

平成29年4月期 決算短信 (REIT)

平成29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) 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) 代表取締役社長 (氏名) 藤永 明彦
 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 平成29年7月28日 分配金支払開始予定日 平成29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29年4月期の運用、資産の状況 (平成28年11月1日～平成29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	%
29年 4月期	1,616	20.8	791	23.1	658	21.2	657	21.2
28年10月期	1,337	7.4	643	4.9	543	5.0	542	5.1

	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	%	%	%
29年 4月期	3,591	3.6	1.8	40.8
28年10月期	3,371	3.2	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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
29年 4月期	3,592	658	0	0	3,592	658	100.0	3.3
28年10月期	3,371	542	0	0	3,371	542	99.9	3.2

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第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みません。) ÷ 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、小数点第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みません。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年 4月期	40,291	19,389	48.1	105,837
28年10月期	34,428	17,043	49.5	105,860

(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
29年 4月期	882	△5,194	4,736	3,844
28年10月期	1,038	△1,464	80	3,420

2. 平成29年10月期の運用状況の予想（平成29年5月1日～平成29年10月31日）及び平成30年4月期の運用状況の予想（平成29年11月1日～平成30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
29年10月期	1,590	△1.6	734	△7.3	598	△9.2	597	△9.2	3,259	0
30年4月期	1,560	△1.9	722	△1.7	587	△1.8	586	△1.8	3,202	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、平成29年10月期は3,259円、平成30年4月期は3,202円です（想定期末発行済投資口の総口数は、183,200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）

29年4月期	183,200口	28年10月期	161,000口
29年4月期	0口	28年10月期	0口

- ② 期末自己投資口数

(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、27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、6ページ「平成29年10月期及び平成30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

最近の有価証券報告書（平成29年1月30日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はないため、開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年1月30日提出）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」又は「トーセイ・アセット・アドバイザーズ」といいます。）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）。

平成26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183,200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（平成29年4月期）におけるわが国の経済は、海外経済の成長率が緩やかに高まるもとで、きわめて緩やかな金融環境と政府の大型経済対策の効果を背景に、景気の拡大が続いています。また、企業収益や業況感が業種の広がりやを伴いつつ改善し、雇用・所得環境が着実に改善する中、設備投資や個人消費も緩やかな増加基調にあります。

不動産投資市場におきましては、引き続き良好な資金調達環境のもとで投資需要は高いものの、市場に供給される物件が抑制されており、商業用不動産投資総額は前年比減少となりました。とりわけ、都心5区（注1）では、不動産価格の上昇に加え、限定的な物件供給を背景に物件の取得競争は過熱化していますが、全体では、価格上昇に陰りが見え始めるなどピーク感が強まっていると考えられます。一方、J-REITが保有する資産の評価額は上昇幅が縮小しつつも依然上昇を示しています。

不動産賃貸市場において、東京ビジネス地区（都心5区）のオフィス空室率は前年同期に比べ低い水準で推移しており、平均賃料も微増傾向を継続しています（三鬼商事調べ）。東京経済圏（注2）における賃貸住宅の空室率は低水準で推移し賃料単価も高水準を維持しています。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、平成28年11月にオフィス2物件、商業施設1物件及び住宅2物件の計5物件（取得価格（注3）合計5,337百万円）を取得し、当期末現在においては、計23物件、取得価格合計36,176百万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98.4%です。

（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みません。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います。当期中に以下のとおり資金調達を行いました。

平成28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（22,200口）を実施し、2,224百万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5物件の取得及び関連費用に充当するため、平成28年11月2日付けで長期借入金による3,300百万円の調達を行いました。

当期末現在、出資総額は18,745百万円、有利子負債の残高は18,700百万円となりました。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46.4%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1,616百万円（前期比20.8%増）、営業利益791百万円（前期比23.1%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658百万円（前期比21.2%増）、当期純利益は657百万円（前期比21.2%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項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,592円となりました。

② 次期の見通し

政府の各種経済政策や緩和的な金融環境の下、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への投資は今後も継続すると考えられ、当面は、不動産売買市場における取得競争や不動産の売買価格の上昇傾向が一定程度続くものと見込まれます。

また、不動産賃貸市場においては、前述の政府による施策等の効果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は、稼働率及び賃料単価の双方で、緩やかに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、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。以下同じです。

（ロ）資産規模（注1）の拡大

本投資法人は、当期末現在計23物件、36,176百万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

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。

また現在は、銀行団から運用資産を担保とする借入れを行なっていますが、今後、一定以上の資産規模となった場合には、無担保化することにより、費用の削減や借入れの機動性の向上を目指していきます。

(ニ) 平成29年10月期及び平成30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
29年10月期	1,590	734	598	597	3,259	0
30年4月期	1,560	722	587	586	3,202	0

