

平成27年10月期 決算短信 (REIT)

平成27年12月17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1月28日 分配金支払開始予定日 平成28年1月18日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年10月期の運用、資産の状況 (平成27年5月1日～平成27年10月31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	%
27年10月期	798	20.5	342	△0.7	287	53.6	286	54.0
27年4月期	662	—	344	—	187	—	186	—

	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	%	%	%
27年10月期	2,986	2.9	1.4	36.0
27年4月期	2,835	1.9	0.9	28.2

- (注1) トーセイ・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) における平成27年4月期の計算期間は平成26年9月4日から平成27年4月30日までの239日間ですが、実質的な資産運用期間は平成26年11月28日から平成27年4月30日までの154日間です。
- (注2) 平成27年4月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数 (65,633口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成26年11月28日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (96,000口) により算出した1口当たり当期純利益は1,938円です。
- (注3) 平成27年4月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成26年11月28日時点を期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成27年4月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年10月期	2,986	286	0	0	99.9	2.9
27年4月期	1,938	186	0	0	99.9	1.9

- (注) 平成27年4月期の配当性向は、次の算式により計算し、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。
 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

(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
27年10月期	19,996	9,801	49.0	102,103
27年4月期	19,887	9,711	48.8	101,161

(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
27年10月期	834	△66	△186	2,366
27年4月期	146	△16,825	18,463	1,784

2. 平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成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）

（％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4月期	1,231	54.3	589	72.1	488	70.0	488	70.5	3,035	0
28年10月期	1,291	4.8	597	1.4	493	0.9	493	0.9	3,064	0

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、平成28年4月期は3,035円、平成28年10月期は3,064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）
- ② 期末自己投資口数

27年10月期	96,000口	27年4月期	96,000口
27年10月期	0口	27年4月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29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、9ページ「平成28年4月期及び平成28年10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27年7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27年7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)。

同年11月26日に公募による新投資口の発行(86,400口)を行い、翌27日付で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」(注1)といいます。)に上場(銘柄コード3451)しました。平成27年10月31日現在、本投資法人は、合計12物件の不動産信託受益権(取得価格(注2)の総額17,434百万円)を運用し、その発行済投資口の総口数は、96,000口となっています。

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する「膨大な既存建築ストック」(注3)の活用・再生を目的にトーセイ株式会社(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27年10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が不安定要素として残るものの、政府の各種経済政策や日銀の金融緩和の効果により企業収益・雇用環境の改善が進み、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、平成27年度上期(平成27年4月～9月)の上場会社やJ-REIT等による不動産の取引額は約2兆9百億円(前年同期比2.5%減)と微減ながらほぼ昨年並みの水準となりました。当該市場において平成24年度以降、J-REITがその主要な売却先となっていました。最近では徐々に他のセクターとの取引が増加する傾向にあり、売却先は多様化しています。中でも本年度上期については私募REITの取得が目立ったほか、不動産市況の改善に伴い海外勢による取得及び売却は引き続き活発に推移しております。特に売却額は大幅に増加し、その額は半期ベースでの過去最高額を更新しました。また、用途別では、オフィスと住宅の取引額が前年同期に比べ+39%、+36%増加と大幅な伸びを示しました。こうした活発な売買取引を背景に、J-REITによる取得額は前年同期を下回る結果となりました。(都市未来総合研究所調べ)。

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

運用実績：

上記のような不動産賃貸市場の環境において、本投資法人は、平成26年11月28日に取得したオフィス3物件、商業施設1物件及び住居8物件の計12物件、取得価格の総額17,434百万円の保有資産を運用しました。本資産運用会社によるきめ細かなリーシング活動による稼働率の維持、向上に取り組んだ結果、運用資産の稼働率は第1期末(平成27年4月期)時点の96.2%に対し、第2期末(平成27年10月期)においては97.5%と改善しており、高稼働を維持

しています。

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

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

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は資産取得に係る資金調達について、収益の確保及び資産価値の持続的な成長を念頭に置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としております。当期中には新規物件の取得に伴う資金調達や返済期限の到来する借入金はありませんでしたが、長期借入に対する金利を固定化し将来の金利変動リスクをヘッジすることを目的として、平成27年8月31日にタームローン（期間3年、4年、5年）の借入に関し、金利スワップ契約を締結しました。

平成27年10月31日現在、出資総額は9,525百万円、有利子負債の残高は長期借入金9,169百万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45.9%となりました。

(ニ) 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798百万円（前期比20.5%増）、営業利益342百万円（前期比0.7%減）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287百万円（前期比53.6%増）、当期純利益は286百万円（前期比54.0%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の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2,986円となりました。

② 次期の見通し

今後も政府の各種経済政策や日銀の金融緩和による低金利や円安を追い風に、国内のJ-REIT各社を含む法人、個人及び機関投資家に加え、海外企業や投資ファンドなどによる日本の不動産業界への投資は継続すると考えられ、不動産売買市場における取得競争についてはより一層の加熱感が増し、不動産の売買価格の上昇傾向は一定程度続くと見込まれます。

また、前述の政府及び日銀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今後も推移するものと考えられます。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用方針：

