

平成28年4月期 決算短信 (REIT)

平成28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28年7月29日 分配金支払開始予定日 平成28年7月20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28年4月期の運用、資産の状況 (平成27年11月1日～平成28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	%
28年 4月期	1,245	56.0	613	79.2	517	80.0	516	80.2
27年10月期	798	20.5	342	△0.7	287	53.6	286	54.0

	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	%	%	%
28年 4月期	3,330	3.9	1.9	41.6
27年10月期	2,986	2.9	1.4	36.0

(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	%	%
28年 4月期	3,014	485	194	31	3,208	516	93.9	2.9
27年10月期	2,986	286	0	0	2,986	286	99.9	2.9

(注1) 平成28年4月期の1口当たり利益超過分配金194円のうち、一時差異等調整引当額は194円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 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まない。) ÷ 当期純利益 × 100

なお、平成28年4月期の配当性向を、配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益 × 100で算出すると99.9%となります。

(注3) 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まない。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100

なお、純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100で算出すると3.1%となります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年 4月期	33,695	17,006	50.5	105,631
27年10月期	19,996	9,801	49.0	102,103

(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
28年 4月期	549	△11,405	12,254	3,765
27年10月期	834	△66	△186	2,366

2. 平成28年10月期の運用状況の予想（平成28年5月1日～平成28年10月31日）及び平成29年4月期の運用状況の予想（平成28年11月1日～平成29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
28年10月期	1,320	6.0	614	0.1	514	△0.6	514	△0.4	3,196	0
29年4月期	1,354	2.6	632	3.0	524	1.9	524	1.9	3,256	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、平成28年10月期は3,196円、平成29年4月期は3,256円です（想定期末発行済投資口の総口数は、161,000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）	28年4月期	161,000口	27年10月期	96,000口
② 期末自己投資口数	28年4月期	0口	27年10月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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28年10月期及び平成29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28年1月28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28年1月28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「投資信託及び投資法人に関する法律」といいます。）に基づき、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、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1）といいます。）に上場（銘柄コード3451）しました。

また、当期においては、平成27年11月16日に公募による新投資口の発行（61,900口）、平成27年12月16日に第三者割当による新投資口の発行（3,100口）を行い、約70億円を調達し、新規借入金と併せてオフィス3物件、商業施設1物件、住宅1物件の合計5物件を取得しました。当期末（平成28年4月30日）現在、本投資法人は、合計17物件の不動産信託受益権（取得価格（注2）の総額29,358百万円）を運用し、その発行済投資口の総口数は、161,000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みません。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28年4月期）におけるわが国の経済は、一部アジア諸国の経済減速といった国外情勢を背景として、資本市場では不安定な動きもありましたが、政府の各種経済政策の効果により企業収益・雇用環境の改善が見られ、緩やかながら回復基調が続きました。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境の下支えもあり、物件の取得競争は過熱化の様相をみせており、売買価格は引き続き上昇傾向にあります。とりわけ、都心5区（注1）では、不動産価格の上昇によって、期待する利回りを確保できる物件の取得は一層困難になりつつあります。また、都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」（注2）によると、資産のリストラクチャリングが一巡した結果として、事業法人等が売却し不動産投資市場に流入する不動産の額が低水準で推移しているほか、これに伴い事業法人等からの不動産業等の取得も低調となっており、投資用不動産の売買取引は不動産投資セクター内で循環する傾向が強まっています。

不動産賃貸市場におきましては、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を維持し、平均賃料も微増傾向を示しています（三鬼商事調べ）。また、東京経済圏（注3）における賃貸住宅の空室率も低水準で推移しており、その賃料単価も高水準を維持しています。

運用実績：

このような状況の下、本投資法人は、平成27年11月17日付でオフィス3物件（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）、商業施設1物件（武蔵藤沢トーセイビル）、住宅1物件（SEA SCAPE千葉みなど）の5物件（取得価格合計11,924百万円）を取得しました。当期末現在においては、17物件、取得価格合計29,358百万円を保有しています。また、当期末現在における当該運用資産の稼働率は96.5%です。

(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) 「不動産売買実態調査」とは、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行っているものです。

(注3) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を総称をいいます。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置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としております。当期中には新規物件の取得に伴う資金調達として平成27年11月17日にタームローン（期間3.5年、5年、6年、7年）により計5,500百万円の長期借入及び200百万円の短期借入を行いました。また、金利変動リスクへの対応として金利の固定化を念頭におき当期中に借り入れた長期借入のうちタームローン（期間7年）1,000百万円については固定金利による調達を行いました。

平成28年4月30日現在、出資総額は16,521百万円、有利子負債の残高は14,869百万円となっております。

なお、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44.1%となりました。

(ニ) 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益1,245百万円（前期比56.0%増）、営業利益613百万円（前期比79.2%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517百万円（前期比80.0%増）、当期純利益は516百万円（前期比80.2%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口当たりの分配金は3,014円となりました。

また、本投資法人は規約に定める方針に従い、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）について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投資法人が決定する金額による利益超過分配を行います。当期については、繰延ヘッジ損失31百万円に相当する利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の分配を31百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を194円としました。

