

決算説明会

T O S E I
トーセイ・リート投資法人

2021年4月期(第13期)

証券コード:3451

3 決算概要

- 第13期決算概要
- 1口当たり分配金の推移

6 運用実績

- 稼働率の実績
- 賃料の状況～新規契約・解約
- 賃料の状況～賃料改定
- 資産価値の維持・向上への取組み～CAPEX投資～
- 資産価値の維持・向上への取組み（オフィス）
- 資産価値の維持・向上への取組み（住宅）
- 第13期末鑑定評価額及び含み益の状況
- ポートフォリオの変化

15 財務の状況

- 財務運営（1）～（2）

18 業績・分配金予想

- トーセイ・リートの運用を改めて考える
- 第14期・第15期の運用サマリー
- 第14期・第15期の業績予想
- 分配金の成長について

23 ESGについて

- トーセイ・リートの運用を通じた環境・社会の課題への対応
- ESG ～環境～
- ESG ～社会～（1）～（2）
- ESG ～ガバナンス～
- トーセイ株式会社（スポンサー）によるセიმボート出資状況
- SDGsとの関連

31 APPENDIX

- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオの主要指標
- テナント分散状況（第13期末）
- 投資主の状況（第13期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（52物件）（1）～（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第13期末）①～⑧
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



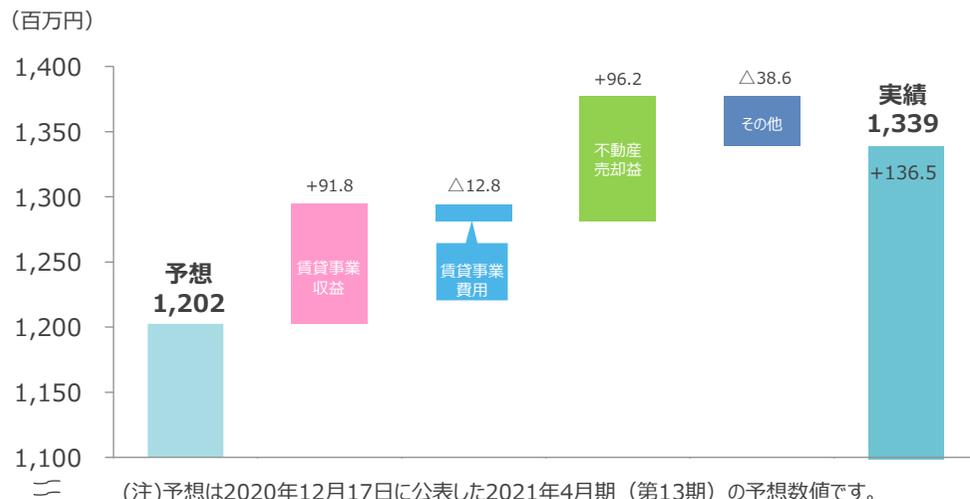
第13期決算概要

■ 第13期の実績

(百万円)

	2020年 10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)		
		予想 2020/12/17 発表	実績	予想対比
運用日数	184 日	181 日	181 日	—
営業収益	3,097	3,123	3,311	+6.0%
営業利益	1,532	1,487	1,652	+11.1%
経常利益	1,259	1,203	1,373	+14.1%
当期純利益	1,258	1,202	1,339	+11.4%
1口当たり分配金 (円)	3,697	3,530	3,750	+6.2%
総資産	77,012	—	80,252	—

■ 当期純利益の変動要因 (予想対比)



■ 賃貸事業収益・費用予想対比

(百万円)

	2021年4月期 (第13期)		
	予想 2020/12/17発表	実績	差異
営業収益	3,123.5	3,311.6	188.0
不動産売却益	0.0	96.2	96.2
賃貸事業収益	3,123.5	3,215.4	91.8
賃料・共益費・施設収入	2,865.6	2,914.6	49.0
オフィス	1,348.2	1,369.3	21.1
商業施設	233.2	231.7	△1.4
住宅	1,284.2	1,313.5	29.2
水光熱費収入	214.0	215.8	1.7
その他営業収入	43.8	84.8	41.0
原状回復工事	14.1	41.1	26.9
更新料	26.9	33.2	6.2
解約違約金他	2.7	10.5	7.7
COVID-19による賃料減免	△13.3	△8.3	4.9

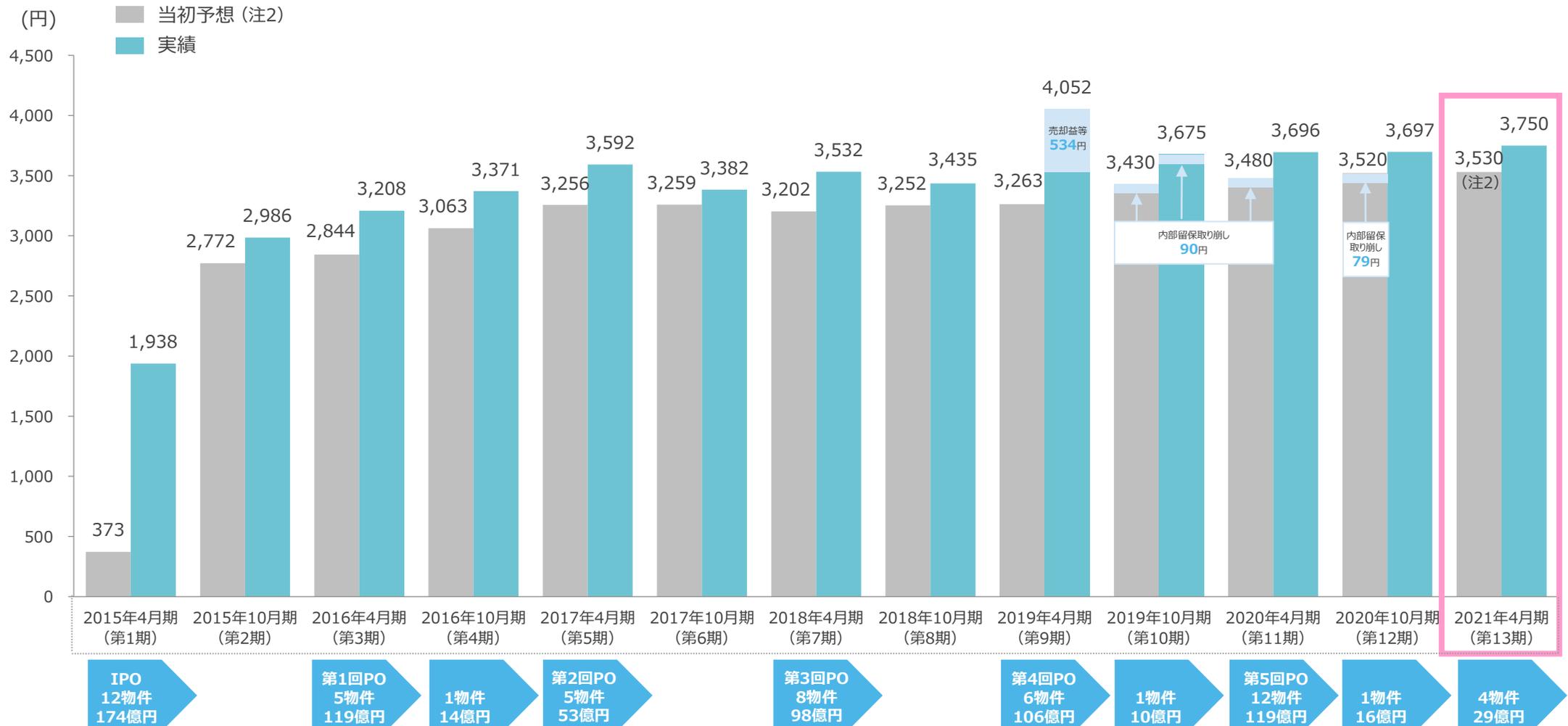
賃貸事業費用	1,349.4	1,362.2	12.8
PMBM報酬	307.2	309.4	2.1
水光熱費	226.3	200.6	△25.7
修繕費	122.0	156.5	34.4
原状回復費	67.4	82.6	15.1
公租公課	231.8	240.9	9.1
その他支出	94.6	79.1	△15.4
広告宣伝費	45.6	34.9	△10.7
減価償却費	367.2	375.4	8.2

1口当たり分配金の推移

● 第13期実績は3,750円/口となり予想を上回る実績

- 直近予想比+120円(+3.31%) (注1)、当初予想比+220円(+6.23%) (注2)
- 譲渡した2物件の売却益については全額内部留保

1口当たり分配金



(注1)分配予想の修正を行いました。詳細は、2021年2月26日付「2021年4月期（第13期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。ただし、2021年4月期（第13期）の当初予想は2020年12月17日に公表した数値です。

運用実績

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 第13期末の稼働率は97.1%となり前期末比△0.6%
- オフィスの解約が先行しているが、商業施設・住宅は堅調に推移。総合型リートの強みを発揮
- テナントの入居と退去が同時的に複数発生。退去のあった大きな区画を、比較的ニーズの強い小規模区画に分割し対応

稼働率の変化要因

オフィス

- 解約先行し稼働率98.7%から97.1%に低下 (上昇要因)
 - 関内トーセイビルⅡ (91.7%→95.5%)
 - ・ 6テナント入居、5テナント退去
 - ・ 2020/8の大型退去区画 (約430坪) の埋め戻し完了
 - 西葛西トーセイビル (94.0→100%)
 - ・ 駅前立地に着目したサテライトオフィス運営企業が入居
- (低下要因)
 - 西台NCビル (100%→90.8%)
 - NU関内ビル (99.0%→91.7%)

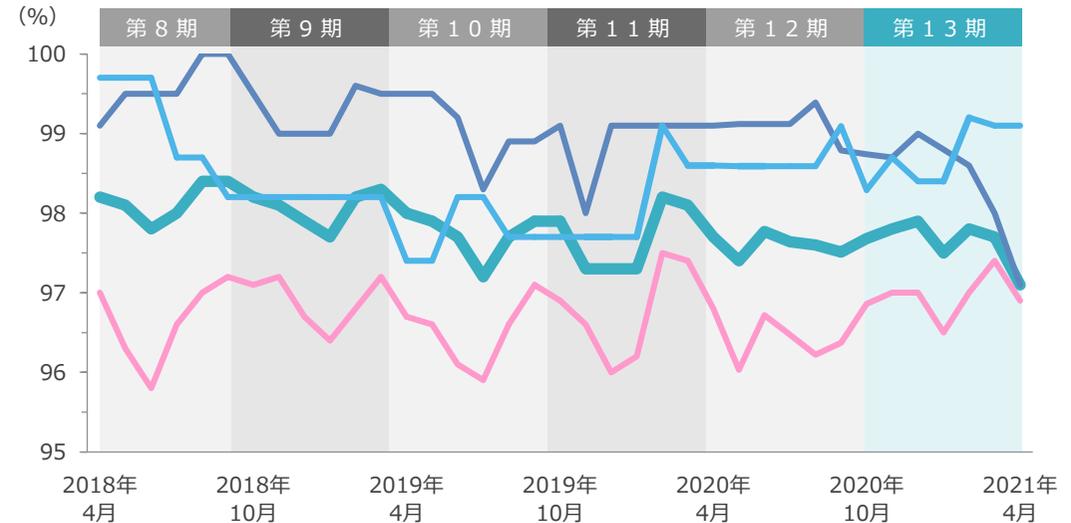
商業施設

- 入居が退去を上回り稼働率は98.3%から99.1%に上昇
 - 和紅ビル (92.7%→98.0%)
 - ・ 2テナント入居、1テナント退去

住宅

- 特に変化は見られず稼働率は前期と同水準
 - 保有34物件の稼働率はすべて90%以上を確保

稼働率の推移



	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末
全体	98.2%	98.0%	97.9%	97.7%	97.7%	97.1%
オフィス	99.5%	99.5%	99.1%	99.1%	98.7%	97.1%
商業施設	98.2%	97.4%	97.7%	98.6%	98.3%	99.1%
住宅	97.1%	96.7%	96.9%	96.8%	96.9%	96.9%

住宅稼働率の変動内訳 (第12期末→第13期末) (注)

	ファミリー向け				単身者向け				合計			
	物件数	稼働率 (%)			物件数	稼働率 (%)			物件数	稼働率 (%)		
		第12期末	第13期末	増減		第12期末	第13期末	増減		第12期末	第13期末	増減
東京都 (23区)	6	97.3	97.6	0.3	2	100.0	97.1	△2.9	8	97.7	97.5	△0.2
東京都 (23区以外)	4 (3)	95.3	97.3	2.0	3	96.3	96.7	0.4	7 (6)	95.9	96.9	1.1
千葉・神奈川・埼玉	10	97.0	96.7	△0.3	9 (7)	96.3	96.4	0.1	19 (17)	96.8	96.6	△0.2
総計	20 (19)	96.9	97.0	0.1	14 (12)	96.7	96.6	△0.2	34 (31)	96.9	96.9	0.0

(注)物件数は第13期末の数値ですが、括弧の数値は、第12期末の数値です。

賃料の状況～新規契約・解約

- 第13期中の新規契約と解約の各テナント月間賃料の差引は△1,636千円減少
- 新規契約テナントと旧テナント入居条件の比較では、月間賃料は合計で+812千円の増加
- 事業拡張・拠点縮小・オフィス廃止等、オフィス利用の見直しによる移転が活発

■ 新規契約・解約月間賃料の増減 (注1)

	新規契約 (A)			解約 (B)			増減 (A) - (B)		
	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)
オフィス計	9	1,283.22	4,630	11	2,191.12	7,006	△2	△907.90	△2,376
商業施設計	2	206.63	683	1	57.64	136	1	148.99	547
住宅計	224	8,909.13	20,063	215	8,820.42	19,871	9	88.71	192
合計	235	10,398.98	25,377	227	11,069.18	27,013	8	△670.20	△1,636

■ テナント移転理由 (オフィス・商業施設)

	移転理由	社数	面積割合(注3)
入居	営業拠点の新規設置	5社	40.4%
	拠点・業務拡大による移転	4社	30.1%
	拠点・業務縮小による移転	2社	29.6%
退去	減床による館内移転	2社	32.7%
	テレワーク等でオフィス不要	4社	26.1%
	拠点集約・廃止	5社	25.4%
	自社ビル竣工	1社	15.9%

■ 新規契約テナントと旧テナントとの契約賃料の比較 (注1) (注3)

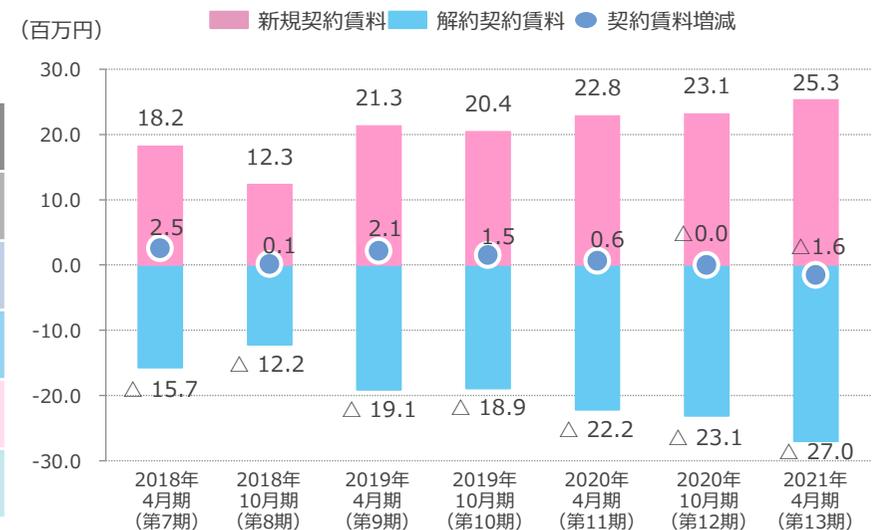
	月間賃料の増加			横ばい	月間賃料の減少			合計		
	件数	合計金額 (千円)	増減率		件数	件数	合計金額 (千円)	増減率	件数	増減金額 (千円)
オフィス計	7	545	17.4%	1	1	△74	△15.7%	9	471	11.3%
商業施設計	1	2	0.3%	0	1	△43	△19.0%	2	△41	△5.7%
住宅計	105	481	5.0%	76	43	△100	△2.5%	224	381	1.9%
合計	113	1,028	7.8%	77	45	△216	△4.6%	235	812	3.3%