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、6ページ「平成29年10月期及び平成30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29年10月期及び平成30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"> 平成29年10月期（第6期）（平成29年 5月1日～平成29年10月31日）（184日） 平成30年 4月期（第7期）（平成29年11月1日～平成30年 4月30日）（181日） 																																				
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計23物件）（以下「運用資産」といいます。）について、平成30年4月期（第7期）末までの間に変動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が生じないことを前提としています。 実際には運用資産以外の新規物件の取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント及び市場の動向等を勘案し算出しています。 賃貸事業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成29年10月期</th> <th style="text-align: center;">平成30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;">710百万円</td> <td style="text-align: right;">695百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">145百万円</td> <td style="text-align: right;">145百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">110百万円</td> <td style="text-align: right;">110百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">40百万円</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">129百万円</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">202百万円</td> <td style="text-align: right;">197百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">146百万円</td> <td style="text-align: right;">142百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">92百万円</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費については、建物状況評価報告書の金額を勘案のうえ、本資産運用会社が計画した金額を基に、当該営業期間に必要と想定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。 		平成29年10月期	平成30年4月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	710百万円	695百万円	管理委託費	145百万円	145百万円	（内運営管理費	110百万円	110百万円	（内プロパティ・			マネジメント費用	34百万円	35百万円	修繕費	40百万円	35百万円	公租公課	129百万円	136百万円	減価償却費	202百万円	197百万円	賃貸事業費用以外計	146百万円	142百万円	運用報酬	92百万円	90百万円
	平成29年10月期	平成30年4月期																																			
賃貸事業費用																																					
（減価償却費を含む）計	710百万円	695百万円																																			
管理委託費	145百万円	145百万円																																			
（内運営管理費	110百万円	110百万円																																			
（内プロパティ・																																					
マネジメント費用	34百万円	35百万円																																			
修繕費	40百万円	35百万円																																			
公租公課	129百万円	136百万円																																			
減価償却費	202百万円	197百万円																																			
賃貸事業費用以外計	146百万円	142百万円																																			
運用報酬	92百万円	90百万円																																			
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体のNOIについては、平成29年10月期1,083百万円、平成30年4月期1,062百万円を想定しています。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費 																																				

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口発行費償却額として、平成29年10月期に7百万円、平成30年4月期に7百万円を想定しています。 ・支払利息及び融資関連費用として平成29年10月期に128百万円、平成30年4月期に126百万円を想定しています。なお、当該融資関連費用のうち、平成29年10月期44百万円、平成30年4月期43百万円は、融資関連費用を借入期間に応じて償却する額として想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在18,700百万円の借入残高がありますが、平成30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。 ・LTVについては、平成29年10月期末に46.4%、平成30年4月期末に46.4%を想定しています。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数183,200口を前提としており、平成30年4月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金は、平成29年10月期及び平成30年4月期の予想期末発行済投資口の総口数183,200口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない。)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たりの分配金が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。 ・なお、平成29年10月期及び平成30年4月期において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損失を平成29年4月期と同額の14百万円と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	<ul style="list-style-type: none"> ・投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 ・平成29年10月期及び平成30年4月期における利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等減少分配)	<ul style="list-style-type: none"> ・投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、出資払戻しについては現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（平成29年1月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	921,684	857,771
信託現金及び信託預金	※1 2,498,345	※1 2,986,612
営業未収入金	4,623	7,979
前払費用	62,926	111,366
繰延税金資産	14	12
未収消費税等	-	57,334
流動資産合計	3,487,595	4,021,076
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	9,720,152	11,058,544
減価償却累計額	△450,463	△627,395
信託建物(純額)	※1 9,269,689	※1 10,431,149
信託構築物	116,558	122,122
減価償却累計額	△14,619	△19,849
信託構築物(純額)	※1 101,939	※1 102,272
信託機械及び装置	251,755	284,229
減価償却累計額	△31,834	△44,161
信託機械及び装置(純額)	※1 219,920	※1 240,068
信託工具、器具及び備品	92,812	97,799
減価償却累計額	△12,939	△17,809
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 79,872	※1 79,989
信託土地	※1 21,124,106	※1 25,173,648
信託建設仮勘定	2,196	-
有形固定資産合計	30,797,725	36,027,128
投資その他の資産		
長期前払費用	115,456	203,042
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	125,456	213,042
固定資産合計	30,923,181	36,240,171
繰延資産		
投資口交付費	17,338	30,169
繰延資産合計	17,338	30,169
資産合計	34,428,115	40,291,417

(単位:千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	41,096	67,812
短期借入金	※1 800,000	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,169,000	※1 2,000,000
未払金	65,778	75,132
未払法人税等	910	853
未払消費税等	11,785	-
前受金	232,688	269,591
その他	34,487	42,937
流動負債合計	4,355,747	2,456,327
固定負債		
長期借入金	※1 11,500,000	※1 16,700,000
信託預り敷金及び保証金	1,508,117	1,731,000
その他	20,715	14,673
固定負債合計	13,028,833	18,445,673
負債合計	17,384,580	20,902,000
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	16,521,321	18,745,895
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △31,234	※3 △20,608
出資総額控除額合計	△31,234	△20,608
出資総額(純額)	16,490,087	18,725,287
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	574,162	678,802
剰余金合計	574,162	678,802
投資主資本合計	17,064,250	19,404,089
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△20,715	△14,673
評価・換算差額等合計	△20,715	△14,673
純資産合計	※2 17,043,534	※2 19,389,416
負債純資産合計	34,428,115	40,291,417

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,208,837	※1 1,461,760
その他賃貸事業収入	※1 128,925	※1 154,847
営業収益合計	1,337,762	1,616,607
営業費用		
賃貸事業費用	※1 563,262	※1 685,099
資産運用報酬	79,600	89,830
資産保管手数料	1,666	1,699
一般事務委託手数料	11,126	11,248
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	34,883	33,146
営業費用合計	694,438	824,925
営業利益	643,324	791,682
営業外収益		
受取利息	18	17
還付加算金	361	-
雑収入	18	-
営業外収益合計	398	17
営業外費用		
支払利息	51,331	75,379
融資関連費用	44,327	49,696
その他	4,393	7,767
営業外費用合計	100,051	132,843
経常利益	543,671	658,855
税引前当期純利益	543,671	658,855
法人税、住民税及び事業税	913	855
法人税等調整額	1	2
法人税等合計	915	858
当期純利益	542,755	657,996
前期繰越利益	31,406	20,805
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	574,162	678,802

