

2026年4月期 決算短信 (REIT)

2026年6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 <https://tosei-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大河内 幸貴
 資産運用会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 塚田 良之
 問合せ先責任者 (役職名) REIT運用本部財務企画部長 (氏名) 高橋 敦史
 TEL 03(5439)8721

有価証券報告書提出予定日 2026年7月30日 分配金支払開始予定日 2026年7月6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. 2026年4月期の運用、資産の状況 (2025年11月1日～2026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	%
2026年4月期	3,762	0.9	1,832	2.0	1,478	1.3	1,478	1.3
2025年10月期	3,727	0.9	1,796	2.0	1,459	1.6	1,458	1.6

	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
2026年4月期	円 3,926	% 3.4	% 1.6	% 39.3
2025年10月期	円 3,875	% 3.4	% 1.6	% 39.2

(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
2026年4月期	円 3,926	百万円 1,477	円 -	百万円 -	% 99.9	% 3.4
2025年10月期	円 3,875	百万円 1,458	円 -	百万円 -	% 99.9	% 3.3

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まません。) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。

純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まません。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100

(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
2026年4月期	百万円 90,736	百万円 43,050	% 47.4	円 114,357
2025年10月期	百万円 90,793	百万円 43,031	% 47.4	円 114,306

(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
2026年4月期	百万円 2,041	百万円 △502	百万円 △1,542	百万円 8,383
2025年10月期	百万円 2,077	百万円 △1,453	百万円 △907	百万円 8,387

2. 2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期の運用状況の予想（2026年11月1日～2027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
2026年10月期	3,856	2.5	1,843	0.6	1,450	△1.9	1,450	△1.8	3,826	—
2027年4月期	3,893	1.0	1,880	2.0	1,442	△0.6	1,442	△0.6	3,826	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益は、2026年10月期は3,826円、2027年4月期は3,805円です(想定期末発行済投資口の総口数は、379,155口としています)。2027年4月期に内部留保の取り崩しを予定しているため、1口当たり予想当期純利益と1口当たり予想分配金に差異が生じています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2026年4月期	376,455口	2025年10月期	376,455口
② 期末自己投資口数	2026年4月期	0口	2025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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	52

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2014年9月4日に出資金960百万円（9,600口）で設立され、2014年9月22日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第96号）。

2014年11月26日に公募による新投資口の発行（86,400口）を行い、翌27日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」（注）といいます。）に上場（銘柄コード3451）しました。当期末現在において、発行済投資口の総口数は376,455口となっています。

（注）「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。また、「J-REIT市場」とは、東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場をいいます。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

投資環境：

当期（2026年4月期）における日本経済は、アメリカの通商政策等による影響はあるものの、企業業績が高水準を維持し、雇用の改善や賃金上昇を背景に、全体として景気は緩やかな回復基調にあります。ただし、中東情勢の影響による原油等のエネルギー資源価格の上昇などの景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

不動産投資市場におきましては、日本銀行の政策金利の更なる引上げにより長期金利の上昇が継続しているものの、他国と比べて相対的に低金利な環境であることなどから、優良な投資物件に対する国内外投資家の不動産取得意欲は依然旺盛で、競合が激しい物件取得環境が続いています。

不動産賃貸市場におきましては、東京経済圏（注1）、とりわけ都心5区（注2）におけるオフィスについては、好調な企業業績による業容拡大のための拡張、オフィス環境の改善を目的とした移転や館内増床の動きが顕在化して、空室率は概ね低水準で堅調に推移するとともに、オフィス需要の拡大を背景に賃料は上昇基調が継続し、東京周辺部の賃料水準も上昇傾向にあります。東京経済圏における賃貸住宅については、都心部への人口流入の動きを背景に、稼働率は高い水準で推移しており、賃料単価も上昇傾向が続いています。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、当期末現在においては、計63物件、取得価格（注3）合計83,777百万円を保有しています。また、当期末現在における当該運用資産の稼働率は97.1%です。

また、本投資法人は、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としてESGへの取り組みを推進しています。当期末現在において、「DBJ Green Building 認証（注4）」について21物件、「BELS評価認証（注5）」について2物件の認証を取得しています。

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

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

（注3）「取得価格」は、各運用資産に係る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4）「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

（注5）「BELS評価認証」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は資産取得に係る資金調達について、収益の確保及び資産価値の持続的な成長を念頭に置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としており、当期中に長期借入金4,000百万円について、2025年11月28日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は41,450百万円、有利子負債の残高は43,500百万円となりました。これにより、当期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.9%となりました。

また、当期末現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A、格付見通し：安定的

（二）業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益3,762百万円（前期比0.9%増）、営業利益1,832百万円（前期比2.0%増）となり、借入金の支払利息等の経費を控除した経常利益は1,478百万円（前期比1.3%増）、当期純利益は1,478百万円（前期比1.3%増）となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,926円となりました。

② 次期の見通し

今後の日本経済は、個人消費は物価上昇の中でも、雇用の改善や賃金上昇を背景に底堅く推移すると見込まれるとともに、企業業績が高水準を維持する中、設備投資も増加傾向にあり、景気の緩やかな回復が続くと予想されま。ただし、中東情勢緊迫化によるエネルギー価格上昇が消費意欲の低下等を通じて個人消費に及ぼす影響や、アメリカの通商政策が企業業績に及ぼす影響等が、日本の景気のリスク要因と考えられます。また、国内外の金融資本市場の動向に留意する必要があります。

不動産売買市場においては、日本銀行の政策金利の引上げによる金利の上昇が進む中でも、国内外投資家による日本の不動産への旺盛な需要は継続すると考えられ、当面の売買価格は高値圏で推移することが見込まれます。

不動産賃貸市場においては、好調な企業業績を背景として業容拡大のための拡張、オフィス環境の改善を目的とした移転や館内増床の動きにより空室率が低下し、堅調な需給環境から賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するとみられますが、エリアやビルの属性による需要の強弱もみられるため、引き続きテナントニーズの動向を十分に注視していく必要があります。賃貸住宅については、都市部への人口回帰を受けて住宅需要が高まるなか、引き続き底堅く推移することが見込まれています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）運用方針：

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する「膨大な既存建築ストック」（注1）の活用・再生を目的に、取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として、トーセイ株式会社（以下「スポンサー」又は「トーセイ」といいます。）のコア・コンピタンス（注2）である「目利き力」（注2）、「リーシング力」（注2）、「再生力」（注2）を活用した運用・投資を行っています。

所在エリアや築年数の観点から相対的に高いキャップレート（注3）が要求されると考えられる不動産のうち、高いテナント誘致力や底堅い賃貸需要等を中長期的に見込める物件を、スポンサーのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用して取得し、ソーシングサポートとしてスポンサーから資産を取得する際にも、スポンサーが当該対象となる物件を保有する期間において同社のコア・コンピタンスであるリーシング力及び再生力を発揮することにより、本投資法人は収益が安定した資産を取得することが可能となります。また、本投資法人がスポンサー以外から資産を取得する場合においても、本資産運用会社のみならず、スポンサーのリーシング力を活用することにより、保有する運用資産の収益性の向上を早期に図ることが可能となります。

（注1）「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。

（注2）トーセイの「コア・コンピタンス」とは、具体的には、投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ（以下「目利き力」といいます。）、投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ（以下「リーシング力」といいます。）及び不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ（以下「再生力」といいます。）の3つのノウハウの総称をいいます。以下同じです。

（注3）「キャップレート」とは、NOIを不動産価格で除した数値をいいます。また、「NOI」とは、直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、減価償却費を控除した収益に基づく期待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、資本金支出を控除したNCF（Net Cash Flow）とも異なります。

(ロ) 資産規模(注)の拡大

本投資法人は、当期末現在計63物件、83,777百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

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

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

(ハ) 財務戦略

本投資法人は、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ています。有利子負債については、金利変動リスクやリファイナンスリスクの低減を図るため、原則として長期固定金利での調達及び返済期限の分散化に取り組んでおりますが、金利の動向や資金調達コスト等を総合的に考慮し、柔軟な資金調達を検討してまいります。

(ニ) 2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通し

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
2026年10月期	3,856	1,843	1,450	1,450	3,826	—
2027年 4月期	3,893	1,880	1,442	1,442	3,826	—

本見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。本見通しの前提条件については、7ページ「2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得

本投資法人は、2026年4月27日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2026年5月29日付で当該資産を取得しました。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注)
住宅	Rd-46	TRガーデン横浜中田	神奈川県横浜市	670

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

(ロ) 資金の借入れ

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

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	650	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) (注2) +0.300%	2026年5月29日	2027年5月31日	期限一括返済	無担保

(注1) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

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

本投資法人は、2026年5月29日に返済期日の到来した4,300百万円の返済資金及び2026年8月28日に返済期日の到来する600百万円の期限前返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	1,650	3.16625% (固定金利)	2026年5月29日	2031年5月30日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	800	3.16625% (固定金利)	2026年5月29日	2031年5月30日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社関西みらい銀行	2,450	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.650%	2026年5月29日	2032年5月31日	期限一括返済	無担保
合計	4,900	—	—	—	—	—

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(ハ) 新投資口の発行

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,700口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり136,955円
発行価額(払込金額)の総額	: 369,778,500円
募集又は割当方法	: 第三者割当の方法による
申込期日	: 2026年6月25日
払込期日	: 2026年6月29日
割当先及び口数	: トーセイ株式会社、2,700口

(資金使途)

既存借入金の一部(350百万円)期限前弁済のための資金の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