(注1) 本表における賃料は、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 本表における賃料は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 増減率、面積割合は小数第2位を四捨五入しております。また、必ずしも合計が100%とならないことがあります。

■ 新規契約・解約月間賃料の推移図 (注2)



賃料の状況～賃料改定

- 第13期中に契約期限が到来した更新対象582件（オフィス74件、商業施設9件、住宅499件）のうち106件で増額改定実施。賃料改定による賃料増額率は平均2.7%
- 契約期限が到来した更新対象のうち減額更新した契約はゼロ

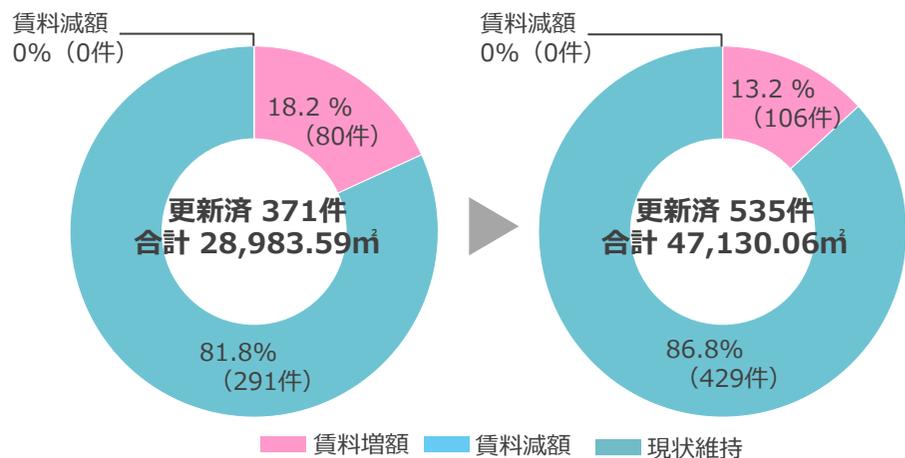
■ 賃料改定の状況（賃貸面積ベース）

・2020年10月期（第12期）

・2021年4月期（第13期）

更新対象 415件 更新率89%

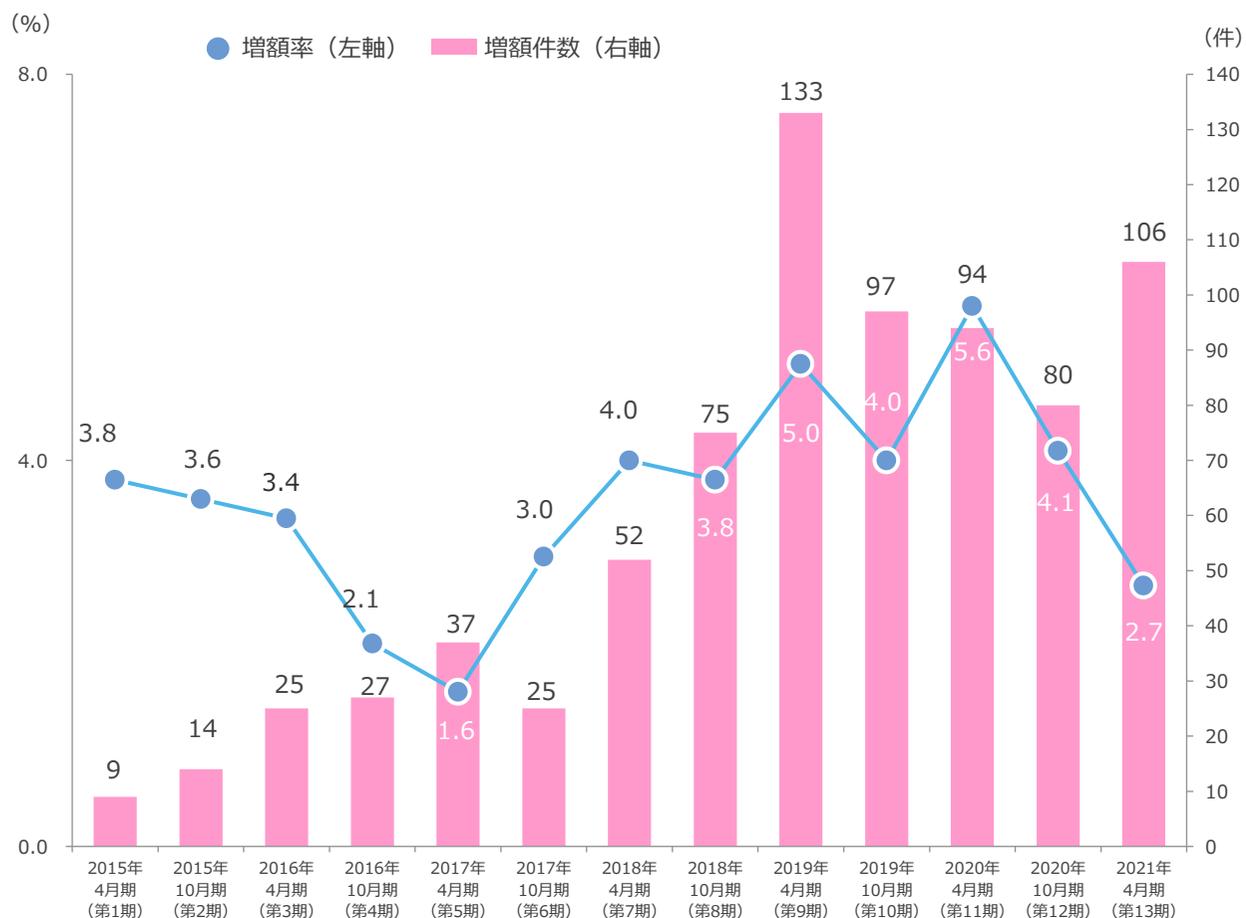
更新対象 582件 更新率92%



■ 第13期 増額・減額改定の内訳（アセットタイプ別）

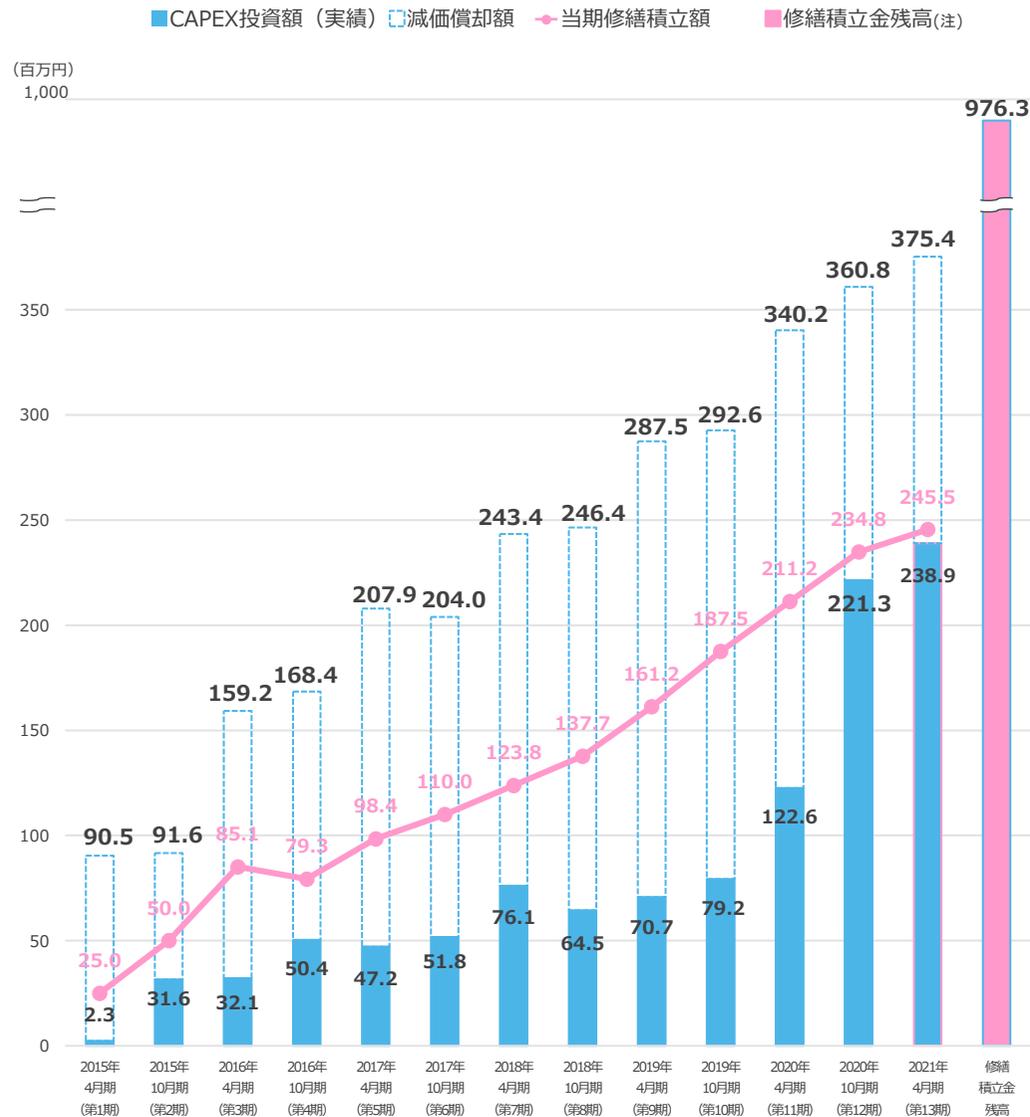
	増額改定		減額改定		合計
	件数	増額率 (%)	件数	減額率 (%)	
全体	106	2.7	0	0	2.7
オフィス	3	4.6	0	0	4.6
商業施設	0	0	0	0	0
住宅	103	2.2	0	0	2.2

■ 賃料増額改定推移（増額件数・増額率）



(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載をしており、第3期に1件、第4期と第5期に各4件、第11期に1件の減額更新を行っています。

■ CAPEX投資額・減価償却額等の推移



(注)「修繕積立金残高」は、2021年4月30日時点のものです。

■ 第13期CAPEX投資例

-オフィス-

- 空調工事等を実施

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
多摩センタートーセイビル	チリングユニット更新工事	37.4
東戸塚ウエストビル	空冷ヒートポンプチャラー更新工事	35.9
西台NCビル	空調機器更新工事	18.9
多摩センタートーセイビル	自動車用エレベーターリニューアル更新工事	17.7
関内トーセイビルⅡ	エントランス改修工事	6.8

-住宅-

- エアコン交換工事を複数物件で実施

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
月光町アパートメント	エアコン交換工事	4.0
月光町アパートメント	増圧給水ポンプユニット交換工事	1.9
T's garden北柏	エアコン交換工事	1.4
T's garden西船橋	床材変更工事	1.2
T's garden高円寺	増圧給水ポンプユニット分解整備	0.9

■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

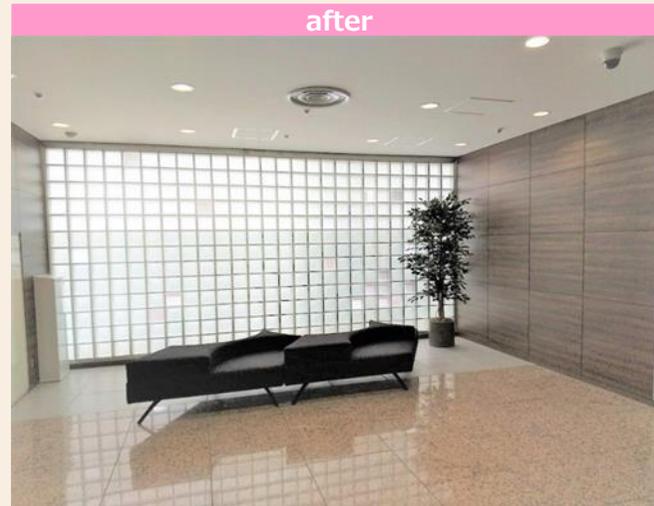
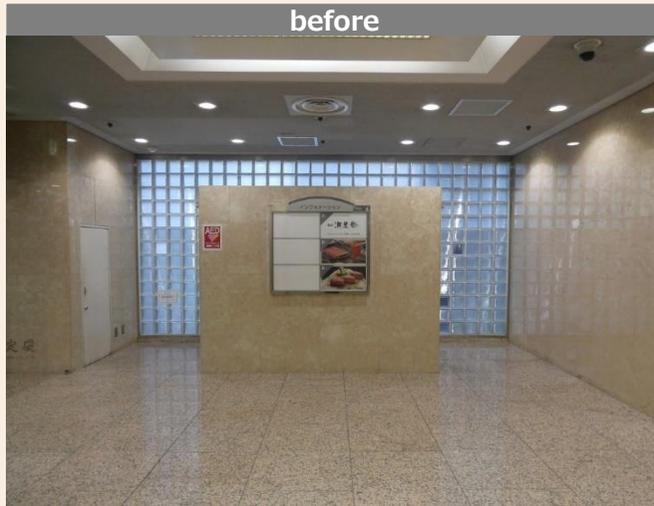
(2015年4月期(第1期)～2021年4月期(第13期)累計)

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	383.1	35.2%
電気設備・その他設備	358.4	32.9%
リニューアル・バリューアップ	262.9	24.1%
機械式駐車場	84.9	7.8%

資産価値の維持・向上への取組み(オフィス)

■ 関内トーセイビルⅡ

- エントランス改修工事・・・【衝立撤去・ベンチ設置、天井LEDダウンライト、壁タイル張替 他】



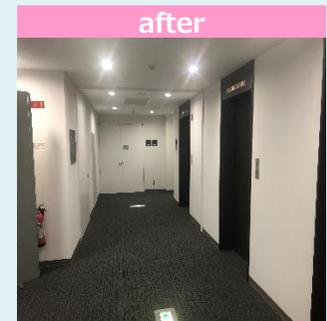
■ 西台NCビル

- エレベーターホール・廊下改修工事



■ NU関内ビル

- エレベーターホール・廊下改修工事



■ ルミエール3番館

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:25年1か月

■ 賃料 106,000円→**115,000円 (+9,000円)**



- キッチン交換



- 浴室アクセントシート張替



- 洗面化粧台交換



- エアコン新設 他

■ T's garden大島

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:5年2か月

■ 賃料 105,000円→**117,000円 (+12,000円)**



- 壁・天井クロス張替え、CF張替え、化粧台交換 他

■ T's garden西八王子WEST

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:3年5か月

■ 賃料 75,000円→**82,000円 (+7,000円)**



- レンジフード交換、エアコン交換 クロス張替 他

■ アブニール白妙

- ①原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:7年10か月

■ 賃料 115,000円→**131,000円 (+16,000円)**

- ②原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:7年11か月

■ 賃料 108,000円→**123,000円 (+15,000円)**



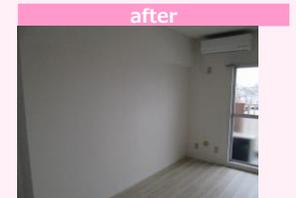
- 和室 琉球風畳交換、洗面台交換、スイッチ交換 他

■ T's garden蕨II

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:8年8か月

■ 賃料 87,000円→**95,000円 (+8,000円)**



- クロス張替 浴室 鏡・シャワーセット・換気扇交換 他

第13期末鑑定評価額及び含み益の状況

- 期末鑑定評価額^(注1)は、82,295百万円（前期比+411百万円）
- 含み益は、10,830百万円（前期比+539百万円）。用途別ではオフィス54.9%、住宅38.1%、商業施設7.0%の順で割合を占める