本投資法人は、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、または築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として投資を行います。本投資法人は、所在エリアや築年数の観点から相対的に高いキャップレート(注)が要求されると考えられる不動産のうち、高いテナント誘致力や底堅い賃貸需要等を中長期的に見込める物件を、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12物件、約174億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、基準日における売買価格の総額を言います。

(注2) 本投資法人は、平成27年10月28日付で、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 千葉みなどの計5物件（以下「第3期取得済資産」といいます。）の売買契約を締結することを決定し、平成27年11月17日にこれらの資産の取得を完了しました。上記資産取得及びその賃借の詳細等につきましては、平成27年10月28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（合計5物件）」及び平成27年11月2日付「（訂正）「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（合計5物件）」の一部訂正について」並びに平成27年11月17日付「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ（合計5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8月31日にタームローン（期間3年、4年、5年）の借入に関し金利スワップ契約を締結しましたが、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、タイミングをみながら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いきます。

(ニ) 平成28年4月期及び平成28年10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4月期	1,231	589	488	488	3,035	—
28年10月期	1,291	597	493	493	3,064	—

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、9ページ「平成28年4月期及び平成28年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年10月28日及び平成27年11月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については平成27年11月16日に、第三者割当による新投資口の発行については平成27年12月16日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額は16,521百万円、発行済投資口の総口数は161,000口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	61,900口
発行価格（募集価格）	1口当たり111,637円
発行価格（募集価格）の総額	6,910,330,300円
発行価額（払込金額）	1口当たり107,629円
発行価額（払込金額）の総額	6,662,235,100円
払込期日	平成27年11月16日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	3,100口
発行価額（払込金額）	1口当たり107,629円
発行価額（払込金額）の総額	333,649,900円
払込期日	平成27年12月16日
割当先	大和証券株式会社

(資金使途)

今回の新投資口発行による資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金の一部（取得費用等を含みます。）に充当します。

(ロ) 資金の借入：

本投資法人は、平成27年10月28日付で下記「(ハ) 資産の取得」記載の資産の取得を目的とした資金の借入れを決定し、平成27年11月17日付で以下の資金を借り入れています。

a. 「タームローン（期間3.5年）」

(1) 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び三井住友信託銀行株式会社
(2) 借入金額	2,000,000,000円
(3) 利率(注1)	基準金利(注2) (全銀協 1か月日本円TIBOR) +0.500%
(4) 借入日	平成27年11月17日
(5) 利払日	平成27年12月30日を初回とし、以降毎月末日及び最終弁済期日 (但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
(6) 借入方法	上記借入先との間で平成27年11月13日に個別貸付契約を締結
(7) 返済期日	平成31年5月31日
(8) 返済方法	最終弁済期日に一括して弁済する
(9) 担保	有担保

b. 「タームローン（期間5年）」

(1) 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び三井住友信託銀行株式会社
(2) 借入金額	1,500,000,000円
(3) 利率(注1)	基準金利(注2) (全銀協 1か月日本円TIBOR) +0.700%
(4) 借入日	平成27年11月17日
(5) 利払日	平成27年12月30日を初回とし、以降毎月末日及び最終弁済期日 (但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
(6) 借入方法	上記借入先との間で平成27年11月13日に個別貸付契約を締結
(7) 返済期日	平成32年11月30日
(8) 返済方法	最終弁済期日に一括して弁済する
(9) 担保	有担保

c. 「タームローン（期間6年）」

(1) 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額	1,000,000,000円
(3) 利率(注1)	基準金利(注2) (全銀協 1か月日本円TIBOR) +0.900%
(4) 借入日	平成27年11月17日
(5) 利払日	平成27年12月30日を初回とし、以降毎月末日及び最終弁済期日 (但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

(6)	借入方法	上記借入先との間で平成27年11月13日に個別貸付契約を締結
(7)	返済期日	平成33年11月30日
(8)	返済方法	最終返済期日に一括して返済する
(9)	担保	有担保

d. 「タームローン（期間7年）」

(1)	借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行
(2)	借入金額	1,000,000,000円
(3)	利率(注1)	1.58567%（固定金利）
(4)	借入日	平成27年11月17日
(5)	利払日	平成27年12月30日を初回とし、以降毎月末日及び最終返済期日 （但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
(6)	借入方法	上記借入先との間で平成27年11月13日に個別貸付契約を締結
(7)	返済期日	平成34年11月30日
(8)	返済方法	最終返済期日に一括して返済する
(9)	担保	有担保

e. 「タームローン（期間1年）」

(1)	借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行
(2)	借入金額	200,000,000円
(3)	利率(注1)	基準金利（注2）（全銀協 1か月日本円TIBOR）+0.300%
(4)	借入日	平成27年11月17日
(5)	利払日	平成27年12月30日を初回とし、以降毎月末日及び最終返済期日 （但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
(6)	借入方法	上記借入先との間で平成27年11月13日に個別貸付契約を締結
(7)	返済期日	平成28年10月31日
(8)	返済方法	最終返済期日に一括して返済する
(9)	担保	有担保