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は一定程度続くものと見込まれます。ただし、国内外における金融市場の不透明感が解消されず、投資家のリスク回避姿勢が長期化した場合には、資金調達環境が変化する可能性もあり、今後の動向を注視しておく必要があります。

また、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については、稼働率及び賃料単価の双方とも緩やかに改善する傾向で推移するものと予想しています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用方針：

本投資法人は、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(注1)

本投資法人は、計17物件、約294億円の資産を運用しておりますが、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まいります(注2)。

(注1) 「資産規模」とは、決算日における保有資産の売買価格の総額を言います。

(注2) 本投資法人は、平成28年6月15日付で、西台NCビルの売買契約を締結することを決定し、平成28年8月31日付で当該取得予定資産の取得を予定しています。上記取得予定資産及びその賃借の詳細等につきましては、平成28年6月15日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う賃借の開始に関するお知らせ（1物件）」をご参照下さい。

(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、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を行っています。上記のとおり、平成27年11月17日にタームローン（期間7年）については固定金利による調達を行いました。今後も将来の金利上昇リスクや固定化コストも勘案の上、日銀の金融緩和政策の状況及びタイミングをみながら金利スワップ契約及び固定金利の借入れについても検討を進めてまいります。

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まいります。

(二) 平成28年10月期及び平成29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
28年10月期	1,320	614	514	514	3,196	0
29年4月期	1,354	632	524	524	3,256	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28年10月期及び平成29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

資産の取得

本投資法人は、平成28年6月15日付で以下の資産の取得を決定し、平成28年8月31日に当該資産を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)
オフィス	O-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481
合計 (1物件)			-	1,481

(注) 「取得価格」は、各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。

平成28年10月期及び平成29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28年10月期（第4期）（平成28年 5月1日～平成28年10月31日）（184日） 平成29年 4月期（第5期）（平成28年11月1日～平成29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17物件）（以下「運用資産」といいます。）及び平成28年8月31日付で取得予定の1物件（西台NCビル）をあわせした不動産信託受益権（合計18物件）を前提としています。 実際には上記前提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、テナント及び新規取得を予定している物件の賃貸借契約、テナント、ならびに市場の動向等を勘案し算出しています。なお、多摩センタートーセイビルについては、平成28年6月15日付で締結した多摩センタートーセイビルを対象物件とする再契約の締結に関する合意書に基づき算出しています。 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="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年10月期</th> <th>平成29年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>411百万円</td> <td>427百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>117百万円</td> <td>124百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td>88百万円</td> <td>93百万円）</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>26百万円</td> <td>27百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>27百万円</td> <td>25百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>94百万円</td> <td>109百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>164百万円</td> <td>169百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>130百万円</td> <td>125百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>78百万円</td> <td>78百万円</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。 公租公課については、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、現所有者と期間按分による計算が行われることにより取得時に精算されますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得時には費用計上されません。したがって、第4期取得予定資産については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等は平成28年10月期及び平成29年4月期においては費用計上されません。なお、第4期取得予定資産に係る平成28年10月期に取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は2百万円（62日分に相当）となり、平成29年4月期に取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等の総額は2百万円（61日分に相当）となります。 		平成28年10月期	平成29年4月期	賃貸事業費用計	411百万円	427百万円	管理委託費	117百万円	124百万円	（内運営管理費	88百万円	93百万円）	（内プロパティ・			マネジメント費用	26百万円	27百万円）	修繕費	27百万円	25百万円	公租公課	94百万円	109百万円	減価償却費	164百万円	169百万円	賃貸事業費用以外計	130百万円	125百万円	運用報酬	78百万円	78百万円
	平成28年10月期	平成29年4月期																																
賃貸事業費用計	411百万円	427百万円																																
管理委託費	117百万円	124百万円																																
（内運営管理費	88百万円	93百万円）																																
（内プロパティ・																																		
マネジメント費用	26百万円	27百万円）																																
修繕費	27百万円	25百万円																																
公租公課	94百万円	109百万円																																
減価償却費	164百万円	169百万円																																
賃貸事業費用以外計	130百万円	125百万円																																
運用報酬	78百万円	78百万円																																
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28年10月期に909百万円、平成29年4月期に927百万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（減価償却費を除く。） 																																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年11月16日付公募による新投資口の発行及び平成27年12月16日付第三者割当による新投資口の発行に係る新投資口発行費用は3年の期間において費用処理することとしております。当該新投資口発行費用は平成28年10月期に2百万円、平成29年4月期に2百万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28年10月期に96百万円、平成29年4月期に105百万円を想定しています。なお、当該融資関連費用のうち、平成28年10月期に40百万円、平成29年4月期に39百万円を借入期間に応じて費用処理することを想定しています。 																																	