2026年10月期及び2027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"> 2026年10月期（第24期）（2026年 5月1日～2026年10月31日）（184日） 2027年 4月期（第25期）（2026年11月1日～2027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及び不動産信託受益権（合計64物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2027年4月期末までの間に変動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が生じないことを前提としています。 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とおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2026年10月期</th> <th style="text-align: center;">2027年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td style="text-align: right;">1,675百万円</td> <td style="text-align: right;">1,685百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">355百万円</td> <td style="text-align: right;">362百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">250百万円</td> <td style="text-align: right;">252百万円）</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">105百万円</td> <td style="text-align: right;">110百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">127百万円</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">271百万円</td> <td style="text-align: right;">271百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">505百万円</td> <td style="text-align: right;">517百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">337百万円</td> <td style="text-align: right;">327百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">214百万円</td> <td style="text-align: right;">210百万円</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。従って、2026年5月29日付で取得したTRガーデン横浜中田（以下「第24期取得済資産」といいます。）の1物件に係る2026年度の固定資産税及び都市計画税等は2026年10月期においては費用計上されません。なお、第24期取得済資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は2百万円（217日分に相当）を想定しています。 				2026年10月期	2027年4月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,675百万円	1,685百万円	管理委託費	355百万円	362百万円	（内運営管理費	250百万円	252百万円）	（内プロパティ・マネジメント費用	105百万円	110百万円）	修繕費	127百万円	114百万円	公租公課	271百万円	271百万円	減価償却費	505百万円	517百万円	賃貸事業費用以外計	337百万円	327百万円	運用報酬	214百万円	210百万円
	2026年10月期	2027年4月期																																		
賃貸事業費用																																				
（減価償却費を含む）計	1,675百万円	1,685百万円																																		
管理委託費	355百万円	362百万円																																		
（内運営管理費	250百万円	252百万円）																																		
（内プロパティ・マネジメント費用	105百万円	110百万円）																																		
修繕費	127百万円	114百万円																																		
公租公課	271百万円	271百万円																																		
減価償却費	505百万円	517百万円																																		
賃貸事業費用以外計	337百万円	327百万円																																		
運用報酬	214百万円	210百万円																																		

項目	前提条件
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体のNOIについては、2026年10月期に2,686百万円、2027年4月期に2,724百万円を想定しています。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2026年6月17日開催の本投資法人役員会で決議した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36か月間で定額法により償却する予定です。投資口発行費償却額として、2026年10月期に4百万円、2027年4月期に3百万円を想定しています。 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用として2026年10月期に413百万円、2027年4月期に448百万円を想定しています。なお、2026年10月期の当該融資関連費用のうち83百万円、2027年4月期の当該融資関連費用のうち80百万円は、それぞれ借入期間に応じて償却する額として想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在44,150百万円の有利子負債残高がありますが、2026年10月期末までに借入金の一部期限前弁済を行うことにより有利子負債残高が43,800百万円に変動する予定であり、当該変動以降2027年4月期末までに有利子負債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、2026年10月期末に48.2%、2027年4月期末に48.0%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
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376,455口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口発行によって新規発行される予定の投資口数(2,700口)のすべてが発行されることを前提としています。 上記を除き2027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、上記の新規に発行予定の投資口数である2,700口を含む2026年10月期及び2027年4月期の予想期末発行済投資口の総口数379,155口により算出しています。
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない。)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2027年4月期に7百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業協会(以下「資産運用業協会」といいます。)規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 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。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2026年1月29日提出)における「投資リスク」に関し、重要な変更があった項目のみを抜粋の上、変更があった箇所につき下線で示しています。

(前略)

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

a. トーセイグループへの依存に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用し、また、スポンサーサポート等に関する覚書に基づき、トーセイからソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを享受することにより、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、トーセイは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部を除く役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。

また、新横浜センタービル、Rising Place川崎二番館、サンハウス野並、TRガーデン蕨及びTRガーデン横浜中田を除く運用資産は全てトーセイグループが売主です。また、本投資法人又は運用資産に係る信託受託者は、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館、サンハウス野並及びTRガーデン横浜中田を除きトーセイ・コミュニティにPM業務を委託し、パススルー型ML契約を締結しています。今後も、同様にトーセイグループからの物件取得や、PM業務の委託の締結等が見込まれます。さらに、本投資法人は、トーセイから商標の使用許諾を受けています。

(中略)

④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

(中略)

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物であり、単独所有の対象となる専有部分(居室等)、共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物は、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各4分の3以上の多数決によって変更できるため(区分所有法第31条第1項)、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には、原則として、集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

(後略)

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,858,483	2,002,236
信託現金及び信託預金	6,528,996	6,381,689
営業未収入金	11,096	10,904
貯蔵品	5,724	4,560
前払費用	167,549	219,435
その他	2,970	3,120
流動資産合計	8,574,820	8,621,946
固定資産		
有形固定資産		
建物	80,913	92,857
減価償却累計額	△12,445	△13,928
建物(純額)	68,468	78,929
構築物	174	174
減価償却累計額	△145	△174
構築物(純額)	29	—
工具、器具及び備品	4,764	5,189
減価償却累計額	△1,271	△1,553
工具、器具及び備品(純額)	3,492	3,635
土地	413,068	415,582
信託建物	24,587,891	24,918,687
減価償却累計額	△6,084,488	△6,508,350
信託建物(純額)	18,503,403	18,410,337
信託構築物	236,988	237,268
減価償却累計額	△104,558	△110,614
信託構築物(純額)	132,429	126,653
信託機械及び装置	720,235	729,792
減価償却累計額	△381,147	△408,883
信託機械及び装置(純額)	339,088	320,909
信託工具、器具及び備品	551,286	585,026
減価償却累計額	△352,762	△386,018
信託工具、器具及び備品(純額)	198,523	199,008
信託土地	61,408,945	61,408,945
有形固定資産合計	81,067,448	80,964,002
無形固定資産		
信託借地権	869,627	869,627
ソフトウェア	2,718	2,410
無形固定資産合計	872,345	872,038
投資その他の資産		
長期前払費用	252,057	257,459
繰延税金資産	17	14
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	262,074	267,474
固定資産合計	82,201,868	82,103,514
繰延資産		
投資口交付費	8,546	3,661
投資法人債発行費	8,063	7,381
繰延資産合計	16,610	11,043
資産合計	90,793,299	90,736,504

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	341,522	216,366
短期借入金	600,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,200,000
未払金	169,175	178,665
未払法人税等	711	693
未払消費税等	34,122	34,563
前受金	609,449	619,744
その他	153,338	74,748
流動負債合計	10,208,320	9,924,780
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,600,000	33,700,000
預り敷金及び保証金	101	48
信託預り敷金及び保証金	2,953,786	3,061,335
固定負債合計	37,553,888	37,761,383
負債合計	47,762,208	47,686,164
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	41,450,790	41,450,790
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,580,300	1,599,549
剰余金合計	1,580,300	1,599,549
投資主資本合計	43,031,091	43,050,340
純資産合計	*1 43,031,091	*1 43,050,340
負債純資産合計	90,793,299	90,736,504

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,371,224	※1 3,415,710
その他貸貸事業収入	※1 356,077	※1 346,936
営業収益合計	3,727,302	3,762,646
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,607,839	※1 1,606,483
資産運用報酬	213,275	213,074
資産保管手数料	3,904	3,929
一般事務委託手数料	20,166	18,675
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	83,080	85,570
営業費用合計	1,930,726	1,930,194
営業利益	1,796,575	1,832,452
営業外収益		
受取利息	10,803	11,642
受取保険金	—	3,957
雑収入	1,166	214
営業外収益合計	11,969	15,813
営業外費用		
支払利息	247,025	268,400
投資法人債利息	4,250	4,250
投資法人債発行費償却	681	681
融資関連費用	91,790	91,132
その他	4,885	4,885
営業外費用合計	348,631	369,349
経常利益	1,459,913	1,478,917
税引前当期純利益	1,459,913	1,478,917
法人税、住民税及び事業税	962	902
法人税等調整額	4	2
法人税等合計	966	904
当期純利益	1,458,946	1,478,012
前期繰越利益	121,353	121,537
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,580,300	1,599,549

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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	41,450,790	1,556,400	1,556,400	43,007,190	43,007,190
当期変動額					
剰余金の配当		△1,435,046	△1,435,046	△1,435,046	△1,435,046
当期純利益		1,458,946	1,458,946	1,458,946	1,458,946
当期変動額合計	—	23,900	23,900	23,900	23,900
当期末残高	※1 41,450,790	1,580,300	1,580,300	43,031,091	43,031,091

当期 (自 2025年11月1日 至 2026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	41,450,790	1,580,300	1,580,300	43,031,091	43,031,091
当期変動額					
剰余金の配当		△1,458,763	△1,458,763	△1,458,763	△1,458,763
当期純利益		1,478,012	1,478,012	1,478,012	1,478,012
当期変動額合計	—	19,249	19,249	19,249	19,249
当期末残高	※1 41,450,790	1,599,549	1,599,549	43,050,340	43,050,340

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,580,300,511	1,599,549,672
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,458,763,125 (3,875)	1,477,962,330 (3,926)
III 次期繰越利益	121,537,386	121,587,342
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,875円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,875円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,926円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益のうち当期純利益から成る部分の金額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,926円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026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	1,459,913	1,478,917
減価償却費	481,293	493,011
融資関連費用	91,790	91,132
受取利息	△10,803	△11,642
支払利息	251,275	272,650
営業未収入金の増減額 (△は増加)	15,424	191
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,623	440
前払費用の増減額 (△は増加)	52,223	△54,183
営業未払金の増減額 (△は減少)	△18,654	10,952
未払金の増減額 (△は減少)	2,492	9,489
前受金の増減額 (△は減少)	5,494	10,294
その他	△3,993	2,654
小計	2,321,833	2,303,909
利息の受取額	9,113	11,811
利息の支払額	△251,275	△272,650
法人税等の支払額	△1,989	△1,238
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,077,681	2,041,831
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,413,397	△525,365
信託無形固定資産の取得による支出	△3,077	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	77,264	173,130
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△114,103	△150,692
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,453,313	△502,927
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	597,049	—
長期借入れによる収入	3,230,800	3,916,305
長期借入金の返済による支出	△3,300,000	△4,000,000
分配金の支払額	△1,435,046	△1,458,763
財務活動によるキャッシュ・フロー	△907,196	△1,542,457
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△282,828	△3,554
現金及び現金同等物の期首残高	8,670,308	8,387,480
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,387,480	※1 8,383,926