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

	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		
当期首残高	16,521,321	-	-	16,521,321	516,660
当期変動額					
剰余金の配当					△485,254
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△31,234	△31,234	△31,234	
当期純利益					542,755
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	-	△31,234	△31,234	△31,234	57,501
当期末残高	※1 16,521,321	△31,234	△31,234	16,490,087	574,162

(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	516,660	17,037,982	△31,306	△31,306	17,006,676
当期変動額					
剰余金の配当	△485,254	△485,254			△485,254
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△31,234			△31,234
当期純利益	542,755	542,755			542,755
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			10,590	10,590	10,590
当期変動額合計	57,501	26,267	10,590	10,590	36,858
当期末残高	574,162	17,064,250	△20,715	△20,715	17,043,534

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

	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			
当期首残高	16,521,321	△31,234	△31,234	16,490,087	574,162
当期変動額					
新投資口の発行	2,224,573			2,224,573	
剰余金の配当					△542,731
一時差異等調整引当額の戻入		10,626	10,626	10,626	△10,626
当期純利益					657,996
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	2,224,573	10,626	10,626	2,235,199	104,639
当期末残高	※1 18,745,895	△20,608	△20,608	18,725,287	678,802

(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	574,162	17,064,250	△20,715	△20,715	17,043,534
当期変動額					
新投資口の発行		2,224,573			2,224,573
剰余金の配当	△542,731	△542,731			△542,731
一時差異等調整引当額の戻入	△10,626	-			-
当期純利益	657,996	657,996			657,996
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			6,042	6,042	6,042
当期変動額合計	104,639	2,339,839	6,042	6,042	2,345,881
当期末残高	678,802	19,404,089	△14,673	△14,673	19,389,416

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
I 当期末処分利益	574,162,773	678,802,719
II 出資総額組入額	10,626,000	5,952,000
うち一時差異等調整引当額戻入額	10,626,000	5,952,000
III 分配金の額	542,731,000	658,054,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,371)	(3,592)
IV 次期繰越利益	20,805,773	14,796,319
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、3,371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、投資信託及び投資法人に関する法律第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3,371円としました。</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、3,592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、投資信託及び投資法人に関する法律第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3,592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		当期	
	(自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)		(自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	543,671		658,855	
減価償却費	168,433		207,977	
融資関連費用	44,327		49,696	
受取利息	△18		△17	
支払利息	51,331		75,379	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,289		△3,355	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	251,596		△57,334	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	11,785		△11,785	
前払費用の増減額 (△は増加)	10,476		△25,079	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△11,582		15,280	
未払金の増減額 (△は減少)	7,082		10,037	
前受金の増減額 (△は減少)	15,168		36,903	
その他	472		1,536	
小計	1,091,455		958,094	
利息の受取額	18		17	
利息の支払額	△51,889		△74,789	
法人税等の支払額	△918		△913	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,038,665		882,408	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△1,544,830		△5,426,629	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	123,240		261,740	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,192		△29,385	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,464,782		△5,194,274	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	796,875		-	
短期借入金の返済による支出	△200,000		△800,000	
長期借入れによる収入	-		7,043,976	
長期借入金の返済による支出	-		△3,169,000	
投資口の発行による収入	-		2,203,974	
分配金の支払額	△516,488		△542,731	
財務活動によるキャッシュ・フロー	80,387		4,736,219	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△345,729		424,353	
現金及び現金同等物の期首残高	3,765,759		3,420,030	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,420,030		※1 3,844,383	

（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>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>4～35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	2～60年	機械及び装置	4～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～62年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	4～35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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 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)

	前 期 (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
信託現金及び信託預金	2,498,345	2,986,612
信託建物	9,269,689	10,431,149
信託構築物	101,939	102,272
信託機械及び装置	219,920	240,068
信託工具、器具及び備品	79,872	79,989
信託土地	21,124,106	25,173,648
合計	33,293,874	39,013,741

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
短期借入金	800,000	-
1年内返済予定の長期借入金	3,169,000	2,000,000
長期借入金	11,500,000	16,700,000
合計	15,469,000	18,700,000

※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
	50,000	50,000

※3 一時差異等調整引当額

前期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

1. 引当の発生事由、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	当期戻入れ額	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	-	31,234	-	31,234	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 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 平成28年11月1日 至 平成29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	当期戻入れ額	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	31,234	-	△10,626	20,608	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入の具体的な方法

(1) 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。

[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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29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	1,035,729	1,240,084
共益費収入	113,139	147,280
駐車場等収入	43,568	55,604
その他賃貸収入	16,399	18,790
計	1,208,837	1,461,760
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	113,657	126,120
その他収入	15,267	28,726
計	128,925	154,847
不動産賃貸事業収益合計	1,337,762	1,616,607
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	118,498	149,668
信託報酬	5,201	6,897
水道光熱費	118,903	125,307
損害保険料	3,082	3,095
修繕費	25,887	47,103
公租公課	93,254	115,083
減価償却費	168,433	207,977
その他費用	30,000	29,965
不動産賃貸事業費用合計	563,262	685,099
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	774,500	931,507

[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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29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	161,000口	183,200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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
現金及び預金	921,684	857,771
信託現金及び信託預金	2,498,345	2,986,612
現金及び現金同等物	3,420,030	3,844,383

[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 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
1年以内	487,342	520,469
1年超	1,495,105	1,333,008
合計	1,982,447	1,853,478

[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（平成28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	921,684	921,684	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,498,345	2,498,345	—
資産合計	3,420,030	3,420,030	—
(3) 短期借入金	800,000	800,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	3,169,000	3,169,000	—
(5) 長期借入金	11,500,000	11,505,101	5,101
負債合計	15,469,000	15,474,101	5,101
(6) デリバティブ取引	(20,715)	(20,715)	—