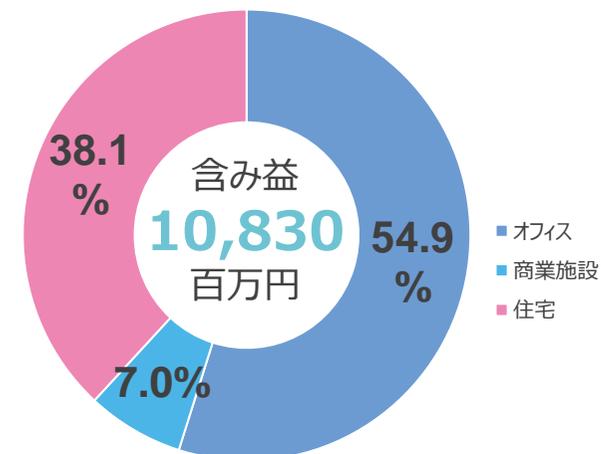
■ 期末鑑定評価額の状況^(注1)

	物件数	取得価格	2021年4月期（第13期）			前期比増減 ^(注2)	
			帳簿価格	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
オフィス計	15	31,949	31,464	37,412	5,947	52	24
商業施設計	3	5,730	5,429	6,190	760	0	33
住宅計	34	34,713	34,571	38,693	4,121	359	481
合計	52	72,392	71,464	82,295	10,830	411	539

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率（第13期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、38,39ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください。

(注2) 前期比増減は、2020年10月期（第12期）末時点の数値との対比を記載しており、第13期取得物件及び譲渡物件の数値を除いております。第13期取得物件の詳細については、2020年11月25日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（合計4物件）」、譲渡物件の詳細については、2021年2月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

■ ポートフォリオの変化

	第12期末時点 ポートフォリオ	取得資産 (2020年12月17日)	譲渡資産 (2021年3月31日)	第13期末時点 ポートフォリオ
物件数	50物件	4物件	2物件	52物件
資産規模 (取得価格ベース)	70,382百万円	2,920百万円	910百万円	72,392百万円
鑑定評価額の合計	79,613百万円 (2020年10月31日時点)	3,261百万円	990百万円 (2020年10月31日時点)	82,295百万円
鑑定NOI利回り	5.93% (2020年10月31日時点)	5.37%	6.31% (2020年10月31日時点)	5.91%
平均築年数 (2021年4月30日時点)	27.8年	20.5年	23.4年	27.5年
用途別投資比率 (取得価格ベース)				
オフィス	45.4%	-	-	44.1%
商業施設	8.6%	-	34.1%	7.9%
住宅	46.0%	100.0%	65.9%	48.0%

■ 資産入替の詳細

物件名	取得資産 (2020年12月17日)			
	T's garden センター南	ブルヴァル舞岡	T's garden小岩	T's garden 都筑ふれあいの丘II
所在	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
種別	住宅	住宅	住宅	住宅
取得価格	1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円
鑑定評価額(注1)	1,240百万円	871百万円	573百万円	577百万円
鑑定NOI利回り(注1)	4.94%	5.60%	5.32%	6.02%
築年数(注2)	14.3年	17.4年	28.1年	32.6年
稼働率(注3)	97.6%	91.1%	90.6%	92.3%



譲渡資産 (2021年3月31日)	
セレクション初富	プライムガーデン
千葉県鎌ヶ谷市	千葉県鎌ヶ谷市
商業施設	住宅
310百万円	600百万円
364百万円	626百万円
6.64%	6.14%
17.9年	26.2年
100.0%	100.0%

● 譲渡の目的

- 商業施設の現在のテナントとの契約期限を今後迎えるにあたり、将来の賃貸借条件の変動リスクを回避すること
- 譲渡資産は互いに隣接しており、2物件を一体として譲渡することで譲渡価格の最大化を図った

● 効果

- 譲渡価格 計1,050百万円。売却益96.2百万円
- 住宅比率が2.0%上昇、商業施設比率が0.7%減少。ポラティリティを抑え安定したキャッシュフローを構築

(注1)譲渡物件の鑑定評価額、NOI利回りは2020年10月31日時点鑑定

(注2)築年数は2021年4月30日時点

(注3)稼働率は取得資産は2021年4月30日時点、譲渡資産は2021年1月31日時点

財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付 A-を新規に取得
- 2021年5月末に短期借換えを実施。次回借換え時、借入期間の長期化を図る予定

■ 格付の取得

2021年2月24日付で株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付を新規に取得しました。

格付機関	対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A-	安定的
格付レポートコメント（一部抜粋）			
<p>“財務面は、安定したLTV コントロールやレンダーフォーメーションなども踏まえ、足元では特段の懸念は見られない。JCR は、これまでのトラックレコードを鑑み、継続的なスポンサーサポートと資産運用会社の取り組みによって、今後も一定の成長と安定した運営が期待できるものと評価している。” （JCR 2021年2月24日付ニュースリリースの信用格付の結果公表より）</p>			

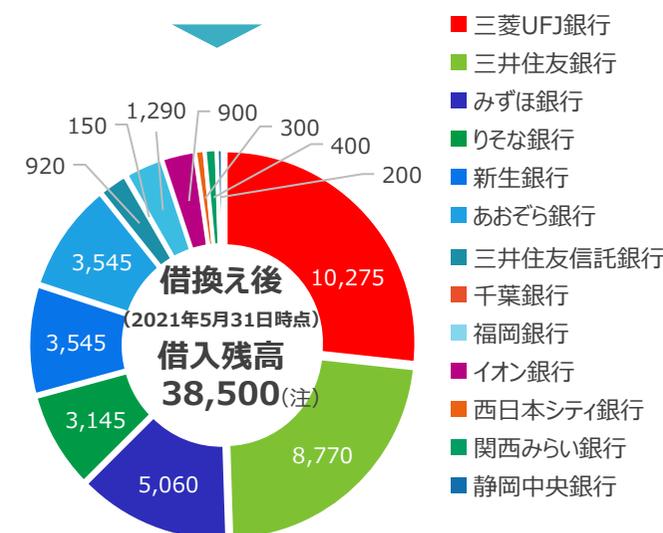
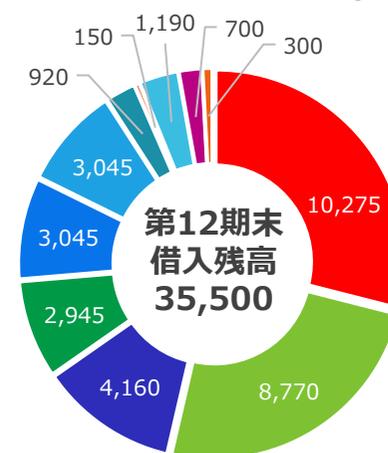
■ 借換え

区分		借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率	借入日	返済期日
借換え 対象	短期 1.0年	400	変動	基準金利（全銀協1か月日本円 TIBOR） +年率0.200%	2020年 5月29日	2021年 5月31日
借換え	短期 5か月	400	変動	基準金利（全銀協1か月日本円 TIBOR） +年率0.200%	2021年 5月31日	2021年 10月29日

（注）第13期中に資金の借入れ及び借換えを実施いたしました。

詳細は、2020年11月25日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び、「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください。

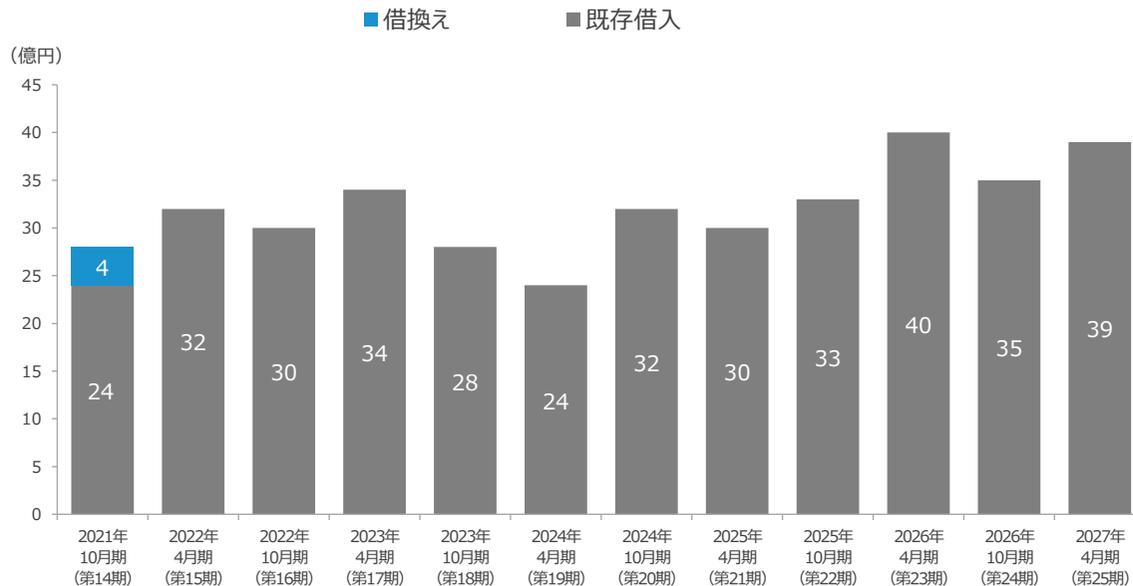
■ 借入残高の変化（借入先別）（単位：百万円）



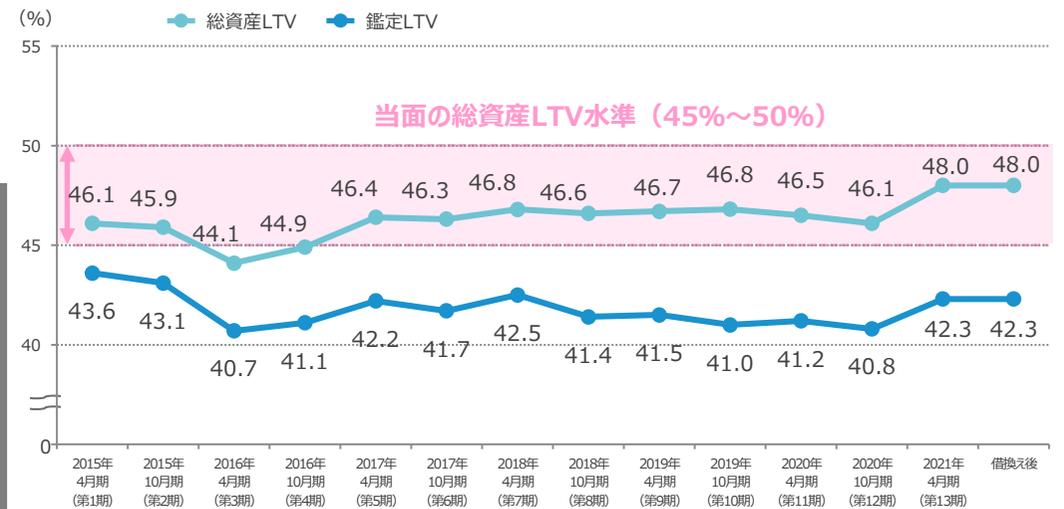
■ 財務指標

	2020年10月期 (第12期)		2021年4月期 (第13期) (A)		借換え後 (2021年5月31日) (B)		増減比・差 (B) - (A)	
有利子負債残高	35,500	百万円	38,500	百万円	38,500	百万円	-	百万円
平均借入金利	0.98	%	0.97	%	0.97	%	0.00	%
平均残存年数	3.1	年	3.0	年	3.0	年	△0.1	年
固定金利比率	86.2	%	91.2	%	91.2	%	0.0	%
長期借入比率	98.9	%	99.0	%	99.0	%	0.0	%
総資産LTV	46.1	%	48.0	%	48.0	%	0.0	%

■ 返済期限の分散状況



■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注) 借換え後の総資産LTVについては、第14期末時点における予想総資産のうち有利子負債の占める割合を記載しています。「鑑定LTV」とは、本投資法人の資産総額に含み益を加えた額に対する有利子負債の割合をいいます。借換え後の数値は見込みの数値であり、実際のものとは一致するとは限りません。

業績・分配金予想

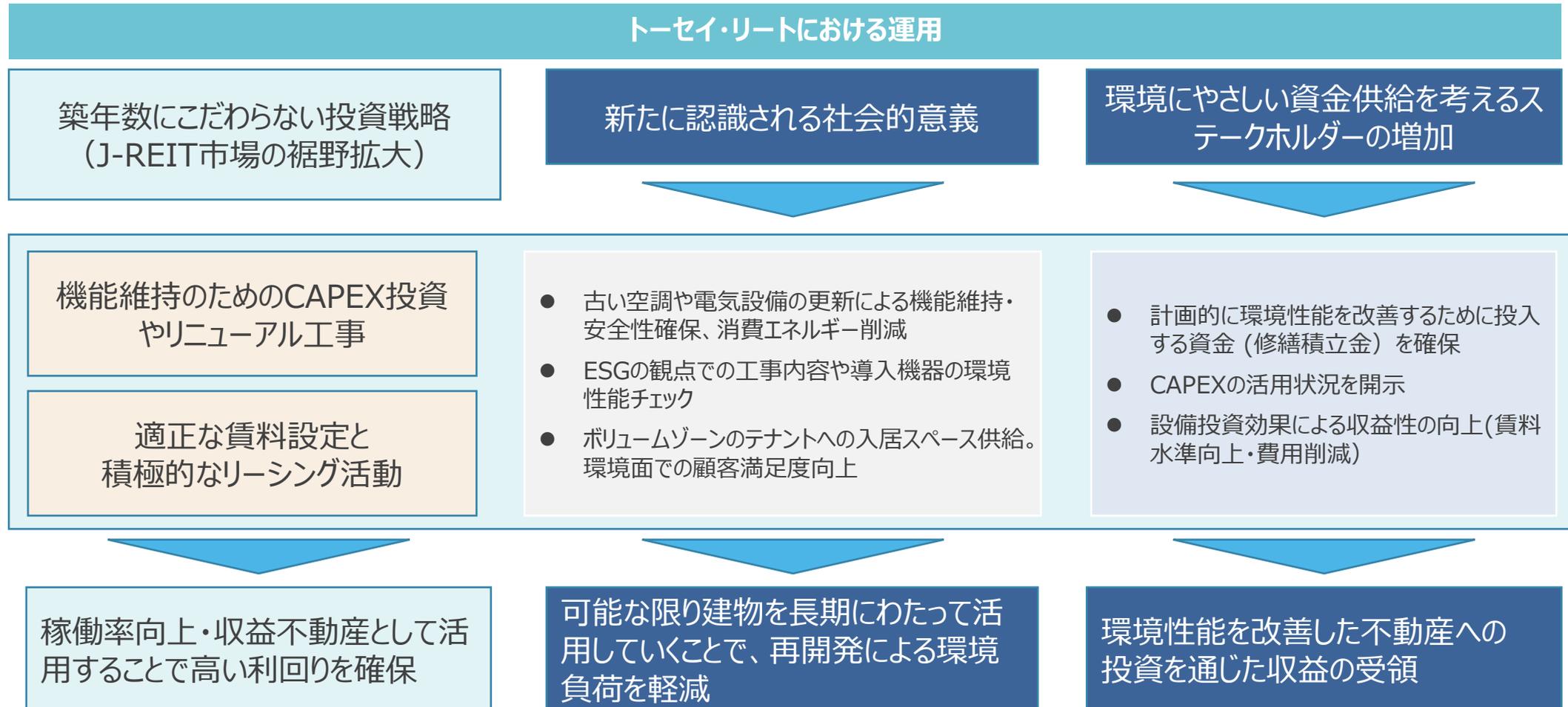
TOSEI
トーセイ・リート投資法人



■ 基本方針の再整理

これまでの運用資産に対する取り組み実績について、社会的な意義の変化やステークホルダーの利益の観点から整理し、改めて「**物件価値の維持・向上に取り組み、築年数が経過した物件であっても収益不動産としての活用を続ける**」ための運用を継続する