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～64年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入等 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul 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 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,963,408	3,007,465
共益費収入	245,613	244,678
駐車場等収入	124,084	125,130
その他賃貸収入	38,118	38,436
計	3,371,224	3,415,710
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	280,291	277,199
その他収入	75,785	69,737
計	356,077	346,936
不動産賃貸事業収益合計	3,727,302	3,762,646
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	342,945	349,548
信託報酬	20,225	20,742
水道光熱費	293,848	283,301
損害保険料	10,950	12,841
修繕費	136,508	124,678
公租公課	273,284	269,747
減価償却費	480,986	492,703
その他費用	49,089	52,921
不動産賃貸事業費用合計	1,607,839	1,606,483
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,119,462	2,156,163

[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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026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	376,455口	376,455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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
現金及び預金	1,858,483	2,002,236
信託現金及び信託預金	6,528,996	6,381,689
現金及び現金同等物	8,387,480	8,383,926

[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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
1年以内	81,235	57,251
1年超	29,950	16,816
合計	111,185	74,068

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」「1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2025年10月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,274,894	△25,105
(2) 投資法人債	1,000,000	932,329	△67,670
(3) 長期借入金	33,600,000	33,086,777	△513,222
(4) 信託預り敷金及び保証金	2,953,786	2,469,302	△484,484

当期 (2026年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	8,200,000	8,168,411	△31,588
(2) 投資法人債	1,000,000	903,807	△96,192
(3) 長期借入金	33,700,000	32,976,846	△723,153
(4) 信託預り敷金及び保証金	3,061,335	2,343,169	△718,165

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 信託預り敷金及び保証金

時価については、合理的に見積った返還予定時期に基づき、信用リスクを加味しない利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2025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
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	8,300,000	7,900,000	8,400,000	7,485,000	6,565,000	3,250,000
合計	8,300,000	7,900,000	8,400,000	7,485,000	6,565,000	4,250,000

当期 (2026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
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	8,200,000	8,400,000	8,400,000	6,975,000	6,275,000	3,650,000
合計	8,200,000	8,400,000	8,400,000	6,975,000	6,275,000	4,650,000

[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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	14
繰延税金資産合計	17	14
繰延税金資産の純額	17	14

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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.44
その他	0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.06

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では主に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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	80,887,799	81,937,076
期中増減額(注2)	1,049,277	△103,446
期末残高	81,937,076	81,833,629
期末時価(注3)	100,539,000	101,094,000

(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「TRガーデン蔵」(1,115,273千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(480,986千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は資本的支出(383,721千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(492,703千円)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。

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入等	306,688	306,688
その他	—	3,420,613
合計	306,688	3,727,302

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入等です。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への営業収益
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入等	296,799	296,799
その他	288	3,465,847
合計	297,087	3,762,646

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入等です。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	81,387 千円	不動産賃貸事業

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
1口当たり純資産額	114,306 円	114,357 円
1口当たり当期純利益	3,875 円	3,926 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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
当期純利益（千円）	1,458,946	1,478,012
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,458,946	1,478,012
期中平均投資口数（口）	376,455	376,455

[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、2026年4月27日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2026年5月29日付で当該資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得先	取得年月日
TRガーデン横浜中田	信託受益権	670	非開示 (注2)	2026年5月29日

(注1) 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。

(注2) 取得先は国内法人1社ですが、取得先から名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。

2. 資金の借入れ

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

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	650	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) (注2) +0.300%	2026年5月29日	2027年5月31日	期限一括返済	無担保

(注1) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

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

本投資法人は、2026年5月29日に返済期日の到来した4,300百万円の返済資金及び2026年8月28日に返済期日の到来する600百万円の期限前返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	1,650	3.16625% (固定金利)	2026年5月29日	2031年5月30日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	800	3.16625% (固定金利)	2026年5月29日	2031年5月30日	期限一括返済	無担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社関西みらい銀行	2,450	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.650%	2026年5月29日	2032年5月31日	期限一括返済	無担保
合計	4,900	—	—	—	—	—

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

3. 新投資口の発行

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行に関する決議を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,700口
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり136,955円
発行価額 (払込金額) の総額	: 369,778,500円
募集又は割当方法	: 第三者割当の方法による
申込期日	: 2026年6月25日
払込期日	: 2026年6月29日
割当先及び口数	: トーセイ株式会社、2,700口

(資金使途)

既存借入金の一部 (350百万円) 期限前弁済のための資金の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

[開示の省略]

有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付、資産除去債務、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口) (注15)		出資総額 (百万円) (注16)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
2014年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
2015年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
2015年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)
2016年11月 1日	公募増資	22,200	183,200	2,224	18,745	(注5)
2017年11月 1日	公募増資	51,200	234,400	5,161	23,907	(注6)
2018年11月 1日	公募増資	46,300	280,700	4,858	28,766	(注7)
2018年11月28日	第三者割当増資	2,315	283,015	242	29,009	(注8)
2019年11月 1日	公募増資	52,000	335,015	6,890	35,899	(注9)
2019年11月27日	第三者割当増資	1,490	336,505	197	36,097	(注10)
2020年 6月25日	第三者割当増資	4,000	340,505	419	36,516	(注11)
2021年12月23日	第三者割当増資	21,000	361,505	2,878	39,395	(注12)
2023年 6月28日	第三者割当増資	3,100	364,605	407	39,802	(注13)
2024年 1月29日	第三者割当増資	11,850	376,455	1,648	41,450	(注14)

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

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

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

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

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

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

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

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

(注11) 1口当たり発行価額104,900円にて、借入金の返済資金への充当等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額137,084円にて、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13) 1口当たり発行価額131,300円にて、借入金の返済資金への充当等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり発行価額139,100円にて、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15) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口（自己保有投資口）又は投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口（相互保有投資口）はありません。

(注16) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の決算日（2026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及び不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下「不動産信託受益権」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

資産の種類	地域等	主たる用途	第23期 (2026年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	東京経済圏	オフィス	—	—
		商業施設	—	—
		住宅	498	0.5
	合計		498	0.5
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	33,061	36.4
		商業施設	5,229	5.8
		住宅	42,217	46.5
	主要地方都市 (注1)	オフィス	—	—
		商業施設	—	—
		住宅	826	0.9
	合計		81,335	89.6
預金・その他の資産		8,902	9.8	
資産総額(注2)		90,736	100.0	
負債総額(注2)		47,686	52.6	
純資産総額(注2)		43,050	47.4	

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

(注2) 「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2026年4月30日現在における貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

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

② 投資資産

(イ) 運用資産の概要

本投資法人の決算日(2026年4月30日)現在における、運用資産の区分、物件番号、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	4.0	4,030	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.5	3,520	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.2	3,100	2014年11月28日
	0-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	4,100	4.9	4,640	2015年11月17日
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	2.0	2,050	2015年11月17日
	0-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,360	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	1.8	1,890	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	2.8	2,980	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.6	1,730	2016年11月2日
	0-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,440	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	4.5	4,090	2018年11月2日
	0-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2,900	2018年11月2日
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	2.4	2,180	2019年12月2日
	0-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	880	1.1	906	2019年11月5日
	0-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	1,600	1.9	1,810	2020年5月29日
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,180	2021年12月24日
	0-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833	1.0	902	2021年12月24日
	小計		—	33,897	40.5	41,708	—
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	2.8	2,650	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	2.3	2,300	2015年11月17日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,520	2017年11月2日
		小計		—	5,730	6.8	6,470
オフィス及び商業施設の中計			—	39,627	47.3	48,178	—
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	1.8	2,300	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.5	1,810	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	1.2	1,410	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.2	1,320	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.0	1,010	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	0.9	1,120	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	0.7	840	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.3	3,430	2015年11月17日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.8	776	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.2	2,210	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,830	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,780	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.0	965	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	0.8	775	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	0.7	634	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2,060	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.3	1,290	2018年11月2日
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市	740	0.9	797	2018年11月2日
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	0.7	738	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.3	3,060	2019年12月2日
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.0	1,160	2019年11月5日
	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市	822	1.0	883	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	0.9	904	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	0.9	858	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.8	720	2019年11月5日

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注2)	取得年月日 (注3)	
住宅	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595	0.7	672	2019年11月5日	
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.6	545	2019年11月5日	
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	442	2019年11月5日	
	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,470	2020年12月17日	
	Rd-34	ブルヴァル舞岡	神奈川県横浜市	810	1.0	924	2020年12月17日	
	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区	490	0.6	616	2020年12月17日	
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	神奈川県横浜市	480	0.6	571	2020年12月17日	
	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,260	2021年12月24日	
	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804	1.0	915	2021年12月24日	
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790	0.9	883	2021年12月24日	
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660	0.8	766	2021年12月24日	
	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620	0.7	774	2021年12月24日	
	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋	780	0.9	861	2023年3月1日	
	Rd-43	T's garden西寺尾	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,360	2024年1月30日	
	Rd-44	ルート相模が丘	神奈川県座間市	670	0.8	717	2024年1月30日	
	Rd-45	TRガーデン蔵	埼玉県川口市	1,053	1.3	1,140	2025年8月29日	
			小計	—	44,150	52.7	52,916	—
			合計	—	83,777	100.0	101,094	—

- (注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。
- (注2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、2026年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「取得年月日」は、各運用資産に係る売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、本投資法人の決算日（2026年4月30日）現在における、運用資産に係るポートフォリオの概況を示したものです。なお、保有資産である不動産及び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	17	33,897	40.5
商業施設	3	5,730	6.8
住宅	43	44,150	52.7
合計	63	83,777	100.0

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

b. 地域別

分類	物件数 (注1)	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注2)
東京経済圏	62	82,997	99.1
都心5区	2	3,887	4.6
東京23区(都心5区を除く。)	13	14,948	17.8
東京経済圏(東京23区を除く。)	47	64,162	76.6
主要地方都市	1	780	0.9
合計	63	83,777	100.0

