garden永山の住宅部分については、信託受託者及びML会社であるトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同社及びサブML会社であるトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されているため、ML会社及びサブML会社の両方を記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・保証金 (百万円)
トーセイ・ コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルⅡ 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル 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蕨Ⅱ T's garden蕨Ⅲ T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無 T's gardenセンター南 ブルヴァール舞岡 T's garden小岩 T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	4,776	154,594.31	86.4	2021年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,403
		西台NCビル	126	3,448.59	1.9	2021年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	89
		T's garden大島 八王子トーセイビル	206	6,169.52	3.4	2021年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	142
トーセイ 株式会社	不動産業	武蔵藤沢トーセイビル(注5)	144	6,089.72	3.4	2025年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72
		T's garden永山(注6)	55	3,102.25	1.7	2023年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	4

(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、2021年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「契約形態」は、2021年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。
- (注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産について、2021年4月30日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント（トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。）との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。
- また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社であり、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。
- (注5) トーセイは、当該賃料固定型ML契約締結日以降5年間、原則として本契約を解約することはできず、当該期間中に本契約が解除された場合、賃借人であるトーセイは、本契約解除の日から解約禁止期間満了日までの賃料相当額を速やかに賃借人である本投資法人に支払うものとされています。また契約期間満了日の6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2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。
- (注6) トーセイは、賃料固定型ML契約期間満了日まで、原則として本契約を解約することはできないものとされています。

(ル) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2021年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(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	3.4	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	1.7	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	105.67 2,883.34 合計：2,989.01	1.7	2021年12月31日 2022年12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)	JPT元町ビル	1,558.28 316.04 293.74 合計：2,168.06	1.2	2023年 1月 4日 2022年10月14日 2022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	1,578.83 460.68 合計：2,039.51	1.1	2022年 4月30日 2023年 1月31日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
富士通コワーコ株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.0	2021年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	0.9	2022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	0.9	2023年 1月15日 2022年 5月31日 2023年 3月31日 2021年 4月30日 2023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)	Rising Place川崎二番館	591.76 435.49 239.00 合計：1,266.25	0.7	2023年 3月 9日 2023年 4月 9日 2022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)	非開示(注)	1,178.67	0.7	2022年 3月31日	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。

(マ) 利害関係人への賃貸借の概要

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

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (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)	3,102.25	55	4	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約

(注) 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。

(ワ) 個別物件収支

第13期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30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)	(0-09)
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	白山 麻の実 ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	234,350	94,275	105,766	165,030	74,182	76,379	78,492	117,138	58,330
賃貸事業収入	186,494	87,553	93,933	147,591	64,801	72,278	73,096	103,713	52,722
その他賃貸事業収入	47,855	6,721	11,833	17,438	9,381	4,100	5,395	13,425	5,608
不動産賃貸事業費用合計 ②	85,873	24,943	29,018	55,513	22,902	21,652	28,094	33,594	13,160
管理委託費	24,836	6,751	7,939	17,921	6,623	7,945	8,945	10,665	4,315
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	30,209	6,132	9,606	12,895	5,138	4,567	8,134	10,367	3,274
損害保険料	378	127	126	225	101	139	138	170	68
修繕費	11,413	659	1,498	4,943	2,234	1,176	1,287	1,862	1,028
公租公課	17,460	10,013	8,262	13,419	6,510	7,124	8,294	9,464	4,030
その他費用	1,275	958	1,285	5,807	1,994	399	993	764	143
NOI ③(①-②)	148,477	69,331	76,748	109,516	51,280	54,726	50,398	83,543	45,169
減価償却費 ④	18,568	10,472	10,782	19,885	9,446	8,191	11,593	13,542	6,261
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	129,908	58,859	65,965	89,631	41,834	46,535	38,804	70,001	38,908
資本的支出 ⑥	74,670	2,907	4,030	18,313	270	918	24,851	2,975	1,027
NCF ⑦(③-⑥)	73,806	66,424	72,718	91,202	51,010	53,807	25,546	80,568	44,142

(単位:千円)

物件番号	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(0-15)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-03)
物件名称	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	稲毛海岸 ビル	武蔵藤沢 トーセイ ビル	セレクシ ョン初富 (注2)
不動産賃貸事業収益合計 ①	52,609	171,322	118,237	81,699	46,970	72,375	115,430	72,186	11,798
賃貸事業収入	48,091	152,886	102,832	73,899	43,088	66,408	92,999	72,186	11,798
その他賃貸事業収入	4,517	18,435	15,405	7,799	3,881	5,967	22,431	-	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,058	59,591	36,891	23,037	15,044	16,104	47,732	14,194	8,191
管理委託費	5,264	21,758	13,324	8,585	6,844	9,829	7,701	1,262	914
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	246
水道光熱費	3,854	13,086	10,363	6,716	2,862	4,395	22,088	-	-
損害保険料	75	317	212	151	100	127	199	80	30
修繕費	1,216	9,080	1,980	664	348	857	5,230	6,766	256
公租公課	3,158	13,451	10,276	6,027	4,390	-	11,395	5,762	6,635
その他費用	187	1,598	432	590	197	593	816	23	108
NOI ③(①-②)	38,551	111,731	81,346	58,662	31,925	56,270	67,698	57,991	3,606
減価償却費 ④	10,813	12,656	10,807	5,969	4,405	7,018	20,587	8,654	1,080
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	27,737	99,074	70,539	52,692	27,519	49,252	47,110	49,337	2,525
資本的支出 ⑥	12,566	7,300	36,360	885	435	315	275	5,960	997
NCF ⑦(③-⑥)	25,984	104,430	44,986	57,777	31,490	55,955	67,423	52,031	2,608