(注1) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

(ハ) 資産の取得

本投資法人は、平成27年10月28日付で以下の資産の取得を決定し、平成27年11月17日に当該資産を取得しました。

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-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市中区	4,100
	O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区西葛西	1,710
	O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市港北区	1,364
	小計 (3物件)			-
商業施設	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市東藤沢	1,950
	小計 (1物件)			-
住宅	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市中央区	2,800
	小計 (1物件)			-
合計 (5物件)			-	11,924

(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みません。

平成28年4月期及び平成28年10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 4月期 (第3期) (平成27年11月1日～平成28年 4月30日) (182日) 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) 																																	
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。) について、平成28年10月期末までの間に変動 (新規物件の取得、既存物件の売却等) が生じないことを前提としています。 実際には運用資産以外の新規物件の取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント及び市場の動向等を勘案し算出しています。 賃貸事業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																																	
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4月期</th> <th>平成28年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>376百万円</td> <td>404百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>110百万円</td> <td>113百万円</td> </tr> <tr> <td> (内運営管理費)</td> <td>82百万円</td> <td>85百万円)</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>25百万円</td> <td>25百万円)</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>23百万円</td> <td>21百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>81百万円</td> <td>94百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>157百万円</td> <td>157百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>109百万円</td> <td>131百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>64百万円</td> <td>76百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費については、建物状況調査報告書の金額を勘案のうえ、本資産運用会社が計画した金額を基に、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3期取得済資産については、平成27年度の固定資産税及び都市計画税等は平成28年4月期においては費用計上されません。なお、第3期取得済資産に係る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9百万円 (45日分に相当) となります。 		平成28年4月期	平成28年10月期	賃貸事業費用計	376百万円	404百万円	管理委託費	110百万円	113百万円	(内運営管理費)	82百万円	85百万円)	(内プロパティ・			マネジメント費用	25百万円	25百万円)	修繕費	23百万円	21百万円	公租公課	81百万円	94百万円	減価償却費	157百万円	157百万円	賃貸事業費用以外計	109百万円	131百万円	運用報酬	64百万円	76百万円
	平成28年4月期	平成28年10月期																																
賃貸事業費用計	376百万円	404百万円																																
管理委託費	110百万円	113百万円																																
(内運営管理費)	82百万円	85百万円)																																
(内プロパティ・																																		
マネジメント費用	25百万円	25百万円)																																
修繕費	23百万円	21百万円																																
公租公課	81百万円	94百万円																																
減価償却費	157百万円	157百万円																																
賃貸事業費用以外計	109百万円	131百万円																																
運用報酬	64百万円	76百万円																																
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4月期に855百万円、平成28年10月期に886百万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 (除く減価償却費) 																																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年10月28日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る費用については36か月間で定額法により償却する予定であり、当該費用の影響額は、平成28年4月期及び平成28年10月期にそれぞれ6百万円を想定しています。 支払利息及び融資関連費用として平成28年4月期に94百万円、平成28年10月期に98百万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4月期に36百万円、平成28年10月期に37百万円を借入期間に応じて費用処理しています。 																																	

借入金	<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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家であって、かつ、地方税法施行令附則（昭和25年政令第245号。その後の改正を含みます。）第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限ります。）からの借入れ総額14,869百万円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28年10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28年4月期末に44.4%、平成28年10月期末に44.0%を想定しています。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数161,000口を前提としており、平成28年10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4月期及び平成28年10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。
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（利益超過分配金は含まない。）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。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・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

有価証券届出書（平成27年10月28日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	399,012	1,084,031
信託現金及び信託預金	※1 1,385,076	※1 1,282,488
営業未収入金	2,708	2,989
前払費用	52,837	51,453
繰延税金資産	18	13
未収消費税等	387,669	-
流動資産合計	2,227,323	2,420,976
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,427,321	5,455,102
減価償却累計額	△80,019	△161,002
信託建物(純額)	※1 5,347,302	※1 5,294,099
信託構築物	84,104	84,104
減価償却累計額	△2,482	△4,968
信託構築物(純額)	※1 81,621	※1 79,135
信託機械及び装置	151,049	151,049
減価償却累計額	△5,858	△11,720
信託機械及び装置(純額)	※1 145,191	※1 139,328
信託工具、器具及び備品	56,152	60,006
減価償却累計額	△2,167	△4,473
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 53,985	※1 55,532
信託土地	※1 11,927,842	※1 11,927,842
有形固定資産合計	17,555,943	17,495,938
投資その他の資産		
長期前払費用	94,162	69,120
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	104,162	79,120
固定資産合計	17,660,105	17,575,059
資産合計	19,887,429	19,996,035

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,358	48,726
未払金	37,000	47,596
未払法人税等	1,075	853
未払消費税等	-	22,887
前受金	118,807	124,954
その他	776	1,117
流動負債合計	186,017	246,135
固定負債		
長期借入金	※1 9,169,000	※1 9,169,000
信託預り敷金及び保証金	820,888	768,767
その他	-	10,172
固定負債合計	9,989,888	9,947,940
負債合計	10,175,906	10,194,075
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	9,525,436	9,525,436
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	186,085	286,695
剰余金合計	186,085	286,695
投資主資本合計	9,711,522	9,812,132
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△10,172
評価・換算差額等合計	-	△10,172
純資産合計	※2 9,711,522	※2 9,801,960
負債純資産合計	19,887,429	19,996,035

