

平成27年4月期 決算短信 (REIT)

平成27年6月19日

不動産投資信託証券発行者名 トーセイ・リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3451 U R L <http://www.tosei-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 黒山 久章  
 資産運用会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役会長兼社長 (氏名) 中村 博  
 問合せ先責任者 (役職名) REIT運用本部財務企画部長 (氏名) 吉田 圭一  
 TEL 03(5425)2704

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月30日 分配金支払開始予定日 平成27年7月21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. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年9月4日～平成27年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

27年4月期	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	%
	662	—	344	—	187	—	186	—

27年4月期	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	%	%	%
	2,835	1.9	0.9	28.2

(注1) トーセイ・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) における平成27年4月期の計算期間は平成26年9月4日から平成27年4月30日までの239日間ですが、実質的な資産運用期間は平成26年11月28日から平成27年4月30日までの154日間です。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数 (65,633口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成26年11月28日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (96,000口) により算出した1口当たり当期純利益は1,938円です。

(注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成26年11月28日時点为期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。

(注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成27年4月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

27年4月期	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	%	%
	1,938	186	0	0	99.9	1.9

(注) 配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

27年4月期	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
	19,887	9,711	48.8	101,161

(4) キャッシュ・フローの状況

27年4月期	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
	146	△16,825	18,463	1,784

2. 平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28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
27年10月期	788	18.9	335	△2.6	274	46.5	274	47.3	2,855	0
28年4月期	788	0.1	336	0.2	273	△0.4	273	△0.4	2,844	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、27年10月期は2,855円、28年4月期は2,844円です（想定期末発行済投資口の総口数は、96,000口としています。）。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	27年4月期	96,000口
② 期末自己投資口数	27年4月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

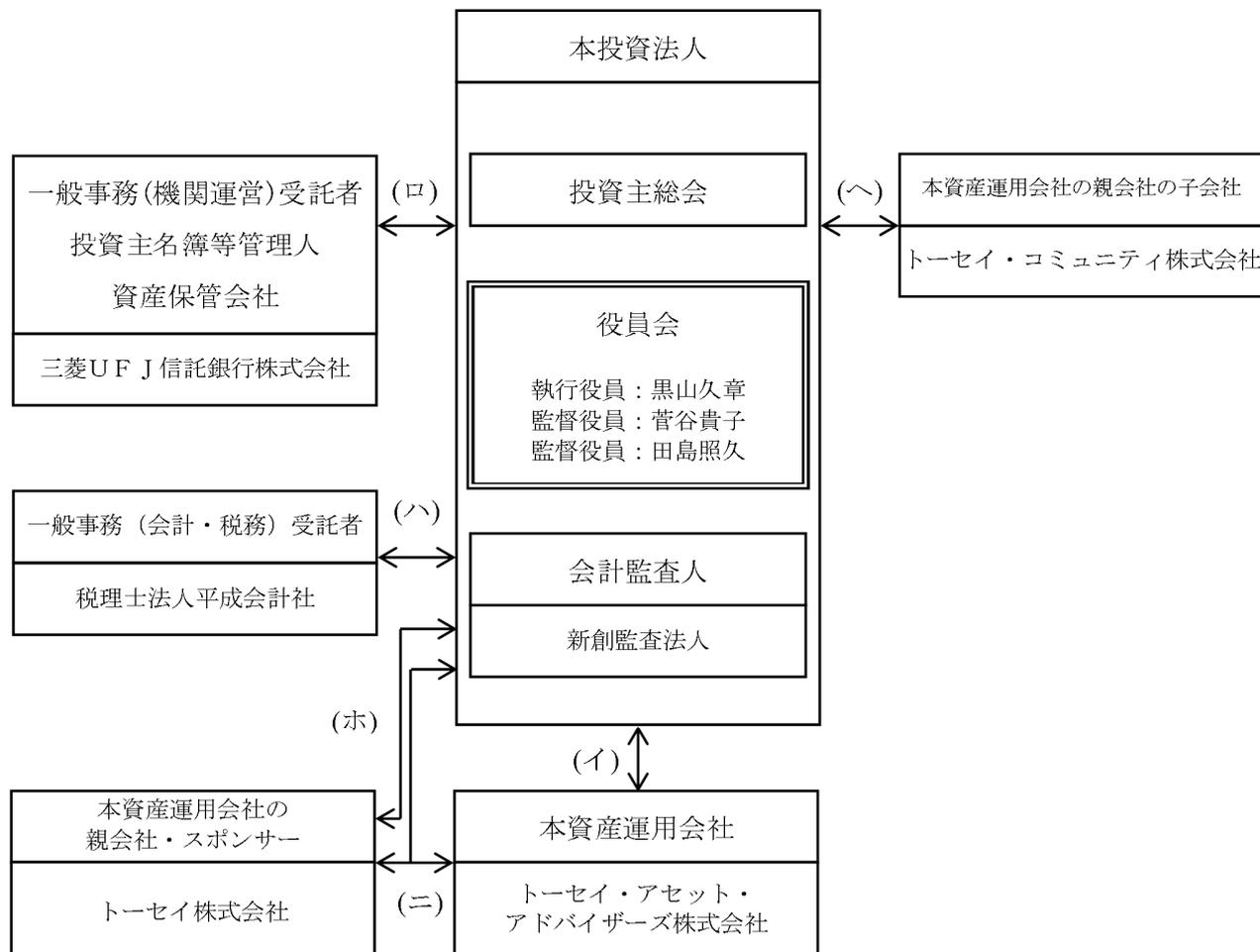
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「平成27年10月期及び平成28年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

### 投資法人の仕組み

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券届出書（平成26年10月28日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了したため、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次のとおりです。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約（機関運営事務）／投資口事務代行委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 会計事務委託契約
- (ニ) スポンサーサポート等に関する覚書
- (ホ) 不動産信託受益権売買契約
- (ヘ) 本投資法人の運用資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係る不動産賃貸借契約（マスターリース契約）及びプロパティ・マネジメント業務委託契約

(注) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、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。）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。）です。トーセイは、本投資法人が資産の運用を委託するトーセイ・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。）の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。トーセイ・コミュニティは、本資産運用会社の利害関係人等（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。）第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。）であって、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人であり、平成27年4月末日（第1期）現在において、本投資法人の保有資産12物件に係るプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社です。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券届出書(平成26年10月28日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成26年9月4日に出資金960百万円(9,600口)で設立され、平成26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)。

その後、同年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1)といいます。)に上場(銘柄コード3451)し、平成27年4月30日現在、本投資法人は、合計12物件の不動産信託受益権(取得価格(注2)の総額17,434百万円)を運用し、その発行済投資口の総口数は、96,000口となっています。

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3)の活用・再生を目的にトーセイのコア・コンピタンス(注4)である「目利き力」(注4)、「リーシング力」(注4)、「再生力」(注4)を活用した運用・投資を行っています。