(注1) 都道府県ごとの物件数は、「東京経済圏」については東京都24件、神奈川県21件、埼玉県9件、千葉県8件、「主要地方都市」については愛知県1件です。

(注2) 「地域別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	30
10億円以上20億円未満	22
20億円以上30億円未満	7
30億円以上	4
合計	63

(ハ) 建物等の概要

本投資法人の2026年4月30日現在における各運用資産の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、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。）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)(注12)	敷金・保証金 (百万円) (注6)(注12)	総賃貸面積 (㎡) (注7)(注12)	総賃貸可能 面積(㎡) (注8)	稼働率(%) (注9) (注12)	テナント 数(注10) (注12)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	1989年7月	36.8	364	270	9,271.40	9,686.82	95.7	39
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	34.6	187	112	3,403.89	3,403.89	100.0	8
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	35.5	179	142	3,346.44	3,346.44	100.0	8
	0-04	関内トーセイビルⅡ	1984年2月 (注11)	42.2 (注11)	312	334	6,919.19	6,919.19	100.0	42
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	32.2	133	87	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	35.4	158	137	3,884.82	3,884.82	100.0	16
	0-07	西台NCビル	1992年3月	34.1	136	88	3,798.48	3,798.48	100.0	10
	0-08	JPT元町ビル	1991年10月	34.5	177	134	4,749.04	5,410.81	87.8	7
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	32.8	94	69	1,701.40	1,856.11	91.7	10
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	32.8	90	70	2,217.02	2,217.02	100.0	13
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	39.2	306	199	8,025.76	8,025.76	100.0	32
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	33.2	199	137	5,483.80	5,660.20	96.9	19
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	35.2	142	109	3,568.43	3,568.43	100.0	5
	0-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	33.3	76	67	2,594.32	2,707.69	95.8	13
	0-15	八王子トーセイビル	1988年2月	38.2	129	125	3,540.06	3,540.06	100.0	11
	0-16	本厚木トーセイビルⅡ	1995年5月	30.9	80	69	2,531.13	2,754.53	91.9	15
	0-17	千葉中央トーセイビル	2009年1月	17.2	57	34	1,762.92	1,762.92	100.0	13
		小計	—	—	2,826	2,189	69,986.07	71,731.14	97.6	270
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	33.4	188	270	5,890.90	5,890.90	100.0	16
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注1)	1997年8月	28.7	157	54	6,089.72	6,089.72	100.0	6
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	39.9	107	74	2,541.14	2,832.46	89.7	23
			小計	—	—	453	398	14,521.76	14,813.08	98.0
オフィス及び商業施設の中計			—	—	3,279	2,588	84,507.83	86,544.22	97.6	315
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	15.3	105	17	2,169.38	2,169.38	100.0	55
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	37.1	101	10	3,766.07	3,876.47	97.2	70
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	18.1	67	13	1,302.19	1,392.13	93.5	16
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	17.2	70	7	2,039.93	2,067.93	98.6	58
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	34.9	53	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	31.2	69	7	2,393.55	2,499.93	95.7	43
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	33.8	57	4	1,805.20	1,866.11	96.7	68
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	18.1	225	70	6,661.70	6,758.52	98.6	140
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	28.1	48	6	1,592.59	1,652.93	96.3	26
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	34.2	130	28	4,558.96	4,558.96	100.0	49
	Rd-13	マイルストーン東久留米	1989年9月	36.6	128	16	3,495.59	3,546.93	98.6	163
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	31.6	114	17	5,519.36	5,644.16	97.8	81
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	35.2	64	8	2,570.40	2,643.84	97.2	32
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	37.2	57	33	2,732.98	2,802.74	97.5	30
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	35.5	50	4	1,399.83	1,419.39	98.6	69
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	9.2	123	11	2,962.48	2,962.48	100.0	65
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	32.2	66	7	2,211.64	2,396.40	92.3	37
	Rd-20	ペルソナージュ横浜	1990年12月	35.4	57	6	1,921.30	1,988.25	96.6	76
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	29.3	49	6	2,241.38	2,316.26	96.8	47
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	36.5	86	27	2,666.28	2,705.70	98.5	58

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)(注12)	敷金・保証金 (百万円) (注6)(注12)	総賃貸面積 (㎡) (注7)(注12)	総賃貸可能 面積(㎡) (注8)	稼働率(%) (注9) (注12)	テナント 数(注10) (注12)	
住宅	Rd-23	T's garden北柏	1992年1月 1992年1月 2008年9月 2008年9月	34.3 34.3 17.6 17.6	211	23	13,112.72	13,377.44	98.0	140	
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	37.1	77	7	4,091.77	4,201.77	97.4	74	
	Rd-25	T's garden永山	1986年6月	39.9	83	4	4,017.24	4,286.89	93.7	98	
	Rd-26	グランドウールふじみ野	1997年2月	29.2	66	5	2,122.68	2,144.34	99.0	97	
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	37.9	60	4	2,703.55	2,845.88	95.0	57	
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	39.1	58	6	2,882.13	3,041.50	94.8	54	
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	36.4	51	10	2,339.40	2,464.40	94.9	36	
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	34.1	51	5	3,092.02	3,265.30	94.7	42	
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	20.2	36	4	1,195.67	1,195.67	100.0	41	
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	34.6	29	4	1,203.73	1,263.32	95.3	21	
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	19.3	76	7	1,833.79	1,947.15	94.2	69	
	Rd-34	ブルヴァル舞岡	2003年12月	22.4	63	5	2,935.68	3,002.40	97.8	43	
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	33.1	33	3	1,183.20	1,183.20	100.0	20	
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	37.6	38	0	990.61	1,050.06	94.3	51	
	Rd-37	セルリアン・シティ	1991年5月	34.9	86	45	3,147.43	3,199.69	98.4	44	
	Rd-38	T's garden越谷大袋 (注2)	1991年3月	35.1	68	18	3,485.76	3,655.13	95.4	51	
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	1993年5月	33.0	51	2	1,074.90	1,107.32	97.1	59	
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	1989年5月	37.0	55	4	1,517.46	1,562.26	97.1	45	
	Rd-41	グリーンスターハイツ	1992年8月	33.7	49	13	1,634.42	1,634.42	100.0	24	
	Rd-42	サンハウス野並	1987年9月	38.6	53	14	3,179.99	3,300.40	96.4	53	
	Rd-43	T's garden西寺尾	1999年10月	26.5	172	23	7,465.28	7,920.48	94.3	71	
	Rd-44	ルート相模が丘	2009年11月	16.5	45	4	1,602.53	1,717.19	93.3	56	
	Rd-45	TRガーデン蕨	1997年8月	28.7	46	3	1,910.20	2,408.20	79.3	23	
			小計	—	—	3,297	538	124,501.20	128,811.15	96.7	2,479
			合計/平均	—	32.1 (注11)	6,577	3,126	209,009.03	215,355.37	97.1	2,794

(注1) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社(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契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、同社及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2025年11月30日付で終了しました。2025年12月1日以降、トーセイ・コミュニティは、トーセイとエンドテナントとの間で締結されている建物賃貸借契約上の賃貸人の地位、並びにこれに基づく権利及び義務をトーセイから承継しています。以下同じです。

(注2) 本物件については、2021年12月24日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち一部区画については2021年12月24日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2025年12月31日付で終了しました。2026年1月1日以降、トーセイ・コミュニティは、トーセイとエンドテナントとの間で締結されている建物賃貸借契約上の賃貸人の地位、並びにこれに基づく権利及び義務をトーセイから承継しています。以下同じです。

(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。

(注4) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2026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、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。看板、駐車場等の使用料を含みず、貸室賃料に限り)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。)を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を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、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。

(注7) 「総賃貸面積」は、2026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ています。以下同じです。

(注8) 「総賃貸可能面積」は、2026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、2026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が占める割合を記載しています。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、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該運用資産につきパススルー型ML契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。以下同じです。
- (注11) 関内トーセイビルⅡは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。建築時期の記載は建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月を記載し、関内トーセイビルⅡの築年数及び平均築年数はかかる新築年月に基づき計算した年数を記載しています。
- (注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、2026年4月30日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(二) 稼働率の推移

- a. 各決算期末時点における運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件数	総賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
第14期 (2021年10月31日)	52	177,965.90	184,267.63	96.6
第15期 (2022年 4月30日)	59	191,898.49	199,942.10	96.0
第16期 (2022年10月31日)	59	193,148.20	199,952.19	96.6
第17期 (2023年 4月30日)	60	195,832.11	203,243.22	96.4
第18期 (2023年10月31日)	60	196,170.91	203,242.38	96.5
第19期 (2024年 4月30日)	62	206,303.32	212,880.89	96.9
第20期 (2024年10月31日)	62	206,735.16	212,882.11	97.1
第21期 (2025年 4月30日)	62	207,489.14	212,886.73	97.5
第22期 (2025年10月31日)	63	209,744.83	215,298.30	97.4
第23期 (2026年 4月30日)	63	209,009.03	215,355.37	97.1