<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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ます。）からの借入れ総額14,869百万円及び第4期に新規取得を予定している物件にかかる予定借入金800百万円の合計額を前提としています。また、平成28年10月期中に平成27年11月17日付の資産取得に伴う消費税の還付を想定していることから、当該還付金を原資として、借入金を一部返済することを前提としております。それ以外には平成29年4月期末までに上記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28年10月期末に45.0%、平成29年4月期末に45.0%を想定しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
<p>発行済投資口の総口数</p>	<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161,000口を前提としており、平成29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28年10月期及び平成29年4月期の予想期末発行済投資口の総口数161,000口により算出しています。
<p>1口当たり分配金</p>	<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。 なお、平成28年10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28年4月期と同額の31百万円と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しております。 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。
<p>1口当たり利益超過分配金（うち一時差異等調整引当額）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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28年10月期及び平成29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。
<p>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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>その他</p>	<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28年1月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,084,031	1,427,661
信託現金及び信託預金	※1 1,282,488	※1 2,338,098
営業未収入金	2,989	3,334
前払費用	51,453	81,294
繰延税金資産	13	16
未収消費税等	-	251,596
流動資産合計	2,420,976	4,102,003
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,455,102	9,212,530
減価償却累計額	△161,002	△302,064
信託建物(純額)	※1 5,294,099	※1 8,910,465
信託構築物	84,104	116,282
減価償却累計額	△4,968	△9,784
信託構築物(純額)	※1 79,135	※1 106,497
信託機械及び装置	151,049	243,783
減価償却累計額	△11,720	△21,141
信託機械及び装置(純額)	※1 139,328	※1 222,641
信託工具、器具及び備品	60,006	91,358
減価償却累計額	△4,473	△8,432
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 55,532	※1 82,926
信託建設仮勘定	-	2,040
信託土地	※1 11,927,842	※1 20,092,132
有形固定資産合計	17,495,938	29,416,703
投資その他の資産		
長期前払費用	69,120	144,967
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	79,120	154,967
固定資産合計	17,575,059	29,571,671
繰延資産		
投資口交付費	-	21,673
繰延資産合計	-	21,673
資産合計	19,996,035	33,695,348

(単位:千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	48,726	48,739
短期借入金	-	※1 200,000
1年内返済予定の長期借入金	-	※1 3,169,000
未払金	47,596	58,012
未払法人税等	853	915
未払消費税等	22,887	-
前受金	124,954	217,519
その他	1,117	42,529
流動負債合計	246,135	3,736,715
固定負債		
長期借入金	※1 9,169,000	※1 11,500,000
信託預り敷金及び保証金	768,767	1,420,650
その他	10,172	31,306
固定負債合計	9,947,940	12,951,956
負債合計	10,194,075	16,688,672
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	9,525,436	16,521,321
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	286,695	516,660
剰余金合計	286,695	516,660
投資主資本合計	9,812,132	17,037,982
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,172	△31,306
評価・換算差額等合計	△10,172	△31,306
純資産合計	※2 9,801,960	※2 17,006,676
負債純資産合計	19,996,035	33,695,348

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 716,173	※1,※2 1,139,845
その他賃貸事業収入	※1,※2 82,316	※1,※2 105,772
営業収益合計	798,490	1,245,618
営業費用		
賃貸事業費用	※1 355,355	※1 522,192
資産運用報酬	45,230	66,000
資産保管手数料	1,044	1,049
一般事務委託手数料	6,170	9,383
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	44,454	29,532
営業費用合計	456,155	632,059
営業利益	342,334	613,559
営業外収益		
受取利息	176	295
雑収入	554	54
営業外収益合計	730	349
営業外費用		
支払利息	28,159	51,548
融資関連費用	27,353	40,447
その他	-	4,334
営業外費用合計	55,513	96,330
経常利益	287,552	517,578
税引前当期純利益	287,552	517,578
法人税、住民税及び事業税	889	960
法人税等調整額	4	△3
法人税等合計	894	957
当期純利益	286,657	516,621
前期繰越利益	37	39
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	286,695	516,660

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

	投資主資本			
	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	9,525,436	186,085	186,085	9,711,522
当期変動額				
剰余金の配当		△186,048	△186,048	△186,048
当期純利益		286,657	286,657	286,657
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	-	100,609	100,609	100,609
当期末残高	※1 9,525,436	286,695	286,695	9,812,132

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	-	-	9,711,522
当期変動額			
剰余金の配当			△186,048
当期純利益			286,657
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,172	△10,172	△10,172
当期変動額合計	△10,172	△10,172	90,437
当期末残高	△10,172	△10,172	9,801,960

当期(自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

	投資主資本			
	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	9,525,436	286,695	286,695	9,812,132
当期変動額				
新投資口の発行	6,995,885			6,995,885
剰余金の配当		△286,656	△286,656	△286,656
当期純利益		516,621	516,621	516,621
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	6,995,885	229,965	229,965	7,225,850
当期末残高	※1 16,521,321	516,660	516,660	17,037,982

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△10,172	△10,172	9,801,960
当期変動額			
新投資口の発行			6,995,885
剰余金の配当			△286,656
当期純利益			516,621
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△21,134	△21,134	△21,134
当期変動額合計	△21,134	△21,134	7,204,716
当期末残高	△31,306	△31,306	17,006,676