(注1)「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。

(注2)「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3)「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4)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。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

###### 投資環境：

当期(平成27年4月期)におけるわが国の経済は、政府の各種経済政策や日銀の大胆な金融緩和の効果により企業収益・雇用環境の改善が進むなか、景気も緩やかながら回復基調となっています。

不動産売買市場におきましては、地価上昇への期待や低金利を受け不動産取引が拡大したほか、円安を追い風に海外企業や投資ファンドなどによる不動産取得が増加し、平成26年度の上場会社等による不動産取得額は約5兆2千8百億円(前年度比15%増)となりました。一方、J-REITによる不動産売買動向は、前年度に比べて大型新規上場が減少したこと、及び利回り低下につながる不動産価格の上昇が背景となり平成22年度以降増加が続いていたJ-REITによる取得額が前年度を若干下回る結果となりました。(都市未来総合研究所調べ)

不動産賃貸市場において、東京ビジネス地区(都心5区(注1))のオフィス空室率は引き続き低水準で推移し、平均賃料についても微増傾向にあります。また、東京経済圏(注2)における賃貸住宅の市況に関しても空室率は引き続き低水準で推移しており、賃料単価も高水準を維持しています。(三鬼商事調べ)

###### 運用実績：

本投資法人は、平成26年11月28日より、同日付で取得をした保有資産17,434百万円(取得価格合計)の運用資産としてのオフィス3物件、商業施設1物件及び住居8物件の計12物件の運用を開始しました。運用資産の平成27年4月末時点における稼働率は96.2%となっており、高稼働を維持しています。

(注1)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。以下同じです。

(注2)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県(注3)の総称をいいます。以下同じです。

##### (ハ) 資金調達概要

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。

平成26年11月26日を払込期日とした公募による新投資口の発行(86,400口)を実施し、出資総額は、9,525百万円となりました。

また、有利子負債による資金調達について、不動産信託受益権12物件の取得及び関連費用に充当するため、平成26年11月28日付で、長期借入金による9,169百万円の調達を行いました。

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46.1%となりました。

## (二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の営業収益は、662百万円、営業利益は344百万円となりました。また、投資口交付費及び創立費を一括費用計上したこと等により、経常利益は187百万円となり、当期純利益は186百万円となりました。

また、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当期未処分利益の全額を分配することとし、結果、投資口1口当たりの分配金を1,938円としました。

## ② 次期の見通し

今後も政府の各種経済政策や日銀の大胆な金融緩和による低金利や円安を追い風に、国内のJ-REIT各社を含む法人、個人及び機関投資家に加え、海外企業や投資ファンドなどによる日本の不動産業界への投資は継続すると考えられ、不動産売買市場における取得競争についてはより一層の加熱感が増し、不動産の売買価格の上昇傾向は続くと思定されます。

また、不動産賃貸市場については、前述の政府及び日銀による施策等の影響により景気の回復基調が続くものと想定されるなか、東京経済圏におけるオフィス、商業施設及び住宅の賃貸市場については、稼働率及び賃料単価の双方においてさらなる改善傾向で推移するものと考えられます。

## 今後の運用方針及び対処すべき課題

## (イ) 運用方針：

本投資法人は、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、また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投資を行います。本投資法人は、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)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に対し、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資産の取得を行います。

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) 「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) 資産規模の拡大

本投資法人は、174億円の資産規模(注1)で運用を開始しましたが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期の規模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しつつ、加えて本資産運用会社が行ってきた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た資産取得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、基準日における売買価格の総額を言います。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

## (ハ) 財務戦略

当期において資産取得に関し、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする同行を含む計7行からシンジケートローンにより9,169百万円の借入れを行っています。現時点においては、日銀の金融緩和政策の状況を踏まえた市場金利の動向に鑑み、投資主への分配を最優先とすることを念頭に変動金利による借入れを行っています。しかしながら、今後においては、資産取得のタイミング等において、将来の金利上昇リスクと固定化コストも勘案の上、一部固定金利の借入れについても検討していきます。

また、現状においては銀行団からの借入れに関して、運用資産を担保とする有担保借入れを行なっています。今後、一定以上の資産規模となった場合、当該有担保借入れを無担保借入れとすることで、さらなる費用の削減や借入れの機動性の向上ができるよう検討していきます。

## (二) 平成27年10月期及び平成28年4月期の運用状況の見通し

	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
27年10月期	788	335	274	274	2,855	—
28年4月期	788	336	273	273	2,844	—

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、7ページ「平成27年10月期及び平成28年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

## ③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 平成27年10月期及び平成28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>平成27年10月期（第2期）（平成27年 5月1日～平成27年10月31日）（184日）</li> <li>平成28年 4月期（第3期）（平成27年11月1日～平成28年 4月30日）（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、本投資法人が保有する不動産信託受益権（合計12物件）（以下「運用資産」といいます。）について、平成28年4月期末までの間に変動（新規物件の取得、運用資産の処分等）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>上記運用資産の営業収益を前提としています。運用資産における賃貸事業収益については、テナント動向、市場動向等を勘案し、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> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映しています。なお、賃貸事業費用に占める割合の大きいものとして管理委託費を平成27年10月期及び平成28年4月期にそれぞれ71百万円を計上しています。当該費用の主要な項目として、運営管理費を平成27年10月期及び平成28年4月期にそれぞれ52百万円、またプロパティ・マネジメント費用を平成27年10月期に16百万円、平成28年4月期に17百万円計上しています。</li> <li>建物の修繕費については、建物状況調査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もとに、平成27年10月期は19百万円、平成28年4月期は17百万円を費用として計上しています。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、各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、平成27年10月期は56百万円、平成28年4月期は64百万円を費用として計上しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年10月期及び平成28年4月期にそれぞれ90百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用として平成27年10月期において62百万円を、平成28年4月期において63百万円を見込んでいます。なお、当該融資関連費用のうち、平成27年10月期及び平成28年4月期における24百万円については繰延費用として借入期間に応じた償却としています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（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。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家であって、かつ、地方税法施行令附則（昭和25年政令第245号。その後の改正を含みます。）第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるもの）に限り、）からの借入れ総額9,169百万円を前提としており、それ以外には平成28年4月期末までに借入金残高に変動が生じないことを前提としています。</li> <li>LTVについては、平成27年10月期末及び平成28年4月期末において、平成27年4月期末の46.1%と同程度を見込んでいます。</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>

項目	前提条件
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96,000口を前提としており、平成28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、平成27年10月期及び平成28年4月期の予想期末発行済投資口の総口数96,000口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含みません。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金(利益超過分配金を含みません。)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口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。</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(利益超過分配金を含みません。)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>・利益を超えた金銭の分配については、現時点では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、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</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>

