

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）
市ヶ谷（デジタル名義書換方式）

2025年10月期 決算報告

分配金実績及び予想

本ファンドの2025年10月期における1口当たり分配金額は、前期決算報告にてお知らせした1口当たり予想分配金と同額の1,800円となりました。第4期の1口当たり予想分配金は、前期決算報告にてお知らせした金額と同額の1,800円を、第5期も同様に1,800円を予定しています。

（単位：千円）

	2025年10月期 実績	2026年4月期 予想	2026年10月期 予想
経常収益合計	90,163	88,682	88,172
経常費用合計	81,106	83,749	86,905
経常利益	9,056	4,933	1,267
当期純利益	9,056	4,933	1,267
1口当たり分配金	1,800円	1,800円	1,800円

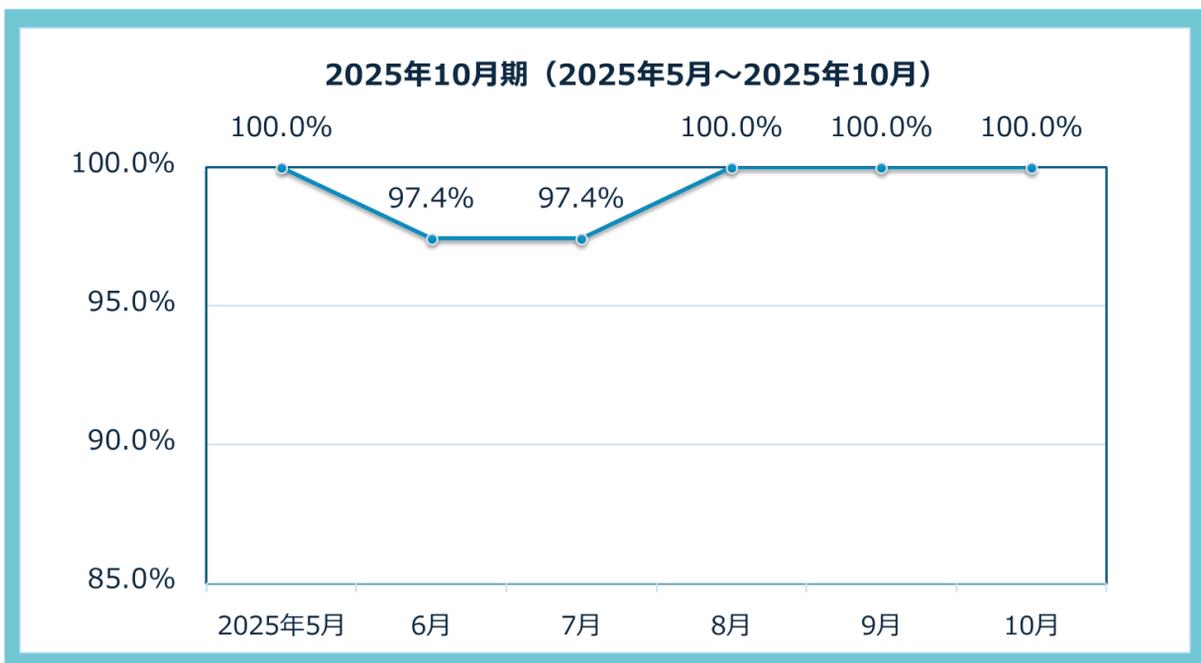
（※1） 予想数値は、一定の前提条件のもと算出した現時点の見込額であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕発生等運用環境の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。

（※2） 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

運用状況

本物件の区画数は事務所:3区画（総賃貸面積の45.0%）、住居:22区画（同55.0%）です。
事務所区画については、テナントが退去し後継テナントが存在しない場合には、トーセイ株式会社はその事務所区画を賃借する義務を負担しており、賃料の安定性が確保されています。
住居区画については、収益性・資産価値の向上を企図したバリューアップ改修や、賃料増額交渉を積極的に実施する方針です。
2025年10月期における住居区画の契約賃料の水準は、本ファンド組成時の想定賃料との比較において、新規契約(入替え)時で約39%、更新契約時で約11%増加しています。
2025年10月末時点の稼働率(契約面積ベース)は、100.0%です。（稼働率内訳は、オフィス区画：100.0%、住居区画：100.0%です。）

稼働率の推移



鑑定評価額および基準価額

本物件の2025年10月31日時点の鑑定評価額は4,020百万円となり、前回2025年4月30日時点の鑑定評価額4,020百万円から変動はありません。
以上の結果、本ファンドの2025年10月31日時点の基準価額は1,781百万円となり、1口当たりの基準価額は102,385円となりました。
なお、基準価額は（総資産額 + 不動産の含み益 - 負債総額 - 長期前払費用 - 精算受益権に係る出資額）÷ 一般受権口数（17,400口）（小数点以下切捨て）により算出しています。

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	前特定期間 (2025年4月30日現在)	当特定期間 (2025年10月31日現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	105,397	149,566
信託現金及び信託預金	117,878	122,184
前払費用	935	1,292
未収収益	789	795
未収消費税等	48,616	-
流動資産合計	273,617	273,837
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	1,110,547	1,112,332
減価償却累計額	△36,152	△54,277
信託建物（純額）	1,074,395	1,058,055
信託構築物	1,476	1,476
減価償却累計額	△115	△172
信託構築物（純額）	1,361	1,304
信託工具、器具及び備品	-	585
減価償却累計額	-	△24
信託工具、器具及び備品（純額）	-	560
信託土地	2,730,717	2,730,717
有形固定資産合計	3,806,474	3,790,637
投資その他の資産		
長期前払費用	28,800	25,200
投資その他の資産合計	28,800	25,200
固定資産合計	3,835,274	3,815,837
資産合計	4,108,891	4,089,675
負債の部		
流動負債		
未払金	4,457	2,318
未払費用	9,914	10,050
未払消費税等	3,346	6,709
前受収益	14,117	16,113
その他	215	1
流動負債合計	32,051	35,193
固定負債		
長期借入金	2,400,000	2,400,000
信託預り敷金及び保証金	77,218	77,123
固定負債合計	2,477,218	2,477,123
負債合計	2,509,269	2,512,316
元本等の部		
元本		
一般受益権	1,740,000	1,740,000
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	△140,387	△162,650
元本合計	1,599,622	1,577,359
元本等合計	1,599,622	1,577,359
負債元本等合計	4,108,891	4,089,675

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当特定期間 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
経常収益		
賃貸事業収入	87,630	89,866
受取利息	127	297
経常収益合計	87,758	90,163
経常費用		
賃貸事業費用	33,429	38,296
資産運用報酬	7,438	7,561
受託者報酬	5,812	5,896
会計監査人費用	1,900	1,700
業務委託料	3,150	2,601
支払利息	16,663	19,093
融資関連費用	3,600	3,600
その他経常費用	2,292	2,356
経常費用合計	74,286	81,106
経常利益	13,471	9,056
当期純利益	13,471	9,056
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	13,471	9,056
受益権調整引当益	17,848	22,263
利益処分額		
受益権収益分配金	31,320	31,320
一般受益権	31,320	31,320
精算受益権	-	-
利益処分額合計	31,320	31,320
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-	-

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況等に関して一般に公表するための資料であり、本ファンドの投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

アセット・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャーの分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、アセット・マネージャーは一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。