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1,※2 601,908	※1,※2 716,173
その他貸貸事業収入	※1,※2 60,858	※1,※2 82,316
営業収益合計	662,767	798,490
営業費用		
貸貸事業費用	※1 252,615	※1 355,355
資産運用報酬	31,932	45,230
資産保管手数料	623	1,044
一般事務委託手数料	7,035	6,170
役員報酬	5,200	3,900
その他営業費用	20,597	44,454
営業費用合計	318,005	456,155
営業利益	344,761	342,334
営業外収益		
受取利息	175	176
雑収入	-	554
営業外収益合計	175	730
営業外費用		
支払利息	23,422	28,159
創立費	45,581	-
投資口交付費	53,860	-
融資関連費用	34,894	27,353
営業外費用合計	157,758	55,513
経常利益	187,178	287,552
税引前当期純利益	187,178	287,552
法人税、住民税及び事業税	1,111	889
法人税等調整額	△18	4
法人税等合計	1,092	894
当期純利益	186,085	286,657
前期繰越利益	-	37
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	186,085	286,695

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年9月4日 至 平成27年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	9,525,436			9,525,436	9,525,436
当期純利益		186,085	186,085	186,085	186,085
当期変動額合計	9,525,436	186,085	186,085	9,711,522	9,711,522
当期末残高	9,525,436	186,085	186,085	9,711,522	9,711,522

当期 (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	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
I 当期末処分利益	186,085,573	286,695,424
II 分配金の額	186,048,000	286,656,000
(投資口1口当たり分配金の額)	1,938	2,986
III 次期繰越利益	37,573	39,424
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口の総口数96,000口の整数倍の最大値となる186,048,000円を利益分配金として分配することといたしました。</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>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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	(自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	(自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	187,178	287,552
減価償却費	90,527	91,638
投資口交付費	53,860	-
融資関連費用	34,894	27,353
受取利息	△175	△176
支払利息	23,422	28,159
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,708	△281
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,358	3,022
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△387,669	387,669
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	22,887
前払費用の増減額 (△は増加)	△3,024	1,384
未払金の増減額 (△は減少)	37,000	10,596
前受金の増減額 (△は減少)	118,807	6,147
その他	△11,158	△2,125
小計	169,311	863,828
利息の受取額	175	176
利息の支払額	△23,422	△28,004
法人税等の支払額	△35	△1,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	146,028	834,888
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	△17,646,470	△14,288
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	837,609	58,462
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,720	△110,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,825,581	△66,409
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,992,064	-
投資口の発行による収入	9,471,576	-
分配金の支払額	-	△186,048
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,463,641	△186,048
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,784,088	582,431
現金及び現金同等物の期首残高	-	1,784,088
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,784,088	※1 2,366,519

(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

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～62年	構築物	4～60年	機械及び装置	10～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～62年								
構築物	4～60年								
機械及び装置	10～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
2. 収益及び費用の計上基準	<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>								
3. ヘッジ会計の方法	<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>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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>								
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託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27年4月30日)	当 期 (平成27年10月31日)
信託現金及び信託預金	1,385,076	1,282,488
信託建物	5,347,302	5,294,099
信託構築物	81,621	79,135
信託機械及び装置	145,191	139,328
信託工具、器具及び備品	53,985	55,532
信託土地	11,927,842	11,927,842
合計	18,941,019	18,778,427

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4月30日)	当 期 (平成27年10月31日)
長期借入金	9,169,000	9,169,000
合計	9,169,000	9,169,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成27年4月30日)	当 期 (平成27年10月31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26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	513,665	613,442
共益費収入	59,869	68,922
駐車場等収入	17,777	21,379
その他賃貸収入	10,596	12,430
計	601,908	716,173
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	44,114	72,557
その他収入	16,744	9,758
計	60,858	82,316
不動産賃貸事業収益合計	662,767	798,490
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	65,725	72,722
信託報酬	3,082	3,600
水道光熱費	57,804	86,586
損害保険料	1,488	1,778
修繕費	17,371	25,170
公租公課	7,947	58,558
減価償却費	90,527	91,638
その他費用	8,668	15,301
不動産賃貸事業費用合計	252,615	355,355
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	410,151	443,134

※2 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	148,852	175,120
その他賃貸事業収入	16,531	25,350

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

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26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31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	96,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
現金及び預金	399,012	1,084,031
信託現金及び信託預金	1,385,076	1,282,488
現金及び現金同等物	1,784,088	2,366,519

[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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
1年以内	497,551	391,221
1年超	316,963	78,812
合計	814,515	470,033

[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	399,012	399,012	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,385,076	1,385,076	—
資産合計	1,784,088	1,784,088	—
(3) 長期借入金	9,169,000	9,169,000	—
負債合計	9,169,000	9,169,000	—

当期(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)	—

(※) 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) 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。

(4) 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4月30日)	当期(平成27年10月31日)
信託預り敷金及び保証金	820,888	768,767

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成27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	399,012	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,385,076	—	—	—	—	—
合計	1,784,088	—	—	—	—	—

当期(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	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成27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	—	3,169,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	—