当期（平成29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	857,771	857,771	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,986,612	2,986,612	—
資産合計	3,844,383	3,844,383	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(5) 長期借入金	16,700,000	16,723,254	23,254
負債合計	18,700,000	18,723,254	23,254
(6) デリバティブ取引	(14,673)	(14,673)	—

（※）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。

（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) 短期借入金

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(6) 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。

（単位：千円）

	前期（平成28年10月31日）（※1）	当期（平成29年4月30日）（※2）
信託預り敷金及び保証金	1,539,241	1,771,436

（※1）金額は、1年内返還予定信託預り敷金保証金31,123千円を含んでいます。

（※2）金額は、1年内返還予定信託預り敷金保証金40,436千円を含んでいます。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成28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	921,684	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,498,345	—	—	—	—	—
合計	3,420,030	—	—	—	—	—

当期(平成29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	857,771	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,986,612	—	—	—	—	—
合計	3,844,383	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成28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
短期借入金	800,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,169,000	2,000,000	4,000,000	2,000,000	1,500,000	2,000,000
合計	3,969,000	2,000,000	4,000,000	2,000,000	1,500,000	2,000,000

当期(平成29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	2,000,000	2,000,000	4,000,000	3,600,000	3,900,000	3,200,000
合計	2,000,000	2,000,000	4,000,000	3,600,000	3,900,000	3,200,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成28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、次の通りです。

(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	6,000,000	6,000,000	△20,715

(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(平成29年4月30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、次の通りです。

(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	6,000,000	4,000,000	△14,673

(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。

[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

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29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 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
(繰延税金資産－流動)		
未払事業税損金不算入額	14	12
繰延税金資産(流動)合計	14	12
(繰延税金資産－流動)の純額	14	12
(繰延税金資産－固定)		
繰延ヘッジ損失	6,575	4,657
繰延税金資産(固定)小計	6,575	4,657
評価性引当額	△6,575	△4,657
繰延税金資産(固定)合計	－	－
(繰延税金資産－固定)の純額	－	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.68	△31.70
その他	0.11	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.13

[退職給付に関する注記]

前期(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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]

前期(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	29,414,663	30,795,528
期中増減額(注2)	1,380,865	5,231,599
期末残高	30,795,528	36,027,128
期末時価(注3)	33,989,000	40,083,000

(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「西台NCビル」(1,498,862千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(168,433千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「JPT元町ビル」を含む5物件(5,392,285千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(207,977千円)の計上によるものです。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28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

(単位：千円)

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	275,270	不動産賃貸事業

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29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

(単位：千円)

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	280,340	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
1口当たり純資産額	105,860円	105,837円
1口当たり当期純利益	3,371円	3,591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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
当期純利益（千円）	542,755	657,996
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）	542,755	657,996
期中平均投資口数（口）	161,000	183,200

[重要な後発事象に関する注記]

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)		出資総額 (百万円) (注7)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
平成26年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
平成27年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
平成27年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)
平成28年11月 1日	公募増資	22,200	183,200	2,224	18,745	(注5)

(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) 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7) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の変動はありません。

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動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 東北ディーシーエス株式会社 取締役社長 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） 監査役 株式会社デジタルハーツ 顧問 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 トーセイ・リート投資法人 執行役員（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 平成27年 8月 平成28年 6月 平成28年12月 平成29年 4月 平成29年 6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（現任） 株式会社キーウォーカー 監査役（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（現任） 学校法人桐蔭学園 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 客員教授 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会） 理事 株式会社フェイス 監査役（現任） メディアスティック株式会社 監査役 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（現任） 学校法人桐蔭学園 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 准教授（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（現任） 家事調停委員（東京家庭裁判所 所属）（現任） トーセイ・リート投資法人 監督役員（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 実行委員長 学校法人清泉女子大学 評議員（現任） 株式会社クオレ・シー・キューブ ハラスメント対策委員会 実行委員長（現任） 日通商事株式会社 監査役（現任） 一般財団法人軽井沢風越学園設立準備財団 評議員（現任） 学校法人東邦大学 非常勤講師（現任） 一般社団法人日本ゲーミング協会 理事（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 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（現任） 平成18年 9月 株式会社OCC 社外監査役 平成19年11月 ニイウスコー株式会社 社外監査役 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（現任） 平成22年 2月 田島公認会計士事務所 代表（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 平成25年 4月 クオインタムバイオシステムズ株式会社 社外監査役（現任） 平成25年 6月 公益財団法人日本英語検定協会 監事（現任） 平成25年11月 ビアメカニクス株式会社 社外監査役（現任） 平成26年 1月 株式会社ソルプラス 社外監査役（現任） 平成26年 1月 株式会社安田製作所 社外監査役 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（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（現任） 平成26年 9月 トーセイ・リート投資法人 監督役員（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（現任） 平成27年 1月 プリモ・ジャパン株式会社 社外監査役（現任） 平成27年 8月 一般財団法人飯田財団 監事（現任） 平成27年12月 株式会社田島会計事務所 代表取締役（現任） 平成28年 1月 エディジーン株式会社 社外監査役（現任） 平成28年 3月 株式会社カイオム・バイオサイエンス 社外監査役 平成28年 3月 レナセラピューティクス株式会社 社外監査役（現任） 平成28年 3月 OiDE CapiSEA株式会社 会計参与（現任） 平成28年 6月 ウェンディーズ・ジャパン株式会社 社外監査役（現任） 平成28年 6月 ファーストキッチン株式会社 社外監査役（現任） 平成28年 7月 株式会社キュラディムファーマ 社外監査役（現任） 平成28年10月 NOC日本アウトソーシング株式会社 社外取締役（現任） 平成28年12月 株式会社旺文社 社外監査役（現任） 平成29年 3月 OiDE Adjubilee株式会社 会計参与（現任）	0