- (注1)「総賃貸面積」は、各決算期末時点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、全運用資産について合算した数値を記載しています。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、各運用資産の賃貸面積の合計は、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に基づいて計算し、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の賃貸面積に基づいて計算しています。
- (注2)「総賃貸可能面積」は、各決算期末時点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、全運用資産について合算した数値を記載しています。
- (注3)「稼働率」は、各決算期末時点における全運用資産の総賃貸可能面積に対して全運用資産の総賃貸面積が占める割合を記載しています。

b. 各決算期末時点における各運用資産の稼働率(注)の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

物件番号	物件名称	第14期 (2021年 10月31日)	第15期 (2022年 4月30日)	第16期 (2022年 10月31日)	第17期 (2023年 4月30日)	第18期 (2023年 10月31日)	第19期 (2024年 4月30日)	第20期 (2024年 10月31日)	第21期 (2025年 4月30日)	第22期 (2025年 10月31日)	第23期 (2026年 4月30日)
0-01	多摩センタートーセイビル	94.6	94.6	93.4	90.5	93.7 (88.9)	96.5	100.0	100.0	94.2	95.7
0-02	KM新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	86.9	86.9	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	97.0	100.0	100.0	100.0	88.7	88.5	84.8	84.8	100.0
0-04	関内トーセイビルⅡ	95.6	98.7	100.0	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	68.9	84.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	76.0	85.2	85.2	88.6	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-08	JPT元町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	100.0	100.0	100.0	87.8	87.8
0-09	白山麻の実ビル	100.0	100.0	100.0	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7
0-10	長者町デュオビル	94.3	86.2	86.2	86.2	86.2	91.9	91.9	91.9	100.0	100.0
0-11	NU関内ビル	93.2	76.9	81.1	93.4	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-12	東戸塚ウエストビル	100.0	100.0	100.0	93.6	95.3	96.8	96.8	96.8	93.6	96.9
0-13	関内ワイズビル	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-14	本厚木トーセイビル	100.0	100.0	95.7	84.6	97.3	86.8	84.0	84.0	83.9	95.8
0-15	八王子トーセイビル	100.0	100.0	79.0	79.1	100.0	100.0	94.5	100.0	100.0	100.0
0-16	本厚木トーセイビルⅡ	—	100.0	100.0	100.0	92.4	92.4	100.0	100.0	100.0	91.9
0-17	千葉中央トーセイビル	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0	100.0	100.0	96.5	96.5	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	100.0 (91.4)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (100.0)	100.0
Rt-04	和紅ビル	100.0	100.0	100.0	92.1	87.5	96.2	94.1	90.6	89.7	89.7
Rd-01	T's garden高円寺	98.8	98.6	100.0	93.7	98.6	97.4	100.0	97.7	98.8	100.0
Rd-02	ライブ赤羽	100.0	100.0	98.6	99.1	98.6	95.8	97.2	97.6	97.2	97.2
Rd-03	月光町アパートメント	100.0	93.0	94.7	94.7	100.0	94.1	100.0	100.0	100.0	93.5
Rd-04	T's garden川崎大師	94.8	93.7	98.6	97.8	95.9	97.3	98.6	98.6	98.6	98.6
Rd-05	アビタート蒲田	96.3	92.6	96.3	100.0	92.6	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0
Rd-07	アブニール白妙	97.9	95.7	97.9	95.7	91.5	93.6	97.9	95.7	100.0	95.7
Rd-08	ドミトリー原町田	95.2	92.8	95.6	92.3	95.9	97.9	100.0	100.0	95.3	96.7
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	98.8	94.5	98.1	97.3	96.8	96.0	98.5	97.8	98.8	98.6
Rd-11	T's garden新小岩	100.0	96.7	100.0	96.3	96.7	93.3	100.0	96.7	100.0	96.3
Rd-12	ツイン・アベニュー	100.0	98.6	97.1	100.0	98.6	98.6	100.0	97.1	98.6	100.0
Rd-13	マイルストーン東久留米	97.0	96.0	95.2	95.1	89.9	94.4	90.7	98.1	99.5	98.6
Rd-14	ルミエール3番館	97.8	95.6	97.8	98.9	97.8	100.0	96.7	98.9	97.8	97.8
Rd-15	T's garden西船橋	100.0	91.7	100.0	100.0	94.4	91.7	100.0	86.1	100.0	97.2
Rd-16	クエスト山手台	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0	95.0	97.5	97.5
Rd-17	サンセール与野本町	95.8	98.6	98.6	98.6	93.1	95.9	97.2	95.9	94.5	98.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	94.2	99.3	97.8	99.3	99.3	99.3	99.3	99.3	98.5	100.0
Rd-19	Jパレス桜台	97.3	100.0	97.2	95.8	100.0	93.5	97.8	100.0	97.6	92.3
Rd-20	ベルソナーージュ横浜	91.4	90.0	90.5	90.9	87.4	90.7	94.2	94.2	97.7	96.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST	100.0	97.4	100.0	90.3	100.0	96.4	100.0	100.0	98.4	96.8
Rd-22	T's garden大島	91.4	94.3	98.3	94.1	93.9	98.5	98.5	95.4	100.0	98.5
Rd-23	T's garden北柏	98.7	98.0	98.0	96.7	95.3	96.0	94.0	98.0	99.3	98.0
Rd-24	センチュリー浦和	98.6	98.7	97.5	98.6	96.2	98.6	98.6	94.8	100.0	97.4
Rd-25	T's garden永山	100.0 (95.9)	100.0 (97.7)	97.8 (91.4)	100.0 (94.7)	100.0 (98.2)	94.7	94.7	98.8	98.2	93.7
Rd-26	グランドウールふじみ野	98.0	92.9	91.9	98.0	96.0	98.0	100.0	99.0	100.0	99.0
Rd-27	T's garden一橋学園	98.3	98.3	96.7	98.3	91.7	88.3	93.3	95.0	95.0	95.0
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	100.0	98.2	98.2	98.2	100.0	96.5	96.5	100.0	96.5	94.8
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	97.8	94.9	100.0	97.7	94.9	100.0	97.2	92.6	94.9	94.9
Rd-30	T's garden柏	93.1	93.4	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	97.7	95.2	94.7
Rd-31	サンイング北松戸	97.9	100.0	95.8	97.9	97.9	97.9	100.0	100.0	95.2	100.0
Rd-32	T's garden田無	95.5	95.5	95.2	100.0	95.3	100.0	96.1	95.3	100.0	95.3
Rd-33	T's gardenセンター南	100.0	96.1	98.8	89.1	97.6	100.0	97.6	97.3	100.0	94.2

(単位：%)

物件 番号	物件名称	第14期 (2021年 10月31日)	第15期 (2022年 4月30日)	第16期 (2022年 10月31日)	第17期 (2023年 4月30日)	第18期 (2023年 10月31日)	第19期 (2024年 4月30日)	第20期 (2024年 10月31日)	第21期 (2025年 4月30日)	第22期 (2025年 10月31日)	第23期 (2026年 4月30日)
Rd-34	プールヴァル舞岡	100.0	100.0	100.0	93.3	100.0	95.6	97.8	100.0	100.0	97.8
Rd-35	T's garden小岩	90.6	100.0	95.4	95.2	95.2	95.3	90.4	100.0	95.4	100.0
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	93.9	89.4	82.6	89.2	89.3	91.4	92.4	98.5	98.4	94.3
Rd-37	セルリアン・シティ	—	89.0	95.0	100.0	100.0	100.0	98.2	96.6	96.6	98.4
Rd-38	T's garden越谷大袋	—	98.4 (87.8)	100.0 (89.1)	100.0 (91.2)	100.0 (94.2)	100.0 (94.2)	98.4 (92.9)	96.9 (91.4)	98.4 (89.8)	95.4
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	—	77.8	86.8	89.8	95.6	86.4	89.3	94.2	95.6	97.1
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	—	100.0	90.0	95.7	92.7	85.5	90.0	97.1	94.0	97.1
Rd-41	グリーンスターハイツ	—	100.0	100.0	100.0	97.0	90.1	87.1	100.0	96.8	100.0
Rd-42	サンハウス野並	—	—	—	100.0	98.2	94.8	100.0	90.8	97.0	96.4
Rd-43	T's garden西寺尾	—	—	—	—	—	100.0	93.1	96.6	95.4	94.3
Rd-44	ルート相模が丘	—	—	—	—	—	98.7	96.0	96.0	98.7	93.3
Rd-45	TRガーデン蔵	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	79.3

(注) 「稼働率」は、各決算期末現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、マスターレシー（以下「ML会社」といいます。）とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。

(ホ) 不動産鑑定評価書等の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社から、各運用資産に係る不動産鑑定評価書等を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が2026年4月30日を価格時点として取得している各運用資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書等における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,349	4,030	4,070	5.0	3,980	4.8	5.2
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	2,009	3,520	3,500	3.6	3,530	3.4	3.7
	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	1,680	3,100	3,120	4.0	3,080	3.8	4.1
	0-04	関内トーセイ ビルII	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,100	3,867	4,640	4,730	4.7	4,610	4.5	4.9
	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	1,616	2,050	2,080	4.7	2,010	4.5	4.9
	0-06	新横浜 センタービル	JLL森井鑑定株式会社	1,364	1,303	2,360	2,410	4.4	2,310	4.2	4.6
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,435	1,890	1,890	4.3	1,880	4.1	4.4
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,299	2,980	3,010	4.3	2,940	4.1	4.5
	0-09	白山麻の実 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380	1,357	1,730	1,740	3.8	1,710	3.6	3.9
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,241	1,440	1,470	4.3	1,410	4.1	4.5
	0-11	NU関内ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,800	3,784	4,090	4,140	4.7	4,040	4.5	4.9
	0-12	東戸塚 ウエストビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,650	2,732	2,900	2,890	4.5	2,900	4.3	4.7
	0-13	関内ワイズ ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,050	2,044	2,180	2,200	4.5	2,150	4.3	4.7
	0-14	本厚木 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	880	876	906	910	5.4	902	5.2	5.6
	0-15	八王子 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,600	1,572	1,810	1,830	4.4	1,790	4.2	4.6
	0-16	本厚木トーセ イビルII	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,115	1,080	1,180	1,190	5.3	1,170	5.1	5.5
	0-17	千葉中央 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	833	810	902	911	4.3	892	4.1	4.5
	小計			33,897	33,061	41,708	42,091	—	41,304	—	—
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	2,031	2,650	2,670	4.6	2,620	4.4	4.8
	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	1,865	2,300	2,310	5.2	2,290	4.8	5.4
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,332	1,520	1,540	4.7	1,500	4.5	4.9
		小計			5,730	5,229	6,470	6,520	—	6,410	—
	オフィス及び商業施設の中計			39,627	38,291	48,178	48,611	—	47,714	—	—
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	1,453	2,300	2,320	3.4	2,270	3.2	3.5
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,177	1,810	1,820	4.1	1,790	3.9	4.2
	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	962	1,410	1,420	3.6	1,400	3.4	3.7
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	895	1,320	1,330	4.2	1,310	4.0	4.3