(単位：千円)

物件番号	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)
物件名称	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	69,466	55,556	55,334	37,137	37,774	30,724	34,319	31,003	124,159
賃貸事業収入	54,787	51,015	52,904	35,937	35,629	29,032	33,125	29,356	109,585
その他賃貸事業収入	14,679	4,541	2,429	1,199	2,144	1,692	1,194	1,646	14,573
不動産賃貸事業費用合計 ②	29,199	12,280	15,164	9,155	7,895	8,474	10,175	12,508	40,392
管理委託費	10,030	5,172	5,285	3,408	2,829	2,869	2,688	2,794	10,041
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	7,445	419	661	373	226	570	694	586	9,250
損害保険料	101	53	96	40	47	43	60	56	199
修繕費	7,597	2,296	3,899	2,231	1,867	2,591	1,730	3,969	7,462
公租公課	3,116	3,010	3,349	2,112	1,935	1,535	2,053	2,370	9,032
その他費用	608	1,028	1,571	689	689	562	2,648	2,431	4,105
NOI ③(①-②)	40,267	43,276	40,170	27,981	29,878	22,250	24,144	18,494	83,767
減価償却費 ④	10,090	5,876	4,008	3,888	5,225	3,611	6,554	6,389	24,104
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	30,176	37,399	36,161	24,092	24,652	18,638	17,589	12,105	59,662
資本的支出 ⑥	-	918	589	6,624	808	1,291	2,946	204	571
NCF ⑦(③-⑥)	40,267	42,357	39,581	21,357	29,070	20,958	21,197	18,290	83,196

(単位：千円)

物件番号	(Rd-10)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)
物件名称	プライム ガーデン (注2)	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	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,999	26,195	64,529	65,509	59,709	33,968	29,529	25,568	65,046
賃貸事業収入	26,641	24,498	62,739	58,511	57,403	32,358	29,186	24,043	60,711
その他賃貸事業収入	357	1,696	1,790	6,998	2,305	1,610	343	1,525	4,334
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,945	6,334	14,475	22,388	15,750	9,646	7,836	8,280	13,452
管理委託費	3,218	2,724	3,832	5,517	4,338	3,291	2,921	2,673	5,643
信託報酬	246	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	371	500	652	3,591	470	532	355	442	464
損害保険料	88	43	103	99	124	59	59	41	92
修繕費	506	1,184	4,724	6,761	5,139	2,082	1,830	1,986	762
公租公課	7,189	1,440	4,520	2,687	4,069	2,373	1,912	1,653	5,081
その他費用	322	140	342	3,431	1,308	1,007	457	1,183	1,106
NOI ③(①-②)	15,054	19,860	50,053	43,120	43,959	24,321	21,692	17,288	51,593
減価償却費 ④	3,504	2,904	4,233	8,202	6,789	2,810	3,272	1,602	13,956
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	11,550	16,955	45,820	34,918	37,170	21,510	18,420	15,685	37,637
資本的支出 ⑥	1,231	775	2,246	-	4,443	1,653	270	-	-
NCF ⑦(③-⑥)	13,822	19,084	47,807	43,120	39,515	22,668	21,422	17,288	51,593

(単位: 千円)

物件番号	(Rd-19)	(Rd-20)	(Rd-21)	(Rd-22)	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)
物件名称	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 大島	T's garden 北柏	センチュリ 一浦和	T's garden 永山	グラン ドゥール ふじみ野	T's garden 一橋学園
不動産賃貸事業収益合計 ①	37,937	30,435	26,571	42,202	116,652	40,249	36,670	34,028	29,298
賃貸事業収入	36,537	27,326	26,056	39,972	101,985	38,731	36,560	32,144	28,885
その他賃貸事業収入	1,400	3,109	515	2,229	14,667	1,518	110	1,884	413
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,999	9,539	6,580	14,364	39,396	12,131	13,624	10,645	11,691
管理委託費	3,652	2,763	2,351	4,107	9,992	3,844	4,728	3,522	2,507
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	592	1,690	535	542	10,361	383	929	353	494
損害保険料	58	57	62	70	315	90	110	54	75
修繕費	160	2,392	1,161	4,791	7,349	4,240	4,478	3,506	5,153
公租公課	2,077	1,601	1,820	1,616	8,794	2,384	3,039	1,790	1,835
その他費用	159	734	349	2,935	2,282	888	37	1,118	1,325
NOI ③(①-②)	30,938	20,895	19,991	27,837	77,256	28,118	23,046	23,383	17,607
減価償却費 ④	2,228	2,773	3,814	3,890	18,784	4,398	4,748	3,082	2,630
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	28,709	18,122	16,176	23,946	58,471	23,719	18,297	20,301	14,976
資本的支出 ⑥	528	1,426	996	2,422	2,386	3,582	148	1,113	775
NCF ⑦(③-⑥)	30,409	19,469	18,994	25,415	74,869	24,535	22,897	22,270	16,831