（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28年7月21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

当期中においては、平成29年2月24日付で中村博、塚田良之、北島敬義、神谷栄次、平野昇（非常勤）、山口俊介（非常勤）、若林要（非常勤）が役員の任期満了に伴い取締役に重任し、同日付で新たに藤永明彦が代表取締役社長に就任し、また、中村博が代表取締役会長、塚田良之が専務取締役に取締役の役職を変更しています。詳細につきましては、平成29年2月10日付資産運用会社における取締役及び代表取締役社長の就任予定に関するお知らせ及び平成29年2月24日付資産運用会社における取締役の役職の変更及び人事異動に関するお知らせをご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の決算日（平成29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5期 (平成29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	19,602	48.7
		商業施設	4,579	11.4
		住宅	11,845	29.4
	主要地方都市 (注1)	—	—	—
	合計		36,027	89.4
預金・その他の資産			4,264	10.6
資産総額 (注2)			40,291	100.0
負債総額 (注2)			20,902	51.9
純資産総額 (注2)			19,389	48.1

(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、平成29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(平成29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	9.3	3,520	平成26年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	5.7	2,460	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	5.1	2,100	平成26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	11.3	4,560	平成27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	4.7	1,920	平成27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	3.8	1,590	平成27年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	4.1	1,620	平成28年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	6.6	2,590	平成28年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	3.8	1,400	平成28年11月2日
		小計	—	19,669	54.4	21,760	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	6.6	2,530	平成26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	5.4	2,110	平成27年11月17日
	Rt-03	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.9	341	平成28年11月2日
		小計	—	4,640	12.8	4,981	—
オフィス及び商業施設の中計			—	24,309	67.2	26,741	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	4.3	1,940	平成26年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	3.4	1,470	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	2.8	1,130	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	2.7	1,110	平成26年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	2.3	900	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	2.3	867	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	2.2	898	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	1.7	685	平成26年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	7.7	3,030	平成27年11月17日
	Rd-10	プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.7	618	平成28年11月2日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	1.9	694	平成28年11月2日
		小計	—	11,867	32.8	13,342	—
合計			—	36,176	100.0	40,083	—

(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) 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、森井総合鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、平成29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(平成29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	9	19,669	54.4
商業施設	3	4,640	12.8
住宅	11	11,867	32.8
合計	23	36,176	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)
東京経済圏	23	36,176	100.0
都心5区	2	3,887	10.7
東京23区(都心5区を除く。)	8	9,848	27.2
東京経済圏(東京23区を除く。)	13	22,441	62.0
主要地方都市	—	—	—
合計	23	36,176	100.0

(注) 「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。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	8
10億円以上20億円未満	9
20億円以上30億円未満	4
30億円以上	2
合計	23

(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)及び武蔵藤沢トーセイビル(注3)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4)	築年数 (年) (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	総賃貸面積 (㎡) (注8)	総賃貸可能 面積(㎡) (注9)	稼働率 (%) (注10)	テナント 数 (注11)
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	27.8	328	208	9,737.49	9,737.49	100.0 (73.5)	1 (41)
	0-02	KM新宿ビル	平成3年9月	25.6	156	81	3,403.95	3,403.95	100.0	8
	0-03	日本橋浜町ビル	平成2年10月	26.5	134	80	3,334.40	3,334.40	100.0	7
	0-04	関内トーセイビルⅡ	昭和59年2月 (注12)	33.2 (注12)	290	354	6,917.02	6,917.02	100.0	29
	0-05	西葛西トーセイビル	平成6年1月	23.2	125	76	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	平成2年12月	26.4	132	95	3,888.28	3,888.28	100.0	12
	0-07	西台NCビル	平成4年3月	25.1	125	73	3,448.59	3,798.48	90.8	5
	0-08	JPT元町ビル(注2)	平成3年10月	25.5	185	145	5,453.13	5,453.13	100.0 (100.0)	7 (8)
	0-09	白山麻の実ビル	平成5年7月	23.8	79	35	1,705.80	1,860.51	91.7	10
		小計	—	—	1,560	1,151	41,076.63	41,581.23	98.8	88
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	平成4年11月	24.4	193	288	5,890.92	5,890.92	100.0	15
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル(注3)	平成9年8月	19.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (100.0)	1 (1)
	Rt-03	セレクション初富	平成15年6月	13.9	28	14	1,839.45	1,839.45	100.0	1
		小計	—	—	365	374	13,820.09	13,820.09	100.0	17
オフィス及び商業施設の中計			—	—	1,926	1,526	54,896.72	55,401.32	99.1	105
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	平成23年1月	6.3	102	17	2,143.88	2,169.38	98.8	54
	Rd-02	ライブ赤羽	平成元年3月	28.1	94	11	3,766.85	3,876.35	97.2	69
	Rd-03	月光町アパートメント	平成20年3月	9.1	60	14	1,296.27	1,392.13	93.1	15
	Rd-04	T's garden川崎大師	平成21年1月	8.2	68	8	2,067.77	2,067.77	100.0	51
	Rd-05	アビタート蒲田	平成3年6月	25.9	51	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-06	マーランドファイブ	平成2年4月	27.0	71	85	2,532.90	2,723.68	93.0	32
	Rd-07	アブニール白妙	平成7年2月	22.2	69	9	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	24.8	53	5	1,767.76	1,867.07	94.7	68
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	平成20年3月	9.1	207	71	6,432.97	6,758.52	95.2	124
	Rd-10	プライムガーデン	平成7年2月	22.2	56	6	3,626.89	3,687.98	98.3	59
	Rd-11	T's garden新小岩	平成10年3月	19.1	47	6	1,652.93	1,652.93	100.0	26
		小計	—	—	884	245	29,556.38	30,463.97	97.0	566
合計/平均			—	22.9 (注12)	2,810	1,771	84,453.10	85,865.29	98.4	671