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
I 当期末処分利益	286,695,424	516,660,848
II 利益超過分配金加算額	-	31,234,000
うち一時差異等調整引当額	-	31,234,000
III 分配金の額	286,656,000	516,488,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,986)	(3,208)
うち利益分配金	286,656,000	485,254,000
(うち1口当たり利益分配金)	(2,986)	(3,014)
うち一時差異等調整引当額	-	31,234,000
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(-)	(194)
IV 次期繰越利益	39,424	31,406,848
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286,656,000円を利益分配金として分配することといたしました。</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>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は、3,208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3,014円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第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による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。</p> <p>当期については、繰延ヘッジ損失31百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を31百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を194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27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)		(自 平成27年11月 1日 至 平成28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		287,552		517,578
減価償却費		91,638		159,257
融資関連費用		27,353		40,447
受取利息		△176		△295
支払利息		28,159		51,548
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△281		△345
未収消費税等の増減額 (△は増加)		387,669		△251,596
未払消費税等の増減額 (△は減少)		22,887		△22,887
前払費用の増減額 (△は増加)		1,384		△29,841
長期前払費用の増減額 (△は増加)		-		16,610
営業未払金の増減額 (△は減少)		3,022		15,543
未払金の増減額 (△は減少)		10,596		10,415
前受金の増減額 (△は減少)		6,147		92,565
その他		△2,125		2,318
小計		863,828		601,320
利息の受取額		176		295
利息の支払額		△28,004		△50,870
法人税等の支払額		△1,111		△898
営業活動によるキャッシュ・フロー		834,888		549,846
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		△14,288		△12,095,553
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		58,462		882,477
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△110,583		△191,933
投資活動によるキャッシュ・フロー		△66,409		△11,405,009
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		-		200,000
長期借入れによる収入		-		5,370,696
投資口の発行による収入		-		6,970,362
分配金の支払額		△186,048		△286,656
財務活動によるキャッシュ・フロー		△186,048		12,254,403
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		582,431		1,399,240
現金及び現金同等物の期首残高		1,784,088		2,366,519
現金及び現金同等物の期末残高		※ ₁ 2,366,519		※ ₁ 3,765,759

（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>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	2～60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	2～60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>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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、信託建設仮勘定、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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27年10月31日)	当 期 (平成28年4月30日)
信託現金及び信託預金	1,282,488	2,338,098
信託建物	5,294,099	8,910,465
信託構築物	79,135	106,497
信託機械及び装置	139,328	222,641
信託工具、器具及び備品	55,532	82,926
信託土地	11,927,842	20,092,132
合計	18,778,427	31,752,762

担保に付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 (平成27年10月31日)	当 期 (平成28年4月30日)
短期借入金	-	200,000
1年内返済予定の長期借入金	-	3,169,000
長期借入金	9,169,000	11,500,000
合計	9,169,000	14,869,000

※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)

	前 期 (平成27年10月31日)	当 期 (平成28年4月30日)
	50,000	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)

	前期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28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	613,442	984,597
共益費収入	68,922	98,664
駐車場等収入	21,379	40,432
その他賃貸収入	12,430	16,151
計	716,173	1,139,845
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	72,557	93,554
その他収入	9,758	12,218
計	82,316	105,772
不動産賃貸事業収益合計	798,490	1,245,618
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	72,722	111,229
信託報酬	3,600	4,974
水道光熱費	86,586	105,138
損害保険料	1,778	2,883
修繕費	25,170	31,054
公租公課	58,558	81,277
減価償却費	91,638	159,257
その他費用	15,301	26,377
不動産賃貸事業費用合計	355,355	522,192
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	443,134	723,426

※2 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	175,120	14,593
その他賃貸事業収入	25,350	1,614

※新投資口の発行により、平成27年11月16日に主要投資主に該当するものはなくなったため、主要投資主であった期間の金額を記載しております。

[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27年5月1日 至平成27年10月31日)	当期 (自平成27年11月1日 至平成28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	96,000口	161,000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)

	前期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	当期 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
現金及び預金	1,084,031	1,427,661
信託現金及び信託預金	1,282,488	2,338,098
現金及び現金同等物	2,366,519	3,765,759

[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27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
1年以内	391,221	351,342
1年超	78,812	537,830
合計	470,033	889,173

[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

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27年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,084,031	1,084,031	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,282,488	1,282,488	—
資産合計	2,366,519	2,366,519	—
(3) 長期借入金	9,169,000	9,169,000	—
負債合計	9,169,000	9,169,000	—
(4) デリバティブ取引	(10,172)	(10,172)	—

当期（平成28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	1,427,661	1,427,661	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,338,098	2,338,098	—
資産合計	3,765,759	3,765,759	—
(3) 短期借入金	200,000	200,000	—
(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	11,500,000	—
負債合計	14,869,000	14,869,000	—
(6) デリバティブ取引	(31,306)	(31,306)	—

（※）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

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。

(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27年10月31日）	当期（平成28年4月30日）
信託預り敷金及び保証金	768,767	1,459,311

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,084,031	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,282,488	—	—	—	—	—
合計	2,366,519	—	—	—	—	—

当期（平成28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	1,427,661	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,338,098	—	—	—	—	—
合計	3,765,759	—	—	—	—	—

（注4）借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

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

当期（平成28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
短期借入金	200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,169,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000	1,500,000	2,000,000
合計	3,369,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000	1,500,000	2,000,000

[有価証券に関する注記]

前期（平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28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27年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28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27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	△10,172

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期(平成28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	6,000,000	△31,306

(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27年5月1日 至平成27年10月31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	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	不動産等の賃貸等(注3)	200,471	前受金	31,764
										信託預り敷金及び保証金	158,263

(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) 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。