■ これまでの運用と新たに認識された意義



第14期・第15期の運用サマリー

■ 計画・対応

項目	計画		対応
	2021年10月期	2022年4月期	
分配金 (内部留保取崩し)	3,530円 (43円)	3,530円 (92円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 従来公表水準どおりの分配金支払いを計画。運用状況により内部留保取り崩し額を調整、安定的な分配金支払いを目指す ✓ 現時点の内部留保残高は350円/口相当
外部成長	● 資産規模800億円台へ（現在723億円）		<ul style="list-style-type: none"> ✓ スポンサーパイプライン中心に物件取得 ✓ 利回り重視のスタンス変わらず、無理をした取得は行わない方針
内部成長	● 想定稼働率（期末）		<ul style="list-style-type: none"> ✓ オフィスは解約が先行する流れが続く見込み。ボトムとなる稼働率を前提に保守的な業績予想策定、上振れを目指す ✓ 分割により比較的活況な小規模（100坪程度以下）ニーズを取り込み ✓ CAPEXによるリニューアル効果を発揮、稼働率向上と賃料水準の引き上げにつなげる
	2021年10月期	2022年4月期	
	94.8%	93.9%	
COVID-19対応	● 賃料減免額想定		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 前期（2021年4月期）の減免等実績は、13.3百万円の想定に対し8.3百万円（△24円/口） ✓ 前期の新たな要請件数は9件で、前々期24件に比べ減少しているが、2021年10月期も影響は続く想定。COVID-19を要因とする減免等要請への対応は引き続き丁寧に行う
	2021年10月期	2022年4月期	
	△5.8百万円 (△17円/口)	△1.4百万円 (△4円/口)	
財務戦略	● 資金調達の多様化・長期化		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 格付A-を活用した資金調達。グリーンファイナンスの可能性を検討 ✓ LTV比率は現状水準（48.0%）を上回らない
ESG	● トーセイリートらしいESGの深化記載		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 築年数が経過した物件にCAPEX等を通じて長期に不動産を活用するアセットマネジメントの意義を再認識

第14期・第15期の業績予想

■ 第14期・第15期の業績予想

(百万円)

	2021年4月期 第13期実績	2021年10月期 (第14期)				2022年4月期 (第15期)予想	第14期今回予想比			
		当初予想 2020年12月17日発表	今回予想 2021年6月16日発表	第13期実績比			当初予想 対	今回予想		
営業収益	3,311	3,084	3,093	△218 (内売却益△96)	△6.6%	+8	+0.3%	3,066	△26	△0.9%
営業利益	1,652	1,453	1,484	△168	△10.2%	+31	+2.1%	1,455	△29	△2.0%
当期純利益	1,339	1,159	1,187	△151	△11.3%	+28	+2.4%	1,170	△16	△1.4%
1口当たり分配金 (円)	3,750	3,530	3,530	△220	△5.9%	-	-	3,530	-	-

■ 増減要因

		(百万円)				
		第13期 実績(A)	第14期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第15期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	賃料・共益費・施設収入	2,914.6	2,854.8	△59.8	2,820.7	△34.1
	オフィス	1,369.3	1,327.2	△42.1	1,282.3	△44.9
	商業施設	231.7	223.3	△8.4	228.3	4.9
	住宅	1,313.5	1,304.2	△9.2	1,310.0	5.7
	水光熱費収入	215.8	219.8	4.0	211.9	△7.9
	その他営業収入	84.8	18.3	△66.5	33.8	15.5
	原状回復工事	41.1	-	△41.1	17.8	17.8
	更新料	33.2	17.5	△15.6	15.0	△2.5
解約違約金他	10.5	0.7	△9.7	0.9	0.2	
賃貸事業費用	PMBM報酬	309.4	300.2	△9.2	299.0	△1.1
	水光熱費	200.6	224.2	23.6	209.8	△14.4
	修繕費	156.5	103.9	△52.6	122.5	18.6
	原状回復費	82.6	50.5	△32.1	70.2	19.7
	公租公課	240.9	230.9	△10.0	234.9	4.0
	その他支出	79.1	95.0	15.8	97.8	2.7
	広告宣伝費	34.9	41.1	6.2	44.7	3.5
減価償却費	375.4	371.7	△3.7	368.4	△3.2	

		(百万円)				
		第13期 実績(A)	第14期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第15期 予想(C)	差異 (C)-(B)
一般管理費・営業外収益費用	資産運用報酬	189.1	183.8	△5.2	180.5	△3.3
	資産保管手数料	3.4	3.5	0.1	3.4	△0.0
	一般事務手数料	11.9	11.1	△0.8	11.4	0.2
	租税公課	38.8	30.0	△8.8	30.0	-
	その他	53.2	53.7	0.4	52.8	△0.8
	営業外収益	2.4	-	△2.4	1.7	1.7
	営業外費用	282.0	293.0	10.9	285.3	△7.6
	支払利息	181.9	190.0	8.1	190.6	0.5
融資関連費用	90.3	92.7	2.4	88.5	△4.2	

- 2021年10月期・2022年4月期ともにオフィスの稼働率低下を織り込み、前期実績比では営業収益・当期純利益ともに減少する見込み。ただし第14期は当初予想と同水準であり想定範囲内
- オフィスのリーシング活動に注力し業績の上振れを目指す

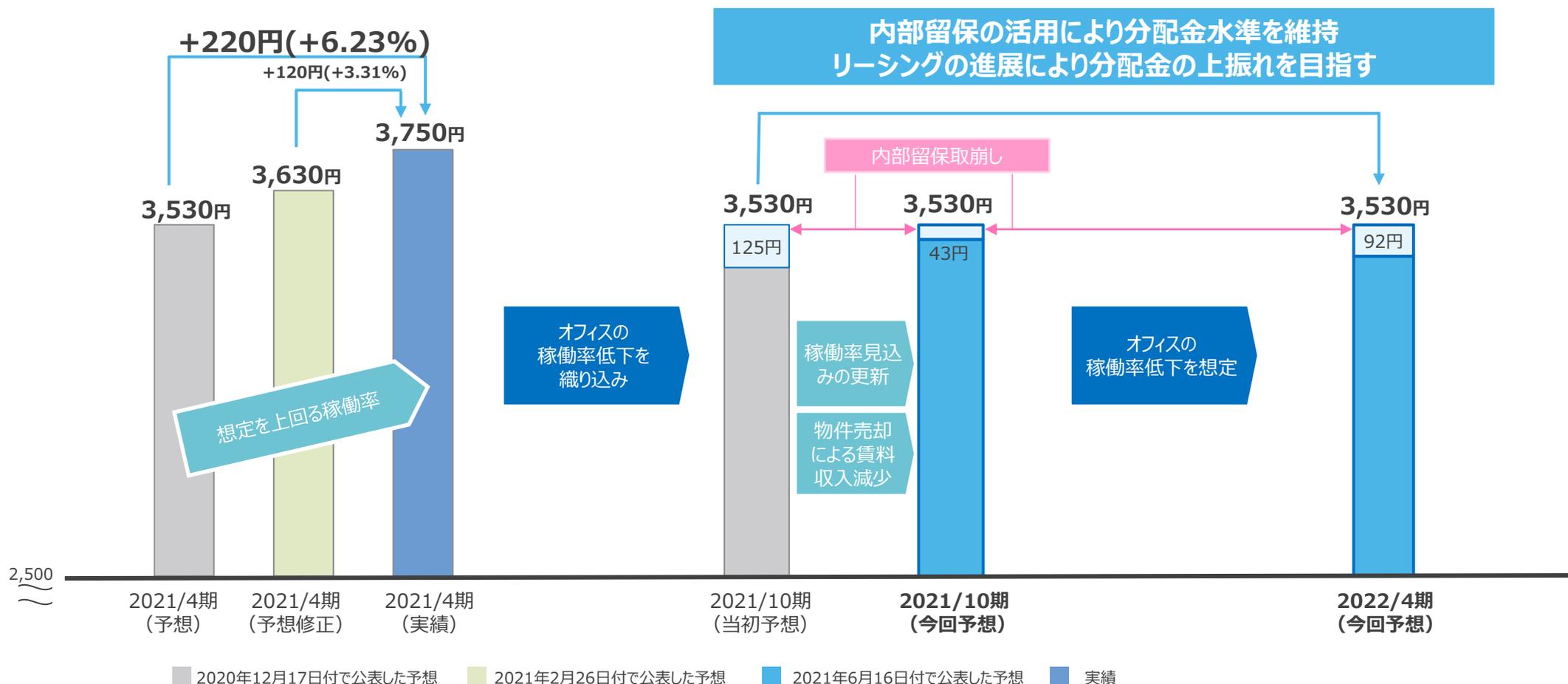
- 2021年10月期及び2022年4月期は3,530円の分配金を計画。内部留保の活用により分配金水準を確保しつつ、リーシングの進展により分配金水準の上振れを目指す
- 内部留保は分配金水準の安定化のために引き続き柔軟に活用していく方針

■ 1口当たり分配金

2021年4月期

2021年10月期

2022年4月期



ESGについて

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



■ トーセイ・リート投資法人が上場時より掲げてきている目標・理念

(上場時価証券届出書「本投資法人の基本理念」から抜粋)

- 本投資法人は、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産を投資対象として、トーセイのコア・コンピタンスである3つの『力』を活用し、利回りの水準及び安定性を重視して賃貸不動産としてのポテンシャルを見極めるとともに、必要に応じた改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資運用を行い、投資主価値の向上を目指します
- さらに、本投資法人は、かかる運用により、既存建築ストックの活用・再生を通じた日本の不動産市場のより一層の活性化と、J-REIT市場の裾野拡大に貢献することも目指します

トーセイ・リート投資法人の目標



日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生

■ 既存建築ストックの活用・再生

「既存建築ストックの活用・再生」

問題点・課題があり十分に利用されず社会的な役割が果たせていない不動産を、継続的に高い稼働率と適正な賃料収入を生み出す不動産として利用し続けること

- トーセイ・リート投資法人は、既存の築年数が経過した物件に対しても、設備更新などのハード面や適正な賃料設定などのソフト面での対応により、その資産価値を維持し、投資物件として長期間にわたり活用することを実践してきています
- 不動産を長期間にわたり活用する運用はESGの観点では以下の意義があると考えます
 - 環境 (E) : ①建設廃棄物を削減、②建築施工時・解体時のエネルギー消費や温室効果ガスの発生を回避、③空調機器や電気設備等の新たな設備機器への入替えによりエネルギー効率の改善を図る
 - 社会 (S) : 適切な管理により建物としての機能や景観を維持し、社会的資本である賃貸不動産としての役割をテナントや社会全体に対して果たしていく

築年数が徐々に経過

- 資金調達面の要因もあり適切な修繕等が行われず、結果として稼働率が低下
→「活用されない不動産」となるおそれ
- 活用されない不動産の増加は、社会全体で負の遺産の増加
- 取り壊し・再開発→再開発は環境面ではマイナス影響も

トーセイ・リートによる取り組み

- スポンサーによる遵法性確保工事 (取得前)
- マーケット実勢に基づく適正な賃料設定
- 計画的な設備投資による物件価値の維持
- 居住性向上等テナント満足度向上への取り組み
- 活用される不動産 (= 高い稼働率) となるための運用を実践。より長い間活用される不動産として運用を継続

パフォーマンス (第13期末)

- ポートフォリオ: 52物件/723億円
- 平均築年数: 27.5年
- CAPEX投資額累計: 10.8億円
- 含み益: 108.3億円
- 稼働率: 97.1%
- ポートフォリオNOI実績: 6.20%

■ 保有不動産に対する取り組み

● 第13期CAPEX・修繕工事件数 **359**件

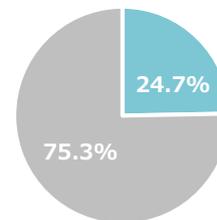
- 全てのCAPEX・修繕工事実施に際し、導入する機器等の省エネ性能や法令遵守、工事方法などを本資産運用会社が独自に定める「ESG工事チェックリスト」に基づき検証・分析を行っています
- 住宅の退去に伴う原状回復工事に合わせて下表のとおり設備更新を行っています

住宅設備更新の推移（台数・機器数）

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	合計
エアコン	25	19	34	49	108	66	301
給湯器	4	5	4	29	20	34	96
LED照明	4	9	14	39	79	118	263
水栓	47	44	62	94	88	139	474
温水洗浄トイレ	12	15	31	18	22	31	129

● LED化の推進

- 全ての保有物件における共用部についてLED化の状況を調査。未実施の物件については順次LED化を進めていきます（現状24.7%→第14期末目標50.4%）
- 共用部のLED化によるコスト削減額を、当該物件の花壇等の整備費用原資に充当し、緑化による環境向上を進めていく予定です



共用部のLED化実施状況
(2021年3月31日時点)

■ 実施済



■ 環境認証の取得

2021年2月24日付で3物件についてDBJ Green Building 認証を新たに取得しました



DBJ Green Building 認証

評価	物件名	
★★★	住宅 T's garden北柏 3号棟	NEW
★★	オフィス 西台NCビル	
★	オフィス 多摩センタートーセイビル	NEW
	オフィス 関内トーセイビルⅡ	NEW
	オフィス 西葛西トーセイビル	

建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)



評価	物件名
★★★	オフィス 新横浜センタービル

■ 資産運用会社自らの取り組み

● 資産運用会社の本社移転（2021年4月）に伴う取り組み

- 全照明のLED化、トイレ等の人感センサー設置
- 役職員の紙コップ使用の禁止
- 全会議室にモニター設置、ペーパーレス会議を前提
- 引っ越し時のデスク・椅子の廃棄ゼロ(継続使用)

■ トーセイ・リート投資法人における社会への取り組みの考え方

**重要
課題**

テナントとの協働、テナント満足度の向上

保有物件のテナントに対して安全や健康、心地よさを提供する取り組みを通じて社会貢献してまいります

■ テナントに対する安心・安全への取り組み

● ライフライン自動販売機の設置



自然災害や緊急事態が発生し、停電になった場合に、飲料製品を被災者などに無償提供することができる自動販売機を設置しました

● デジタルサイネージの設置



エレベーター前に設置したディスプレイより緊急時の連絡や防災に関する情報を発信しています。保有するオフィス15物件のうち13物件に設置済みです

● COVID-19感染拡大予防対策の実施



保有する全てのオフィス・商業施設のエントランスに消毒液を設置し、感染拡大防止に努めています

● AED/エレベーターキャビネットの設置



緊急時に備え、共用部へAED、エレベーター内に非常用品収納ボックスを一部の保有物件に設置しています

■ テナント満足度向上に対する取り組み

保有物件のリニューアル工事に加え、植栽や花壇の整備等の緑化活動を推進しています

関内トーセイビルⅡ
(エントランスリニューアル)



T's garden一橋学園
(外部エントランス植栽整備、庇・花壇他塗装)