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
住宅	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	802	1,010	1,010	4.0	1,000	3.8	4.1
	Rd-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	704	1,120	1,120	4.4	1,110	4.2	4.5
	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	570	840	843	4.2	837	4.0	4.3
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,404	3,430	3,470	4.6	3,380	4.4	4.8
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	657	776	784	3.8	768	3.6	4.0
	Rd-12	ツイン・ アベニュー	一般財団法人 日本不動産研究所	1,880	1,919	2,210	2,220	4.1	2,190	3.9	4.2
	Rd-13	マイルストーン 東久留米	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650	1,588	1,830	1,840	4.4	1,820	4.2	4.5
	Rd-14	ルミエール 3番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,420	1,456	1,780	1,780	4.6	1,770	4.4	4.8
	Rd-15	T's garden 西船橋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	855	965	974	4.4	956	4.2	4.6
	Rd-16	クエスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	735	775	780	4.5	769	4.3	4.7
	Rd-17	サンセール 与野本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	591	634	639	4.4	629	4.2	4.6
	Rd-18	Rising Place 川崎二番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,812	1,723	2,060	2,080	4.3	2,040	4.1	4.5
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,098	1,290	1,310	3.8	1,260	3.6	4.0
	Rd-20	ベルソナー ジュ横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	740	737	797	795	4.6	799	4.3	4.7
	Rd-21	T's garden 西八王子WEST	一般財団法人 日本不動産研究所	600	576	738	742	4.4	734	4.2	4.5
	Rd-22	T's garden 大島	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,020	1,027	1,160	1,170	4.3	1,140	4.0	4.6
	Rd-23	T's garden 北柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,770	2,650	3,060	3,080	4.2	3,030	4.0	4.4
	Rd-24	センチュリー 浦和	JLL森井鑑定株式会社	980	987	1,160	1,180	4.4	1,140	4.2	4.6
	Rd-25	T's garden 永山	一般財団法人 日本不動産研究所	850	841	1,160	1,160	4.3	1,160	4.1	4.4
	Rd-26	グランドウー ルふじみ野	JLL森井鑑定株式会社	822	820	883	897	4.6	869	4.4	4.8
	Rd-27	T's garden 一橋学園	一般財団法人 日本不動産研究所	760	784	904	909	4.4	898	4.2	4.5
	Rd-28	T's garden 蕨II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	804	858	863	4.5	852	4.3	4.7
	Rd-29	T's garden 蕨III	日本ヴァリュアーズ 株式会社	655	659	720	724	4.5	715	4.3	4.7
	Rd-30	T's garden 柏	JLL森井鑑定株式会社	595	587	672	680	4.3	663	4.1	4.5
	Rd-31	サンイング 北松戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	482	465	545	549	4.2	541	4.0	4.4
	Rd-32	T's garden 田無	一般財団法人 日本不動産研究所	310	328	442	444	4.2	440	4.0	4.3
	Rd-33	T's garden センター南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,140	1,145	1,470	1,490	3.6	1,440	3.4	3.8
	Rd-34	ブルーヴァル 舞岡	JLL森井鑑定株式会社	810	815	924	935	4.4	913	4.2	4.6
	Rd-35	T's garden 小岩	JLL森井鑑定株式会社	490	504	616	626	4.0	606	3.8	4.2
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの 丘II	JLL森井鑑定株式会社	480	498	571	579	4.3	562	4.1	4.5
	Rd-37	セルリアン・ シティ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,060	1,061	1,260	1,260	4.2	1,250	4.0	4.3
	Rd-38	T's garden 越谷大袋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	804	831	915	922	4.7	908	4.5	4.9

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
住宅	Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	JLL森井鑑定株式会社	790	806	883	898	4.3	867	4.1	4.5
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	一般財団法人 日本不動産研究所	660	671	766	770	4.5	762	4.3	4.6
	Rd-41	グリーン スターハイツ	JLL森井鑑定株式会社	620	670	774	787	4.2	761	4.0	4.4
	Rd-42	サンハウス 野並	JLL森井鑑定株式会社	780	826	861	875	4.5	846	4.3	4.7
	Rd-43	T's garden 西寺尾	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,000	3,042	3,360	3,400	3.8	3,310	3.6	4.0
	Rd-44	ルート 相模が丘	JLL森井鑑定株式会社	670	687	717	730	4.3	704	4.1	4.5
	Rd-45	TRガーデン蔵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,053	1,112	1,140	1,160	4.1	1,110	3.9	4.3
		小計			44,150	43,542	52,916	53,365	—	52,319	—
	合計			83,777	81,833	101,094	101,976	—	100,033	—	—

(注1) 「当期末帳簿価額」は、2026年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、2026年4月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社を作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(へ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書をデロイト トーマツ PRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社（注1）、東京海上ディール株式会社及び株式会社J建築検査センターより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイト トーマツ PRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社、東京海上ディール株式会社及び株式会社J建築検査センター並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

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

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
0-01	多摩センタートーセイビル	デロイト トーマツ PRS株式会社	2020年4月	2,220	58,123	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.3
0-02	KM新宿ビル	デロイト トーマツ PRS株式会社	2020年4月	8,080	20,521	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.3
0-03	日本橋浜町ビル	デロイト トーマツ PRS株式会社	2020年4月	-	26,609	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	5.7
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	2021年4月	1,680	29,862	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	9.2
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	2020年8月	-	12,675	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	6.7
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	-	19,436	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	6.7
0-07	西台NCビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月	100	14,854	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	6.1
0-08	JPT元町ビル	デロイト トーマツ PRS株式会社	2021年10月	-	29,445	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	8.9
0-09	白山麻の実ビル	東京海上ディール株式会社	2021年10月	-	10,286	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.7
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年4月	-	8,991	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	8.1
0-11	NU関内ビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年10月	-	32,906	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	8.4
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年7月	11,070	23,926	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	3.9
0-13	関内ワイズビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年4月	-	12,521	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	10.2
0-14	本厚木トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年2月	10,410	11,718	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	5.5
0-15	八王子トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年3月	1,220	20,920	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	5.9
0-16	本厚木トーセイビルII	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	-	7,065	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	6.2
0-17	千葉中央トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	-	6,658	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	9.4
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイト トーマツ PRS株式会社	2020年4月	1,100	27,111	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	11,365	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	4.8
Rt-04	和紅ビル	デロイト トーマツ PRS株式会社	2022年10月	-	13,182	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	8.3
Rd-01	T's garden高円寺	デロイト トーマツ PRS株式会社	2026年4月	-	7,222	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.8
Rd-02	ライブ赤羽	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2026年4月	-	10,165	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年2月	520	4,322	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2026年4月	-	2,734	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	4.0
Rd-05	アビタート蒲田	デロイト トーマツ PRS株式会社	2026年4月	-	7,280	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	8.7
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年2月	2,850	8,088	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.9

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月	1,510	9,997	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	4.4
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	16,816	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	5.5
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年9月	3,950	6,242	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年2月	50	14,206	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	6.8
Rd-13	マイルストーン 東久留米	デロイト トーマツ PRS株式会社	2023年4月	—	15,177	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年4月	—	4,522	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	5.5
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年7月	5,230	10,359	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.4
Rd-16	クエスト山手台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年7月	4,810	8,438	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.4
Rd-17	サンセール 与野本町	東京海上ディール株式会社	2022年10月	—	5,434	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年7月	4.6
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年4月	—	3,209	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	6.5
Rd-19	Jパレス桜台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年10月	—	6,902	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ 横浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年4月	—	6,738	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	6.6
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年7月	6,620	8,903	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	3.9
Rd-22	T's garden大島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年8月	1,370	11,648	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	7.4
Rd-23	T's garden北柏	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年2月	6,210	31,302	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	3.5
Rd-24	センチュリー浦和	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年8月	560	11,358	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.3
Rd-25	T's garden永山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年2月	5,270	14,523	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	8.0
Rd-26	グランドウール ふじみ野	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年8月	1,250	9,047	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	4.7
Rd-27	T's garden 一橋学園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年10月	—	5,645	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.1
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2026年4月	—	6,028	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.6
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年10月	—	5,880	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.5
Rd-30	T's garden柏	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年8月	2,190	8,200	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	6.4
Rd-31	サンイング北松戸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年10月	—	3,368	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.0
Rd-32	T's garden田無	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年4月	—	2,437	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年8月	7.8
Rd-33	T's garden センター南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年8月	670	7,421	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	5.5
Rd-34	ブルヴァール舞岡	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年7月	220	7,438	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	7.6
Rd-35	T's garden小岩	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	2,288	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	8.8
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	—	2,821	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年11月	1,890	8,202	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.3
Rd-38	T's garden 越谷大袋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年11月	1,350	7,560	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	2,815	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.9
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	5,105	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	7.5
Rd-41	グリーンスター ハイツ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	—	3,235	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.3
Rd-42	サンハウス野並	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年2月	4,570	9,783	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	5.8

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%) (注5)
Rd-43	T's garden西寺尾	株式会社J建築検査センター	2023年12月	300	14,978	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年12月	4.4
Rd-44	ルート相模が丘	株式会社J建築検査センター	2023年12月	50	4,346	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年12月	7.2
Rd-45	TRガーデン蔵	株式会社J建築検査センター	2025年8月	—	5,315	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年7月	7.5
ポートフォリオ全体(注4)								4.6

(注1) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社は、2018年10月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。「ポートフォリオ地震PML評価報告書」等を取得した当時の名称が損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社又はSOMPOリスクマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

(注2) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。

①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。

②SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。

③デロイト トーマツ PRS株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費用(消費税別)」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