当期(自平成27年11月1日 至平成28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	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5.96%	なし	不動産の購入・賃貸	不動産等の賃貸等(注3)(注4)	16,208	信託預り敷金及び保証金(注4)	167,499

(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) 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。

(注4) トーセイ株式会社は、平成27年11月16日に行った公募による新投資口の発行により、関連当事者に該当しなくなりました。このため、取引金額には関連当事者であった期間の金額、期末残高には関連当事者でなくなった時点の残高を記載しています。

2. 関連会社等

前期(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年11月1日 至平成28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27年5月1日 至 平成27年10月31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	資産運用報酬の支払	45,230	未払金	32,607
主要投資主の子会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	東京都港区虎ノ門三丁目19番13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3)	86,094	営業未払金	48,726

(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) 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。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28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	資産運用報酬の支払(注4)	4,712	未払金(注4)	19,378
主要投資主の子会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	東京都港区虎ノ門三丁目19番13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3)(注4)	7,567	営業未払金(注4)	57,534

(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) 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。

(注4) トーセイ株式会社が、平成27年11月16日に行った公募による新投資口の発行により、主要投資主に該当しなくなりました。それに伴い、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社およびトーセイ・コミュニティ株式会社は、関連当事者に該当しなくなりました。このため、取引金額には関連当事者であった期間の金額、期末残高には関連当事者でなくなった時点の残高を記載しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28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27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
(繰延税金資産－流動)		
未払事業税損金不算入額	13	16
繰延税金資産(流動)合計	13	16
(繰延税金資産－流動)の純額	13	16
(繰延税金資産－固定)		
繰延ヘッジ損失	3,286	9,936
繰延税金資産(固定)小計	3,286	9,936
評価性引当額	△3,286	△9,936
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27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
法定実効税率	32.31	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.21	△32.24
その他	0.21	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31	0.18

3. 法人税等の税率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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が変更さ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32.31%から平成28年5月1日に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については31.74%に変更されています。

この税率の変更による影響額は軽微です。

[退職給付に関する注記]

前期(平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28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27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28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27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	17,555,943	17,495,938
期中増減額(注2)	△60,004	11,918,724
期末残高	17,495,938	29,414,663
期末時価(注3)	18,773,000	32,218,000

(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「稲毛海岸ビル空調設備」(14,036千円)等の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(91,638千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「関内トーセイビルⅡ」を含む合計5物件(12,045,810千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(159,257千円)の計上によるものです。

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

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

[セグメント情報に関する注記]

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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
1口当たり純資産額	102,103円	105,631円
1口当たり当期純利益	2,986円	3,330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27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
当期純利益（千円）	286,657	516,621
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）	286,657	516,621
期中平均投資口数（口）	96,000	155,132

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、平成28年6月15日開催の役員会において、以下の物件の取得に係る売買契約の締結について決議し、同日付で同契約を締結しました。

物件名称	西台NCビル
資産の種類	信託受益権
取得価格（注）	1,481百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得予定年月日	平成28年 8月31日

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

(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)		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)

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

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

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

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

(注5) 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。

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状況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 ハラスメント対策委員会実行委員長 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 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 クオイ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 ビ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） 平成27年 8月 一般財団法人飯田財団 監事 就任（現任） 平成27年12月 株式会社田島会計事務所 設立 代表取締役 就任（現任） 平成27年12月 株式会社プレミア倶楽部 社外監査役 就任（現任） 平成28年 1月 エディジーン株式会社 社外監査役 就任（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 就任（現任） 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 就任（現任） 平成28年 3月 OiDE CapiSEA株式会社 会計参与 就任（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

当期中においては、平成28年2月25日付で専務取締役保田良平、取締役（非常勤）小菅勝仁及び監査役（非常勤）石田章が退任し、新たに同日付で北島敬義が取締役、平野昇が取締役（非常勤）、西中間裕が監査役（非常勤）に就任しています。詳細につきましては、平成28年2月10日付資産運用会社における役員の異動に関するお知らせ及び平成28年2月16日付（訂正）資産運用会社における役員の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

本投資法人の平成28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3期 (平成28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	14,433	42.8
		商業施設	4,314	12.8
		住宅	10,668	31.7
	主要地方都市	—	—	—
	合計		29,416	87.3
預金・その他の資産			4,278	12.7
資産総額(注4)			33,695	100.0
負債総額(注4)			16,688	49.5
純資産総額(注4)			17,006	50.5

(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28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28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	11.5	3,430	平成26年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	7.0	2,370	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	6.2	2,030	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	14.0	4,540	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	5.8	1,880	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	4.6	1,570	平成27年11月17日
	小計			—	14,431	49.2	15,820
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	8.1	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	6.6	2,090	平成27年11月17日
	小計			—	4,330	14.7	4,620
オフィス及び商業施設の中計			—	18,761	63.9	20,440	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	5.3	1,860	平成26年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	4.2	1,400	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	3.4	1,100	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	3.3	1,080	平成26年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	2.8	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	2.8	866	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	2.7	874	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	2.0	658	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	9.5	3,040	平成27年11月17日
	小計			—	10,597	36.1	11,778
合計			—	29,358	100.0	32,218	—

(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28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。