リラックスルーム/コミュニティスペースの提供 共用部として無償で利用可能な付帯設備を充実させています

多摩センタートーセイビル



T's garden北柏



■ 従業員への取り組み

本資産運用会社は、運用状況等に応じた適切な人材確保を目指すとともに、研修支援制度により従業員の専門性向上を支援しています

● テレワークの推進・体制整備

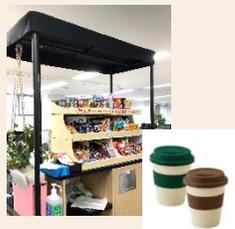
- 全従業員へノートPC／携帯端末を貸与（貸与率100%）
- ビジネスチャットのスタンダード化による非対面コミュニケーションの質向上
- 電子署名システムの導入
- 会議資料のペーパーレス化



2020年12月16日に東京都よりテレワークを推進する企業に認定されました

● オフィス環境整備

執務室スペースの快適性に配慮し、コーヒーマーカーやカフェテリアスペースを設置しました。社員全員にリユースザプルカップを配布し、マイカップの利用を促しています



● ダイバーシティ経営の推進

- 産休・育休復帰率 **100.0%**
役員及び従業員に占める比率
男性68.6%、女性31.4%
(2021年5月31日)
- 中国人・台湾人等の外国人も多数採用

● ワークライフバランスをサポート

従業員の健康管理のため年1回の健康診断受診を義務づけるとともに、メンタルヘルスケアに関する全社員向けのアンケートや研修を提携産業医指導のもと実施しています

● 人材教育研修

トーセイグループでは、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度、資格取得奨励制度を導入しています

4人に1人不動産証券化協会 認定マスター保有

資格保有者（2021年5月31日時点、本資産運用会社本籍者のみ）

- 宅地建物取引士(合格者含む)82名
- 不動産コンサルティングマスター12名 ■ 不動産証券化協会 認定マスター29名
- 一級建築士3名 ■ 不動産鑑定士1名

研修一覧（年間）	
トーセイグループとして実施	本資産運用会社独自で実施
2021年11月期コンプライアンス・企業理念アンケート	ESG・インサイダー取引防止研修
コンプライアンス研修	中途入社者向け金商法等法令知識研修
反社会的勢力対応研修	反社・犯収法研修
情報資産管理研修	ハラスメント研修
防災・自衛消防訓練	インサイダー取引防止、贈収賄等禁止、個人情報
安否確認・緊急連絡テスト	個人データ管理に関する個別業務研修
新入社員導入研修	腐敗防止・情報管理研修
中途社員入社時オリエンテーション	利益相反研修
その他キャリア研修（新入社員・昇格者・管理職）	その他キャリア研修（マネジメント・新入社員）

■ 地域・社会への貢献

トーセイグループの1社として以下のトーセイグループの活動に参加しています

● 清掃活動ボランティア

2009年より、地域ボランティア活動に参加しており、葛西海浜公園における漂流ごみの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』は2020年の参加で4年連続となりました



『西なぎさ発：東京里海エイド』
2020年度活動結果

17人
参加者数

11袋
回収
(45ℓゴミ袋)

● 東京コロナ募金への寄付

東京の医療現場と医療従事者を支援するため、2020年5月に「東京コロナ医療支援基金」へトーセイグループより義援金を寄付しました。6月からは、全グループ会社の社員から募金を募り、寄付しました



感謝状

■ トーセイ・リート投資法人におけるガバナンスへの取り組みの考え方

重要
課題

投資主利益との合致・利益相反回避

顧客本位の業務運営に努め、投資法人利益に連動する運用報酬制度、スポンサーによるセიმボート出資等を通じて投資主利益との方向性一致を図ります

■ お客さま本位の業務運営に関する基本方針

本資産運用会社は、お客さま本位の業務運営に関し6つの基本方針をHPで公表しています

1. 方針の策定・公表
2. 資産価値向上への取り組み
3. 利益相反管理に対する強固な取り組み
4. お客さまに対する分かりやすい情報提供の励行
5. お客さまのリスク許容度を踏まえた金融商品の提供
6. お客さま本位とする企業文化の定着

■ 投資主利益と一致する仕組み

スポンサー(トーセイ)によるセიმボート出資

投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセიმボート出資を実施
- 第13期末時点で、本投資法人の投資口31,051口

(発行済投資口数の **9.11** %)を保有

投資口累積投資制度の導入

投資主利益とトーセイグループ役員利益の合致

- トーセイグループの役員が、本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目的として、投資口累積投資制度を導入(2016年12月拠出開始)

■ ESG推進体制

本資産運用会社内にESG委員会を設置

- ESGの取組みを推進するため、REIT運用本部長を委員長とするESG委員会を設置。省エネルギー、温室効果ガス等削減、グリーン調達、テナントアンケートの実施等について、計画、周知、実行、モニタリングを実施。ESG委員会で審議された事項のうち重要なものについては、投資運用委員会・投資法人役員会で承認を得て実施される



■ 本資産運用会社及び役職員の運用報酬体系

トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度

- 本資産運用会社は、本投資法人の総資産の額に連動する運用報酬(運用報酬Ⅰ)のほか、本投資法人の当期純利益に連動する運用報酬(運用報酬Ⅱ)を導入
- 本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入

■ 意思決定プロセス

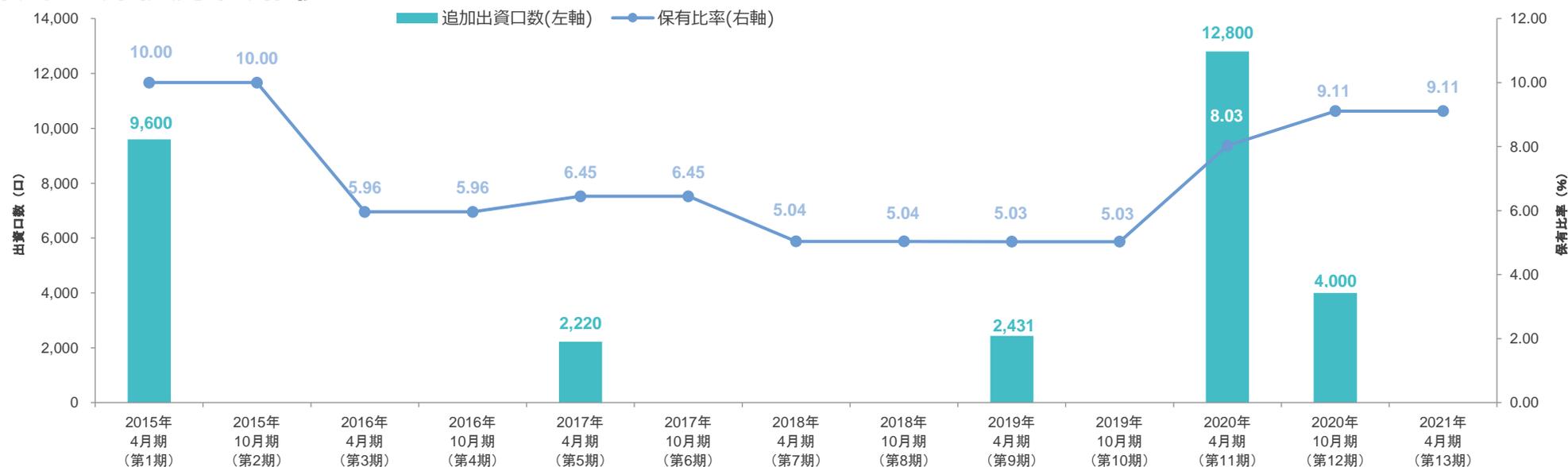
利益相反を回避する意思決定フロー

- 本投資法人と本資産運用会社の私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の取締役会ではなく、各運用本部の投資運用委員会が行う
- 本投資法人については、REIT運用本部投資運用委員会が最終的な意思決定を行う

トーセイ株式会社(スポンサー)によるセიმボート出資状況

- 第13期末時点で、本投資法人の投資口31,051口（発行済み投資口数の9.11%）を保有
- スポンサーによるセიმボート出資を実施し、本投資主とトーセイグループの利益の共有化、スポンサーコミットメントの強化を図ってきました

■ スポンサーの出資比率の推移



(注) 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、各期末時点の発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

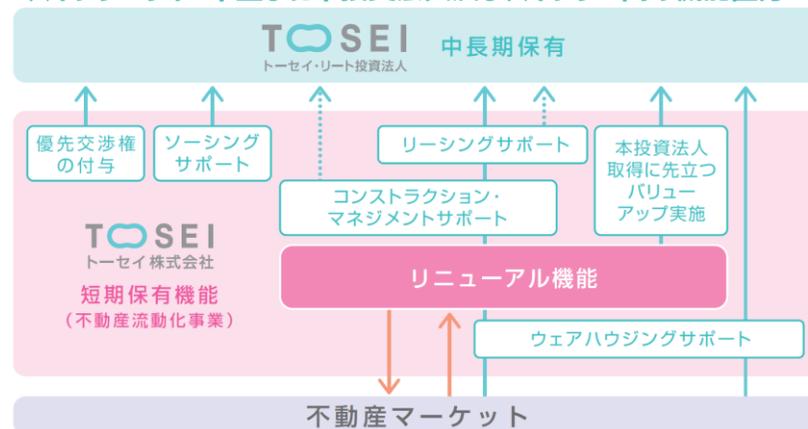
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるトーセイ株式会社との間のスポンサーサポート等に関する覚書に基づき、外部成長支援策及び内部成長支援策としてトーセイ株式会社より提供される各サポートを戦略的に活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

・トーセイグループの事業概要

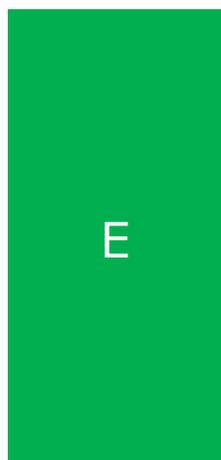
流動化	資産価値の低下した不動産の再生・販売
開発	オフィスビル、マンション等の開発・販売
賃貸	保有不動産の賃貸
ファンド・コンサルティング	不動産ファンドのアセットマネジメントなど
管理	総合的なプロパティマネジメント
ホテル	ホテルの運営・賃貸

スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



← トーセイ本来の事業領域に係る不動産の流れ ← 本投資法人に係る不動産の流れ ← 本投資法人の保有する不動産に対するサポートの流れ

- 「既存不動産の再生・活用」などトーセイ・リートの課題のうち優先度の高い重要な課題について以下のとおり定め、SDGsが定める17の目標との関連性を整理しています

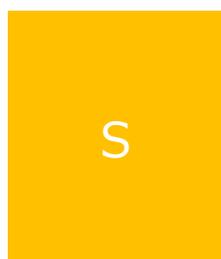


■ 既存不動産の再生・活用

- 既存の築年数が経過した物件に対して、取り壊しや再開発によらず、メンテナンスやバリューアップ工事等の実施により、その資産価値を維持し、投資物件として長期間にわたり活用します

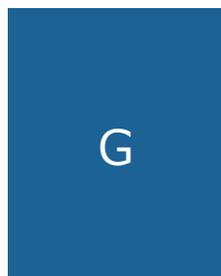
■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

- 空調・電気・住宅設備等の更新工事に際しては、エネルギー効率の改善や省資源への効果等を機器選定プロセスに加えます
- 環境に配慮した工事手法を選択します



■ テナントとの協働、テナント満足度の向上

- テナントとの協働により、オフィスや住宅環境等の改善に取り組みます。また、テナント向け情報発信の充実、アンケートによるニーズ収集等を通じて、テナント満足度の向上に取り組みます



■ 投資主利益との合致・利益相反回避

- 顧客本位の業務運営に努め、コンプライアンスの徹底や利益相反取引を排除します
- 投資法人利益に連動する運用報酬制度、スポンサーによるセიმボート出資、資産運用会社役員による投資口累積投資制度を通じて投資主利益との方向性一致を図ります



APPENDIX

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



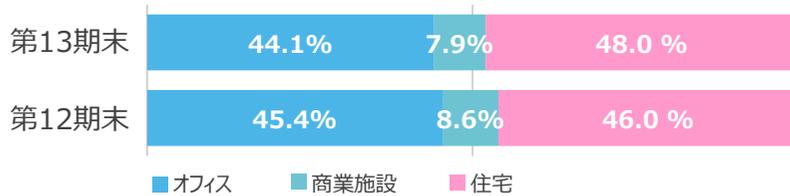
ポートフォリオの推移

	2016年 10月期末 (第4期末)	2017年 4月期末 (第5期末)	2017年 10月期末 (第6期末)	2018年 4月期末 (第7期末)	2018年 10月期末 (第8期末)	2019年 4月期末 (第9期末)	2019年 10月期末 (第10期末)	2020年 4月期末 (第11期末)	2020年 10月期末 (第12期末)	2021年 4月期末 (第13期末)
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	308	361 ▲53 第2回 公募増資	361	459 ▲98 第3回 公募増資	459	558 ▲106 第4回 公募増資 譲渡 8	568 ▲10 期中取得	687 ▲119 第5回 公募増資	703 ▲16 期中取得	723 ▲29 期中取得 譲渡 9
物件数	18	23	23	31	31	36	37	49	50	52
テナント数	572	671	670	1,120	1,118	1,307	1,362	1,955	1,979	2,156
上位5物件比率 (取得価格ベース)	47.7%	41.5%	41.5%	32.7%	32.7%	29.9%	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	39.0%	35.3%	35.2%	27.2%	27.0%	23.3%	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%
平均鑑定NOI 利回り	6.17%	6.10%	6.12%	6.05%	6.08%	5.96%	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%
不動産鑑定 評価額	339億円	400億円	403億円	508億円	518億円	631億円	650億円	778億円	796億円	822億円
1口当たりNAV (注1)	122,438円	124,464円	126,686円	124,278円	129,333円	130,221円	133,906円	136,345円	136,889円	139,049円
含み益 (注2)	31.9億円	40.5億円	44.6億円	52.2億円	64.0億円	78.4億円	88.8億円	97.8億円	100.9億円	108.3億円

(注1) 「1口当たりNAV」は、各期末時点NAV÷発行済投資口数の総口数の算式、NAVは、各期末時点の投資口の発行価額総額+含み益(鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計)の算式により計算しています。

(注2) 「含み益」は、各期末時点の保有資産の「鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計」を記載しています。

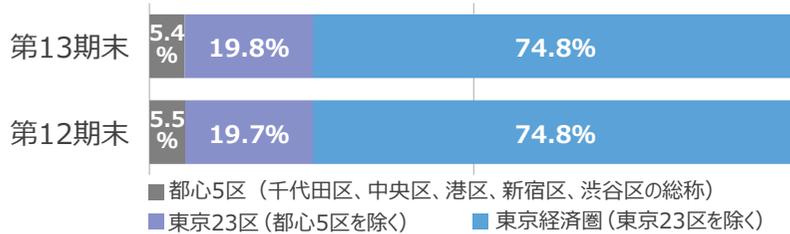
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第12期末	第13期末
オフィス	6.07%	6.07%
商業施設	6.15%	6.13%
住宅	5.75%	5.72%

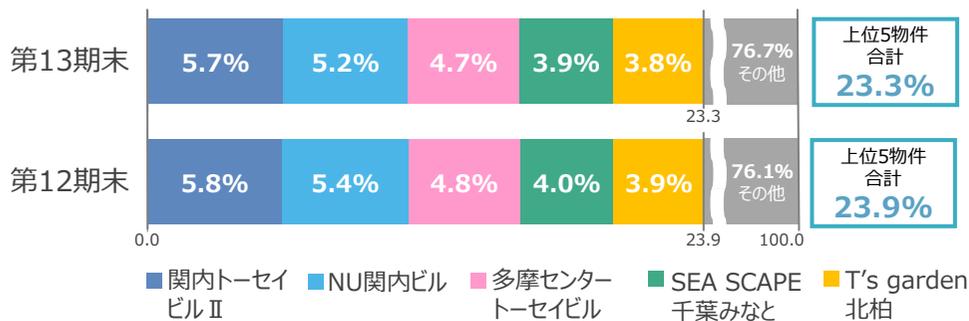
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



