

## 2020年4月期 決算短信 (REIT)

2020年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 トーセイ・リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3451 U R L <http://www.tosei-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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(3433)6320

有価証券報告書提出予定日 2020年7月31日

分配金支払開始予定日 2020年7月8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. 2020年4月期の運用、資産の状況 (2019年11月1日～2020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	%
2020年4月期	2,996	19.3	1,501	20.9	1,244	22.1	1,243	22.6
2019年10月期	2,510	△8.6	1,241	△16.7	1,019	△20.0	1,014	△17.5

	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	%	%	%
2020年4月期	3,698	3.7	1.8	41.5
2019年10月期	3,585	3.4	1.6	40.6

## (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	%	%
2020年4月期	3,696	1,243	—	—	99.9	3.3
2019年10月期	3,675	1,040	—	—	102.4	3.4

(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) 2019年10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、内部留保の取り崩しによるものです。

## (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
2020年4月期	76,345	37,398	49.0	111,137
2019年10月期	62,400	30,106	48.2	106,377

## (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
2020年4月期	1,546	△11,957	12,136	7,540
2019年10月期	1,534	△1,102	△1,169	5,815

2. 2020年10月期の運用状況の予想（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期の運用状況の予想（2020年11月1日～2021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
2020年10月期	3,040	1.5	1,453	△3.2	1,172	△5.8	1,171	△5.8	3,520	—
2021年4月期	3,009	△1.0	1,450	△0.2	1,180	0.7	1,179	0.7	3,520	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、2020年10月期は3,440円、2021年4月期は3,463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。）。2020年10月期、2021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）	2020年4月期	336,505口	2019年10月期	283,015口
② 期末自己投資口数	2020年4月期	0口	2019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、21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「2020年10月期及び2021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 .....	12
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	14
(8) 財務諸表に関する注記 .....	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	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 .....	42

## 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336,505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(2020年4月期)におけるわが国の経済は、海外経済の減速の影響から輸出が減少したほか、消費税率引き上げなどの影響により、個人消費や設備投資などの国内需要も減少がみられましたが、消費税率引き上げの影響が徐々に和らぐも、個人消費などに持ち直しの動きもみられました。一方、足元では内外における新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、情勢は大きく変化し、わが国の景気は厳しさを増しています。

不動産投資市場におきましては、良好な資金調達環境を背景に、国内外投資家の積極的な投資需要から、高値圏での取引価格が継続してきましたが、新型コロナウイルスの感染拡大により先行き不透明な状況となりました。

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)におけるオフィス空室率は引き続き低水準で推移し、平均賃料は微増傾向が続いています。賃貸住宅の空室率も低水準で堅調に推移し、賃料単価も高水準を維持していますが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い入退去数が減少しており、賃貸マーケットに停滞の動きがみられます。

## 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49物件、取得価格(注3)合計68,782百万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97.7%です。

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県(注2)の総称をいいます。以下同じです。

(注2)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区(注3)の総称をいいます。以下同じです。

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

## (ハ) 資金調達の概要

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

2019年11月1日を払込期日とした公募による新投資口の発行(52,000口)及び2019年11月27日を払込期日とした第三者割当による新投資口の発行(1,490口)をそれぞれ実施し、7,088百万円の調達を行いました。

また、有利子負債による資金調達として、不動産信託受益権12物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2019年11月5日付でブリッジローンとして1,500百万円の短期借入れを、2019年12月2日付で6,300百万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、2019年11月29日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は36,097百万円、有利子負債の残高は35,500百万円となりました。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46.5%となりました。

(二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益2,996百万円(前期比19.3%増)、営業利益1,501百万円(前期比20.9%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1,244百万円(前期比22.1%増)、当期純利益は1,243百万円(前期比22.6%増)となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く投信法第136条第1項に定める利益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3,696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拡大の影響から、当面厳しい状態が続くとみられております。これまでのところ東京経済圏におけるオフィス、商業施設及び住宅の賃貸市場においては、空室率は依然低水準で緩やかながら賃料上昇も継続していますが、一方で店舗を中心に一部テナントから新型コロナウイルス感染症を起因とした賃料の減額請求や支払猶予等の依頼も受けております。現時点においてはマイナスの影響は限定的で、直ちに新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受ける可能性は低いと考えていますが、感染の一層の拡大により企業業績が悪化して経済の停滞が長期化する場合には、オフィス賃貸市場の悪化が徐々に顕在化する可能性もあり、今後の景気動向を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、資本的支出を控除したNCF(Net Cash Flow)とも異なります。

(ロ) 資産規模(注1)の拡大

本投資法人は、当期末現在計49物件、68,782百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

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

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

(注2) 本投資法人は、2020年5月13日付で、八王子トーセイビルの不動産信託受益権について売買契約を締結し、2020年5月29日付で当該資産を取得しています。

(ハ) 財務戦略

現時点においては、日銀の金融緩和政策や市場金利の動向に鑑み、借入年限の長期化と金利の固定化に取り組んでおり、今後も将来の金利上昇リスクや経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利（金利スワップ契約の締結を含みます。）による調達とする方針です。ただし、現在のマイナス金利政策下では、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) 2020年10月期及び2021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)
2020年10月期	3,040	1,453	1,172	1,171	3,520	—
2021年 4月期	3,009	1,450	1,180	1,179	3,520	—

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「2020年10月期及び2021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) 資産の取得

本投資法人は、2020年5月13日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2020年5月29日付で当該資産を取得しました。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)
オフィス	0-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	1,600

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

(ロ) 資金の借入れ

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

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	400	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) (注2)+0.200%	2020年5月29日	2021年5月31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 (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

本投資法人は、2020年5月29日に返済期日の到来した2,400百万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)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社千葉銀行	2,400	1.11270% (固定金利)	2020年5月29日	2026年11月30日	期限一括返済	無担保

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(ハ) 新投資口の発行

本投資法人は、2020年6月15日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 4,000口  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり104,900円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 419,600,000円  
 募集又は割当方法 : 第三者割当の方法による  
 申込期日 : 2020年6月23日  
 払込期日 : 2020年6月25日  
 割当先及び口数 : トーセイ株式会社、4,000口

(資金使途)