当期(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	—

[有価証券に関する注記]

前期(平成27年4月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27年10月31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4月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27年10月31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4月30日)

該当事項はありません。

当期（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	借入金金利	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。

[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26年9月4日 至平成27年4月30日)

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

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

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

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

当期(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。

2. 関連会社等

前期(自平成26年9月4日 至平成27年4月30日)

該当事項はありません。

当期(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。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年9月4日 至平成27年4月30日)

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	100,000	投資運用業	—	なし	資産運用の委託	設立企画人報酬の支払(注3)	40,000	—	—
								資産運用報酬の支払(注4)	119,107	未払金	34,487
主要投資主の子会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	東京都港区虎ノ門三丁目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5)	73,447	営業未払金	28,354

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

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

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

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

当期(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成26年9月4日 至平成27年4月30日)

該当事項はありません。

当期(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。

[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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
(繰延税金資産－流動)		
未払事業税損金不算入額	18	13
繰延税金資産(流動)合計	18	13
(繰延税金資産－流動)の純額	18	13
(繰延税金資産－固定)		
繰延ヘッジ損失	－	3,286
繰延税金資産(固定)小計	－	3,286
評価性引当額	－	△3,286
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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
法定実効税率	34.16	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.95	△32.21
その他	0.38	0.21
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.58	0.31

[退職給付に関する注記]

前期(平成27年4月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27年10月31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4月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27年10月31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26年9月 4日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	—	17,555,943
期中増減額(注2)	17,555,943	△60,004
期末残高	17,555,943	17,495,938
期末時価(注3)	18,720,000	18,773,000

(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) 前期にかかる期中増減額のうち、前期の主な増加額は「多摩センタートーセイビル」等を含む合計12物件(17,644,133千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(90,527千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「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。

(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26年9月4日 至平成27年4月30日)	当期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
1口当たり純資産額	101,161円	102,103円
1口当たり当期純利益	2,835円	2,986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26年9月4日 至平成27年4月30日)	当期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
当期純利益(千円)	186,085	286,657
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	186,085	286,657
期中平均投資口数(口)	65,633	96,000

[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27年10月28日付で以下の5物件の取得に係る売買契約を締結し、平成27年11月17日付で取得しました。

物件名称	関内トーセイビルⅡ
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	4,100百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	西葛西トーセイビル
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	1,710百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	新横浜センタービル
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	1,364百万円
取得先	エコフレンドリー・ツー合同会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	武蔵藤沢トーセイビル
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	1,950百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

物件名称	SEA SCAPE千葉みなど
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	2,800百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得日	平成27年11月17日

(注1) 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。

2. 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年10月28日及び平成27年11月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成27年11月16日に公募による新投資口の発行に係る払込み、平成27年12月16日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。

(一般募集(公募)による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 61,900口
 発行価格(募集価格) : 111,637円
 発行価格(募集価格)の総額 : 6,910,330,300円
 発行価額(払込金額) : 107,629円
 発行価額(払込金額)の総額 : 6,662,235,100円
 払込期日 : 平成27年11月16日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 3,100口
 発行価額(払込金額) : 107,629円
 発行価額(払込金額)の総額 : 333,649,900円
 払込期日 : 平成27年12月16日
 割当先 : 大和証券株式会社

(資金使途)

今回の新投資口発行による資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金の一部(取得費用等を含みます。)に充当します。

3. 資金の借入れ

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

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び三井住友信託銀行株式会社	2,000	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.500%	平成27年 11月17日	平成31年 5月31日	期限一括 返済	有担保
株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び三井住友信託銀行株式会社	1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.700%		平成32年 11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.900%		平成33年 11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行	1,000	1.58567% (固定金利)		平成34年 11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行	200	全銀協1ヶ月円TIBOR +0.300%		平成28年 10月31日		
合計	5,700	—	—	—	—	—

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、当期における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、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(千円)(注1)		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	960,000	960,000	(注2) (注3)
平成26年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565,436	9,525,436	(注4)

(注1) 出資総額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、平成26年9月4日に設立されました。

(注3) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格103,000円(発行価額99,137円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(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異動はありません。

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) 社団法人全国国民職業紹介事業協会 (現 公益社団法人全国国民職業紹介事業協会) 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)	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

当期中における本資産運用会社の役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成27年10月31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2期 (平成27年10月31日現在)	
			保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率 (注3) (%)
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	7,250	36.3
		商業施設	2,377	11.9
		住宅	7,868	39.3
	主要地方都市	—	—	—
	合計		17,495	87.5
預金・その他の資産			2,500	12.5
資産総額(注4)			19,996	100.0
負債総額(注4)			10,194	51.0
純資産総額(注4)			9,801	49.0

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

(注2) 「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、平成27年10月31日現在における貸借対照表計上額(不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)に基づいて記載しています。