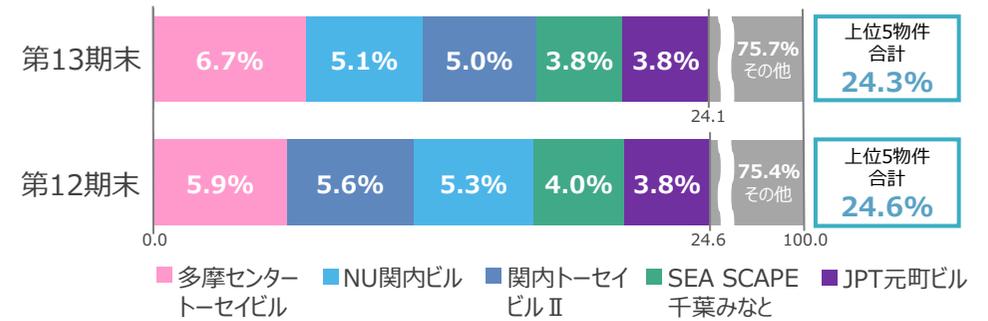
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第12期末	第13期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.47%	6.57%
東京23区 (都心5区を除く)	5.68%	5.67%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.96%	5.92%

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）



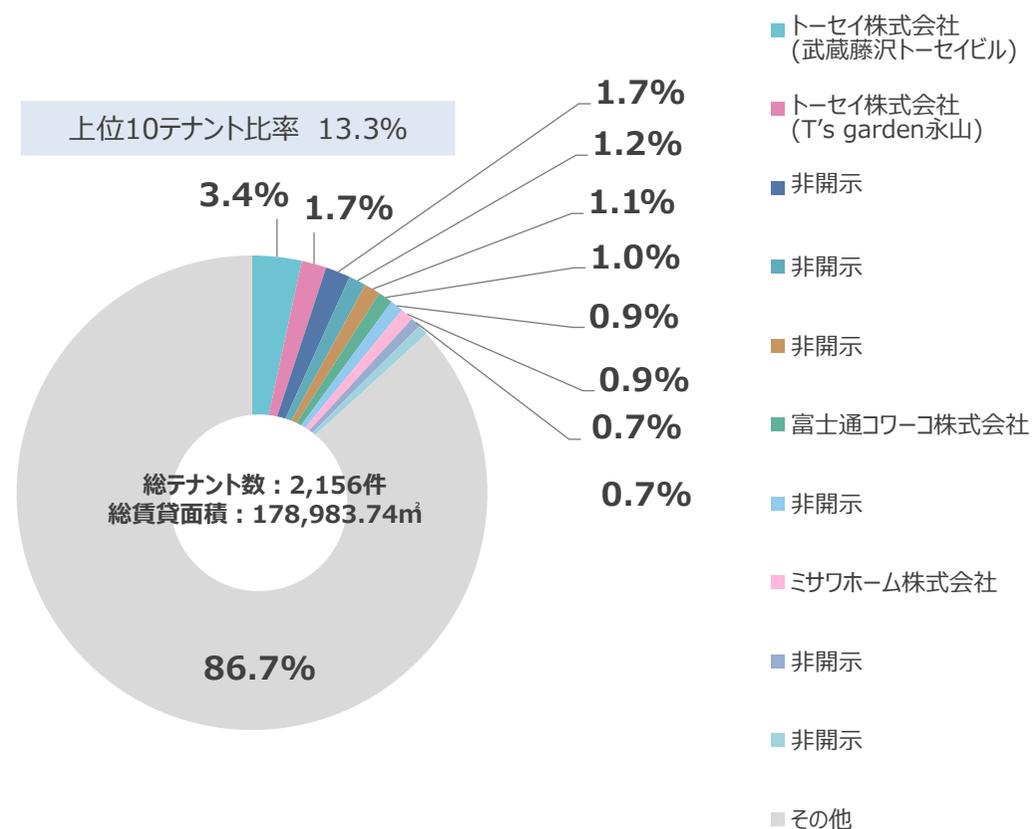
■ 物件別NOI比率



テナント分散状況(第13期末)

■ 上位10テナント (賃貸面積ベース)

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m ²)	比率
1	トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.4%
2	トーセイ株式会社	T's garden永山	3,102.25	1.7%
3	非開示	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.7%
4	非開示	JPT元町ビル	2,168.06	1.2%
5	非開示	関内ワイズビル	2,039.51	1.1%
6	富士通ワーク株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.0%
7	非開示	非開示	1,549.35	0.9%
8	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.9%
9	非開示	Rising Place川崎二番館	1,266.25	0.7%
10	非開示	非開示	1,178.67	0.7%
	合計		23,749.94	13.3%



(注)多摩センタートーセイビルにおけるトーセイ株式会社とのマスターリース契約は2020年11月30日に期間満了となり終了しました。

投資主の状況(第13期末)

■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2020年10月期末 (第12期末)		2021年4月期末 (第13期末)		2020年10月期末 (第12期末)		2021年4月期末 (第13期末)	
	投資口数(口)	割合(%)	投資口数(口)	割合(%)	投資主数(人)	割合(%)	投資主数(人)	割合(%)
個人・その他	157,956	46.39	165,445	48.59	16,693	97.50	17,452	97.55
金融機関(金融商品取引業者含む)	117,795	34.59	118,435	34.78	65	0.38	65	0.36
その他の法人	43,895	12.89	42,855	12.59	269	1.57	273	1.53
外国法人等	20,859	6.13	13,770	4.04	94	0.55	101	0.56
合計	340,505	100.00	340,505	100.00	17,121	100.00	17,891	100.00

■ 主要な投資主一覧(上位10位) (注2)

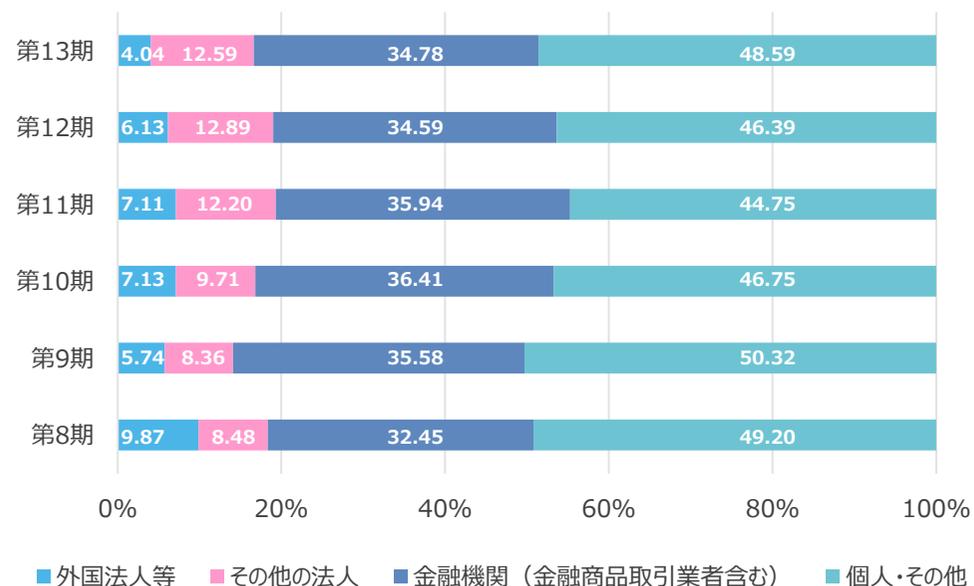
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,265	10.06
2	トーセイ株式会社	31,051	9.11
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	21,914	6.43
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,119	3.55
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	9,466	2.77
6	個人	8,254	2.42
7	モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	7,020	2.06
8	近畿産業信用組合	4,340	1.27
9	野村證券株式会社	3,930	1.15
10	株式会社あおぞら銀行	2,015	0.59
	合計	134,374	39.46

(注1) 投資口数・投資主数の「割合」については、小数第3位を四捨五入し記載しています。

(注2) 2021年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

■ 業態別保有口数割合推移



貸借対照表

(単位：千円)

	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,470,633	2,678,085
信託現金及び信託預金	5,496,219	5,504,329
営業未収入金	9,608	11,056
前払費用	157,359	220,377
その他	-	2,492
【流動資産合計】	7,133,821	8,416,342
固定資産		
(有形固定資産)	(68,648,714)	(70,595,281)
信託建物	19,490,613	19,995,919
減価償却累計額	△2,361,792	△2,656,520
信託建物(純額)	17,128,820	17,339,398
信託構築物	185,808	188,656
減価償却累計額	△54,170	△57,288
信託構築物(純額)	131,637	131,368
信託機械及び装置	376,179	420,993
減価償却累計額	△142,377	△160,036
信託機械及び装置(純額)	233,802	260,956
信託工具、器具及び備品	245,464	278,743
減価償却累計額	△83,188	△100,048
信託工具、器具及び備品(純額)	162,275	178,695
信託土地	50,992,179	52,684,861
(無形固定資産)	(869,627)	(869,627)
信託借地権	869,627	869,627
(投資その他の資産)	(326,018)	(347,333)
長期前払費用	316,003	334,332
繰延税金資産	14	3,001
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	69,844,361	71,812,242
投資口交付費	34,147	24,390
【繰延資産合計】	34,147	24,390
資産合計	77,012,330	80,252,975

	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,512	269,412
1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	6,000,000
未払金	144,776	156,729
未払法人税等	909	37,089
未払消費税等	79,414	73,958
前受金	496,030	525,591
その他	352,625	140,285
【流動負債合計】	6,041,269	7,203,066
固定負債		
長期借入金	30,700,000	32,500,000
信託預り敷金及び保証金	2,437,891	2,636,516
【固定負債合計】	33,137,891	35,136,516
負債合計	39,179,161	42,339,583

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,516,661	36,516,661
剰余金	(1,316,507)	(1,396,730)
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,316,507	1,396,730
【投資主資本合計】	37,833,169	37,913,392
純資産合計	37,833,169	37,913,392
負債純資産合計	77,012,330	80,252,975

損益計算書

(単位：千円)

	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,818,952	2,914,696
その他賃貸事業収入	278,465	300,705
不動産等売却益	-	96,207
営業収益合計	3,097,418	3,311,609
営業費用		
賃貸事業費用	1,288,113	1,362,260
資産運用報酬	183,098	189,155
資産保管手数料	3,387	3,412
一般事務委託手数料	19,216	18,617
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	68,380	82,957
営業費用合計	1,564,657	1,658,864
営業利益	1,532,760	1,652,745
営業外収益		
受取利息	34	34
受取保険金	2,344	2,329
雑収入	444	132
営業外収益合計	2,823	2,496
営業外費用		
支払利息	174,451	181,977
融資関連費用	88,022	90,329
その他	13,269	9,757
営業外費用合計	275,743	282,064
経常利益	1,259,840	1,373,177
税引前当期純利益	1,259,840	1,373,177
法人税、住民税及び事業税	914	37,094
法人税等調整額	2	△2,986
法人税等合計	916	34,107
当期純利益	1,258,923	1,339,070
前期繰越利益	57,584	57,660
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,316,507	1,396,730

ポートフォリオ一覧(52物件)(1)

物件番号	物件名	築年数(年)	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	(A) 不動産鑑定評価額(百万円)	(B) 帳簿価格(百万円)	(A) - (B) 簿価ベース含み損益(百万円)	前期末比不動産鑑定評価額(百万円)	前期末比簿価ベース含み損益(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	総賃貸可能面積(mi)	稼働率(%)	PML値(%)
O-01	多摩センタートーセイビル	31.8	東京都多摩市	3,370	4.7	3,840	3,320	519	30	△ 26	7.16	9,693.80	94.7	4.36
O-02	KM新宿ビル	29.6	東京都新宿区	2,057	2.8	2,870	1,988	881	30	37	6.02	3,403.95	100.0	5.52
O-03	日本橋浜町ビル	30.5	東京都中央区	1,830	2.5	2,700	1,764	935	20	26	7.18	3,334.40	100.0	6.11
O-04	関内トーセイビルⅡ	37.2	神奈川県横浜市	4,100	5.7	4,670	3,937	732	△ 20	△ 18	6.03	6,919.69	95.5	11.54
O-05	西葛西トーセイビル	27.2	東京都江戸川区	1,710	2.4	2,070	1,639	430	10	19	6.31	3,187.97	100.0	3.84
O-06	新横浜センタービル	30.4	神奈川県横浜市	1,364	1.9	1,790	1,327	462	△ 20	△ 12	6.98	3,888.28	100.0	6.47
O-07	西台NCビル	29.1	東京都板橋区	1,481	2.0	1,800	1,486	313	0	△ 13	6.20	3,798.48	90.8	5.25
O-08	JPT元町ビル	29.5	神奈川県横浜市	2,377	3.3	2,960	2,317	642	0	10	6.14	5,410.03	100.0	6.06
O-09	白山麻の実ビル	27.8	東京都文京区	1,380	1.9	1,680	1,357	322	0	5	5.52	1,860.51	100.0	7.31
O-10	長者町デュオビル	27.8	神奈川県横浜市	1,300	1.8	1,430	1,293	136	0	△ 1	5.27	2,204.74	100.0	3.56
O-11	NU関内ビル	34.2	神奈川県横浜市	3,800	5.2	4,070	3,799	270	0	5	5.67	8,025.76	91.7	4.56
O-12	東戸塚ウエストビル	28.2	神奈川県横浜市	2,650	3.7	2,770	2,690	79	0	△ 25	5.39	5,664.69	100.0	5.22
O-13	関内フィズビル	30.2	神奈川県横浜市	2,050	2.8	2,180	2,057	122	0	5	5.27	3,568.43	100.0	6.83
O-14	本厚木トーセイビル	28.3	神奈川県厚木市	880	1.2	912	878	33	2	5	6.39	2,651.90	97.1	8.92
O-15	八王子トーセイビル	33.2	東京都八王子市	1,600	2.2	1,670	1,605	64	0	6	5.56	3,530.42	100.0	5.01
オフィス 小計		-	-	31,949	44.1	37,412	31,464	5,947	52	24	6.07	67,143.05	97.1	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	28.4	千葉県千葉市	2,380	3.3	2,590	2,174	415	0	20	6.00	5,890.90	98.7	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	23.7	埼玉県入間市	1,950	2.7	2,190	1,905	284	0	2	6.56	6,089.72	100.0 (91.4)	5.85
Rt-04	和紅ビル	34.9	千葉県千葉市	1,400	1.9	1,410	1,349	60	0	10	5.74	2,827.26	98.0	9.32
商業施設 小計		-	-	5,730	7.9	6,190	5,429	760	0	33	6.13	14,807.88	99.1	-
オフィス・商業施設 中計		-	-	37,679	52.0	43,602	36,893	6,708	52	57	6.08	81,950.93	97.5	-

(注) 本表における数値は2021年4月末日時点の数値です。

また、「稼働率」の括弧書きは、マスターリース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です。

ポートフォリオ一覧(52物件)(2)