借入金の返済資金の一部に充当し、残額が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

2020年10月期及び2021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"> <li>・2020年10月期(第12期) (2020年5月1日～2020年10月31日) (184日)</li> <li>・2021年4月期(第13期) (2020年11月1日～2021年4月30日) (181日)</li> </ul>																																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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50物件)(以下「運用資産」といいます。)について、2021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。</li> <li>・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。</li> </ul>																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>																																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2020年10月期</th> <th style="text-align: center;">2021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;">1,313百万円</td> <td style="text-align: right;">1,284百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">292百万円</td> <td style="text-align: right;">293百万円</td> </tr> <tr> <td>(内運営管理費)</td> <td style="text-align: right;">215百万円</td> <td style="text-align: right;">216百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・マネジメント費用)</td> <td style="text-align: right;">76百万円</td> <td style="text-align: right;">76百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">121百万円</td> <td style="text-align: right;">95百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> <td style="text-align: right;">230百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">350百万円</td> <td style="text-align: right;">349百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">273百万円</td> <td style="text-align: right;">274百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">178百万円</td> <td style="text-align: right;">180百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・公租公課については、一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算が行われることにより取得時に精算されますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得時には費用計上されません。従って、2020年5月29日付で取得した第12期取得済資産の1物件に係る2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年10月期においては費用計上されません。なお、第12期取得済資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は6百万円(217日分に相当)を想定しています。</li> </ul>			2020年10月期	2021年4月期	賃貸事業費用			(減価償却費を含む)計	1,313百万円	1,284百万円	管理委託費	292百万円	293百万円	(内運営管理費)	215百万円	216百万円	(内プロパティ・マネジメント費用)	76百万円	76百万円	修繕費	121百万円	95百万円	公租公課	219百万円	230百万円	減価償却費	350百万円	349百万円	賃貸事業費用以外計	273百万円	274百万円	運用報酬	178百万円	180百万円
	2020年10月期	2021年4月期																																	
賃貸事業費用																																			
(減価償却費を含む)計	1,313百万円	1,284百万円																																	
管理委託費	292百万円	293百万円																																	
(内運営管理費)	215百万円	216百万円																																	
(内プロパティ・マネジメント費用)	76百万円	76百万円																																	
修繕費	121百万円	95百万円																																	
公租公課	219百万円	230百万円																																	
減価償却費	350百万円	349百万円																																	
賃貸事業費用以外計	273百万円	274百万円																																	
運用報酬	178百万円	180百万円																																	

項目	前提条件
NOI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートフォリオ全体のNOIについては、2020年10月期に2,077百万円、2021年4月期に2,075百万円を想定しています。</li> <li>・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</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資口発行費償却額として、2020年10月期に13百万円、2021年4月期に10百万円を想定しています。</li> <li>・支払利息及び融資関連費用として2020年10月期に267百万円、2021年4月期に260百万円を想定しています。なお、2020年10月期の当該融資関連費用のうち80百万円、2021年4月期の当該融資関連費用のうち76百万円は、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。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在35,900百万円の借入残高があり、2020年10月期末までに一部借入金の期限前弁済を行うことにより残高35,500百万円となる予定であり、2021年4月期末までに変動がないことを前提としています。</li> <li>・LTVについては、2020年10月期末に46.3%、2021年4月期末に46.3%を想定しています。</li> <li>・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</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在における発行済投資口の総口数336,505口に、2020年6月15日開催の役員会で決定した第三者割当によって発行される予定の4,000口を加えた340,505口を前提としており、2021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。</li> <li>・1口当たり分配金は、2020年10月期及び2021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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益の概ね全額を分配することを前提としています。</li> <li>・2020年10月期に27百万円、2021年4月期に19百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2020年1月30日提出)における「投資リスク」のうち、「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク」について、「(ウ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク」を追加します。なお、当該リスクの内容は以下のとおりです。

(ウ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS(重症急性呼吸器症候群)、MARS(中東呼吸器症候群)及びCOVID-19(新型コロナウイルス)による肺炎等の伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。



2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,255,860	2,463,231
信託現金及び信託預金	4,559,324	5,077,584
営業未収入金	10,614	15,993
前払費用	130,471	201,373
未収消費税等	—	161,633
その他	701	—
流動資産合計	5,956,972	7,919,816
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,192,672	19,051,682
減価償却累計額	△1,731,092	△2,038,732
信託建物(純額)	14,461,579	17,012,949
信託構築物	171,247	185,380
減価償却累計額	△44,110	△49,110
信託構築物(純額)	127,136	136,270
信託機械及び装置	307,063	338,278
減価償却累計額	△112,282	△126,520
信託機械及び装置(純額)	194,781	211,758
信託工具、器具及び備品	178,116	223,105
減価償却累計額	△52,956	△66,342
信託工具、器具及び備品(純額)	125,160	156,762
信託土地	40,378,496	49,650,945
有形固定資産合計	55,287,154	67,168,685
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	253,654	342,254
繰延税金資産	—	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	263,654	352,271
固定資産合計	56,420,437	68,390,585
繰延資産		
投資口交付費	23,516	35,093
繰延資産合計	23,516	35,093
資産合計	62,400,925	76,345,496

(単位:千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	91,879	178,680
1年内返済予定の長期借入金	4,400,000	4,800,000
未払金	119,106	141,637
未払法人税等	605	956
未払消費税等	77,376	12,997
前受金	416,768	489,103
その他	37,805	316,487
流動負債合計	5,143,540	5,939,862
固定負債		
長期借入金	24,800,000	30,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,350,980	2,307,265
固定負債合計	27,150,980	33,007,265
負債合計	32,294,520	38,947,127
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	29,009,048	36,097,061
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △1,132	※2 —
出資総額控除額合計	△1,132	—
出資総額(純額)	29,007,916	36,097,061
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,098,661	1,301,306
剰余金合計	1,098,661	1,301,306
投資主資本合計	30,106,578	37,398,368
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△172	—
評価・換算差額等合計	△172	—
純資産合計	※1 30,106,405	※1 37,398,368
負債純資産合計	62,400,925	76,345,496

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,266,387	※1 2,721,172
その他貸貸事業収入	※1 244,555	※1 275,128
営業収益合計	2,510,942	2,996,301
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,049,229	※1 1,240,112
資産運用報酬	149,066	167,788
資産保管手数料	2,869	2,865
一般事務委託手数料	14,853	19,145
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	50,538	62,565
営業費用合計	1,269,017	1,494,936
営業利益	1,241,925	1,501,364
営業外収益		
受取利息	28	32
受取保険金	—	901
還付加算金	418	—
雑収入	214	162
営業外収益合計	661	1,096
営業外費用		
支払利息	137,141	161,790
融資関連費用	74,508	84,936
その他	11,239	10,932
営業外費用合計	222,889	257,659
経常利益	1,019,697	1,244,801
税引前当期純利益	1,019,697	1,244,801
法人税、住民税及び事業税	605	961
法人税等調整額	4,377	△17
法人税等合計	4,982	943
当期純利益	1,014,714	1,243,857
前期繰越利益	83,947	57,449
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,098,661	1,301,306