(3) 投資リスク

有価証券届出書(平成26年10月28日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

当期 (平成27年4月30日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	399,012
信託現金及び信託預金	※1 1,385,076
営業未収入金	2,708
前払費用	52,837
繰延税金資産	18
未収消費税等	387,669
流動資産合計	2,227,323
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	5,427,321
減価償却累計額	△80,019
信託建物(純額)	※1 5,347,302
信託構築物	84,104
減価償却累計額	△2,482
信託構築物(純額)	※1 81,621
信託機械及び装置	151,049
減価償却累計額	△5,858
信託機械及び装置(純額)	※1 145,191
信託工具、器具及び備品	56,152
減価償却累計額	△2,167
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 53,985
信託土地	※1 11,927,842
有形固定資産合計	17,555,943
投資その他の資産	
長期前払費用	94,162
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	104,162
固定資産合計	17,660,105
資産合計	19,887,429

(単位:千円)

当期 (平成27年4月30日)	
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	28,358
未払金	37,000
未払法人税等	1,075
前受金	118,807
その他	776
流動負債合計	186,017
固定負債	
長期借入金	※1 9,169,000
信託預り敷金及び保証金	820,888
固定負債合計	9,989,888
負債合計	10,175,906
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	9,525,436
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	186,085
剰余金合計	186,085
投資主資本合計	9,711,522
純資産合計	※2 9,711,522
負債純資産合計	19,887,429

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
営業収益	
賃貸事業収入	※1,※2 601,908
その他賃貸事業収入	※1,※2 60,858
営業収益合計	662,767
営業費用	
賃貸事業費用	※1 252,615
資産運用報酬	31,932
資産保管手数料	623
一般事務委託手数料	7,035
役員報酬	5,200
その他営業費用	20,597
営業費用合計	318,005
営業利益	344,761
営業外収益	
受取利息	175
営業外収益合計	175
営業外費用	
支払利息	23,422
創立費	45,581
投資口交付費	53,860
融資関連費用	34,894
営業外費用合計	157,758
経常利益	187,178
税引前当期純利益	187,178
法人税、住民税及び事業税	1,111
法人税等調整額	△18
法人税等合計	1,092
当期純利益	186,085
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	186,085

## (3) 投資主資本等変動計算書

当期(自 平成26年9月4日 至 平成27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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	9,525,436			9,525,436	9,525,436
当期純利益		186,085	186,085	186,085	186,085
当期変動額合計	9,525,436	186,085	186,085	9,711,522	9,711,522
当期末残高	※1 9,525,436	186,085	186,085	9,711,522	9,711,522

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
I 当期末処分利益	186,085,573
II 分配金の額	186,048,000
(投資口1口当たり分配金の額)	1,938
III 次期繰越利益	37,573
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数96,000口の整数倍の最大値となる186,048,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27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	187,178
減価償却費	90,527
投資口交付費	53,860
融資関連費用	34,894
受取利息	△175
支払利息	23,422
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,708
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,358
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△387,669
前払費用の増減額 (△は増加)	△3,024
未払金の増減額 (△は減少)	37,000
前受金の増減額 (△は減少)	118,807
その他	△11,158
小計	169,311
利息の受取額	175
利息の支払額	△23,422
法人税等の支払額	△35
営業活動によるキャッシュ・フロー	146,028
<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	△17,646,470
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	837,609
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,720
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,825,581
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
長期借入れによる収入	8,992,064
投資口の発行による収入	9,471,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,463,641
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,784,088
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,784,088

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～62年	構築物	4～60年	機械及び装置	10～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～62年								
構築物	4～60年								
機械及び装置	10～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 発生時に全額費用として処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。</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"> <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 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

当 期 (平成27年4月30日)	
信託現金及び信託預金	1,385,076
信託建物	5,347,302
信託構築物	81,621
信託機械及び装置	145,191
信託工具、器具及び備品	53,985
信託土地	11,927,842
合計	18,941,019

担保に付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

当 期 (平成27年4月30日)	
長期借入金	9,169,000
合計	9,169,000

## ※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

当 期 (平成27年4月30日)	
	50,000

## [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)

		当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27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		513,665
共益費収入		59,869
駐車場等収入		17,777
その他賃貸収入		10,596
	計	601,908
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入		44,114
その他収入		16,744
	計	60,858
不動産賃貸事業収益合計		662,767
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費		65,725
信託報酬		3,082
水道光熱費		57,804
損害保険料		1,488
修繕費		17,371
公租公課		7,947
減価償却費		90,527
その他費用		8,668
不動産賃貸事業費用合計		252,615
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		410,151

## ※2 主要投資主との取引

(単位:千円)

		当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
営業取引によるもの		
賃貸事業収入		148,852
その他賃貸事業収入		16,531

[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

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	96,000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)

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
現金及び預金	399,012
信託現金及び信託預金	1,385,076
現金及び現金同等物	1,784,088

[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)

未経過リース料

(単位：千円)

	当期 (平成27年4月30日)
1年以内	497,551
1年超	316,963
合計	814,515

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	399,012	399,012	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,385,076	1,385,076	—
資産合計	1,784,088	1,784,088	—
(3) 長期借入金	9,169,000	9,169,000	—
負債合計	9,169,000	9,169,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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) 長期借入金

これらは全て変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(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

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	820,888

(注3) 金銭債権の決算日(平成27年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	399,012	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,385,076	—	—	—	—	—
合計	1,784,088	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成27年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	3,169,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	—

[有価証券に関する注記]

当期(平成27年4月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

当期(平成27年4月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期(自 平成26年9月4日 至 平成27年4月30日)

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	トーセイ株式会社(注3)	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	6,421,392	不動産業	被所有直接10.00%	なし	不動産の購入・賃貸	私募設立(注3)	960,000	—	—
								不動産等の購入	17,434,850	—	—
								不動産等の賃貸等(注4)	165,384	前受金 信託預り 敷金及び 保証金	31,771 219,930

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

(注3) 1口当たり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注4) 上記記載には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱費等が含まれています。

2. 関連会社等

当期(自 平成26年9月4日 至 平成27年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期(自 平成26年9月4日 至 平成27年4月30日)

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	100,000	投資運用業	—	なし	資産運用の委託	設立企画人報酬の支払(注3)	40,000	—	—
								資産運用報酬の支払(注4)	119,107	営業未払金	34,487
主要投資主の子会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	99,500	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸・管理	不動産管理委託報酬等(注5)	73,447	営業未払金	28,354

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬及び設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注4) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(87,174千円)が含まれています。

(注5) 上記記載には、管理委託費のほか、修繕費、広告宣伝費等が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期(自 平成26年9月4日 至 平成27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)

	当期 (平成27年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	18
繰延税金資産の純額	18

## 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：%)

	当期 (平成27年4月30日)
法定実効税率 (調整)	34.16
支払分配金の損金算入額	△33.95
その他	0.38
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.58