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

(注4) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、平成27年10月31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「O」、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	19.3	3,410	平成26年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	11.8	2,270	平成26年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	10.5	1,990	平成26年11月28日
	小計		—	7,257	41.6	7,670	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	13.7	2,490	平成26年11月28日
	小計		—	2,380	13.7	2,490	—
オフィス及び商業施設の中計			—	9,637	55.3	10,160	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	8.9	1,820	平成26年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	7.0	1,380	平成26年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	5.7	1,090	平成26年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	5.6	1,050	平成26年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	4.8	898	平成26年11月28日
	Rd-06	マーランドファイブ	埼玉県富士見市	830	4.8	864	平成26年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	4.5	864	平成26年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	3.4	647	平成26年11月28日
	小計		—	7,797	44.7	8,613	—
合計			—	17,434	100.0	18,773	—

(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に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、平成27年10月31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	3	7,257	41.6
商業施設	1	2,380	13.7
住宅	8	7,797	44.7
合計	12	17,434	100.0

(注) 「用途別投資比率」は、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

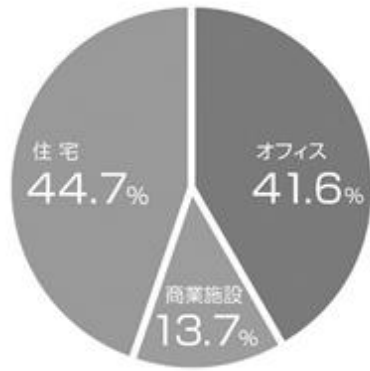
分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)
東京経済圏	12	17,434	100.0
都心5区	2	3,887	22.3
東京23区(都心5区を除く。)	4	4,607	26.4
東京経済圏(東京23区を除く。)	6	8,940	51.3
主要地方都市	—	—	—
合計	12	17,434	100.0

(注) 「地域別投資比率」は、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	4
20億円以上30億円未満	2
30億円以上	1
合計	12

<用途別投資比率(取得価格ベース)>



<地域別投資比率(取得価格ベース)>



(ハ) 建物等の概要

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

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビル（注1）はパススルー型マスターリース契約（以下「ML契約」といいます。）及び賃料固定型ML契約であり、同物件以外の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)	総賃貸面積 (㎡) (注6)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	テナント 数 (注9)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル (注1)	平成元年 7月	26.3	346	158	9,737.49	9,737.49	100.0 (56.2)	1 (31)
	0-02	KM新宿ビル	平成 3年 9月	24.1	150	78	3,287.57	3,403.95	96.6	7
	0-03	日本橋浜町ビル	平成 2年10月	25.0	134	80	3,334.40	3,334.40	100.0	7
		小計	—	—	631	317	16,359.46	16,475.84	99.3	15
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	平成 4年11月	22.9	207	288	5,890.92	5,890.92	100.0	15
		小計	—	—	207	288	5,890.92	5,890.92	100.0	15
オフィス及び商業施設の中計			—	—	839	605	22,250.38	22,366.76	99.5	30
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	平成23年 1月	4.8	101	17	2,138.98	2,169.38	98.6	53
	Rd-02	ライブ赤羽	平成元年 3月	26.6	90	11	3,712.51	3,876.33	95.8	69
	Rd-03	月光町アパートメント	平成20年 3月	7.6	57	16	1,221.42	1,392.13	87.7	15
	Rd-04	T's garden川崎大師	平成21年 1月	6.8	65	8	1,983.77	2,067.77	95.9	51
	Rd-05	アビタート蒲田	平成 3年 6月	24.4	48	7	1,637.25	1,768.23	92.6	25
	Rd-06	マーランドファイブ	平成 2年 4月	25.5	71	84	2,516.98	2,727.50	92.3	32
	Rd-07	アブニール白妙	平成 7年 2月	20.7	67	11	2,446.74	2,499.93	97.9	40
	Rd-08	ドミトリー原町田	平成 4年 7月	23.3	53	5	1,805.16	1,865.99	96.7	70
		小計	—	—	556	163	17,462.81	18,367.26	95.1	355
合計／平均			—	20.9	1,395	768	39,713.19	40,734.02	97.5	385

(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（以下「トーセイ」といいます。）との間でパススルー型ML契約が締結されています。なお、同社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更されています。

(注2) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。

(注3) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成27年10月31日までの経過年数を記載しています。また、合計／平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。

(注4) 「年間賃料」は、平成27年10月31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、貸室賃料に限ります。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント（パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。）との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

(注5) 「敷金・保証金」は、平成27年10月31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6) 「総賃貸面積」は、平成27年10月31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7) 「総賃貸可能面積」は、平成27年10月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注8) 「稼働率」は、平成27年10月31日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナン

トとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。

- (注9) 「テナント数」は、平成27年10月31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10) エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、平成27年10月31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

- 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	第2期
		(平成27年 4月30日)	(平成27年10月31日)
0-01	多摩センタートーセイビル	100.0 (77.9)	100.0 (56.2)
0-02	KM新宿ビル	87.5	96.6
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0
Rd-01	T's garden高円寺	96.5	98.6
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	95.8
Rd-03	月光町アパートメント	86.1	87.7
Rd-04	T's garden川崎大師	95.2	95.9
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	92.6
Rd-06	マーランドファイブ	89.4	92.3
Rd-07	アブニール白妙	100.0	97.9
Rd-08	ドミトリー原町田	91.2	96.7