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				剰余金
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		
当期首残高	29,009,048	△2,344	△2,344	29,006,704	1,231,936
当期変動額					
剰余金の配当					△1,146,776
一時差異等調整引当額の戻入		1,211	1,211	1,211	△1,211
当期純利益					1,014,714
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	1,211	1,211	1,211	△133,274
当期末残高	※1 29,009,048	△1,132	△1,132	29,007,916	1,098,661

(単位:千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	1,231,936	30,238,640	△1,175	△1,175	30,237,465
当期変動額					
剰余金の配当	△1,146,776	△1,146,776			△1,146,776
一時差異等調整引当額の戻入	△1,211	—			—
当期純利益	1,014,714	1,014,714			1,014,714
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			1,002	1,002	1,002
当期変動額合計	△133,274	△132,062	1,002	1,002	△131,060
当期末残高	1,098,661	30,106,578	△172	△172	30,106,405

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				剰余金
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		
当期首残高	29,009,048	△1,132	△1,132	29,007,916	1,098,661
当期変動額					
新投資口の発行	7,088,013			7,088,013	
剰余金の配当					△1,040,080
一時差異等調整引当額の戻入		1,132	1,132	1,132	△1,132
当期純利益					1,243,857
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	7,088,013	1,132	1,132	7,089,145	202,644
当期末残高	※1 36,097,061	—	—	36,097,061	1,301,306

(単位:千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	1,098,661	30,106,578	△172	△172	30,106,405
当期変動額					
新投資口の発行		7,088,013			7,088,013
剰余金の配当	△1,040,080	△1,040,080			△1,040,080
一時差異等調整引当額の戻入	△1,132	—			—
当期純利益	1,243,857	1,243,857			1,243,857
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			172	172	172
当期変動額合計	202,644	7,291,790	172	172	7,291,963
当期末残高	1,301,306	37,398,368	—	—	37,398,368

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,098,661,743	1,301,306,664
II 出資総額組入額	1,132,060	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,132,060	—
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,040,080,125 (3,675)	1,243,722,480 (3,696)
IV 次期繰越利益	57,449,558	57,584,184
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、3,675円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額の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、これに前期繰越利益を原資として投資口1口当たり90円を加算して計算した、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3,675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、3,696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3,696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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,019,697	1,244,801
減価償却費	292,603	340,264
融資関連費用	74,508	84,936
受取利息	△28	△32
支払利息	137,141	161,790
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,573	△5,379
未収消費税等の増減額 (△は増加)	119,462	△161,633
未払消費税等の増減額 (△は減少)	65,833	△64,379
前払費用の増減額 (△は増加)	30,259	△48,886
営業未払金の増減額 (△は減少)	△8,381	55,700
未払金の増減額 (△は減少)	△12,837	22,531
前受金の増減額 (△は減少)	21,928	72,334
その他	△19,122	6,511
小計	1,723,637	1,708,559
利息の受取額	28	32
利息の支払額	△140,087	△161,790
法人税等の支払額	△48,848	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,534,730	1,546,195
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△231,691	△12,190,694
信託無形固定資産の取得による支出	△869,627	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	91,223	286,718
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△92,277	△53,331
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,102,372	△11,957,308
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	1,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,500,000
長期借入れによる収入	1,176,817	8,111,320
長期借入金の返済による支出	△1,200,000	△2,000,000
投資口の発行による収入	—	7,065,502
分配金の支払額	△1,146,776	△1,040,080
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,169,959	12,136,742
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△737,600	1,725,630
現金及び現金同等物の期首残高	6,552,786	5,815,185
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,815,185	※1 7,540,815

(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. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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 (2019年10月31日)	当 期 (2020年4月30日)
	50,000 千円	50,000 千円

※2 一時差異等調整引当額

前期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

1. 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	2,344	—	△1,211	1,132	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

1. 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	1,132	—	△1,132	—	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れています。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,947,579	2,350,858
共益費収入	211,659	241,164
駐車場等収入	82,298	101,789
その他賃貸収入	24,849	27,359
計	2,266,387	2,721,172
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	197,272	208,755
その他収入	47,282	66,372
計	244,555	275,128
不動産賃貸事業収益合計	2,510,942	2,996,301
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	232,056	281,197
信託報酬	11,363	14,547
水道光熱費	203,793	213,720
損害保険料	4,422	5,164
修繕費	87,913	128,076
公租公課	176,347	200,601
減価償却費	292,603	340,264
その他費用	40,727	56,540
不動産賃貸事業費用合計	1,049,229	1,240,112
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,461,713	1,756,188

[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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020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	283,015口	336,505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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
現金及び預金	1,255,860	2,463,231
信託現金及び信託預金	4,559,324	5,077,584
現金及び現金同等物	5,815,185	7,540,815

## [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 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
1年以内	532,576	364,833
1年超	49,156	152,453
合計	581,733	517,287

## [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(2019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	1,255,860	1,255,860	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,559,324	4,559,324	—
資産合計	5,815,185	5,815,185	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,400,000	4,400,000	—
(4) 長期借入金	24,800,000	24,921,220	121,220
負債合計	29,200,000	29,321,220	121,220
(5) デリバティブ取引(※)	(172)	(172)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

当期(2020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	2,463,231	2,463,231	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,077,584	5,077,584	—
資産合計	7,540,815	7,540,815	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	4,800,000	—
(4) 長期借入金	30,700,000	30,756,141	56,141
負債合計	35,500,000	35,556,141	56,141

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

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

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	2,384,917 千円	2,618,304 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33,937千円、当期311,038千円)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(2019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	1,255,860	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,559,324	—	—	—	—	—
合計	5,815,185	—	—	—	—	—

当期(2020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	2,463,231	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,077,584	—	—	—	—	—
合計	7,540,815	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2019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	4,400,000	4,800,000	6,200,000	6,200,000	5,600,000	2,000,000
合計	4,400,000	4,800,000	6,200,000	6,200,000	5,600,000	2,000,000

当期(2020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	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000
合計	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000	6,200,000	7,300,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2019年10月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,000,000	—	△172

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	17
繰延ヘッジ損失	54	—
繰延税金資産小計	54	17
評価性引当額	△54	—
繰延税金資産合計	—	17
繰延税金資産の純額	—	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 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
法定実効税率 (調整)	31.51	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.12	△31.43
その他	0.10	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.49	0.08

[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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	55,335,436	56,156,782
期中増減額(注2)	821,345	11,881,531
期末残高	56,156,782	68,038,313
期末時価(注3)	65,045,000	77,822,000