(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、平成28年11月27日付で終了した後、平成28年11月28日を始期とし平成32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、平成28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㎡)については平成28年9月9日付で、7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)については平成28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。

(注3) 本物件については、平成27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。

- (注4) 「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5) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成29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6) 「年間賃料」は、平成29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7) 「敷金・保証金」は、平成29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8) 「総賃貸面積」は、平成29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9) 「総賃貸可能面積」は、平成29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10) 「稼働率」は、平成29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、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11) 「テナント数」は、平成29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12) 関内トーセイビルⅡは駐車場棟を昭和55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13) 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29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) 稼働率の推移

a. 各決算期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1期 (平成27年 4月30日)	12	39,194.32	40,732.76	96.2
第2期 (平成27年10月31日)	12	39,713.19	40,734.02	97.5
第3期 (平成28年 4月30日)	17	65,187.06	67,576.59	96.5
第4期 (平成28年10月31日)	18	70,012.30	71,369.69	98.1
第5期 (平成29年 4月30日)	23	84,453.10	85,865.29	98.4

b. 各決算期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1期 (平成27年 4月30日)	第2期 (平成27年10月31日)	第3期 (平成28年 4月30日)	第4期 (平成28年10月31日)	第5期 (平成29年 4月30日)
0-01	多摩センター トーセイビル	100.0 (77.9)	100.0 (56.2)	100.0 (66.9)	100.0 (69.6)	100.0 (73.5)
0-02	KM新宿ビル	87.5	96.6	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
0-04	関内トーセイビルII	—	—	97.4	96.7	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	—	—	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	—	—	92.3	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	—	—	—	100.0	90.8
0-08	JPT元町ビル	—	—	—	—	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	—	—	—	—	91.7
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	—	—	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
Rt-03	セレクション初富	—	—	—	—	100.0
Rd-01	T's garden高円寺	96.5	98.6	95.6	97.9	98.8
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	95.8	100.0	97.7	97.2
Rd-03	月光町アパートメント	86.1	87.7	82.4	87.8	93.1
Rd-04	T's garden川崎大師	95.2	95.9	98.6	96.2	100.0
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0
Rd-06	マーランドファイブ	89.4	92.3	90.5	97.7	93.0
Rd-07	アブニール白妙	100.0	97.9	91.5	95.7	100.0
Rd-08	ドミトリー原町田	91.2	96.7	95.5	93.7	94.7
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	—	—	86.4	93.2	95.2
Rd-10	プライムガーデン	—	—	—	—	98.3
Rd-11	T's garden新小岩	—	—	—	—	100.0

(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森井総合鑑定株式会社から、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平成29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森井総合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。

用途	物件番号	不動産等の名称	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	3,335	3,520	3,520	5.7	3,520	5.3	5.7
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,057	2,029	2,460	2,460	4.1	2,450	3.8	4.2
	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	1,828	2,100	2,130	4.4	2,060	4.2	4.6
	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	4,071	4,560	4,750	4.9	4,490	4.7	5.1
	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	1,702	1,920	1,960	5.0	1,880	4.8	5.2
	0-06	新横浜センタービル	森井総合鑑定株式会社	1,364	1,378	1,590	1,600	5.0	1,570	4.8	5.2
	0-07	西台NCビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,481	1,487	1,620	1,630	4.8	1,600	4.6	5.0
	0-08	JPT元町ビル	森井総合鑑定株式会社	2,377	2,382	2,590	2,620	4.9	2,550	4.7	5.1
	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	1,386	1,400	1,420	4.3	1,380	4.1	4.5
		小計			19,669	19,602	21,760	22,090	—	21,500	—
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	2,323	2,530	2,540	5.3	2,510	5.1	5.5
	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	1,938	2,110	2,110	5.8	2,100	5.4	6.0
	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	317	341	345	5.4	336	5.2	5.7
		小計			4,640	4,579	4,981	4,995	—	4,946	—
オフィス及び商業施設の中計				24,309	24,181	26,741	27,085	—	26,446	—	—

用途	物件番号	不動産等の名称	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-01	T's garden高円寺	一般財団法人日本不動産研究所	1,544	1,538	1,940	1,970	4.1	1,910	3.9	4.3
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人日本不動産研究所	1,227	1,222	1,470	1,480	4.8	1,450	4.6	5.0
	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	1,002	1,130	1,150	4.2	1,110	4.0	4.4
	Rd-04	T's garden川崎大師	一般財団法人日本不動産研究所	980	973	1,110	1,120	4.9	1,090	4.7	5.1
	Rd-05	アビタート蒲田	一般財団法人日本不動産研究所	836	842	900	913	4.8	886	4.6	5.0
	Rd-06	マーランドフアイブ	一般財団法人日本不動産研究所	830	827	867	874	5.9	860	5.7	6.1
	Rd-07	アブニール白妙	一般財団法人日本不動産研究所	780	770	898	906	5.1	890	4.9	5.3
	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	598	685	690	5.0	680	4.8	5.2
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	森井総合鑑定株式会社	2,800	2,784	3,030	3,070	5.2	2,990	5.0	5.4
	Rd-10	プライムガーデン	日本ヴァリュアーズ株式会社	600	607	618	627	5.6	608	5.4	5.8
	Rd-11	T's garden新小岩	日本ヴァリュアーズ株式会社	670	678	694	702	4.5	686	4.3	4.7
小計				11,867	11,845	13,342	13,502	—	13,160	—	—
合計				36,176	36,027	40,083	40,587	—	39,606	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、平成29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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成29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森井総合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リスクア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リスクア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ィリジェンスの一環として、SOMPOリスクア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リスクア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	平成26年6月	—	48,865	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27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	平成27年7月	170	27,239	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27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	平成27年7月	—	17,387(注4)	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年7月	3.84
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年8月	—	19,378	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年7月	6.47
0-07	西台NCビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年5月	—	15,826	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28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	平成28年7月	—	25,151	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28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	平成28年7月	—	10,433	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年7月	7.31
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	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年3月	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年9月	120	8,605	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年9月	5.85
Rt-03	セレクション初富	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年7月	—	3,103	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年7月	7.98
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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年3月	7.82
Rd-06	マールランドファイブ	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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクア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	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年3月	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年7月	—	13,280	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成27年7月	7.30
Rd-10	プライムガーデン	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年7月	—	4,954	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28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	平成28年8月	3,420	5,041	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年7月	4.41
ポートフォリオ全体(注5)								3.75