(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27年10月31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並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	不動産等の名称	鑑定機関	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価格(注3)					
						鑑定 評価額等 (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	3,361	3,410	3,420	5.9	3,390	5.6	6.0
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	2,055	2,270	2,280	4.4	2,260	4.1	4.5
	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	1,833	1,990	2,020	4.7	1,960	4.5	4.9
	小計				7,257	7,250	7,670	7,720	—	7,610	—
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	2,377	2,490	2,510	5.6	2,470	5.4	5.8
	小計				2,380	2,377	2,490	2,510	—	2,470	—
オフィス及び商業施設の中計				9,637	9,627	10,160	10,230	—	10,080	—	—
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	1,555	1,820	1,840	4.4	1,800	4.2	4.6
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,234	1,380	1,390	5.1	1,360	4.9	5.3
	Rd-03	月光町アパー トメント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,000	1,009	1,090	1,100	4.5	1,070	4.3	4.7
	Rd-04	T's garden川 崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	988	1,050	1,060	5.2	1,040	5.0	5.4
	Rd-05	アビタート蒲 田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	846	898	911	5.0	884	4.8	5.2
	Rd-06	マ ー ラ ン ド ファイブ	一般財団法人 日本不動産研究所	830	838	864	872	6.2	855	6.0	6.4
	Rd-07	アブニール白 妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	787	864	871	5.4	856	5.2	5.6
	Rd-08	ドミトリー原 町田	一般財団法人 日本不動産研究所	600	605	647	652	5.2	641	5.0	5.4
	小計				7,797	7,868	8,613	8,696	—	8,506	—
合計				17,434	17,495	18,773	18,926	—	18,586	—	—

(注1) 「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注2) 「当期末帳簿価額」は、平成27年10月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成27年10月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書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株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイトトーマツPRS株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタント並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また本投資法人は、各運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。同社作成の「地震PML再評価報告書」に記載された各運用資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。地震PML再評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	不動産等の名称	建物状況調査報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注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
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	平成26年6月	—	24,129	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	6.49
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	670	2,936	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	7,370	8,355	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年4月	350	3,833	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	685	2,475	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	1,890	3,365	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	7.82
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	3,570	8,500	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	4.00
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年3月	1,210	7,827	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年2月	4,540	9,477	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年3月	5.29
ポートフォリオ全体(注3)								4.01

(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3月付「地震PML再評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(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11物件について、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタントに、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、株式会社ハイ国際コンサルタントから運用資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、運用資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。一方、アブニール白妙については、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、既に治癒されています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
0-01	多摩センタートーセイビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	大成建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-02	KM新宿ビル	三菱地所株式会社一級建築士事務所	三菱地所株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-03	日本橋浜町ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	戸田建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rt-01	稲毛海岸ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷工コーポレーション	千葉市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ヨコハウス一級建築士事務所	矢吹建築設計事務所	前田建設工業株式会社東京支店	ハウスプラス確認検査株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社アルテ建築設計事務所	(注2)	戸田建設株式会社	北区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社都市デザインシステム一級建築士事務所	オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド	鹿島建設株式会社東京建築支店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店一級建築士事務所	(注3)	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店	株式会社東日本住宅評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土建工業株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社I.N.A新建築研究所	株式会社I.N.A新建築研究所	東武不動産株式会社	埼玉県建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-07	アブニール白妙	株式会社三亜設計	構造計算書に作成者の記載がありません。	東亜建設工業株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-08	ドミトリー原町田	三井不動産建設株式会社一級建築士事務所	三井不動産建設株式会社	三井不動産建設株式会社	町田市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント

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

(注2) 構造設計者は、当該建物の構造計算書が紛失したため不明となっています。なお、株式会社ハイ国際コンサルタントにより構造計算書が復元されています。

(注3) 当該建物については、国土交通大臣による型式適合認定を受けた建築材料、構造用部材、工法及び基礎が用いられ、認証型式部材等製造者により製造、新築されており、現行建築基準法に適合した耐力を有するものと判断されるとの検証結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

(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27年10月31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(31)	346	9,737.49	9,737.49	100.0(56.2)
KM新宿ビル	7	150	3,287.57	3,403.95	96.6
稲毛海岸ビル	15	207	5,890.92	5,890.92	100.0

(注1) 本物件については賃料固定型ML契約が締結されていることから、かかるML会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、ML会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数(平成27年10月31日現在)をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。

(注2) 本物件については賃料固定型ML契約が締結されていることから、かかるML会社に対する賃貸面積に基づき稼働率を計算しています。また、エンドテナントに対する賃貸面積に基づく稼働率(平成27年10月31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27年10月31日現在のポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみをテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。多摩センタートーセイビルについては、信託受託者及びML会社であるトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同社及びサブML会社であるトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されているため、ML会社及びサブML会社の両方を記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)	敷金・保証金 (百万円)
トーセイ・コミュニティ株式会社(注3)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 稲毛海岸ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 マーランドファイブ アブニール白妙 ドミトリー原町田	1,395	39,713.19	100.0	平成28年 7月31日	普通建物 賃貸借契約	768
トーセイ株式会社	不動産業	多摩センタートーセイビル	346	9,737.49	24.5	平成28年 11月27日	定期建物 賃貸借契約	158