(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「T's garden大島」(1,034,680千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(292,603千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「関内ワイズビル」を含む12物件(12,099,194千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(340,264千円)の計上によるものです。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2019年5月1日 至 2019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	296,074 千円	不動産賃貸事業

当期（自 2019年11月1日 至 2020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	323,441 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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
1口当たり純資産額	106,377 円	111,137 円
1口当たり当期純利益	3,585 円	3,698 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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
当期純利益 (千円)	1,014,714	1,243,857
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)	1,014,714	1,243,857
期中平均投資口数 (口)	283,015	336,292

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、2020年5月13日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2020年5月29日付で当該資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注)	取得先	取得年月日
八王子トーセイビル	信託受益権	1,600	トーセイ株式会社	2020年5月29日

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

2. 資金の借入れ

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

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%	2020年5月29日	2021年5月31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 (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

本投資法人は、2020年5月29日に返済期日の到来した2,400百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社千葉銀行	2,400	1.11270% (固定金利)	2020年5月29日	2026年11月30日	期限一括返済	無担保

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

3. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年6月15日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 4,000口  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり104,900円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 419,600,000円  
 募集又は割当方法 : 第三者割当の方法による  
 申込期日 : 2020年6月23日  
 払込期日 : 2020年6月25日  
 割当先及び口数 : トーセイ株式会社、4,000口

(資金使途)

借入金の返済資金の一部に充当し、残額が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

[開示の省略]

有価証券、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11)		出資総額 (百万円)(注12)		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)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格103,000円(発行価額99,137円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格111,637円(発行価額107,629円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額107,629円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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

(注7) 1口当たり発行価格108,723円(発行価額104,931円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額104,931円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格137,299円(発行価額132,511円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額132,511円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 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12) 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(2020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11期 (2020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	29,885	39.1
		商業施設	5,811	7.6
		住宅	32,341	42.4
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		68,038	89.1
預金・その他の資産			8,307	10.9
資産総額(注2)			76,345	100.0
負債総額(注2)			38,947	51.0
純資産総額(注2)			37,398	49.0

(注1) 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。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、2020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(2020年4月30日)現在における、運用資産の区分、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額等及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の用途の分類に応じ、オフィスは「0」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注2)	取得年月日 (注3)	
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	4.9	3,810	2014年11月28日	
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	3.0	2,770	2014年11月28日	
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.7	2,680	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	6.0	4,640	2015年11月17日	
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	2.5	2,060	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	2.0	1,810	2015年11月17日	
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	2.2	1,800	2016年8月31日	
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	3.5	2,910	2016年11月2日	
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	2.0	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	1.9	1,430	2017年11月2日	
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	5.5	4,020	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	3.9	2,760	2018年11月2日	
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	3.0	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	1.3	910	2019年11月5日	
		小計	—	—	30,349	44.1	35,450	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	3.5	2,750	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	2.8	2,190	2015年11月17日	
	Rt-03	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	364	2016年11月2日	
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	2.0	1,410	2017年11月2日	
		小計	—	—	6,040	8.8	6,714	—
オフィス及び商業施設の中計			—	—	36,389	52.9	42,164	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.2	2,040	2014年11月28日	
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.8	1,550	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	1.5	1,230	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	1,140	2014年11月28日	
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.2	932	2014年11月28日	
	Rd-07	アプニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.1	962	2014年11月28日	
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	0.9	754	2014年11月28日	
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	4.1	3,180	2015年11月17日	
	Rd-10	プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.9	626	2016年11月2日	
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	1.0	746	2016年11月2日	
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.7	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	2.4	1,730	2017年11月2日	
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	2.1	1,570	2017年11月2日	
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.3	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	0.9	622	2017年11月2日	
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	2.6	1,860	2018年11月2日	
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.6	1,170	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	1.1	794	2018年11月2日	
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	0.9	653	2018年11月2日	
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.5	1,080	2019年5月24日	
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	4.0	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	1,050	2019年11月5日	
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.2	889	2019年11月5日	
	Rd-26	グランドウォールふじみ野	埼玉県富士見市	822	1.2	839	2019年11月5日	
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.1	794	2019年11月5日	
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	1.1	808	2019年11月5日	
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	1.0	695	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	0.9	628	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	0.5	326	2019年11月5日
	小計		—	32,393	47.1	35,658	—
合計			—	68,782	100.0	77,822	—

(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、2020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(2020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	14	30,349	44.1
商業施設	4	6,040	8.8
住宅	31	32,393	47.1
合計	49	68,782	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	49 (注2)	68,782	100.0
都心5区	2	3,887	5.7
東京23区(都心5区を除く。)	11	13,838	20.1
東京経済圏(東京23区を除く。)	36	51,057	74.2
主要地方都市	—	—	—
合計	49	68,782	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20件、神奈川県13件、埼玉県7件、千葉県9件です。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	22
10億円以上20億円未満	17
20億円以上30億円未満	7
30億円以上	3
合計	49