(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	6	14,431	49.2
商業施設	2	4,330	14.7
住宅	9	10,597	36.1
合計	17	29,358	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。以下同じです。

b. 地域別

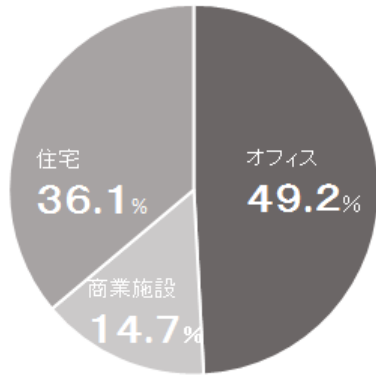
分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)
東京経済圏	17	29,358	100.0
都心5区	2	3,887	13.2
東京23区(都心5区を除く。)	5	6,317	21.5
東京経済圏(東京23区を除く。)	10	19,154	65.3
主要地方都市	—	—	—
合計	17	29,358	100.0

(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。以下同じです。

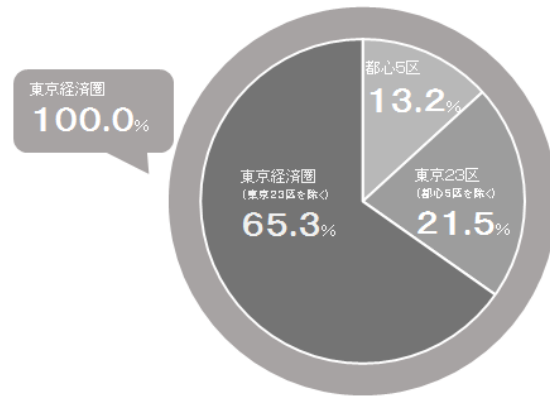
c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	5
10億円以上20億円未満	7
20億円以上30億円未満	3
30億円以上	2
合計	17

<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)及び武蔵藤沢トーセイビル(注2)はパススルー型マスターリース契約(以下「ML契約」といいます。)及び賃料固定型ML契約であり、同物件以外の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)	年間賃料 (百万円) (注5)	敷金・保証金 (百万円) (注6)	総賃貸面積 (㎡) (注7)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)	テナント 数 (注10)
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	26.8	346	182	9,737.49	9,737.49	100.0 (66.9)	1 (34)
	0-02	KM新宿ビル	平成 3年 9月	24.6	157	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	25.5	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11)	32.2 (注11)	290	368	6,736.41	6,917.45	97.4	28
	0-05	西葛西トーセイビル	平成 6年 1月	22.2	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	25.4	123	89	3,590.51	3,888.28	92.3	11
		小計	—	—	1,177	879	29,990.73	30,469.54	98.4	64
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	平成 4年11月	23.4	193	288	5,890.92	5,890.92	100.0	15
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル(注2)	平成 9年 8月	18.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (100.0)	1 (1)
		小計	—	—	337	360	11,980.64	11,980.64	100.0	16
オフィス及び商業施設の中計			—	—	1,515	1,239	41,971.37	42,450.18	98.9	80
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	平成23年 1月	5.3	99	17	2,072.92	2,169.38	95.6	52
	Rd-02	ライブ赤羽	平成元年 3月	27.1	95	11	3,876.34	3,876.34	100.0	72
	Rd-03	月光町アパートメント	平成20年 3月	8.1	53	17	1,147.57	1,392.13	82.4	14
	Rd-04	T's garden川崎大師	平成21年 1月	7.3	67	8	2,039.77	2,067.77	98.6	54
	Rd-05	アビタート蒲田	平成 3年 6月	24.9	50	7	1,702.74	1,768.23	96.3	26
	Rd-06	マーランドファイブ	平成 2年 4月	26.0	70	84	2,469.31	2,727.21	90.5	31
	Rd-07	アブニール白妙	平成 7年 2月	21.2	63	10	2,287.17	2,499.93	91.5	37
	Rd-08	ドミトリー原町田	平成 4年 7月	23.8	53	5	1,782.12	1,866.90	95.5	68
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	平成20年 3月	7.1	199	57	5,837.75	6,758.52	86.4	119
		小計	—	—	752	219	23,215.69	25,126.41	92.4	473
合計/平均			—	21.7	2,267	1,459	65,187.06	67,576.59	96.5	553

(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株式会社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) 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・コミュニティ株式会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) 「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。関内トーセイビルⅡの建築時期は、事務所棟の新築年月を記載しております。

(注4) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成28年4月30日までの経過年数を記載しています。また、合計/平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。

(注5) 「年間賃料」は、平成28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6) 「敷金・保証金」は、平成28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7) 「総賃貸面積」は、平成28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ML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注8) 「総賃貸可能面積」は、平成28年4月30日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「稼働率」は、平成28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10) 「テナント数」は、平成28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11) 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12) エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、平成28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

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)
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)
0-02	KM新宿ビル	87.5	96.6	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	—	—	97.4
0-05	西葛西トーセイビル	—	—	100.0
0-06	新横浜センタービル	—	—	92.3
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	—	—	100.0 (100.0)
Rd-01	T's garden高円寺	96.5	98.6	95.6
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	95.8	100.0
Rd-03	月光町アパートメント	86.1	87.7	82.4
Rd-04	T's garden川崎大師	95.2	95.9	98.6
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	92.6	96.3
Rd-06	マーランドファイブ	89.4	92.3	90.5
Rd-07	アブニール白妙	100.0	97.9	91.5
Rd-08	ドミトリー原町田	91.2	96.7	95.5
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	—	—	86.4