(注1) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(注2) 「契約形態」は、平成27年10月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。

(注3) 全ての運用資産について、平成26年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ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27年10月31日現在のポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	24.5	平成28年11月27日	定期建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	7.5	平成30年11月30日	普通建物賃貸借契約
ヒートウェーブ 株式会社	KM新宿ビル	447.41 447.41 137.29 合計：1,032.11	2.6	平成29年 3月31日 平成28年10月31日 平成28年 6月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
東京ガスエネルギー 株式会社	日本橋浜町ビル	756.21	1.9	平成30年 3月31日	普通建物賃貸借契約
ヨークス株式会社	日本橋浜町ビル	755.29	1.9	平成29年 1月14日	普通建物賃貸借契約
株式会社ニッセン	稲毛海岸ビル	575.78	1.5	平成28年 8月31日	普通建物賃貸借契約
個人	KM新宿ビル	504.66	1.3	平成29年 8月31日	普通建物賃貸借契約
中外テクノス株式会社	日本橋浜町ビル	502.55	1.3	平成29年10月31日	普通建物賃貸借契約
東和薬品株式会社	日本橋浜町ビル	483.87	1.2	平成28年 1月11日	普通建物賃貸借契約
有限会社一風騎士	KM新宿ビル	447.41	1.1	平成28年11月30日	普通建物賃貸借契約
テレコムグループ 株式会社	KM新宿ビル	447.41	1.1	平成28年 9月30日	普通建物賃貸借契約
株式会社光通信	KM新宿ビル	447.41	1.1	平成28年 6月30日	普通建物賃貸借契約

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

(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	158百万円	平成28年11月27日	定期建物賃貸借契約

(ワ) 個別物件収支

(参考情報) 個別物件収支

第2期(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)

(単位:千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(Rt-01)
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	稲毛海岸ビル
不動産賃貸事業収入合計 ①	202,519	73,849	85,747	135,261
賃貸事業収入	176,848	64,305	75,645	109,044
その他賃貸事業収入	25,671	9,544	10,101	26,217
不動産賃貸事業費用合計 ②	76,939	30,658	30,172	45,700
管理委託費	24,280	6,359	7,678	8,475
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	31,732	10,373	10,629	27,335
損害保険料	537	172	169	275
修繕費	939	326	2,245	2,714
公租公課	18,151	9,900	7,890	5,876
その他費用	998	3,225	1,259	723
NOI ③ (①-②)	125,579	43,190	55,574	89,561
減価償却費 ④	17,075	9,041	9,034	19,541
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	108,504	34,149	46,540	70,020
資本的支出 ⑥	710	869	6,704	17,335
NCF ⑦ (③-⑥)	124,869	42,321	48,870	72,226

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	51,150	50,206	34,434	34,369
賃貸事業収入	50,135	48,664	32,757	33,373
その他賃貸事業収入	1,014	1,541	1,676	996
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,565	14,396	9,234	6,480
管理委託費	3,926	4,816	3,291	2,093
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	394	749	386	169
損害保険料	70	128	53	62
修繕費	479	3,288	643	1,873
公租公課	2,611	3,337	2,123	1,035
その他費用	782	1,775	2,436	946
NOI ③ (①-②)	42,584	35,810	25,200	27,889
減価償却費 ④	5,753	4,179	3,275	5,218
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	36,830	31,631	21,924	22,671
資本的支出 ⑥	0	0	0	0
NCF ⑦ (③-⑥)	42,584	35,810	25,200	27,889

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	28,788	37,174	36,463	28,524
賃貸事業収入	27,740	34,722	35,256	27,679
その他賃貸事業収入	1048	2,452	1206	845
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,121	13,371	6,472	12,605
管理委託費	2,527	3,740	2,824	2,708
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	613	2,683	763	757
損害保険料	58	94	80	76
修繕費	3,468	2,370	1,444	5,377
公租公課	1,545	2,592	1,033	2,458
その他費用	607	1,592	25	926
NOI ③ (①-②)	19,667	23,803	29,991	15,919
減価償却費 ④	2,919	4,781	6,423	4,394
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	16,748	19,021	23,567	11,525
資本的支出 ⑥	4,126	872	247	770
NCF ⑦ (③-⑥)	15,541	22,930	29,744	15,148

	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	362,116	135,261	301,112	798,490
賃貸事業収入	316,799	109,044	290,330	716,173
その他賃貸事業収入	45,317	26,217	10,782	82,316
不動産賃貸事業費用合計 ②	137,771	45,700	80,246	263,717
管理委託費	38,318	8,475	25,928	72,722
信託報酬	900	300	2,400	3,600
水道光熱費	52,734	27,335	6,516	86,586
損害保険料	879	275	623	1,778
修繕費	3,510	2,714	18,945	25,170
公租公課	35,943	5,876	16,738	58,558
その他費用	5,484	723	9,093	15,301
NOI ③ (①-②)	224,345	89,561	220,866	534,772
減価償却費 ④	35,150	19,541	36,946	91,638
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	189,194	70,020	183,919	443,134
資本的支出 ⑥	8,283	17,335	6,016	31,634
NCF ⑦ (③-⑥)	216,061	72,226	214,850	503,138