(ハ) 建物等の概要

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

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビル(注1)、JPT元町ビルの一部区画(注2)、武蔵藤沢トーセイビル(注3)及びT's garden永山の住宅部分(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(JPT元町ビルの賃料固定型ML契約の対象区画以外の区画及び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	30.8	328	267	9,737.49	9,737.49	100.0 (98.4)	1 (44)
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	28.6	160	81	3,403.95	3,403.95	100.0	7
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	29.5	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13)	36.2 (注13)	287	323	6,920.83	6,920.83	100.0	33
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	26.2	131	83	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	29.4	135	97	3,888.28	3,888.28	100.0	12
	0-07	西台NCビル	1992年3月	28.1	140	89	3,798.48	3,798.48	100.0	7
	0-08	JPT元町ビル(注2)	1991年10月	28.5	190	147	5,453.13	5,453.13	100.0 (100.0)	7 (8)
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	26.8	99	72	1,860.51	1,860.51	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	26.8	92	69	2,204.74	2,204.74	100.0	10
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	33.2	294	139	7,943.92	8,025.76	99.0	24
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	27.2	188	129	5,305.14	5,664.69	93.7	14
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	29.2	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	27.3	79	63	2,500.70	2,651.90	94.3	12
		小計	—	—	2,433	1,797	63,107.97	63,700.56	99.1	160
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	27.4	189	285	5,730.17	5,890.92	97.3	13
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注3)	1997年8月	22.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-03	セレクション初富	2003年6月	16.9	28	14	1,839.45	1,839.45	100.0	1
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	34.0	112	73	2,753.26	2,827.26	97.4	24
		小計	—	—	473	445	16,412.60	16,647.35	98.6	39
オフィス及び商業施設の中計			—	—	2,907	2,242	79,520.57	80,347.91	99.0	199
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	9.3	103	17	2,144.11	2,169.38	98.8	54
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	31.1	94	10	3,658.95	3,876.43	94.4	67
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	12.1	69	15	1,392.13	1,392.13	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	11.3	66	8	1,961.35	2,067.85	94.8	51
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	28.9	52	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	25.2	68	7	2,393.55	2,499.93	95.7	39
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	27.8	56	4	1,806.33	1,867.16	96.7	70
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	12.1	217	67	6,454.21	6,758.52	95.5	128
	Rd-10	プライムガーデン	1995年2月	25.2	55	6	3,439.36	3,687.99	93.3	56
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	22.1	46	6	1,592.59	1,652.93	96.3	23
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	28.2	128	29	4,558.96	4,558.96	100.0	50
	Rd-13	マイルストーン東久留米	1989年9月	30.6	124	15	3,427.91	3,546.73	96.6	179
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	25.6	108	16	5,456.96	5,644.16	96.7	78
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	29.2	61	6	2,570.40	2,643.84	97.2	25
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	31.2	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	29.5	49	4	1,399.38	1,419.39	98.6	52
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	3.2	117	10	2,875.84	2,962.48	97.1	55
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	26.2	68	9	2,395.48	2,395.48	100.0	29
	Rd-20	ペルソナーージュ横浜	1990年12月	29.4	54	6	1,857.37	1,989.43	93.4	68
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	23.3	49	4	2,267.75	2,315.99	97.9	48
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	30.5	80	26	2,586.00	2,705.70	95.6	56
	Rd-23	T's garden北柏	1992年1月 1992年1月 2008年9月 2008年9月	28.3 28.3 11.6 11.6	193	12	13,099.96	13,377.44	97.9	138

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-24	センチュリー浦和	1989年3月	31.1	71	6	3,932.90	4,201.77	93.6	69
	Rd-25	T's garden永山(注4)	1986年6月	33.9	68	6	4,286.89	4,286.89	100.0 (95.3)	5 (98)
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	23.2	64	5	2,122.68	2,144.34	99.0	94
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	31.9	56	1	2,608.77	2,845.88	91.7	55
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	33.1	58	4	2,999.42	3,053.42	98.2	56
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	30.4	51	9	2,461.90	2,461.90	100.0	38
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	28.1	45	6	2,880.03	3,265.29	88.2	37
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	14.2	33	3	1,143.94	1,194.14	95.8	41
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	28.6	29	3	1,263.32	1,263.32	100.0	20
		小計	—	—	2,402	375	95,609.41	98,819.84	96.8	1,756
	合計/平均	—	26.7 (注13)	5,310	2,618	175,129.98	179,167.75	97.7	1,955	

- (注1) 本物件については、2014年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社(以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。)との間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更され、2016年11月27日付で終了した後、2016年11月28日を始期とし2020年11月30日を終期とする新たな賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注2) 本物件については、2016年2月29日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち2階(賃貸面積919.15㎡)については2016年9月9日付で、7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)については2016年9月28日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注3) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、トーセイ・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注4) 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2020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7) 「年間賃料」は、2020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)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り)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、2020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)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、2020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10) 「総賃貸可能面積」は、2020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11) 「稼働率」は、2020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12) 「テナント数」は、2020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、2020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 2期 (2015年10月31日)	12	39,713.19	40,734.02	97.5
第 3期 (2016年 4月30日)	17	65,187.06	67,576.59	96.5
第 4期 (2016年10月31日)	18	70,012.30	71,369.69	98.1
第 5期 (2017年 4月30日)	23	84,453.10	85,865.29	98.4
第 6期 (2017年10月31日)	23	84,502.45	85,865.01	98.4
第 7期 (2018年 4月30日)	31	109,532.58	111,513.63	98.2
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

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2期 (2015年 10月31日)	第3期 (2016年 4月30日)	第4期 (2016年 10月31日)	第5期 (2017年 4月30日)	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)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (56.2)	100.0 (66.9)	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)
0-02	KM新宿ビル	96.6	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	—	97.4	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
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	100.0
0-06	新横浜センタービル	—	92.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	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
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)
0-09	白山麻の実ビル	—	—	—	91.7	91.7	91.7	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
0-11	NU関内ビル	—	—	—	—	—	—	99.0	99.0	99.0	99.0
0-12	東戸塚ウエストビル	—	—	—	—	—	—	100.0	93.7	93.7	93.7
0-13	関内ワイズビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
0-14	本厚木トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	94.3
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.6	96.4	98.6	97.3
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	—	100.0 (100.0)	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)
Rt-03	セレクション初富	—	—	—	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
Rd-01	T's garden高円寺	98.6	95.6	97.9	98.8	100.0	100.0	97.9	96.3	97.2	98.8
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	100.0	97.7	97.2	100.0	95.0	100.0	97.3	97.2	94.4
Rd-03	月光町アパートメント	87.7	82.4	87.8	93.1	100.0	85.2	94.7	100.0	100.0	100.0
Rd-04	T's garden川崎大師	95.9	98.6	96.2	100.0	97.6	98.6	96.2	98.6	100.0	94.8
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3	100.0	100.0
Rd-06	マーランドファイブ(注)	92.3	90.5	97.7	93.0	95.4	100.0	93.0	—	—	—
Rd-07	アブニール白妙	97.9	91.5	95.7	100.0	93.6	97.9	95.7	91.5	97.9	95.7
Rd-08	ドミトリー原町田	96.7	95.5	93.7	94.7	94.3	100.0	96.8	97.4	98.3	96.7
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	—	86.4	93.2	95.2	92.6	97.2	94.8	94.5	93.9	95.5
Rd-10	プライムガーデン	—	—	—	98.3	100.0	98.3	100.0	98.3	100.0	93.3
Rd-11	T's garden新小岩	—	—	—	100.0	96.7	96.7	100.0	96.7	100.0	96.3
Rd-12	ツイン・アベニュー	—	—	—	—	—	94.3	97.1	98.6	100.0	100.0
Rd-13	マイルストーン東久留米	—	—	—	—	—	98.3	96.9	96.5	92.9	96.6
Rd-14	ルミエール3番館	—	—	—	—	—	95.6	96.7	98.9	97.8	96.7
Rd-15	T's garden西船橋	—	—	—	—	—	94.4	100.0	97.2	94.4	97.2
Rd-16	クエスト山手台	—	—	—	—	—	100.0	100.0	97.2	94.7	100.0
Rd-17	サンセール与野本町	—	—	—	—	—	97.2	94.5	98.6	94.5	98.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	—	—	—	—	—	—	—	97.8	97.1	97.1
Rd-19	Jパレス桜台	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
Rd-20	ペルソナージュ横浜	—	—	—	—	—	—	—	89.2	88.8	93.4
Rd-21	T's garden西八王子WEST	—	—	—	—	—	—	—	93.2	96.9	97.9
Rd-22	T's garden大島	—	—	—	—	—	—	—	—	97.3	95.6
Rd-23	T's garden北柏	—	—	—	—	—	—	—	—	—	97.9
Rd-24	センチュリー浦和	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93.6
Rd-25	T's garden永山	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0 (95.3)
Rd-26	グランドウールふじみ野	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99.0
Rd-27	T's garden一橋学園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	91.7
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98.2
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
Rd-30	T's garden柏	—	—	—	—	—	—	—	—	—	88.2
Rd-31	サンイング北松戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	95.8
Rd-32	T's garden田無	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0