(単位: 千円)

物件番号	(Rd-28)	(Rd-29)	(Rd-30)	(Rd-31)	(Rd-32)	(Rd-33)	(Rd-34)	(Rd-35)	(Rd-36)
物件名称	T's garden 蕨Ⅱ	T's garden 蕨Ⅲ	T's garden 柏	サンイング 北松戸	T's garden 田無	T's garden センター南 (注1)	ブルーヴァ ル舞岡 (注1)	T's garden 小岩 (注1)	T's garden 都筑ふれあ いの丘Ⅱ (注1)
不動産賃貸事業収益合計 ①	30,837	27,590	27,454	17,947	15,009	28,426	25,033	12,419	17,524
賃貸事業収入	30,030	26,661	26,590	17,436	14,728	27,682	24,094	11,912	13,513
その他賃貸事業収入	806	929	864	511	280	744	939	507	4,011
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,415	7,890	7,027	4,486	4,752	7,322	6,163	3,779	7,011
管理委託費	3,114	2,815	3,320	1,606	2,154	2,764	2,469	1,328	1,704
信託報酬	300	300	300	300	300	225	225	225	225
水道光熱費	273	316	383	226	190	407	158	112	1,367
損害保険料	72	61	72	41	39	42	49	22	24
修繕費	2,466	2,374	461	803	579	875	1,751	1,427	1,422
公租公課	1,852	1,701	2,076	1,050	1,060	1,298	1,290	-	574
その他費用	336	321	414	458	428	1,708	217	663	1,691
NOI ③(①-②)	22,421	19,700	20,427	13,461	10,256	21,104	18,869	8,640	10,512
減価償却費 ④	2,211	1,684	3,515	3,150	2,149	3,586	2,433	1,520	1,109
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	20,210	18,016	16,911	10,310	8,107	17,517	16,436	7,119	9,403
資本的支出 ⑥	916	132	1,024	376	380	1,198	814	1,134	-
NCF ⑦(③-⑥)	21,505	19,568	19,402	13,084	9,876	19,905	18,054	7,505	10,512

(単位:千円)

物件番号				
物件名称	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	1,547,161	268,881	1,399,359	3,215,402
賃貸事業収入	1,369,393	231,771	1,313,532	2,914,696
その他賃貸事業収入	177,768	37,110	85,826	300,705
不動産賃貸事業費用合計 ②	479,480	99,318	407,982	986,782
管理委託費	161,553	19,908	127,999	309,460
信託報酬	4,500	1,146	10,149	15,796
水道光熱費	131,605	29,533	39,485	200,625
損害保険料	2,462	412	2,633	5,508
修繕費	40,253	19,849	96,422	156,525
公租公課	121,883	26,910	92,192	240,986
その他費用	17,222	1,556	39,099	57,879
NOI ③(①-②)	1,067,680	169,563	991,376	2,228,620
減価償却費 ④	160,416	40,413	174,648	375,478
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	907,264	129,149	816,727	1,853,141
資本的支出 ⑥	187,827	7,233	43,931	238,992
NCF ⑦(③-⑥)	879,852	162,330	947,444	1,989,627

(注1) 本物件については、2020年12月17日に取得しているため、取得日以後の数値を記載しています。

(注2) 本物件については、2021年3月31日に譲渡しているため、譲渡日までの数値を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2021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	エレベーター リニューアル工事	自 2022年 1月 至 2022年 3月	67,800	—	—
本厚木 トーセイビル	神奈川県厚木市	機械式駐車場 設備更新工事	自 2021年10月 至 2021年10月	25,120	—	—
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場 設備更新工事	自 2021年 6月 至 2021年 7月	9,990	—	—
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	ハロゲン化物 消火設備更新工事	自 2021年 6月 至 2021年 6月	6,550	—	—
東戸塚 ウエストビル	神奈川県横浜市	機械式駐車場 設備更新工事	自 2021年 5月 至 2021年 5月	21,079	—	—
ツイン・ アベニュー	東京都練馬区	外壁および共用部 リニューアル工事	自 2021年 4月 至 2021年 8月	60,200	—	—
アブニール白妙	神奈川県横浜市	インターホン 設備更新工事	自 2021年 5月 至 2021年 6月	6,000	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2021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238,992千円であり、当期費用に区分された修繕費156,525千円と合わせ、合計395,518千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	チリングユニット更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 4月	37,485
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	自動車用エレベーター リニューアル更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 2月	17,798
西台NCビル	東京都板橋区	4・6・7階空調機器更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 4月	18,901
東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	空冷ヒートポンプチラー更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 4月	35,970
その他				128,838
合計				238,992