(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、平成28年4月1日付で商号をSOMPOリスクア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、T's garden新小岩に関しては建物状況評価報告書に以後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、それ以外に関しては建物状況評価報告書に以後12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リスクアマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
- ③デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後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。なお、年平均に換算した金額を百円単位を四捨五入して記載しています。
- 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以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。なお、年平均に換算した金額を百円単位を四捨五入して記載しています。

(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リスクアマネジメント株式会社による平成28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(注1)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22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リスクア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リスクア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リスクア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	飛島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リスクア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リスクア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	(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
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
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リスクア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リスクアマネジメント株式会社
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	(注4)	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

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-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5)	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
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなど	株式会社久米設計	株式会社久米設計	大成建設株式会社千葉支店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-10	ブライムガーデン	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リスクア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	(注6)	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

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

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

(注3) 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、globo株式会社一級建築士事務所により構造計算書が復元されています。

(注4) 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5) 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。

(注6) 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、有限会社共栄設計により構造計算書が復元されています。

(チ) 担保の状況

各運用資産の信託受益権について、本投資法人が運用資産を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を設定しています。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を締結しています。その他、本投資法人の決算日（平成29年4月30日）現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

(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、平成29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(注1) (%)
多摩センタートーセイビル(注2) (注3)	1 (41)	328	9,737.49	9,737.49	100.0 (73.5)
関内トーセイビルⅡ	29	290	6,917.02	6,917.02	100.0

(注1) 第1期以降の各決算期時点の稼働率については、前記「(ニ) 稼働率の推移 b.」をご参照ください。

(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29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3) 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29年4月30日現在）を括弧書きにて記載しています。

(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（平成29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並びに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㎡）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 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 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 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 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩	2,605	79,298.71	93.9	平成29年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	1,662
		西台NCビル	125	3,448.59	4.1	平成29年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	73

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)
トーセイ株式会社	不動産業	多摩センタートーセイビル JPT元町ビル	360	10,972.68	13.0	平成32年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	223
		武蔵藤沢トーセイビル	144	6,089.72	7.2	平成37年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72

(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29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) 白山麻の実ビルを除く運用資産について、平成29年4月30日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント（トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。）との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビルを除く運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）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。

(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、本投資法人決算日（平成29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 (㎡)	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	11.5	平成32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	7.2	平成37年11月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	3.5	平成30年11月23日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28	2.2	平成31年 1月 4日	普通建物賃貸借契約
		293.74		平成30年 9月30日	
合計：1,852.02					
非開示(注)	セレクション初富	1,839.45	2.2	平成35年 6月 3日	普通建物賃貸借契約
富士通コワーコ株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	2.2	平成29年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,762.57	2.1	平成30年 8月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,420.46	1.7	平成30年 4月16日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル	1,235.19	1.5	平成32年11月30日	定期建物賃貸借契約
ヒートウェーブ 株式会社	KM新宿ビル	447.41	1.2	平成31年 3月31日	普通建物賃貸借契約
		447.41		平成30年10月31日	
		137.29		平成30年 6月30日	
		合計：1,032.11			

(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㎡	328百万円	208百万円	平成32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)	1,235.19㎡	31百万円	15百万円	平成32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㎡	144百万円	72百万円	平成37年11月30日	普通建物賃貸借契約

(注) JPT元町ビルについては、2階（賃貸面積919.15㎡）についての平成28年9月9日付賃料固定型ML契約、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）についての平成28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。

(ワ) 個別物件収支

(参考情報) 個別物件収支

第5期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

(単位:千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(0-04)
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
不動産賃貸事業収益合計 ①	195,960	91,341	87,020	171,722
賃貸事業収入	169,260	83,165	74,767	154,777
その他賃貸事業収入	26,700	8,176	12,253	16,945
不動産賃貸事業費用合計 ②	72,391	26,405	28,645	53,184
管理委託費	24,269	6,663	7,611	18,163
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	25,627	7,697	10,671	15,102
損害保険料	461	150	146	274
修繕費	2,773	672	684	2,404
公租公課	18,057	9,852	7,919	13,017
その他費用	900	1,068	1,311	3,921
NOI ③ (①-②)	123,568	64,936	58,375	118,538
減価償却費 ④	16,675	8,860	10,469	20,803
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	106,893	56,076	47,906	97,735
資本的支出 ⑥	4,150	-	12,143	2,440
NCF ⑦ (③-⑥)	119,418	64,936	46,231	116,097

(単位:千円)