(注) 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。



(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2020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	3,278	3,810	3,820	5.4	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	1,987	2,770	2,770	3.8	2,760	3.5	3.9
	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	1,776	2,680	2,710	4.2	2,640	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	3,951	4,640	4,850	4.8	4,570	4.6	5.0
	0-05	西葛西 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710	1,658	2,060	2,100	4.8	2,020	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	1,343	1,810	1,820	4.5	1,790	4.3	4.7
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,483	1,800	1,820	4.5	1,780	4.3	4.7
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,331	2,910	2,950	4.4	2,870	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	1,368	1,680	1,690	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	1,300	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	3,800	4,020	4,090	4.8	3,940	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	2,659	2,760	2,760	4.6	2,750	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	2,060	2,170	2,200	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	884	910	904	5.5	915	5.3	5.7
小計				30,349	29,885	35,450	35,934	—	35,035	—	—
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	2,214	2,750	2,770	4.9	2,720	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	1,915	2,190	2,190	5.6	2,180	5.2	5.8
	Rt-03	セレクション 初富	一般財団法人 日本不動産研究所	310	311	364	369	5.0	358	4.8	5.3
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,369	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2
	小計				6,040	5,811	6,714	6,749	—	6,648	—
オフィス及び商業施設の中計				36,389	35,696	42,164	42,683	—	41,683	—	—
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	1,504	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	1,199	1,550	1,570	4.6	1,530	4.4	4.8
	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	984	1,230	1,250	4.0	1,210	3.8	4.2
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	942	1,140	1,150	4.7	1,120	4.5	4.9
	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	830	932	944	4.5	919	4.3	4.7
	Rd-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	735	962	971	4.9	952	4.7	5.1

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-08	ドミトリー 原町田	一般財団法人 日本不動産研究所	600	609	754	761	4.7	746	4.5	4.9	
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなど	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,654	3,180	3,200	4.9	3,150	4.7	5.1	
	Rd-10	ブライム ガーデン	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	612	626	624	5.5	628	5.3	5.7	
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	670	746	754	4.3	738	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	1,886	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	1,631	1,730	1,750	4.9	1,710	4.7	5.1	
	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	1,415	1,570	1,580	5.1	1,560	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	863	878	890	4.9	865	4.7	5.1	
	Rd-16	クレスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	711	748	754	5.0	742	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	600	622	627	4.9	616	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	1,890	1,860	1,870	4.8	1,850	4.6	5.0	
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,098	1,170	1,190	4.1	1,150	3.9	4.3	
	Rd-20	ベルソナーヂ ユ横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	740	749	794	793	5.1	794	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	606	653	659	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	1,029	1,080	1,090	4.8	1,070	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	2,812	2,850	2,880	4.7	2,810	4.5	4.9	
	Rd-24	センチュリー 浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	994	1,050	1,070	4.8	1,030	4.6	5.0	
	Rd-25	T's garden 永山	一般財団法人 日本不動産研究所	850	862	889	897	4.7	880	4.5	4.9	
	Rd-26	グランドウー ルふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	833	839	852	5.0	826	4.8	5.2	
	Rd-27	T's garden 一橋学園	一般財団法人 日本不動産研究所	760	771	794	803	4.9	784	4.7	5.1	
	Rd-28	T's garden 蕨II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	760	808	816	5.0	799	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	665	695	701	5.0	688	4.8	5.2	
	Rd-30	T's garden 柏	JLL森井鑑定株式会社	595	605	628	639	4.6	616	4.4	4.8	
	Rd-31	サンイング 北松戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	482	491	504	508	4.7	500	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	316	326	329	4.7	323	4.5	4.9	
	小計				32,393	32,341	35,658	36,022	—	35,233	—	—
	合計				68,782	68,038	77,822	78,705	—	76,916	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2020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、2020年4月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(へ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書をデロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスク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	639,359	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	225,740	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	-	292,700	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	2015年7月	170	27,239	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	2015年7月	-	17,387(注4)	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	2015年8月	-	19,378	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	2016年5月	-	15,826	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
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	298,230	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-03	セレクション初富	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	-	3,103	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	7.98
Rt-04	和紅ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	-	12,963	SOMPOリスク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

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-09	SEA SCAPE 千葉みなと	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	—	13,280	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	7.30
Rd-10	ブライムガーデン	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	—	4,954	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	9.42
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月	3,420	5,041	SOMPOリスク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
ポートフォリオ全体 (注5)								3.31

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

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

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

各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、アブニール白妙を除く48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、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
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-03	セレクション初富	株式会社 杉岡設計事務所	有限会社 JTM一級建築士事務所	株式会社エス・ケ ー・ビルド	日本イーアールア イ株式会社	SOMPOリスクマネジ 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	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社 横浜北シャームゾン支 店一級建築士事務所	(注4)	積水ハウス株式会社 横浜北シャームゾン 支店	株式会社東日本住 宅評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び 株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業 株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際 コンサルタント
Rd-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
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

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-10	プライムガーデン	レランドコーポレーション株式会社	株式会社カナイ設計	レランドコーポレーション株式会社	千葉県建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社 中野文一設計事務所	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	株式会社睦建設	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	株式会社ドウ・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