④東京海上ディーアール株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

⑤株式会社J建築検査センターが調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

(注4) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年8月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(注5) SOMPOリスクマネジメント株式会社より地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新について通知を受けており、第17期(2023年4月30日)のPML値より更新後のシステムで算定した値を記載しています。

(ト) 担保の状況

2026年4月30日現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。

(チ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2026年4月30日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(リ) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報
 本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2026年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・保証金 (百万円)
トーセイ・ コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルII 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 関内ワイズビル 本厚木トーセイビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Jパレス桜台 ペルソナージュ横浜 T's garden西八王子WEST T's garden北柏 センチュリー浦和 T's garden永山 グランドウールふじみ野 T's garden一橋学園 T's garden蔵II T's garden蔵III T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無	4,783	148,006.71	70.8	2026年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,510
		西台NCビル TRガーデン蔵	183	5,708.68	2.7	2026年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	91
		T's garden大島 八王子トーセイビル	215	6,206.34	3.0	2026年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	152
		本厚木トーセイビルII 千葉中央トーセイビル T's gardenセンター南 ブルーヴァル舞岡 T's garden小岩 T's garden都筑ふれあいの丘II セルリアン・シティ T's garden越谷大袋 T's garden梶ヶ谷 T's garden都筑ふれあいの丘 グリーンスターハイツ T's garden西寺尾 ルート相模が丘	660	22,097.30	10.6	2026年 12月31日	普通建物 賃貸借契約	204
		T's garden西寺尾 ルート相模が丘	218	9,067.81	4.3	2027年 1月31日	普通建物 賃貸借契約	27

(注1) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。
 (注2) 「契約満了日」は、2026年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。
 (注3) 「契約形態」は、2026年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。
 (注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産について、2026年4月30日現在で本投資法人又は信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。
 また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産に係るPM会社であり、本投資法人との間でPM契約を締結しているT's garden都筑ふれあいの丘IIを除き、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ヌ) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2026年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²)	面積比率(%)	契約満了日	契約形態
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.4	2026年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	武蔵藤沢トーセイビル	2,985.25	1.4	2027年 8月18日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28 316.04 293.74 合計：2,168.06	1.0	2027年 1月 4日 2026年10月14日 2026年 9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
非開示(注)	武蔵藤沢トーセイビル	1,868.88	0.9	2026年 8月18日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内ワイズビル	1,578.83	0.8	2026年 4月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	0.7	2026年 8月31日	普通建物賃貸借契約
ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	285.69 360.31 178.52 181.82 538.58 合計：1,544.92	0.7	2027年 1月15日 2026年 5月31日 2027年 3月31日 2027年 4月30日 2027年 4月24日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	NU関内ビル	832.11 514.96 合計：1,347.07	0.6	2027年 7月22日 2027年 8月31日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	Rising Place川崎二番館	591.76 435.49 239.00 合計：1,266.25	0.6	2027年 3月 9日 2027年 4月 9日 2026年 4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
非開示(注)	八王子トーセイビル	94.16 110.01 274.31 509.47 93.73 合計：1,081.68	0.5	2026年 9月30日 2027年 2月28日 2026年 8月31日 2027年 3月19日 2026年 6月 4日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

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

(ル) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、2026年4月30日現在において、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とする賃貸借はありません。

(ヲ) 個別物件収支

第23期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

(単位:千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(0-04)	(0-05)	(0-06)	(0-07)	(0-08)
物件名称	多摩センタートーセイビル	KM新宿ビル	日本橋浜町ビル	関内トーセイビルⅡ	西葛西トーセイビル	新横浜センタービル	西台NCビル	JPT元町ビル
不動産賃貸事業収益合計 ①	231,855	105,021	101,907	182,620	77,519	88,682	78,144	108,168
賃貸事業収入	185,812	97,953	88,640	164,647	69,513	83,310	72,416	96,259
その他賃貸事業収入	46,042	7,067	13,267	17,973	8,006	5,371	5,728	11,908
不動産賃貸事業費用合計 ②	90,643	25,241	35,138	57,750	24,169	24,404	27,022	33,684
管理委託費	26,014	6,967	7,843	17,652	6,902	8,175	8,940	10,145
信託報酬	350	350	350	517	517	871	300	300
水道光熱費	40,142	6,049	12,886	16,994	7,040	6,345	7,415	12,065
損害保険料	771	252	244	451	197	277	280	356
修繕費	5,649	591	661	3,750	1,203	416	1,023	401
公租公課	16,635	10,139	9,316	15,505	7,063	7,696	8,334	9,781
その他費用	1,079	890	3,835	2,879	1,244	622	728	633
NOI ③(①-②)	141,212	79,780	66,768	124,869	53,350	64,277	51,122	74,483
減価償却費 ④	27,920	16,162	10,773	24,297	10,103	9,366	10,717	14,798
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	113,291	63,617	55,995	100,572	43,246	54,911	40,404	59,685
資本的支出 ⑥	17,088	752	2,896	2,226	43,935	25,065	1,200	85,426
NCF ⑦(③-⑥)	124,124	79,028	63,872	122,643	9,415	39,211	49,922	△10,942

(単位:千円)

物件番号	(0-09)	(0-10)	(0-11)	(0-12)	(0-13)	(0-14)	(0-15)	(0-16)
物件名称	白山麻の実ビル	長者町デュオビル	NU関内ビル	東戸塚ウエストビル	関内ワイズビル	本厚木トーセイビル	八王子トーセイビル	本厚木トーセイビルⅡ
不動産賃貸事業収益合計 ①	54,648	51,783	173,937	117,237	83,044	43,877	75,735	49,456
賃貸事業収入	49,424	46,173	160,460	99,988	74,349	37,676	67,983	44,640
その他賃貸事業収入	5,223	5,610	13,477	17,249	8,695	6,201	7,751	4,816
不動産賃貸事業費用合計 ②	23,441	16,739	57,334	40,748	25,309	19,093	24,188	15,580
管理委託費	4,394	5,615	21,955	13,256	8,682	6,510	9,016	4,778
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	4,129	6,364	18,082	13,904	8,821	4,248	8,437	5,175
損害保険料	132	161	604	454	347	220	244	189
修繕費	7,392	637	946	1,490	18	1,045	237	804
公租公課	4,741	3,142	14,511	9,747	6,516	4,434	5,484	3,722
その他費用	2,350	517	933	1,596	622	2,333	469	610
NOI ③(①-②)	31,206	35,044	116,603	76,488	57,735	24,784	51,546	33,875
減価償却費 ④	6,943	10,399	18,830	17,682	6,101	6,796	7,526	4,440
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	24,263	24,644	97,773	58,806	51,633	17,987	44,020	29,434
資本的支出 ⑥	7,829	2,461	1,478	4,667	773	1,191	2,711	534
NCF ⑦(③-⑥)	23,376	32,583	115,125	71,821	56,962	23,593	48,834	33,341

(単位：千円)

物件番号	(0-17)	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)	(Rd-03)	(Rd-04)
物件名称	千葉中央 トーセイ ビル	稲毛海岸 ビル	武蔵藤沢 トーセイ ビル	和紅ビル	T's garden 高円寺	ライブ 赤羽	月光町 アパート メント	T's garden 川崎大師
不動産賃貸事業収益合計 ①	34,678	119,396	97,347	67,575	54,974	57,221	38,429	37,798
賃貸事業収入	29,538	97,363	77,754	52,989	51,619	54,517	37,081	36,382
その他賃貸事業収入	5,140	22,033	19,593	14,586	3,354	2,703	1,348	1,416
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,722	49,496	29,491	25,778	11,161	15,890	6,446	6,947
管理委託費	2,776	7,514	3,621	8,807	4,232	5,012	3,155	2,737
信託報酬	300	350	517	300	350	350	350	350
水道光熱費	4,505	23,676	18,028	7,718	317	818	194	165
損害保険料	109	391	151	202	103	196	77	94
修繕費	472	4,413	1,565	4,516	1,972	5,027	205	970
公租公課	2,491	11,429	5,586	2,832	3,137	3,494	2,201	1,922
その他費用	66	1,721	20	1,402	1,048	990	262	707
NOI ③(①-②)	23,956	69,900	67,856	41,797	43,813	41,331	31,982	30,850
減価償却費 ④	5,324	21,896	10,279	11,655	7,637	5,228	5,063	6,638
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	18,631	48,003	57,576	30,141	36,175	36,102	26,919	24,212
資本的支出 ⑥	1,667	3,610	500	21,073	6,417	1,980	2,730	7,728
NCF ⑦(③-⑥)	22,289	66,289	67,356	20,723	37,395	39,351	29,252	23,122

(単位：千円)

物件番号	(Rd-05)	(Rd-07)	(Rd-08)	(Rd-09)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)
物件名称	アビタート 蒲田	アブニール 白妙	ドミトリー 原町田	SEA SCAPE 千葉みなど	T's garden 新小岩	ツイン・ アベニュー	マイル ストーン 東久留米	ルミエール 3番館
不動産賃貸事業収益合計 ①	31,418	38,601	32,108	129,089	26,103	67,035	69,538	62,695
賃貸事業収入	30,309	37,399	30,160	116,587	25,186	64,836	64,117	60,542
その他賃貸事業収入	1,109	1,201	1,948	12,502	917	2,199	5,420	2,152
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,405	7,296	10,160	34,218	5,536	12,221	17,261	12,608
管理委託費	2,631	3,032	3,342	10,114	2,644	4,010	5,706	4,838
信託報酬	350	350	350	517	300	300	300	300
水道光熱費	490	523	606	9,977	407	816	3,556	343
損害保険料	87	124	115	388	88	213	209	262
修繕費	966	1,190	2,267	2,882	579	2,037	3,995	2,271
公租公課	1,563	2,068	2,475	8,837	1,494	4,693	2,682	4,174
その他費用	315	7	1,002	1,500	22	149	811	418
NOI ③(①-②)	25,012	31,304	21,947	94,871	20,567	54,813	52,276	50,086
減価償却費 ④	3,288	7,868	6,509	26,730	3,054	6,301	8,430	7,923
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	21,724	23,435	15,438	68,140	17,512	48,512	43,845	42,163
資本的支出 ⑥	1,385	2,169	208	2,429	118	5,123	790	1,851
NCF ⑦(③-⑥)	23,626	29,134	21,739	92,441	20,449	49,690	51,486	48,235