物件番号	物件名	築年数(年)	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	(A) 不動産鑑定評価額(百万円)	(B) 帳簿価格(百万円)	(A)-(B) 簿価ベース含み損益(百万円)	前期末比不動産鑑定評価額(百万円)	前期末比簿価ベース含み損益(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	総賃貸可能面積(mi)	稼働率(%)	PML値(%)
Rd-01	T's garden高円寺	10.3	東京都杉並区	1,544	2.1	2,040	1,494	545	0	4	5.35	2,169.38	95.3	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	32.1	東京都北区	1,227	1.7	1,580	1,193	386	30	33	6.40	3,876.44	95.8	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	13.1	東京都目黒区	1,000	1.4	1,260	985	274	30	27	5.28	1,392.13	100.0	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	12.2	神奈川県川崎市	980	1.4	1,160	933	226	20	24	5.81	2,067.93	94.6	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	29.9	東京都大田区	836	1.2	939	827	111	7	9	5.47	1,768.23	100.0	7.82
Rd-07	アブニール白妙	26.2	神奈川県横浜市	780	1.1	981	725	255	19	22	6.81	2,499.93	97.9	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	28.8	東京都町田市	600	0.8	772	622	149	15	21	7.09	1,866.11	100.0	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	13.1	千葉県千葉市	2,800	3.9	3,220	2,607	612	70	93	5.96	6,758.52	95.9	7.30
Rd-11	T's garden新小岩	23.1	東京都葛飾区	670	0.9	747	666	80	0	2	5.35	1,652.93	96.3	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	29.2	東京都練馬区	1,880	2.6	2,010	1,880	129	0	1	5.39	4,558.96	98.6	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米	31.6	東京都東久留米市	1,650	2.3	1,740	1,629	110	10	18	5.63	3,546.85	90.9	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	26.6	埼玉県川口市	1,420	2.0	1,580	1,409	170	0	2	6.14	5,644.16	97.8	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	30.2	千葉県船橋市	860	1.2	878	861	16	0	1	5.70	2,643.84	100.0	7.50
Rd-16	クレスト山手台	32.2	神奈川県横浜市	710	1.0	748	715	32	0	3	5.89	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17	サンセール与野本町	30.5	埼玉県さいたま市	600	0.8	625	598	26	0	1	5.79	1,419.39	97.2	4.13
Rd-18	Rising Place川崎二番館	4.2	神奈川県川崎市	1,812	2.5	1,880	1,862	17	0	13	5.03	2,962.48	97.8	3.94
Rd-19	Jパレス桜台	27.2	東京都練馬区	1,090	1.5	1,200	1,095	104	30	31	4.90	2,395.49	97.8	5.38
Rd-20	ベルソナー・ジュ横浜	30.4	神奈川県横浜市	740	1.0	796	745	50	1	2	6.06	1,988.93	93.3	4.65
Rd-21	T's garden西八王WEST	24.3	東京都八王子市	600	0.8	654	600	53	0	2	6.28	2,315.99	100.0	7.44
Rd-22	T's garden大島	31.5	東京都江東区	1,020	1.4	1,100	1,048	51	0	1	5.89	2,705.70	97.5	5.35
Rd-23	T's garden北柏	27.0	千葉県柏市	2,770	3.8	2,850	2,781	68	0	16	5.49	13,377.44	96.5	4.32
Rd-24	センチュリー浦和	32.1	埼玉県さいたま市	980	1.4	1,100	992	107	50	50	5.98	4,201.77	93.5	4.54
Rd-25	T's garden永山	34.9	東京都多摩市	850	1.2	907	856	50	18	22	6.13	4,286.89	100.0 (98.8)	7.72
Rd-26	グランドウールふじみ野	24.2	埼玉県富士見市	822	1.1	843	830	12	4	5	5.81	2,144.34	99.0	4.14
Rd-27	T's garden一橋学園	32.9	東京都小平市	760	1.0	799	767	31	5	6	5.72	2,845.88	96.7	10.05
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	34.1	埼玉県川口市	750	1.0	815	757	57	5	6	6.10	3,050.22	94.6	4.43
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	31.4	埼玉県川口市	655	0.9	697	664	32	2	3	5.92	2,461.90	97.8	3.03
Rd-30	T's garden柏	29.1	千葉県柏市	595	0.8	640	602	37	12	14	5.83	3,265.29	100.0	8.26
Rd-31	サンイング北松戸	15.2	千葉県松戸市	482	0.7	504	486	17	0	2	5.32	1,194.14	100.0	3.17
Rd-32	T's garden田無	29.6	東京都西東京市	310	0.4	367	333	33	31	32	6.38	1,263.32	100.0	8.83
Rd-33	T's gardenセンター南	14.3	神奈川県横浜市	1,140	1.6	1,240	1,170	69	-	-	4.94	1,941.28	97.6	8.65
Rd-34	ブルーヴァル舞岡	17.4	神奈川県横浜市	810	1.1	871	831	39	-	-	5.60	3,002.40	91.1	9.79
Rd-35	T's garden小岩	28.1	東京都江戸川区	490	0.7	573	503	69	-	-	5.32	1,187.56	90.6	6.29
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	32.6	神奈川県横浜市	480	0.7	577	492	84	-	-	6.02	1,049.06	92.3	9.07
住宅 小計		-	-	34,713	48.0	38,693	34,571	4,121	359	481	5.72	102,307.62	96.9	-
合計/平均		27.5	-	72,392	100.0	82,295	71,464	10,830	411	539	5.91	184,258.55	97.1	3.35

(注) 本表における数値は2021年4月末日時点の数値です。

また、「稼働率」の括弧書きは、マスターリース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です。

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)①

	O-01 多摩センター トーセイビル	O-02 KM新宿ビル	O-03 日本橋浜町ビル	O-04 関内トーセイビルⅡ	O-05 西葛西トーセイビル	O-06 新横浜センタービル	O-07 西台NCビル
							
所在地	東京都多摩市 落合	東京都新宿区 歌舞伎町	東京都中央区 日本橋浜町	神奈川県横浜市 中区住吉町	東京都江戸川区 西葛西	神奈川県横浜市 港北区新横浜	東京都板橋区 高島平
最寄駅	小田急多摩線 小田急多摩 センター駅 徒歩約4分	西武新宿線 西武新宿駅 徒歩約1分	都営地下鉄新宿線 浜町駅 徒歩約3分	横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩約3分	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩約2分	JR東海道新幹線・横浜線 新横浜駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 西台駅 徒歩約1分
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	4,100百万円	1,710百万円	1,364百万円	1,481百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上7階	地下1階/地上9階	地上9階	地下1階/地上12階	地下1階/地上8階	地下2階/地上9階	地下1階/地上7階
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	9,383.81㎡	4,271.38㎡	5,809.25㎡	6,214.11㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	234,350	94,275	105,766	165,030	74,182	76,379	78,492
賃貸事業収入	186,494	87,553	93,933	147,591	64,801	72,278	73,096
その他賃貸事業収入	47,855	6,721	11,833	17,438	9,381	4,100	5,395
不動産賃貸事業費用合計 ②	85,873	24,943	29,018	55,513	22,902	21,652	28,094
管理委託費	24,836	6,751	7,939	17,921	6,623	7,945	8,945
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	30,209	6,132	9,606	12,895	5,138	4,567	8,134
損害保険料	378	127	126	225	101	139	138
修繕費	11,413	659	1,498	4,943	2,234	1,176	1,287
公租公課	17,460	10,013	8,262	13,419	6,510	7,124	8,294
その他費用	1,275	958	1,285	5,807	1,994	399	993
NOI ③ (①-②)	148,477	69,331	76,748	109,516	51,280	54,726	50,398
減価償却費 ④	18,568	10,472	10,782	19,885	9,446	8,191	11,593
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	129,908	58,859	65,965	89,631	41,834	46,535	38,804
資本的支出 ⑥	74,670	2,907	4,030	18,313	270	918	24,851
NCF ⑦ (③-⑥)	73,806	66,424	72,718	91,202	51,010	53,807	25,546

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)②

	O-08 JPT元町ビル	O-09 白山麻の実ビル	O-10 長者町デュオビル	O-11 NU関内ビル	O-12 東戸塚ウエストビル	O-13 関内ワイズビル	O-14 本厚木トーセイビル
							
所在地	神奈川県横浜市 中区山下町	東京都文京区白山	神奈川県横浜市 中区長者町	神奈川県横浜市 中区山下町	神奈川県横浜市 戸塚区川上町	神奈川県横浜市 中区不老町	神奈川県厚木市 田村町
最寄駅	JR京浜東北線・根岸線 石川町駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 白山駅 徒歩約1分	横浜市営地下鉄ブルーライン 伊勢崎長者町駅 徒歩約1分	JR根岸線・横浜線 関内駅 徒歩約6分	JR横須賀線・ 湘南新宿ライン 東戸塚駅 徒歩約2分	JR京浜東北・根岸線 関内駅 徒歩約2分	小田急小田原線 本厚木駅 徒歩約12分
取得価格	2,377百万円	1,380百万円	1,300百万円	3,800百万円	2,650百万円	2,050百万円	880百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造	鉄骨・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・ 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階/地上8階	地下1階/地上10階	地下1階/地上7階	地下1階/地上10階	地下1階/地上11階	地下1階/地上8階	地上7階
延床面積	7,924.98㎡	2,374.87㎡	3,091.23㎡	10,963.91㎡	8,758.32㎡	4,960.49㎡	3,818.84㎡
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	117,138	58,330	52,609	171,322	118,237	81,699	46,970
賃貸事業収入	103,713	52,722	48,091	152,886	102,832	73,899	43,088
その他賃貸事業収入	13,425	5,608	4,517	18,435	15,405	7,799	3,881
不動産賃貸事業費用合計 ②	33,594	13,160	14,058	59,591	36,891	23,037	15,044
管理委託費	10,665	4,315	5,264	21,758	13,324	8,585	6,844
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	10,367	3,274	3,854	13,086	10,363	6,716	2,862
損害保険料	170	68	75	317	212	151	100
修繕費	1,862	1,028	1,216	9,080	1,980	664	348
公租公課	9,464	4,030	3,158	13,451	10,276	6,027	4,390
その他費用	764	143	187	1,598	432	590	197
NOI ③ (①-②)	83,543	45,169	38,551	111,731	81,346	58,662	31,925
減価償却費 ④	13,542	6,261	10,813	12,656	10,807	5,969	4,405
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	70,001	38,908	27,737	99,074	70,539	52,692	27,519
資本的支出 ⑥	2,975	1,027	12,566	7,300	36,360	885	435
NCF ⑦ (③-⑥)	80,568	44,142	25,984	104,430	44,986	57,777	31,490

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)③

	O-15 八王子トーセイビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	Rt-03 セレクション初富(注)	Rt-04 和紅ビル	Rd-01 T's garden高円寺	Rd-02 ライブ赤羽
							
所在地	東京都八王子市横山町	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢	千葉県鎌ヶ谷市北初富	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北	東京都北区浮間
最寄駅	JR中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	西武池袋線 武蔵藤沢駅 徒歩約9分	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩約3分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	JR中央線 高円寺駅 徒歩約5分	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分
取得価格	1,600百万円	2,380百万円	1,950百万円	310百万円	1,400百万円	1,544百万円	1,227百万円
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上9階	地上7階	地上2階	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階	地上12階
延床面積	4,972.00㎡	7,175.12㎡	6,131.07㎡	1,827.75㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡	4,484.24㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	72,375	115,430	72,186	11,798	69,466	55,556	55,334
賃貸事業収入	66,408	92,999	72,186	11,798	54,787	51,015	52,904
その他賃貸事業収入	5,967	22,431	-	-	14,679	4,541	2,429
不動産賃貸事業費用合計 ②	16,104	47,732	14,194	8,191	29,199	12,280	15,164
管理委託費	9,829	7,701	1,262	914	10,030	5,172	5,285
信託報酬	300	300	300	246	300	300	300
水道光熱費	4,395	22,088	-	-	7,445	419	661
損害保険料	127	199	80	30	101	53	96
修繕費	857	5,230	6,766	256	7,597	2,296	3,899
公租公課	-	11,395	5,762	6,635	3,116	3,010	3,349
その他費用	593	816	23	108	608	1,028	1,571
NOI ③(①-②)	56,270	67,698	57,991	3,606	40,267	43,276	40,170
減価償却費 ④	7,018	20,587	8,654	1,080	10,090	5,876	4,008
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	49,252	47,110	49,337	2,525	30,176	37,399	36,161
資本的支出 ⑥	315	275	5,960	997	-	918	589
NCF ⑦(③-⑥)	55,955	67,423	52,031	2,608	40,267	42,357	39,581

(注) 2021年3月31日付で譲渡をいたしました。詳細については、2021年2月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)④

	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden川崎大師	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 トミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン(注)
							
所在地	東京都目黒区下目黒	神奈川県川崎市川崎区伊勢町	東京都大田区中央	神奈川県横浜市南区白妙町	東京都町田市原町田	千葉県千葉市中央区中央港	千葉県鎌ヶ谷市北初富
最寄駅	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩約13分	京急大師線 鈴木町駅 徒歩約8分	JR京浜東北線 蒲田駅 徒歩約18分	横浜市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅 徒歩約4分	JR横浜線 町田駅 徒歩約6分	JR京葉線 千葉みなと駅 徒歩約1分	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩約4分
取得価格	1,000百万円	980百万円	836百万円	780百万円	600百万円	2,800百万円	600百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上6階	地上3階	地上6階	地上11階	地下1階/地上12階	地下1階/地上13階	地上6階
延床面積	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡	3,962.71㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	37,137	37,774	30,724	34,319	31,003	124,159	26,999
賃貸事業収入	35,937	35,629	29,032	33,125	29,356	109,585	26,641
その他賃貸事業収入	1,199	2,144	1,692	1,194	1,646	14,573	357
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,155	7,895	8,474	10,175	12,508	40,392	11,945
管理委託費	3,408	2,829	2,869	2,688	2,794	10,041	3,218
信託報酬	300	300	300	300	300	300	246
水道光熱費	373	226	570	694	586	9,250	371
損害保険料	40	47	43	60	56	199	88
修繕費	2,231	1,867	2,591	1,730	3,969	7,462	506
公租公課	2,112	1,935	1,535	2,053	2,370	9,032	7,189
その他費用	689	689	562	2,648	2,431	4,105	322
NOI ③(①-②)	27,981	29,878	22,250	24,144	18,494	83,767	15,054
減価償却費 ④	3,888	5,225	3,611	6,554	6,389	24,104	3,504
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	24,092	24,652	18,638	17,589	12,105	59,662	11,550
資本的支出 ⑥	6,624	808	1,291	2,946	204	571	1,231
NCF ⑦(⑤-⑥)	21,357	29,070	20,958	21,197	18,290	83,196	13,822

(注) 2021年3月31日付で譲渡をいたしました。詳細については、2021年2月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑤

Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町
						

所在地	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北	東京都東久留米市東本町	埼玉県川口市芝	千葉県船橋市二子町	神奈川県横浜市 泉区西が岡	埼玉県さいたま市 中央区下落合
最寄駅	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約16分	JR総武線 下総中山駅 徒歩約9分	相鉄いずみ野線 弥生台駅 徒歩約10分	JR埼京線 与野本町駅 徒歩約8分
取得価格	670百万円	1,880百万円	1,650百万円	1,420百万円	860百万円	710百万円	600百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上10階	地上8階	地上10階	地上7階	地上6階	地上7階	地上4階
延床面積	1,976.90㎡	4,563.79㎡	4,374.55㎡	5,812.86㎡	2,871.43㎡	2,905.27㎡	1,978.93㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,195	64,529	65,509	59,709	33,968	29,529	25,568
賃貸事業収入	24,498	62,739	58,511	57,403	32,358	29,186	24,043
その他賃貸事業収入	1,696	1,790	6,998	2,305	1,610	343	1,525
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,334	14,475	22,388	15,750	9,646	7,836	8,280
管理委託費	2,724	3,832	5,517	4,338	3,291	2,921	2,673
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	500	652	3,591	470	532	355	442
損害保険料	43	103	99	124	59	59	41
修繕費	1,184	4,724	6,761	5,139	2,082	1,830	1,986
公租公課	1,440	4,520	2,687	4,069	2,373	1,912	1,653
その他費用	140	342	3,431	1,308	1,007	457	1,183
NOI ③ (①-②)	19,860	50,053	43,120	43,959	24,321	21,692	17,288
減価償却費 ④	2,904	4,233	8,202	6,789	2,810	3,272	1,602
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	16,955	45,820	34,918	37,170	21,510	18,420	15,685
資本的支出 ⑥	775	2,246	-	4,443	1,653	270	-
NCF ⑦ (③-⑥)	19,084	47,807	43,120	39,515	22,668	21,422	17,288