(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「横浜エレベーター株式会社」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、2020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(2020年4月30日)現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルの全部、JPT元町ビルの2階(賃貸面積919.15㎡)及び7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)、並びに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 セレクション初富 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アプニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 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	4,636	153,993.23	87.9	2020年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,373
		西台NCビル	140	3,798.48	2.2	2020年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	89
		T's garden大島	80	2,586.00	1.5	2020年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	26
トーセイ 株式会社	不動産業	多摩センタートーセイビル(注5) JPT元町ビル(注5)	360	10,972.68	6.3	2020年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	282
		武蔵藤沢トーセイビル(注6)	144	6,089.72	3.5	2025年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72
		T's garden永山(注5)	55	3,102.25	1.8	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、2020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、2020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、2020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。

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、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。
- (注6) 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。

(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(2020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 <sup>2</sup> )	面積比率(%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	5.6	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.5	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	1.8	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	1.7	2021年11月23日	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	1.2	2020年 4月30日 2021年 1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	1,558.28 293.74 合計:1,852.02	1.1	2021年 1月 4日 2020年 9月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	セレクション初富	1,839.45	1.1	2023年 6月 3日	普通建物賃貸借契約
富士通ワーコ株式会社	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	2020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	2021年 1月15日 2020年 5月31日 2021年 3月31日 2021年 4月30日 2021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

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

(ヲ) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人をエンドテナント(ただし、賃料固定型ML契約が締結される物件については当該ML会社をエンドテナントとして取り扱いません。)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 <sup>2</sup> )	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	多摩センタートーセイビル	9,737.49	328	267	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル(注1)	1,235.19	31	15	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	144	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2)	3,102.25	55	4	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約

(注1) JPT元町ビルについては、2階(賃貸面積919.15m<sup>2</sup>)についての2016年9月9日付賃料固定型ML契約、7階一部区画(賃貸面積316.04m<sup>2</sup>)についての2016年9月28日付賃料固定型ML契約を合計して記載しています。

(注2) 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11期(自 2019年11月1日 至 2020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	206,828	93,526	105,074	172,139	79,499	75,778	80,047	114,449	58,850
賃貸事業収入	168,295	85,612	92,585	154,297	63,882	71,614	74,269	101,693	53,381
その他賃貸事業収入	38,533	7,913	12,489	17,842	15,616	4,164	5,777	12,755	5,469
不動産賃貸事業費用合計 ②	80,322	26,179	32,039	53,970	31,132	22,263	28,680	32,742	12,387
管理委託費	24,249	6,651	8,049	17,965	6,854	7,948	8,977	10,619	4,122
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	32,881	7,114	11,619	16,701	6,328	5,613	9,132	10,741	3,467
損害保険料	380	127	125	226	100	140	138	171	67
修繕費	3,973	871	2,260	2,730	8,783	389	863	730	329
公租公課	17,471	10,037	8,284	13,456	6,484	7,141	8,301	9,524	4,039
その他費用	1,066	1,076	1,400	2,589	2,281	729	966	654	61
NOI ③(①-②)	126,506	67,346	73,035	118,168	48,367	53,515	51,366	81,706	46,463
減価償却費 ④	17,965	9,086	10,951	18,939	9,392	8,378	10,816	12,643	6,170
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	108,540	58,260	62,083	99,229	38,974	45,136	40,550	69,063	40,292
資本的支出 ⑥	4,531	10,551	1,806	-	2,134	7,702	19,799	5,384	5,430
NCF ⑦(③-⑥)	121,974	56,795	71,228	118,168	46,233	45,813	31,567	76,322	41,033

(単位:千円)

物件番号	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-03)	(Rt-04)
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	稲毛海岸 ビル	武蔵藤沢 トーセイ ビル	セレクシ ョン初富	和紅ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	51,626	167,404	111,425	67,379	45,226	127,279	72,186	14,250	71,031
賃貸事業収入	46,919	154,794	96,558	61,259	42,337	101,606	72,186	14,250	55,500
その他賃貸事業収入	4,706	12,610	14,866	6,119	2,888	25,673	-	-	15,530
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,773	54,144	37,797	17,731	11,228	48,007	8,189	4,286	22,460
管理委託費	5,275	21,820	13,184	6,952	6,705	7,540	1,080	1,104	9,061
信託報酬	300	300	300	250	294	300	300	300	300
水道光熱費	4,859	15,116	11,681	6,608	3,544	25,707	-	-	7,682
損害保険料	76	318	213	126	99	200	80	30	101
修繕費	903	1,884	303	255	341	1,905	948	483	1,978
公租公課	3,201	13,490	10,359	3,013	-	11,434	5,759	2,239	3,128
その他費用	157	1,214	1,754	524	243	919	21	129	207
NOI ③(①-②)	36,853	113,260	73,627	49,647	33,997	79,271	63,996	9,963	48,570
減価償却費 ④	10,400	11,780	9,755	4,499	4,247	20,553	8,353	1,288	10,118
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	26,452	101,480	63,871	45,147	29,749	58,718	55,643	8,675	38,452
資本的支出 ⑥	8,407	6,019	9,000	197	-	904	7,743	-	1,201
NCF ⑦(③-⑥)	28,445	107,240	64,627	49,449	33,997	78,367	56,253	9,963	47,369

(単位：千円)

物件番号	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)	(Rd-10)
物件名称	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	プライム ガーデン
不動産賃貸事業収益合計 ①	52,893	53,971	36,474	37,363	29,718	37,535	29,463	125,848	31,821
賃貸事業収入	50,099	52,473	35,623	36,164	29,240	36,096	27,466	108,074	30,859
その他賃貸事業収入	2,794	1,497	850	1,198	478	1,439	1,997	17,774	962
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,764	16,095	7,786	7,525	5,877	10,900	11,096	49,956	11,193
管理委託費	4,029	4,747	2,985	2,622	2,432	2,816	2,835	10,190	3,937
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	434	735	415	204	593	747	659	9,058	401
損害保険料	53	96	40	47	43	60	56	200	84
修繕費	1,697	5,341	942	1,836	667	3,812	2,441	15,514	3,699
公租公課	3,002	3,351	2,119	1,956	1,541	2,055	2,384	9,126	2,420
その他費用	1,245	1,522	982	558	299	1,108	2,418	5,566	349
NOI ③(①-②)	42,129	37,876	28,687	29,837	23,841	26,635	18,367	75,891	20,628
減価償却費 ④	5,809	3,820	3,440	5,096	3,423	6,554	5,158	23,960	3,869
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	36,319	34,055	25,247	24,740	20,418	20,080	13,208	51,931	16,758
資本的支出 ⑥	-	906	-	1,080	247	470	-	1,750	4,269
NCF ⑦(③-⑥)	42,129	36,969	28,687	28,757	23,594	26,165	18,367	74,141	16,358

(単位：千円)