(単位：千円)

物件番号	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)	(Rd-20)	(Rd-21)	(Rd-22)
物件名称	T's garden 西船橋	クエスト 山手台	サンセール 与野本町	Rising Place 川崎二番館	Jバレス 桜台	ペルソ ナージュ 横浜	T's garden 西八王子 WEST	T's garden 大島
不動産賃貸事業収益合計 ①	37,057	30,996	25,030	64,335	38,862	31,904	27,674	45,748
賃貸事業収入	35,122	29,632	23,808	62,448	37,537	29,063	27,331	44,211
その他賃貸事業収入	1,935	1,363	1,222	1,887	1,324	2,841	342	1,537
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,703	7,308	8,223	12,037	9,240	9,288	5,791	10,043
管理委託費	3,182	3,221	2,524	4,825	3,319	2,808	2,425	4,344
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	437	350	348	490	521	2,041	331	411
損害保険料	126	125	83	199	121	123	131	160
修繕費	1,071	1,176	2,017	815	2,261	1,971	715	791
公租公課	2,437	1,864	1,685	4,523	2,177	1,603	1,788	1,607
その他費用	148	269	1,264	882	539	439	98	2,427
NOI ③(①-②)	29,353	23,687	16,806	52,298	29,621	22,615	21,882	35,705
減価償却費 ④	3,926	4,374	1,981	14,159	3,066	3,306	4,095	5,005
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	25,427	19,312	14,825	38,138	26,555	19,308	17,787	30,699
資本的支出 ⑥	807	6,070	3,114	101	3,548	5,130	5,996	1,039
NCF ⑦(③-⑥)	28,546	17,617	13,691	52,196	26,072	17,484	15,886	34,666

(単位：千円)

物件番号	(Rd-23)	(Rd-24)	(Rd-25)	(Rd-26)	(Rd-27)	(Rd-28)	(Rd-29)	(Rd-30)
物件名称	T's garden 北柏	センチュリ ー浦和	T's garden 永山	グラン ドゥール ふじみ野	T's garden 一橋学園	T's garden 蕨Ⅱ	T's garden 蕨Ⅲ	T's garden 柏
不動産賃貸事業収益合計 ①	127,348	42,904	45,779	33,902	30,297	31,449	28,220	28,565
賃貸事業収入	109,659	41,191	44,577	32,096	29,020	29,933	27,160	27,896
その他賃貸事業収入	17,688	1,713	1,201	1,806	1,276	1,516	1,059	669
不動産賃貸事業費用合計 ②	40,910	9,344	13,758	9,731	8,955	11,151	6,948	7,817
管理委託費	10,930	3,750	5,250	3,587	2,701	3,143	2,894	3,131
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,599	385	731	384	354	303	341	364
損害保険料	611	170	263	122	142	136	115	166
修繕費	6,841	2,113	3,670	2,481	3,266	4,519	1,122	1,509
公租公課	8,777	2,376	2,911	1,821	1,858	1,895	1,762	2,074
その他費用	851	249	629	1,033	332	852	412	270
NOI ③(①-②)	86,438	33,559	32,020	24,170	21,341	20,298	21,271	20,748
減価償却費 ④	19,937	5,483	5,408	3,316	4,541	4,035	2,429	3,868
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	66,500	28,076	26,612	20,853	16,799	16,263	18,841	16,880
資本的支出 ⑥	4,428	16,284	3,544	3,490	4,739	7,485	1,620	640
NCF ⑦(③-⑥)	82,009	17,275	28,476	20,680	16,601	12,813	19,651	20,108

(単位：千円)

物件番号	(Rd-31)	(Rd-32)	(Rd-33)	(Rd-34)	(Rd-35)	(Rd-36)	(Rd-37)	(Rd-38)
物件名称	サンイング 北松戸	T's garden 田無	T's garden センター南	ブルーヴァ ル舞岡	T's garden 小岩	T's garden 都筑ふれあ いの丘II	セルリア ン・シティ	T's garden 越谷大袋
不動産賃貸事業収益合計 ①	18,687	16,966	42,449	35,277	18,714	23,989	48,354	36,244
賃貸事業収入	17,672	16,308	41,045	34,014	17,882	19,441	45,030	33,754
その他賃貸事業収入	1,014	658	1,404	1,263	831	4,547	3,323	2,489
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,161	5,707	9,249	7,533	4,036	9,562	13,584	10,981
管理委託費	1,722	2,403	3,794	3,172	1,798	2,100	4,523	3,790
信託報酬	300	300	300	300	300	—	300	300
水道光熱費	151	359	473	277	175	3,462	2,719	1,403
損害保険料	68	91	106	128	56	63	163	175
修繕費	1,242	1,424	1,388	937	732	1,850	1,787	2,342
公租公課	1,016	1,079	2,554	2,588	707	1,152	2,597	2,523
その他費用	660	49	632	128	265	933	1,491	445
NOI ③(①-②)	13,525	11,259	33,199	27,744	14,677	14,427	34,770	25,262
減価償却費 ④	2,940	2,466	4,879	3,733	2,393	1,794	6,200	4,595
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	10,585	8,792	28,320	24,011	12,284	12,632	28,569	20,666
資本的支出 ⑥	1,300	1,775	7,498	1,546	2,870	9,347	2,577	10,422
NCF ⑦(③-⑥)	12,225	9,483	25,701	26,198	11,807	5,080	32,192	14,839

(単位：千円)

物件番号	(Rd-39)	(Rd-40)	(Rd-41)	(Rd-42)	(Rd-43)	(Rd-44)	(Rd-45)	
物件名称	T's garden 梶ヶ谷	T's garden 都筑ふれあ いの丘	グリーン スター ハイツ	サンハウス 野並	T's garden 西寺尾	ルート 相模が丘	TR ガーデン蔵	オフィス 合計
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,903	28,561	25,124	33,553	93,288	25,184	31,611	1,658,320
賃貸事業収入	26,070	27,545	23,678	32,419	91,164	23,675	29,677	1,468,787
その他賃貸事業収入	833	1,016	1,445	1,133	2,124	1,508	1,934	189,532
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,934	9,937	7,121	7,648	24,807	7,585	3,533	551,214
管理委託費	2,087	3,278	2,752	2,320	8,561	2,947	1,221	169,628
信託報酬	300	300	300	300	350	350	350	6,256
水道光熱費	244	803	193	895	980	183	330	182,609
損害保険料	57	115	72	176	540	90	126	5,298
修繕費	1,578	2,253	2,223	1,399	4,613	1,745	1,210	26,740
公租公課	1,366	2,115	1,323	2,369	7,755	1,567	—	139,266
その他費用	1,301	1,072	255	187	2,006	701	294	21,413
NOI ③(①-②)	19,969	18,623	18,003	25,905	68,481	17,598	28,077	1,107,105
減価償却費 ④	2,236	2,644	3,078	3,188	9,871	4,471	2,576	208,184
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	17,732	15,979	14,924	22,716	58,609	13,127	25,501	898,921
資本的支出 ⑥	1,277	6,168	3,095	1,266	3,641	2,203	670	201,902
NCF ⑦(③-⑥)	18,692	12,454	14,907	24,639	64,840	15,395	27,407	905,203

(単位：千円)

物件番号			
物件名称	商業施設 合計	住宅 合計	ポート フォリオ 合計
不動産賃貸事業収益合計 ①	284,320	1,820,005	3,762,646
賃貸事業収入	228,107	1,718,815	3,415,710
その他賃貸事業収入	56,213	101,190	346,936
不動産賃貸事業費用合計 ②	104,766	457,798	1,113,780
管理委託費	19,943	159,976	349,548
信託報酬	1,167	13,317	20,742
水道光熱費	49,423	51,267	283,301
損害保険料	745	6,796	12,841
修繕費	10,494	87,442	124,678
公租公課	19,848	110,633	269,747
その他費用	3,144	28,363	52,921
NOI ③(①-②)	179,553	1,362,207	2,648,866
減価償却費 ④	43,832	240,686	492,703
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	135,721	1,121,520	2,156,163
資本的支出 ⑥	25,183	156,634	383,721
NCF ⑦(⑤-⑥)	154,369	1,205,572	2,265,145

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2026年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画又は実施中の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	当期支払額	既支払額
関内 トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	大規模修繕工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	95,000	—	—
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	エレベーター リニューアル工事	自 2027年 1月 至 2027年 1月	46,900	—	—
T's garden センター南	神奈川県横浜市	インターホン 設備更新工事	自 2026年11月 至 2026年11月	10,750	—	—
アビタート蒲田	東京都大田区	大規模修繕工事	自 2026年 4月 至 2026年 9月	50,970	—	—
西台NCビル	東京都板橋区	エレベーター リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年 9月	44,500	—	—
ライブ赤羽	東京都北区	大規模修繕工事	自 2026年 3月 至 2026年 7月	60,000	—	—
白山麻の実ビル	東京都文京区	エレベーター リニューアル工事	自 2026年11月 至 2026年11月	14,700	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2026年4月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は383,721千円であり、当期費用に区分された修繕費124,678千円と合わせ、合計508,399千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	トイレリニューアル工事	自 2026年 1月 至 2026年 4月	43,545
新横浜センタービル	神奈川県横浜市	受変電設備主要部品交換工事	自 2025年11月 至 2025年12月	21,981
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	共用部リニューアル工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	82,733
センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	エレベーターリニューアル工事	自 2026年 1月 至 2026年 1月	12,569
その他				222,892
合計				383,721