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する会計期間から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の34.16%から平成27年5月1日に開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異等については32.31%になります。なお、当該税率変更による影響額は軽微です。

## [退職給付に関する注記]

当期(平成27年4月30日)

該当事項はありません。

## [資産除去債務に関する注記]

当期(平成27年4月30日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産に関する平成27年4月30日現在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)

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
貸借対照表計上額(注1)	
期首残高	—
期中増減額(注2)	17,555,943
期末残高	17,555,943
期末時価(注3)	18,720,000

(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) 期中増減額のうち、主な増加額は「多摩センタートーセイビル」等を含む合計12物件(17,644,133千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(90,527千円)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平成27年4月期(第1期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## [1口当たり情報に関する注記]

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
1口当たり純資産額	101,161円
1口当たり当期純利益	2,835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。

	当期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)
当期純利益(千円)	186,085
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)	186,085
期中平均投資口数(口)	65,633

## [重要な後発事象に関する注記]

当期(平成27年4月30日)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降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)		出資総額(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 9月 4日 (注2)	私募設立	9,600	9,600	960,000	960,000	(注3)
平成26年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565,436	9,525,436	(注4)

(注1) 出資総額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、平成26年9月4日に設立されました。

(注3) 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4) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

本書の日付現在における本投資法人の役員の様子は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	黒山 久章	昭和41年 4月 平成 2年10月 平成 6年 4月 平成 9年 6月 平成11年 6月 平成15年 6月 平成17年 7月 平成18年 3月 平成26年 9月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）入行 ダイヤモンドシステム開発株式会社（現 三菱UFJインフォメーションテクノロジー株式会社）出向 ダイヤモンドコンピューターサービス株式会社（現 三菱総研DCS株式会社）入社 同社 取締役 就任 東北ディーシーエス株式会社 取締役社長 就任 ダイヤモンドコンピューターサービス株式会社 監査役 就任 株式会社デジタルハーツ 顧問 就任 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）監査役 就任 トーセイ・リート投資法人 執行役員 就任（現任）	0
監督役員	菅谷 貴子	平成14年10月 平成16年 4月 平成18年 5月 平成18年 6月 平成19年 4月 平成19年 4月 平成19年 6月 平成19年 8月 平成22年 3月 平成22年 4月 平成22年 6月 平成26年 4月 平成26年 9月 平成27年 1月 平成27年 4月	山田秀雄法律事務所（現 山田・尾崎法律事務所）加入（現任） 財団法人金融情報システムセンター（現 公益財団法人金融情報システムセンター）検討部会委員 就任（現任） 株式会社キーウォーカー 監査役 就任（現任） 社団法人全国民営職業紹介事業協会（現 公益社団法人全国民営職業紹介事業協会）理事 就任（現任） 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 客員教授 就任 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会）理事 就任 株式会社フェイス 監査役 就任（現任） メディアスティック株式会社 監査役 就任 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会）常務理事 就任（現任） 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 准教授 就任（現任） コロムビアミュージックエンタテインメント株式会社（現 日本コロムビア株式会社）監査役 就任（現任） 東京家庭裁判所 家事調停委員 就任（現任） トーセイ・リート投資法人 監督役員 就任（現任） 株式会社クオレ・シー・キューブ ハラスメントフリー認証委員会委員長 就任（現任） 学校法人清泉女子大学 評議員 就任（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	田島 照久	平成 7年10月	中央監査法人 入社	0
		平成16年 4月	清水国際特許事務所 入所	
		平成16年 6月	株式会社ロングリーチグループ 監査役 就任（現任）	
		平成18年 9月	株式会社OCC 社外監査役 就任	
		平成19年11月	ニイウスコー株式会社 社外監査役 就任	
		平成20年 2月	株式会社サイバードホールディングス（現 株式会社サイバード） 社外監査役 就任（現任）	
		平成22年 2月	田島公認会計士事務所 開設（現任）	
		平成22年10月	三洋電機ロジスティクス株式会社（現 三井倉庫ロジスティクス株 式会社）社外監査役 就任	
		平成25年 4月	クオンタムバイオシステムズ株式会社 社外監査役 就任（現任）	
		平成25年 6月	公益財団法人日本英語検定協会 監事 就任（現任）	
		平成25年11月	ピアメカニクス株式会社 社外監査役 就任（現任）	
		平成26年 1月	株式会社ソルプラス 社外監査役 就任（現任）	
		平成26年 1月	株式会社安田製作所 社外監査役 就任	
		平成26年 2月	株式会社S Yホールディングス 社外監査役 就任（現任）	
		平成26年 9月	株式会社P R I S M P h a r m a 社外監査役 就任（現任）	
		平成26年 9月	トーセイ・リート投資法人 監督役員 就任（現任）	
		平成26年 9月	オンコセラピー・サイエンス株式会社 社外監査役 就任（現任）	
		平成27年 1月	プリモ・ジャパン株式会社 社外監査役 就任（現任）	

(注) 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成26年10月15日開催の投資主総会において、補欠執行役員として、井上昌治を選任しました。