(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28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及び調査は、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と、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	3,346	3,430	3,440	5.9	3,420	5.5	5.9
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	2,046	2,370	2,380	4.3	2,360	4.0	4.4
	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	1,827	2,030	2,060	4.6	2,000	4.4	4.8
	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	4,107	4,540	4,650	5.1	4,430	4.9	5.3
	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	1,715	1,880	1,910	5.2	1,840	5.0	5.4
	0-06	新横浜センタ ービル	森井総合鑑定 株式会社	1,364	1,389	1,570	1,590	5.1	1,550	4.9	5.3
	小計				14,431	14,433	15,820	16,030	—	15,600	—
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	2,357	2,530	2,540	5.5	2,510	5.3	5.7
	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	1,957	2,090	2,090	5.9	2,080	5.5	6.1
	小計				4,330	4,314	4,620	4,630	—	4,590	—
オフィス及び商業施設の中計				18,761	18,748	20,440	20,660	—	20,190	—	—
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	1,550	1,860	1,880	4.3	1,830	4.1	4.5
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,230	1,400	1,410	5.0	1,380	4.8	5.2
	Rd-03	月光町アパー トメント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,000	1,006	1,100	1,120	4.4	1,080	4.2	4.6
	Rd-04	T's garden川 崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	983	1,080	1,090	5.1	1,070	4.9	5.3
	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	900	914	4.9	886	4.7	5.1
	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	833	866	875	6.1	857	5.9	6.3
	Rd-07	アブニール白 妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	782	874	886	5.3	862	5.1	5.5
	Rd-08	ドミトリー原 町田	一般財団法人 日本不動産研究所	600	606	658	663	5.1	652	4.9	5.3
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	森井総合鑑定 株式会社	2,800	2,828	3,040	3,060	5.3	3,010	5.1	5.5
	小計				10,597	10,668	11,778	11,898	—	11,627	—
合計				29,358	29,416	32,218	32,558	—	31,817	—	—

(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まれません。以下同じです。

(注2) 「当期末帳簿価額」は、平成28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28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、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及び損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（なお、同社は平成28年4月1日付で商号を、SOMP0リスクアマネジメント株式会社に変更しています。以下同じです。）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及び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。

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」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1)	長期修繕費(千円)(注2)	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	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
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	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)	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7月	3.84
0-06	新横浜センタービル	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8月	—	19,378	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7月	6.47
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
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	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9月	120	8,605	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9月	5.85
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
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	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7月	—	13,280	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7月	7.30
ポートフォリオ全体(注3)								3.71

- (注1) 「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2) 「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及び損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が調査した物件については建物状況評価報告書に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3) 「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9月付「地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。
- (注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、空調更新工事を実施されました。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。

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

各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関(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16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又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、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又は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社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	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社北山建築設計事務所	株式会社北山建築設計事務所	飛鳥建設株式会社	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事務所	株式会社日建設計一級建築事務所	前田建設工業株式会社	横浜市建築主事	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
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	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社コ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3)	戸田建設株式会社	北区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社都市デザインシステム一級建築士事務所	オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド	鹿島建設株式会社東京建築支店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店一級建築士事務所	(注4)	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店	株式会社東日本住宅評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-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千葉みなと	株式会社久米設計	株式会社久米設計	大成建設株式会社千葉支店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

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

(チ) 担保の状況

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。

(リ) 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28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 (34)	346	9,737.49	9,737.49	100.0 (66.9)
関内トーセイビルII	28	290	6,736.41	6,917.45	97.4

(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28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28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

本投資法人の運用資産につき、平成28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および武蔵藤沢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	1,384	39,744.70	61.0	平成28年 7月31日	普通建物 賃貸借契約	795
		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 武蔵藤沢トーセイビル SEA SCAPE千葉みなと	882	25,442.36	39.0	平成28年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	663
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	14.9	平成28年 11月27日	定期建物 賃貸借契約	182
		武蔵藤沢トーセイビル	144	6,089.72	9.3	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28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せん。以下同じです。
- (注3) 全ての運用資産について、平成28年4月30日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社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および武蔵藤沢トーセイビルについては、トーセイ・コミュニティ株式会社とトーセイ株式会社との間で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。

(ル) 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28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	9,734.49	14.9	平成28年11月27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	9.3	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	4.6	平成30年11月23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	2.8	平成29年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内トーセイビルⅡ	1,420.46	2.2	平成29年 4月16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	1.6	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
非開示(注)	西葛西トーセイビル	926.41	1.4	平成30年 1月31日	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	1.2	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	1.2	平成29年 1月14日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内トーセイビルⅡ	577.59	0.9	平成29年 3月31日	普通建物賃貸借契約

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

(ヲ) 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	182百万円	平成28年11月27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