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑥

	Rd-18 Rising Place川崎二番館 	Rd-19 Jパレス桜台 	Rd-20 パルソナーージュ横浜 	Rd-21 T's garden 西八王子WEST 	Rd-22 T's garden大島 	Rd-23 T's garden北柏 	Rd-24 センチュリー浦和 
所在地	神奈川県川崎市川崎区浜町	東京都練馬区桜台	神奈川県横浜市栄区桂町	東京都八王子市台町	東京都江東区北砂	千葉県柏市根戸字高野台	埼玉県さいたま市桜区南元宿
最寄駅	JR南武線・鶴見線 浜川崎駅 徒歩約10分	東京メトロ有楽町線・副都心線 氷川台駅 徒歩約6分	JR根岸線 本郷台駅 徒歩約12分	JR中央線 西八王子駅 徒歩約12分	都営地下鉄新宿線 西大島駅 徒歩約11分	JR常磐線 北柏駅 徒歩約12分	JR埼京線 南与野駅 徒歩約13分
取得価格	1,812百万円	1,090百万円	740百万円	600百万円	1,020百万円	2,770百万円	980百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	①②③ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ④鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上9階	地下1階/地上7階	地上6階	地下1階/地上5階	地下1階/地上9階	①地上9階 ②地上13階 ③地上4階 ④地上1階	地上7階
延床面積	3,697.17㎡	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡	3,002.99㎡	13,796.50㎡	4,327.24㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	65,046	37,937	30,435	26,571	42,202	116,652	40,249
賃貸事業収入	60,711	36,537	27,326	26,056	39,972	101,985	38,731
その他賃貸事業収入	4,334	1,400	3,109	515	2,229	14,667	1,518
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,452	6,999	9,539	6,580	14,364	39,396	12,131
管理委託費	5,643	3,652	2,763	2,351	4,107	9,992	3,844
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	464	592	1,690	535	542	10,361	383
損害保険料	92	58	57	62	70	315	90
修繕費	762	160	2,392	1,161	4,791	7,349	4,240
公租公課	5,081	2,077	1,601	1,820	1,616	8,794	2,384
その他費用	1,106	159	734	349	2,935	2,282	888
NOI ③ (①-②)	51,593	30,938	20,895	19,991	27,837	77,256	28,118
減価償却費 ④	13,956	2,228	2,773	3,814	3,890	18,784	4,398
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	37,637	28,709	18,122	16,176	23,946	58,471	23,719
資本的支出 ⑥	-	528	1,426	996	2,422	2,386	3,582
NCF ⑦ (③-⑥)	51,593	30,409	19,469	18,994	25,415	74,869	24,535

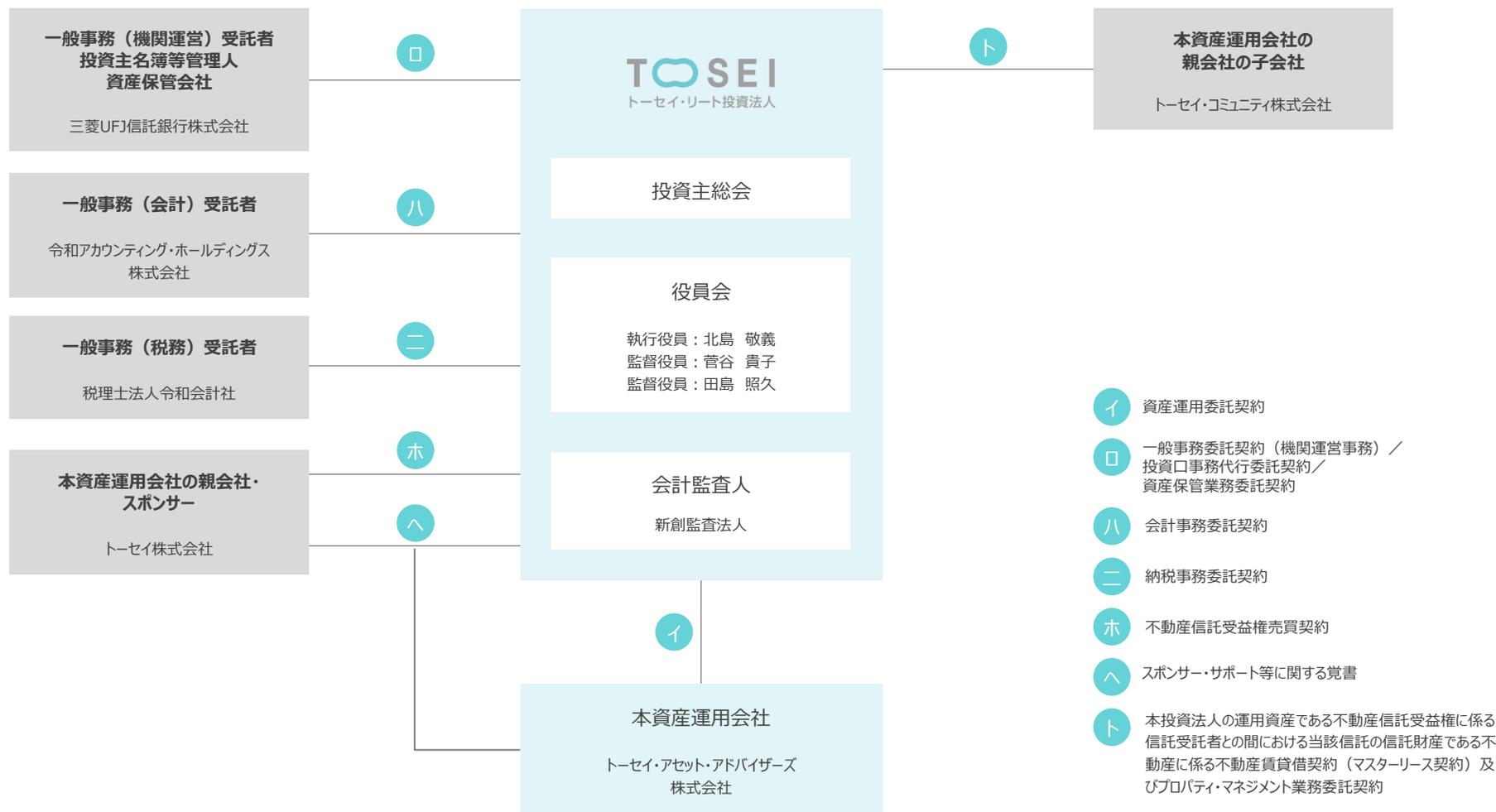
ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑦

	Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウルふじみ野	Rd-27 T's garden一橋学園	Rd-28 T's garden蔵Ⅱ	Rd-29 T's garden蔵Ⅲ	Rd-30 T's garden柏	Rd-31 サンイング北松戸
							
所在地	東京都多摩市永山	埼玉県富士見市ふじみ野東	東京都小平市喜平町	埼玉県川口市芝	埼玉県川口市芝中田	千葉県柏市富里	千葉県松戸市上本郷字花下
最寄駅	京王相模原線 京王永山駅、 小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分	JR京浜東北線 蔵駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 蔵駅 徒歩約15分	JR常磐線 柏駅 徒歩約14分	JR常磐線 北松戸駅 徒歩約3分
取得価格	850百万円	822百万円	760百万円	750百万円	655百万円	595百万円	482百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下1階/地上6階	地上5階	地上6階	地上6階	地上7階	地上6階	地上6階
延床面積	5,854.83㎡	2,308.96㎡	3,168.04㎡	3,052.87㎡	2,615.04㎡	3,569.02㎡	1,531.86㎡
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	36,670	34,028	29,298	30,837	27,590	27,454	17,947
賃貸事業収入	36,560	32,144	28,885	30,030	26,661	26,590	17,436
その他賃貸事業収入	110	1,884	413	806	929	864	511
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,624	10,645	11,691	8,415	7,890	7,027	4,486
管理委託費	4,728	3,522	2,507	3,114	2,815	3,320	1,606
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	929	353	494	273	316	383	226
損害保険料	110	54	75	72	61	72	41
修繕費	4,478	3,506	5,153	2,466	2,374	461	803
公租公課	3,039	1,790	1,835	1,852	1,701	2,076	1,050
その他費用	37	1,118	1,325	336	321	414	458
NOI ③ (①-②)	23,046	23,383	17,607	22,421	19,700	20,427	13,461
減価償却費 ④	4,748	3,082	2,630	2,211	1,684	3,515	3,150
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	18,297	20,301	14,976	20,210	18,016	16,911	10,310
資本的支出 ⑥	148	1,113	775	916	132	1,024	376
NCF ⑦ (③-⑥)	22,897	22,270	16,831	21,505	19,568	19,402	13,084

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑧

Rd-32 T's garden田無	Rd-33 T's gardenセンター南	Rd-34 ブルヴァル舞岡	Rd-35 T's garden小岩	Rd-36 T's garden 都筑ふれあいの丘II
				

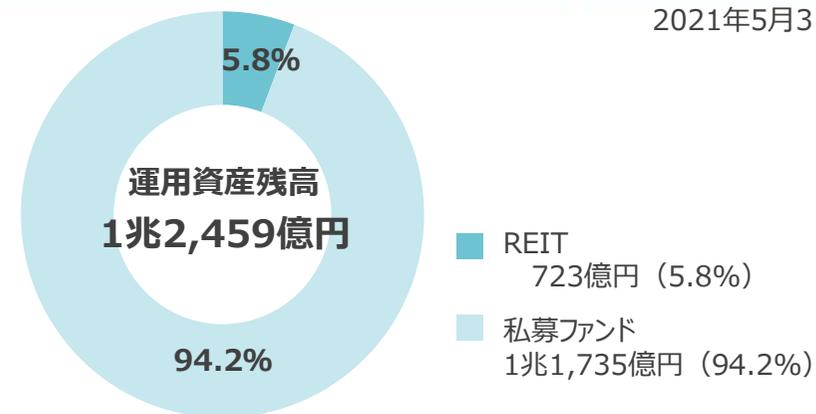
所在地	東京都西東京市南町	神奈川県横浜市 都筑区茅ヶ崎中央	神奈川県横浜市 戸塚区舞岡町	東京都江戸川区北小岩	神奈川県横浜市 都筑区荏田南
最寄駅	西武新宿線 西武柳沢駅 徒歩約6分	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン センター南駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄ブルーライン 舞岡駅 徒歩約22分	京成電鉄京成本線 京成小岩駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約15分
取得価格	310百万円	1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上7階	地上11階	地上5階	地上8階	地下1階/地上5階
延床面積	1,672.02㎡	2,295.54㎡	3,144.11㎡	1,330.30㎡	1,522.59㎡
個別物件収支 (単位: 千円)					
不動産賃貸事業収益合計 ①	15,009	28,426	25,033	12,419	17,524
賃貸事業収入	14,728	27,682	24,094	11,912	13,513
その他賃貸事業収入	280	744	939	507	4,011
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,752	7,322	6,163	3,779	7,011
管理委託費	2,154	2,764	2,469	1,328	1,704
信託報酬	300	225	225	225	225
水道光熱費	190	407	158	112	1,367
損害保険料	39	42	49	22	24
修繕費	579	875	1,751	1,427	1,422
公租公課	1,060	1,298	1,290	-	574
その他費用	428	1,708	217	663	1,691
NOI ③ (①-②)	10,256	21,104	18,869	8,640	10,512
減価償却費 ④	2,149	3,586	2,433	1,520	1,109
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	8,107	17,517	16,436	7,119	9,403
資本的支出 ⑥	380	1,198	814	1,134	-
NCF ⑦ (③-⑥)	9,876	19,905	18,054	7,505	10,512



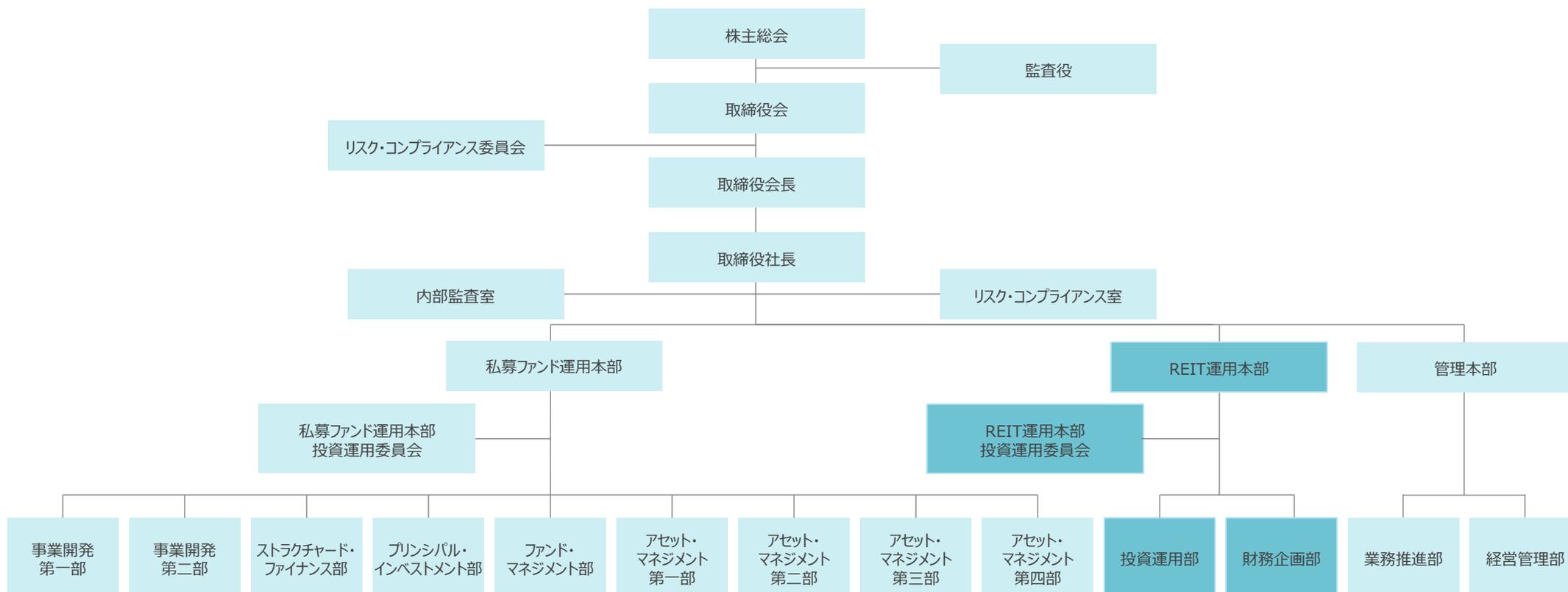
資産運用会社の概要

2021年5月31日時点

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
設立年月日	2005年9月28日
資本金	100百万円
代表取締役社長	若林 要
役職員数	102名
許認可等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業 (関東財務局長(金商)第363号) ■ 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号) ■ 宅地建物取引業免許(東京都知事(4)第85736号) ■ 不動産特定共同事業許可 (金融庁長官・国土交通大臣第70号)



運用資産残高1兆円を突破



(注) 2021年3月1日付で組織の変更を行いました

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の勧誘を目的としたものではありません。本資料には、トーセイ・リート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

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、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社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、本投資法人及び資産運用会社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ていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。