(2) 本資産運用会社の役員

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の場合は、以下のとおりです

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役 会長兼社長 (常勤)	中村 博	昭和50年 4月 株式会社東京銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 入行 昭和62年 8月 Bankers Trust & Co.(現 ドイツ銀行) 入行 平成 2年10月 Merrill Lynch & Co.(現 B o f Aメリル・リンチ) ディレクター 就任 平成 9年 8月 モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド(現 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社) プリンシパル 就任 平成11年 7月 ムーア・ストラテジック・ヴァリュアー・パートナーズ・ジャパンLLC 日本における代表者 就任 平成16年10月 ストラテジック・ヴァリュアー・パートナーズ・ジャパンLLC 日本における代表者 就任 平成19年11月 オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社) 代表取締役 就任 平成20年 8月 リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役(現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) (非常勤) 就任 平成25年 7月 エグゼクティブ コンサルタンツ インターナショナル株式会社 非常勤顧問 就任(現任) 平成25年12月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表取締役会長 就任 平成26年 9月 同社 代表取締役会長 兼 社長 就任(現任)	0
専務取締役 REIT運用 本部長 (常勤)	保田 良平	昭和58年 4月 東急建設株式会社 入社 平成12年 5月 東誠不動産株式会社(現 トーセイ株式会社) 入社 平成12年12月 同社 総務部長 就任 平成15年 4月 トーセイ株式会社 経営企画室長 就任 平成16年 7月 同社 執行役員 経営企画部担当 就任 平成19年12月 トーセイ株式会社 常務執行役員 アセットソリューション事業推進部担当 兼 アセットソリューション事業推進部長 就任 平成22年 4月 トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役(非常勤) 就任 平成22年 6月 トーセイ株式会社 常務執行役員 アセットソリューション事業推進部担当 兼 アセットソリューション事業5部担当 兼 アセットソリューション事業推進部長 就任 平成22年12月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) 就任 平成23年12月 同社 出向 取締役副社長 就任 平成24年 2月 同社 代表取締役社長 就任 平成25年12月 同社 取締役社長 兼 ファンド・マネジメント部長 兼 経営管理部長 就任 平成26年 3月 同社 取締役社長 就任 平成26年 9月 同社 専務取締役 REIT運用本部長 就任(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
常務取締役 私募ファンド 運用本部長 兼 アセッ ト・マネジメ ント部長 (常勤)	塚田 良之	昭和62年 4月 平成11年 5月 平成18年12月 平成20年12月 平成23年12月 平成24年 2月 平成24年 8月 平成25年12月 平成26年 9月	三井不動産販売株式会社 入社 東誠不動産株式会社(現 トーセイ株式会社)入社 同社 アセットソリューション事業2部長 就任 同社 アセットソリューション事業5部長 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 出向 取締役 投資運用二部長 就任 同社 常務取締役 投資運用二部長 就任 同社 常務取締役 投資運用本部長 兼 投資運用本部運用管理部長 就任 同社 常務取締役 アセット・マネジメント部長 就任 同社 常務取締役 私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 就任(現任)	0
取締役 私募ファンド 運用本部 投資開発部長 (常勤)	神谷 栄次	平成 4年 4月 平成 9年10月 平成11年 5月 平成11年12月 平成14年 4月 平成15年 5月 平成19年 5月 平成19年10月 平成20年 3月 平成20年 4月 平成24年 8月 平成25年12月 平成26年 9月	株式会社泉郷(現 株式会社セラヴィリゾート泉郷)入社 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 朝日建物株式会社(現 セコムホームライフ株式会社)入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社新日本建物 入社 UFJつばさ証券株式会社(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社 トーセイ株式会社 アセットソリューション事業4部担当部長 就任 トーセイ・アセットマネジメント株式会社 出向 取締役 就任 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社)出向 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 ストラクチャー営業部長 就任 同社 取締役 投資運用本部投資開発部長 就任 同社 取締役 投資開発部長 就任 同社 取締役 私募ファンド運用本部投資開発部長 就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	小菅 勝仁	昭和58年 4月 昭和61年 4月 平成 8年 1月 平成12年12月 平成16年 7月 平成17年 9月 平成18年 2月 平成19年10月 平成20年 4月 平成24年 2月	東急建設株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 東誠不動産株式会社(現 トーセイ株式会社)取締役 就任 同社 常務取締役 就任 同社 常務執行役員 就任 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 代表取締役 就任 トーセイ株式会社 取締役 専務執行役員 就任(現任) トーセイ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) 就任(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	若林 要	昭和61年 4月 株式会社日本長期信用銀行（現 株式会社新生銀行） 入行 平成10年10月 株式会社ビジネスプロデュースグループ 取締役 就任 平成16年 7月 株式会社ワールドアイナビゲーション 取締役 就任 平成17年 1月 株式会社日本レップ（現 グッドマンジャパン株式会社） 取締 役 就任 平成19年 6月 同社 取締役 アセットマネジメント本部長 就任 平成19年 3月 ジェイ・レップ・インベストメント株式会社 取締役 就任 平成20年 6月 株式会社日本レップ 取締役 プロパティマネジメントディビ ジョン長 就任 平成20年 6月 同社 取締役 トレジャーリーググループ統括 就任 平成21年 6月 ジェイ・レップ・ファンド・マネジメント（現 グッドマンジ ャパンファンズ）株式会社 取締役 就任 平成21年 6月 株式会社日本レップ 代表取締役社長 就任 平成21年 8月 株式会社ジェイ・レップ・ロジスティクス総合研究所 代表取 締役社長 就任 平成23年 7月 かなえキャピタル株式会社 顧問 就任 平成23年10月 トオカツフーズ株式会社 取締役 就任 平成24年12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 顧問 就 任 平成25年 1月 同社 代表取締役社長 就任（現任） 平成26年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常 勤）就任（現任）	0
取締役 (非常勤)	山口 俊介	昭和63年 4月 東急建設株式会社 入社 平成13年12月 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社） 入社 平成14年 6月 同社 経営企画室長 就任 平成15年 4月 同社 総務部長 就任 平成20年 4月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・ アセット・アドバイザーズ株式会社） 出向 取締役 経営管理 部長 就任 平成23年 3月 トーセイ株式会社 総務人事部長 就任 平成23年 3月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常 勤）就任（現任） 平成24年12月 N A I ・ トーセイ ・ J A P A N株式会社 取締役（非常勤） 就 任（現任） 平成25年 3月 トーセイ株式会社 執行役員 総務人事部担当 兼 総務人事 部長 就任（現任）	0
監査役 (非常勤)	石田 章	昭和49年 4月 株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行 平成 3年10月 同行 馬喰町支店 副支店長 就任 平成 5年 8月 同行 京阪京橋支店長 就任 平成 7年 9月 同行 市場企画部 部長代理 就任 平成 8年 4月 同行 市場企画部 主任調査役 就任 平成 9年 6月 同行 野方支店長 就任 平成11年 5月 市田株式会社 出向 企画室長 就任 平成14年 6月 同社 転籍 代表取締役副社長 就任 平成17年 6月 千歳興産株式会社 入社 平成20年 1月 同社 常勤監査役 就任 平成26年 1月 同社 顧問 就任 平成26年 8月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役 就任 （非常勤）（現任）	0

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成27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 (注1)	主たる用途	第1期 (平成27年4月30日現在)	
			保有総額(注2) (百万円)	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	7,277	36.6
		商業施設	2,379	12.0
		住宅	7,899	39.7
	主要地方都市	—	—	
	合計		17,555	88.3
預金・その他の資産			2,331	11.7
資産総額(注4)			19,887	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する 比率(注3) (%)
負債総額(注4)	10,175	51.2
純資産総額(注4)	9,711	48.8
資産総額(注4)	19,887	100.0

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

(注2) 「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、平成27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。

(注4) 「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、平成27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。

(2) 投資資産

(イ) 運用資産の概要

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 (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	19.3	3,390	平成26年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	11.8	2,240	平成26年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	10.5	1,950	平成26年11月28日
	小計		—	7,257	41.6	7,580	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	13.7	2,540	平成26年11月28日
	小計		—	2,380	13.7	2,540	—
オフィス及び商業施設の中計			—	9,637	55.3	10,120	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	8.9	1,810	平成26年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	7.0	1,380	平成26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	5.7	1,090	平成26年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	5.6	1,050	平成26年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	4.8	898	平成26年11月28日
	Rd-06	マーランドファイブ	埼玉県富士見市	830	4.8	864	平成26年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	4.5	862	平成26年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	3.4	646	平成26年11月28日
	小計		—	7,797	44.7	8,600	—
合計			—	17,434	100.0	18,720	—