物件番号	(0-05)	(0-06)	(0-07)	(0-08)
物件名称	西葛西トーセイ ビル	新横浜センター ビル	西台NCビル	JPT元町ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	72,355	71,908	78,790	106,554
賃貸事業収入	64,848	67,065	67,433	97,014
その他賃貸事業収入	7,506	4,842	11,356	9,540
不動産賃貸事業費用合計 ②	21,271	22,731	26,081	23,337
管理委託費	6,619	7,857	8,891	10,874
信託報酬	300	300	300	299
水道光熱費	6,105	5,719	6,929	6,261
損害保険料	119	170	166	210
修繕費	167	1,000	8,789	324
公租公課	6,365	7,045	-	4,814
その他費用	1,594	638	1,005	553
NOI ③ (①-②)	51,083	49,176	52,708	83,216
減価償却費 ④	8,966	8,015	9,280	12,888
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	42,116	41,160	43,428	70,328
資本的支出 ⑥	3,938	-	1,030	-
NCF ⑦ (③-⑥)	47,145	49,176	51,678	83,216

(単位：千円)

物件番号	(0-09)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-03)
物件名称	白山麻の実ビル	稲毛海岸ビル	武蔵藤沢 トーセイビル	セレクション初富
不動産賃貸事業収益合計 ①	45,399	124,486	72,182	14,170
賃貸事業収入	41,464	102,790	72,182	14,170
その他賃貸事業収入	3,935	21,695	-	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,137	44,705	7,691	3,283
管理委託費	3,975	8,111	1,080	1,721
信託報酬	299	300	300	299
水道光熱費	3,053	22,661	-	-
損害保険料	80	238	92	32
修繕費	328	1,000	-	-
公租公課	-	11,636	5,983	1,094
その他費用	400	758	235	136
NOI ③ (①-②)	37,262	79,780	64,490	10,887
減価償却費 ④	5,832	20,151	9,167	9,738
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	31,429	59,629	55,322	1,148
資本的支出 ⑥	603	5,730	-	11,528
NCF ⑦ (③-⑥)	36,659	74,049	64,490	△640

(単位：千円)

物件番号	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)
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
不動産賃貸事業収益合計 ①	53,843	52,795	31,546	37,100
賃貸事業収入	50,689	50,353	30,929	35,053
その他賃貸事業収入	3,154	2,442	617	2,046
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,565	15,477	8,700	7,755
管理委託費	4,803	4,991	2,613	3,035
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	376	659	574	167
損害保険料	62	113	47	55
修繕費	1,211	4,378	891	1,169
公租公課	2,575	3,327	2,108	2,035
その他費用	1,235	1,706	2,165	991
NOI ③ (①-②)	43,277	37,318	22,845	29,344
減価償却費 ④	5,778	4,252	3,336	5,218
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	37,499	33,065	19,509	24,126
資本的支出 ⑥	-	-	-	-
NCF ⑦ (③-⑥)	43,277	37,318	22,845	29,344

(単位：千円)

物件番号	(Rd-05)	(Rd-06)	(Rd-07)	(Rd-08)
物件名称	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
不動産賃貸事業収益合計 ①	29,054	43,754	36,364	29,001
賃貸事業収入	27,744	37,224	35,064	27,768
その他賃貸事業収入	1,310	6,529	1,299	1,232
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,871	11,575	9,448	11,756
管理委託費	2,473	3,777	2,895	2,508
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	525	2,379	686	703
損害保険料	51	83	71	67
修繕費	2,105	1,453	2,268	3,844
公租公課	1,536	2,580	2,058	2,437
その他費用	879	1,001	1,168	1,895
NOI ③ (①-②)	21,183	32,179	26,916	17,245
減価償却費 ④	3,188	4,936	6,384	4,890
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	17,994	27,242	20,531	12,354
資本的支出 ⑥	1,099	2,567	106	-
NCF ⑦ (③-⑥)	20,083	29,612	26,809	17,245

(単位：千円)

物件番号	(Rd-09)	(Rd-10)	(Rd-11)
物件名称	SEA SCAPE 千葉みなと	プライムガーデン	T's garden 新小岩
不動産賃貸事業収益合計 ①	116,341	31,282	23,629
賃貸事業収入	104,386	30,644	22,961
その他賃貸事業収入	11,955	638	668
不動産賃貸事業費用合計 ②	38,239	11,922	5,941
管理委託費	10,028	4,342	2,360
信託報酬	300	299	299
水道光熱費	8,422	537	442
損害保険料	242	101	52
修繕費	5,179	4,874	1,581
公租公課	9,483	1,154	-
その他費用	4,582	611	1,204
NOI ③ (①-②)	78,101	19,360	17,688
減価償却費 ④	23,655	3,170	2,314
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	54,446	16,189	15,373
資本的支出 ⑥	490	747	716
NCF ⑦ (③-⑥)	77,611	18,613	16,972

(単位：千円)

	オフィス合計	商業合計	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	921,053	210,838	484,714	1,616,607
賃貸事業収入	819,796	189,143	452,819	1,461,760
その他賃貸事業収入	101,256	21,695	31,894	154,847
不動産賃貸事業費用合計 ②	282,186	55,681	139,253	477,122
管理委託費	94,925	10,912	43,830	149,668
信託報酬	2,699	899	3,299	6,897
水道光熱費	87,170	22,661	15,476	125,307
損害保険料	1,781	363	949	3,095
修繕費	17,144	1,000	28,958	47,103
公租公課	67,072	18,713	29,297	115,083
その他費用	11,393	1,130	17,441	29,965
NOI ③ (①-②)	638,866	155,157	345,460	1,139,485
減価償却費 ④	101,792	39,057	67,127	207,977
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	537,074	116,100	278,333	931,507
資本的支出 ⑥	24,306	17,258	5,726	47,291
NCF ⑦ (③-⑥)	614,560	137,899	339,733	1,092,193