(ワ) 個別物件収支

(参考情報) 個別物件収支

第3期(自 平成27年11月1日 至 平成28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
不動産賃貸事業収入合計 ①	200,803	86,974	88,524	154,555
賃貸事業収入	176,836	78,588	76,489	143,841
その他賃貸事業収入	23,966	8,386	12,035	10,714
不動産賃貸事業費用合計 ②	74,490	28,963	28,950	39,483
管理委託費	24,325	6,624	7,659	16,450
信託報酬	300	300	300	274
水道光熱費	26,655	8,565	10,861	11,871
損害保険料	564	183	178	307
修繕費	3,631	223	649	1,205
公租公課	18,151	9,900	7,890	6,509
その他費用	862	3,166	1,411	2,863
NOI ③ (①-②)	126,312	58,010	59,573	115,071
減価償却費 ④	16,022	8,976	9,740	20,337
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	110,290	49,034	49,833	94,734
資本的支出 ⑥	628	-	1,675	641
NCF ⑦ (③-⑥)	125,684	58,010	57,898	114,430

物件番号	(0-05)	(0-06)	(Rt-01)	(Rt-02)
物件名称	西葛西トーセイ ビル	新横浜センター ビル	稲毛海岸ビル	武蔵藤沢トーセイ ビル
不動産賃貸事業収入合計 ①	61,980	59,448	125,793	65,909
賃貸事業収入	56,629	56,155	102,999	65,909
その他賃貸事業収入	5,351	3,293	22,793	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,040	17,398	49,638	1,369
管理委託費	5,974	7,055	8,116	984
信託報酬	274	274	300	274
水道光熱費	5,433	4,282	25,607	-
損害保険料	134	192	290	99
修繕費	142	598	2,894	-
公租公課	-	3,522	11,753	-
その他費用	1,081	1,472	675	11
NOI ③ (①-②)	48,940	42,050	76,154	64,540
減価償却費 ④	7,199	7,030	19,966	9,167
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	41,741	35,020	56,188	55,372
資本的支出 ⑥	-	20,187	590	-
NCF ⑦ (③-⑥)	48,940	21,863	75,564	64,540

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
不動産賃貸事業収入合計 ①	52,182	50,522	31,877	34,781
賃貸事業収入	50,487	48,739	30,551	34,150
その他賃貸事業収入	1,694	1,782	1,326	631
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,357	13,934	9,372	7,432
管理委託費	3,878	4,851	2,845	2,229
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	406	736	394	182
損害保険料	74	136	56	66
修繕費	1,987	2,783	1,309	1,607
公租公課	2,611	3,337	2,122	2,071
その他費用	2,099	1,789	2,342	975
NOI ③ (①-②)	40,824	36,587	22,504	27,349
減価償却費 ④	5,765	4,205	3,302	5,218
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	35,058	32,382	19,201	22,130
資本的支出 ⑥	387	156	164	-
NCF ⑦ (③-⑥)	40,437	36,431	22,340	27,349

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
不動産賃貸事業収入合計 ①	26,954	37,482	35,368	30,456
賃貸事業収入	26,212	35,191	33,541	28,702
その他賃貸事業収入	742	2,290	1,827	1,753
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,777	10,990	13,404	11,306
管理委託費	2,258	3,559	2,766	2,638
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	570	2,598	741	847
損害保険料	61	100	85	80
修繕費	950	1,433	5,383	3,380
公租公課	1,545	2,592	2,067	2,458
その他費用	1,089	406	2,060	1,600
NOI ③ (①-②)	20,177	26,492	21,964	19,149
減価償却費 ④	3,164	4,803	6,253	4,543
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	17,012	21,689	15,711	14,606
資本的支出 ⑥	1,798	-	678	5,266
NCF ⑦ (③-⑥)	18,378	26,492	21,286	13,883

物件番号	(Rd-09)
物件名称	SEA SCAPE千葉み など
不動産賃貸事業収入合計 ①	102,002
賃貸事業収入	94,820
その他賃貸事業収入	7,182
不動産賃貸事業費用合計 ②	25,023
管理委託費	9,010
信託報酬	274
水道光熱費	5,383
損害保険料	270
修繕費	2,873
公租公課	4,742
その他費用	2,468
NOI ③ (①-②)	76,978
減価償却費 ④	23,561
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	53,417
資本的支出 ⑥	-
NCF ⑦ (③-⑥)	76,978

	オフィス合計	商業合計	住宅合計	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入合計 ①	652,287	191,702	401,628	1,245,618
賃貸事業収入	588,539	168,908	382,397	1,139,845
その他賃貸事業収入	63,747	22,793	19,231	105,772
不動産賃貸事業費用合計 ②	202,326	51,007	109,600	362,934
管理委託費	68,089	9,100	34,039	111,229
信託報酬	1,724	574	2,674	4,974
水道光熱費	67,669	25,607	11,861	105,138
損害保険料	1,560	390	933	2,883
修繕費	6,449	2,894	21,710	31,054
公租公課	45,975	11,753	23,548	81,277
その他費用	10,857	686	14,832	26,377
NOI ③ (①-②)	449,960	140,695	292,028	882,683
減価償却費 ④	69,305	29,133	60,817	159,257
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	380,654	111,561	231,210	723,426
資本的支出 ⑥	23,132	590	8,449	32,171
NCF ⑦ (③-⑥)	426,827	140,105	283,578	850,511