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

(注2) 「不動産鑑定評価額」は、平成27年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。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。以下同じです。

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、運用資産に係る本書の日付現在におけ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	3	7,257	41.6
商業施設	1	2,380	13.7
住宅	8	7,797	44.7
合計	12	17,434	100.0

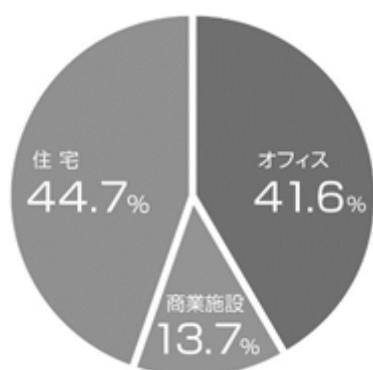
(注) 「用途別投資比率」は、運用資産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。以下同じです。

b. 地域別

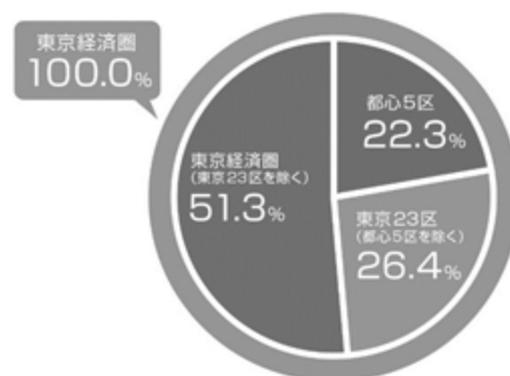
分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)
東京経済圏	12	17,434	100.0
都心5区	2	3,887	22.3
東京23区（都心5区を除く。）	4	4,607	26.4
東京経済圏（東京23区を除く。）	6	8,940	51.3
主要地方都市	—	—	—
合計	12	17,434	100.0

(注) 「地域別投資比率」は、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。以下同じです。

<用途別投資比率（取得価格ベース）>



<地域別投資比率（取得価格ベース）>



(ハ) 建物等の概要

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)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2)	築年数 (年) (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)	総賃貸面積 (㎡) (注6)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	テナン ト数 (注9)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル(注1)	平成元年 7月	25.8	346	219	9,737.49	9,737.49	100.0 (77.9)	1 (30)
	0-02	KM新宿ビル	平成 3年 9月	23.6	125	61	2,978.53	3,403.96	87.5	6
	0-03	日本橋浜町ビル	平成 2年10月	24.5	134	80	3,334.40	3,334.40	100.0	7
	小計		—	—	606	361	16,050.42	16,475.85	97.4	14
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	平成 4年11月	22.4	207	298	5,890.92	5,890.92	100.0	15
	小計		—	—	207	298	5,890.92	5,890.92	100.0	15
オフィス及び商業施設の中計			—	—	813	659	21,941.34	22,366.77	98.1	29
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	平成23年 1月	4.3	99	17	2,093.84	2,169.38	96.5	52
	Rd-02	ライブ赤羽	平成元年 3月	26.1	89	11	3,714.91	3,876.30	95.8	68
	Rd-03	月光町アパートメント	平成20年 3月	7.1	55	15	1,199.31	1,392.13	86.1	15
	Rd-04	T's garden川崎大師	平成21年 1月	6.2	64	7	1,968.25	2,067.77	95.2	54
	Rd-05	アビタート蒲田	平成 3年 6月	23.9	48	7	1,637.25	1,768.23	92.6	25
	Rd-06	マーランドファイブ	平成 2年 4月	25.0	67	83	2,438.91	2,727.94	89.4	31
	Rd-07	アブニール白妙	平成 7年 2月	20.2	69	11	2,499.93	2,499.93	100.0	41
	Rd-08	ドミトリー原町田	平成 4年 7月	22.8	50	5	1,700.58	1,864.31	91.2	67
	小計		—	—	545	161	17,252.98	18,365.99	93.9	353
合計/平均			—	20.4	1,359	820	39,194.32	40,732.76	96.2	382

(注1) 本物件については、平成26年7月31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、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。なお、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契約に変更されています。

(注2) 「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3) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成27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4) 「年間賃料」は、平成27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ます。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。)を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント(パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。)との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

(注5) 「敷金・保証金」は、平成27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ます。)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6) 「総賃貸面積」は、平成27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、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ML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注7) 「総賃貸可能面積」は、平成27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8) 「稼働率」は、平成27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契約の物件についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注9) 「テナント数」は、各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数を記載しています。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契約の物件についてはかかるML会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。
- (注10) 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、平成27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」及び「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(二) 不動産鑑定評価書の概要

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から、各運用資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が平成27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、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所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。

用途	物件番号	不動産等の名称	鑑定機関	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価格(注3)						
						鑑定 評価額 (百万円)	積算 価格 (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	3,378	3,390	3,480	3,400	5.9	3,380	5.6	6.0
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	2,063	2,240	1,980	2,250	4.5	2,220	4.2	4.6
	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	1,835	1,950	1,810	1,980	4.8	1,920	4.6	5.0
	小計				7,257	7,277	7,580	7,270	7,630	—	7,520	—
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	2,379	2,540	1,780	2,560	6.0	2,520	5.8	6.2
	小計				2,380	2,379	2,540	1,780	2,560	—	2,520	—
オフィス及び商業施設の中計				9,637	9,656	10,120	9,050	10,190	—	10,040	—	—
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	1,561	1,810	1,610	1,830	4.4	1,780	4.2	4.6
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,239	1,380	1,090	1,390	5.1	1,360	4.9	5.3
	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	1,013	1,090	1,010	1,100	4.5	1,070	4.3	4.7
	Rd-04	T's garden川 崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	993	1,050	997	1,060	5.2	1,040	5.0	5.4
	Rd-05	アビタート蒲 田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	845	898	676	911	5.0	884	4.8	5.2
	Rd-06	マーランドフ ァイブ	一般財団法人 日本不動産研究所	830	842	864	586	873	6.2	855	6.0	6.4
	Rd-07	アブニール白 妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	793	862	608	870	5.4	854	5.2	5.6
	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	646	463	652	5.2	640	5.0	5.4
	小計				7,797	7,899	8,600	7,040	8,686	—	8,483	—
合計				17,434	17,555	18,720	16,090	18,876	—	18,523	—	—

(注1) 「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みません。以下同じです。

(注2) 「当期末帳簿価額」は、平成27年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成27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が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。