物件番号	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)
物件名称	T's garden 新小岩	ツイン・ アベニュー	マイル ストーン 東久留米	ルミエール 3番館	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パレス 桜台
不動産賃貸事業収益合計 ①	25,586	65,514	67,874	60,436	33,131	29,339	24,081	63,400	38,601
賃貸事業収入	24,709	63,847	61,894	57,610	30,909	28,402	23,189	61,056	36,219
その他賃貸事業収入	876	1,667	5,980	2,826	2,222	936	892	2,343	2,381
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,491	12,223	23,397	19,829	9,818	8,816	9,021	13,636	8,227
管理委託費	2,392	3,703	5,390	4,432	3,021	3,115	2,306	4,898	3,922
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	546	711	3,926	518	588	415	497	498	620
損害保険料	44	104	99	125	60	59	41	93	58
修繕費	2,619	2,349	9,243	9,634	1,572	1,648	2,467	1,323	983
公租公課	1,445	4,528	2,689	4,076	2,376	1,898	1,653	5,130	2,078
その他費用	143	526	1,747	744	1,899	1,379	1,754	1,392	264
NOI ③(①-②)	18,094	53,290	44,476	40,606	23,313	20,523	15,060	49,763	30,373
減価償却費 ④	2,704	3,981	7,811	6,322	2,472	2,753	1,967	13,956	2,067
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	15,390	49,308	36,665	34,283	20,840	17,769	13,092	35,806	28,305
資本的支出 ⑥	4,129	1,540	-	1,812	3,052	780	-	-	-
NCF ⑦(③-⑥)	13,965	51,750	44,476	38,793	20,260	19,742	15,060	49,763	30,373

(単位：千円)

物件番号	(Rd-20)	(Rd-21)	(Rd-22)	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)	(Rd-28)
物件名称	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 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
不動産賃貸事業収益合計 ①	28,778	26,544	42,167	92,323	38,389	36,036	32,542	28,520	29,653
賃貸事業収入	26,639	25,956	41,066	81,317	37,739	36,002	30,569	27,561	28,866
その他賃貸事業収入	2,138	588	1,101	11,006	650	34	1,973	959	786
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,538	7,489	11,533	30,056	9,167	5,892	9,979	5,721	5,374
管理委託費	2,431	2,178	3,979	8,160	3,653	4,435	3,371	2,287	2,938
信託報酬	300	300	300	250	294	294	294	294	294
水道光熱費	1,657	606	568	7,232	366	855	326	459	231
損害保険料	57	62	71	262	88	121	53	74	71
修繕費	2,645	1,856	4,127	5,660	3,422	167	4,007	1,568	1,146
公租公課	1,606	1,831	—	4,397	—	—	—	—	—
その他費用	1,840	653	2,487	4,092	1,341	18	1,925	1,035	693
NOI ③(①-②)	18,239	19,054	30,634	62,266	29,221	30,144	22,563	22,799	24,278
減価償却費 ④	3,484	3,648	2,891	14,895	3,539	4,449	2,729	2,432	2,134
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	14,755	15,406	27,742	47,371	25,682	25,694	19,834	20,366	22,144
資本的支出 ⑥	2,784	1,236	681	1,218	2,418	108	336	453	235
NCF ⑦(③-⑥)	15,454	17,818	29,952	61,048	26,803	30,036	22,227	22,346	24,043

(単位：千円)

物件番号	(Rd-29)	(Rd-30)	(Rd-31)	(Rd-32)				
物件名称	T's garden 蕨III	T's garden 柏	サンイング 北松戸	T's garden 田無	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	26,614	25,611	17,550	14,506	1,429,256	284,747	1,282,297	2,996,301
賃貸事業収入	25,489	24,540	16,392	14,051	1,267,501	243,542	1,210,127	2,721,172
その他賃貸事業収入	1,125	1,070	1,158	454	161,754	41,204	72,169	275,128
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,041	7,350	4,875	3,827	455,394	82,944	361,509	899,847
管理委託費	3,012	3,037	1,713	2,053	149,375	18,786	113,035	281,197
信託報酬	294	294	294	294	4,144	1,200	9,202	14,547
水道光熱費	323	344	216	154	145,411	33,389	34,918	213,720
損害保険料	60	71	36	38	2,311	413	2,439	5,164
修繕費	1,641	1,721	1,504	876	24,621	5,314	98,140	128,076
公租公課	—	1,038	523	—	114,807	22,562	63,231	200,601
その他費用	709	843	586	409	14,721	1,278	40,540	56,540
NOI ③(①-②)	20,573	18,260	12,674	10,678	973,862	201,802	920,787	2,096,453
減価償却費 ④	1,521	3,069	3,060	1,892	145,027	40,314	154,922	340,264
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	19,051	15,190	9,614	8,785	828,834	161,488	765,865	1,756,188
資本的支出 ⑥	690	1,002	484	100	80,963	9,848	31,789	122,601
NCF ⑦(③-⑥)	19,883	17,257	12,190	10,578	892,899	191,954	888,998	1,973,851

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2020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
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	自動火災報知設備更新工事	自 2020年 2月 至 2020年 5月	9,500	—	—
KM新宿ビル	東京都新宿区	8階空調機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	8,700	—	—
T's garden田無	東京都西東京市	外壁及び共用部 リニューアル工事	自 2020年 5月 至 2020年 8月	19,950	—	—
東戸塚 ウエストビル	神奈川県横浜市	加圧給水ポンプ ユニット更新工事	自 2020年 9月 至 2020年 9月	9,200	—	—
マイルストーン 東久留米	東京都東久留米市	エレベーター 更新工事	自 2020年 6月 至 2020年10月	13,000	—	—
NU関内ビル	神奈川県横浜市	高圧受変電設備 主要部品交換工事	自 2020年 7月 至 2020年10月	15,500	—	—
ドミトリー 原町田	東京都町田市	機械式駐車場設備 更新工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	22,960	—	—
T's garden大島	東京都江東区	エレベーター リニューアル工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	21,500	—	—
クエスト山手台	神奈川県横浜市	エレベーター リニューアル工事	自 2020年10月 至 2020年10月	7,190	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2020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122,601千円であり、当期費用に区分された修繕費128,076千円と合わせ、合計250,677千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)
KM新宿ビル	東京都新宿区	機械式駐車場制御盤更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	9,961
西台NCビル	東京都板橋区	1階・2階未更新機器及び 3階空調機器更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 4月	19,267
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	非常放送設備更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 4月	5,134
長者町デュオビル	神奈川県横浜市	2階-B、4階-C空調設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	6,377
東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	受変電設備更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 4月	8,700
その他				73,161
合計				122,601