(ホ) 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株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタント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株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタント並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また本投資法人は、各運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、損保ジャパン日本興亜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」（注1）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、損保ジャパン日本興亜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	不動産等の名称	建物状況調査報告書作成業者	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(注1)	PML値(%) (注1)
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	平成26年6月	—	48,865	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年6月	—	24,322	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年6月	—	24,930	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	6.11
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	平成26年6月	—	24,129	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	6.49
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	670	2,936	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年2月	7,370	8,355	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年4月	350	3,833	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年2月	685	2,475	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年2月	1,890	3,365	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	7.82
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	3,570	8,500	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	4.00
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年3月	1,210	7,827	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27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	平成26年2月	4,540	9,477	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	5.29
ポートフォリオ全体(注4)								4.01

(注1) 各運用資産のPML値については、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の採用する評価方法の変更に伴い、平成27年3月に評価の再実施を行っています。

(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、今後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急・短期修繕費を除きます。）を記載しています。なお、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年平均額として記載された金額を、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本投資法人において年平均額に換算した金額を、それぞれ記載しています。

(注4) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による平成27年3月付「地震PML再評価報告書」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。

(へ) 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(注1)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11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から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、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、既に治癒されています。詳細については、後記「(フ)運用資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

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
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	千葉市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ヨコハウス一級建築士事務所	矢吹建築設計事務所	前田建設工業株式会社東京支店	ハウスプラス確認検査株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社アルテ建築設計事務所	(注2)	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3)	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店	株式会社東日本住宅評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社I.N.A新建築研究所	株式会社I.N.A新建築研究所	東武不動産株式会社	埼玉県建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
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	ドミトリー原町田	三井不動産建設株式会社一級建築士事務所	三井不動産建設株式会社	三井不動産建設株式会社	町田市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント

(注1) 上表記載の名称は、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) 構造設計者は、当該建物の構造計算書が紛失したため不明となっています。なお、株式会社ハイ国際コンサルタントにより構造計算書が復元されています。

(注3) 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。

(ト) 担保の状況

各運用資産の信託受益権について、本投資法人が取得した際の借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定されました。また、各運用資産について信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約が締結されました。その他、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権はありません。

(チ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の運用資産のうち、年間賃料が、平成27年4月30日現在の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の概要は、以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
多摩センタートーセイビル(注1) (注2)	1 (30)	346	9,737.49	9,737.49	100.0 (77.9)
稲毛海岸ビル	15	207	5,890.92	5,890.92	100.0

(注1) 本物件については賃料固定型ML契約が締結されていることから、かかるML会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、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（平成27年4月30日現在）をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。

(注2) 本物件については賃料固定型ML契約が締結されていることから、かかるML会社に対する賃貸面積に基づき稼働率を計算しています。また、エンドテナントに対する賃貸面積に基づく稼働率（平成27年4月30日現在）を括弧書きにて記載しています。

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

本投資法人の運用資産につき、平成27年4月30日現在のポートフォリオ全体の総賃貸面積の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会社のみ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	契約形態 (注2)	敷金・保証金 (百万円)
トーセイ・コミュニティ株式会社(注3)	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 稲毛海岸ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 マーランドファイブ アブニール白妙 ドミトリー原町田	1,359	39,194.32	100.0	平成27年 7月31日	普通建物 賃貸借契約	820
トーセイ株式会社	不動産業	多摩センタートーセイビル	346	9,737.49	24.8	平成28年 11月27日	定期建物 賃貸借契約	219

(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) 「契約形態」は、平成27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3) 全ての運用資産について、平成26年7月31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。そのため、総賃貸面積は、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（ただし、多摩センタートーセイビルについては、本投資法人が締結している賃料固定型ML契約により賃貸されている面積）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、本契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ヌ) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の運用資産につき、平成27年4月30日現在のポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	24.8	平成28年11月27日	定期建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	7.6	平成27年11月23日	普通建物賃貸借契約
ヒートウェーブ 株式会社	KM新宿ビル	447.41 447.41 137.29 合計：1,032.11	2.6	平成29年 3月31日 平成28年10月31日 平成28年 6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
東京ガスエネルギー 株式会社	日本橋浜町ビル	756.21	1.9	平成30年 3月31日	普通建物賃貸借契約
ヨークス株式会社	日本橋浜町ビル	755.29	1.9	平成29年 1月14日	普通建物賃貸借契約
株式会社ニッセン	稲毛海岸ビル	575.78	1.5	平成28年 8月31日	普通建物賃貸借契約
個人	KM新宿ビル	504.67	1.3	平成29年 2月 6日	普通建物賃貸借契約
中外テクノス株式会社	日本橋浜町ビル	502.55	1.3	平成27年10月31日	普通建物賃貸借契約
東和薬品株式会社	日本橋浜町ビル	483.87	1.2	平成28年 1月11日	普通建物賃貸借契約
有限会社一風騎士	KM新宿ビル	447.41	1.1	平成28年11月30日	普通建物賃貸借契約
テレコムグループ 株式会社	KM新宿ビル	447.41	1.1	平成28年 9月30日	普通建物賃貸借契約
株式会社光通信	KM新宿ビル	447.41	1.1	平成28年 6月30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、エンドテナント名は開示していません。

(ル) 利害関係人への賃貸借の概要

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

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積	年間賃料	敷金・保証金	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49㎡	346百万円	219百万円	平成28年11月27日	定期建物賃貸借契約

(フ) 運用資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が平成27年4月30日現在において保有する各運用資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表において用いられる用語は以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、平成27年4月30日現在の状況を記載しています。

a. 「信託受益権の概要」について

- ・ 「信託受託者」は、各運用資産の信託受託者を記載しています。
- ・ 「信託設定日」は、本書の日付現在に設定されている信託が設定された日付を記載しています。

b. 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、「住居表示」未実施の場合は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

c. 「土地」について

- ・ 「地番」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、運用資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい率に換算して記載しています。
- ・ 「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、運用資産によっては、本書に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「所有形態」は、運用資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

d. 「建物」について

- ・ 「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。
- ・ 「構造」及び「階数」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・ 「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「所有形態」は、運用資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

e. 「PM会社」について

「PM会社」は、各運用資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。

f. 「ML会社」について

「ML会社」は、各運用資産について本書の日付現在において有効なML契約を締結している会社を記載しています。

g. 「特記事項」について

「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

0-01 多摩センタートーセイビル		分類	オフィス		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	3,370百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	3,370百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)		東京都多摩市落合1丁目15番2号			
土地	地番	東京都多摩市落合1丁目15番2他	建物	建築時期	平成元年7月(新築) 平成2年10月(増築)
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下1階/地上7階
	用途地域	第二種住居地域		用途	事務所
	敷地面積	5,750.12㎡		延床面積	16,212.96㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社/トーセイ株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

0-02 KM新宿ビル		分類	オフィス		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,057百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,230百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)		東京都新宿区歌舞伎町2丁目46番5号			
土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町2丁目463番2	建物	建築時期	平成3年9月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	地下1階/地上9階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	794.49㎡		延床面積	5,240.41㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

0-03 日本橋浜町ビル		分類	オフィス		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,830百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,920百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋浜町1丁目12番9号			
土地	地番	東京都中央区日本橋浜町 1丁目2番12他	建物	建築時期	平成2年10月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造
	容積率	500%		階数	地上9階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	860.11㎡		延床面積	4,583.48㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

Rt-01 稲毛海岸ビル		分類	商業施設		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,380百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,470百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)		千葉県千葉市美浜区高洲3丁目23番2号			
土地	地番	千葉県千葉市美浜区高洲 3丁目20番60他	建物	建築時期	平成4年11月
	建ぺい率	90%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地上7階
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	敷地面積	1,884.29㎡		延床面積	7,175.12㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。

Rd-01 T's garden高円寺		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,544百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,730百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都杉並区高円寺北3丁目35番26号				
土地	地番	東京都杉並区高円寺北3丁目1028番5	建物	建築時期	平成23年1月
	建ぺい率	79.27%(注1)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	246.36%		階数	地上6階
	用途地域	①第一種中高層住居専用地域、②近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,397.09㎡(注2)		延床面積	2,445.31㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の一部には以下の内容の地役権が設定されています。              目的 (1)送電線路の架設及びその保全等のための土地立入              (2)送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建築物の築造禁止              (3)爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止              (4)送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる行為の禁止              範囲 中央部 六角形 332.22㎡              要役地 杉並区和泉三丁目830番1</li> <li>・本土地の北側隣地の一部から当該隣地所有者所有の建物及び建物付属物等の一部が越境しています。当該隣地所有者との間では境界確認書を既に締結済みですが、境界に関する見解に相違が生じたため、前記被越境物の取扱いにつき本書の日付現在に至るまで合意に至っていません。</li> <li>・本土地の北側隣地の一部との境界が未確定となっています。当該隣地所有者との間で交渉を継続していますが、境界に関する見解の相違があり、本書の日付現在に至るまで境界確認書は締結していません。なお、本書の日付現在における当該隣地所有者の見解に基づいても、対象建物の建ぺい率及び容積率に問題はありません。当該事象について、本資産運用会社は、デューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。</li> </ul>					

(注1) 建ぺい率は本来第一種中高層住居専用地域部分について60%、近隣商業地域について80%ですが、角地による緩和によりそれぞれ70%、90%となっており、敷地全体の建ぺい率は加重平均の79.27%となっています。

(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分により道路とみなされる部分(約24㎡)を含みます。

Rd-02 ライブ赤羽		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,227百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,280百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都北区浮間3丁目29番10号				
土地	地番	東京都北区浮間3丁目29番1	建物	建築時期	平成元年3月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上12階
	用途地域	準工業地域(特別工業地区)		用途	共同住宅
	敷地面積	2,393.56㎡		延床面積	4,484.24㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

Rd-03 月光町アパートメント		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,000百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,010百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都目黒区下目黒6丁目9番22号				
土地	地番	東京都目黒区下目黒6丁目1031番5	建物	建築時期	平成20年3月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上6階
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	905.63㎡		延床面積	1,547.03㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象土地を要役地とし、北西側隣地(1031番4)を承役地とする以下の内容の地役権が設定されています。承役地権者である東京電力株式会社又は現所有者は、それぞれが所有する土地を第三者へ所有権移転する場合、新たな所有者に対し、本契約の内容(権利義務等)を承継するものとされています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>目的 通行</li> <li>範囲 全部</li> <li>承役地 目黒区下目黒六丁目1031番4</li> </ul> </li> <li>境界の一部が未確定です。</li> <li>本土地の西側隣地の一部から当該隣地所有者所有の倉庫及び万年堀の一部が越境しています。</li> <li>本土地の西側隣地所有者との間では境界確認書を既に締結済みですが、境界に関する見解に相違が生じたため、前記被越境物の取扱いにつき本書の日付現在に至るまで合意に至っていません。当該事象について、本資産運用会社は、デューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。</li> <li>対象建物の竣工後、平成20年11月より、対象土地を含む地域に17m第3種高度地区の制限が導入されたため、対象建物は既存不適格の状態にあり、再建築の際には同規模の建物が建築できません。</li> </ul>					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

Rd-04 T's garden川崎大師		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	980百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,020百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)	建物①: 神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番19号 建物②: 神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番20号				
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番3	建物①	建築時期	平成21年1月
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	地上3階
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,988.14㎡		延床面積	1,200.70㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			建物②	建築時期	平成21年1月
				構造	鉄骨造
				階数	地上3階
				用途	共同住宅
				延床面積	904.89㎡
				所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
特記事項 該当事項はありません。					

Rd-05 アビタート蒲田		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	836百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	895百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都大田区中央8丁目20番12号				
土地	地番	東京都大田区中央8丁目105番	建物	建築時期	平成3年6月
	建ぺい率	73.50%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	267.60%		階数	地上6階
	用途地域	①近隣商業地域、②準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	912.79㎡		延床面積	2,062.09㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
<b>特記事項</b> ・南側隣地の一部から当該隣地所有者所有の塀が本土地に越境しています。当該塀については安全性に疑問があることから、当該塀に沿って新しいブロック塀を新設して対応しています。					

(注) 建ぺい率は本来近隣商業地域部分について80%、準工業地域部分について60%ですが、敷地全体の建ぺい率は加重平均の73.50%となっています。

Rd-06 マーランドファイブ		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	830百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	855百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)	埼玉県富士見市西みずほ台1丁目20番1号				
土地	地番	埼玉県富士見市西みずほ台1丁目20番1	建物	建築時期	平成2年4月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地下1階/地上9階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	779.00㎡		延床面積	3,688.54㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
<b>特記事項</b> 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物により100%となっています。

Rd-07 アブニール白妙		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	780百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	818百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市南区白妙町2丁目7番地5			
土地	地番	神奈川県横浜市南区白妙町2丁目7番5	建物	建築時期	平成7年2月
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地上11階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	680.09㎡		延床面積	3,001.81㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
<b>特記事項</b> ・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、「1階耐力壁EW15の配筋不足」という不整合箇所があるとの指摘がされています。なお、売主により、かかる不整合箇所の対策として鉄骨ブレースによる補強が実施され、既に是正されています。					

Rd-08 ドミトリー原町田		分類	住宅		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	平成26年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	600百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	637百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年7月31日	
			信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地(住居表示)		東京都町田市原町田2丁目6番14号			
土地	地番	東京都町田市原町田2丁目1194番2	建物	建築時期	平成4年7月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	550.58%		階数	地下1階/地上12階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	510.95㎡		延床面積	2,239.50㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		
<b>特記事項</b> ・本件物件に係る外壁調査報告書において、修繕が必要又は望ましいと指摘された事項が複数確認されています。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物により100%となっています。