

# 決算説明会

**T O S E I**  
トーセイ・リート投資法人

2021年10月期（第14期）

証券コード: 3451

## 3 エグゼクティブサマリー

## 4 決算概要

- 第14期決算概要
- 1口当たり分配金の推移

## 7 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14期末鑑定評価額及び含み益の状況

## 15 物件取得及び第三者割当増資概要

- スポンサーグループのサポートを活用し物件を取得
- 東京経済圏における厳選取得
- 取得予定資産 概要①～③
- 第三者割当増資及びスポンサーコミットメント体制の強化
- 分配金の成長について

## 23 財務の状況

- 財務運営（1）～（2）

## 26 業績予想

- 第15期・第16期の運用サマリー
- 第15期・第16期の業績予想

## 29 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
- トーセイグループのESG推進体制
- ESG（環境）（1）（2）
- 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

## 39 APPENDIX

- トーセイ・リートとは
- 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14期末）
- 投資主の状況（第14期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（59物件）（1）（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第14期末）（1）～（9）
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

## 1 2021/10期分配金は予想比+113円の3,643円 ～内部留保の取り崩しなし

- 予想分配金は3,530円（うち内部留保取崩し43円）
- ポートフォリオ全体のNOI実績のうち46.2%を占める住宅のパフォーマンスが好調～高稼働率の確保に加えて賃料水準の向上も貢献し、低調なオフィスをカバー
- ポートフォリオNOI利回り実績 **6.02%**(年換算)

## 2 住宅を中心とした安定性と利回りを追求した物件取得 (7物件 / 58.8億円 → 資産規模782億円)

- 住宅5物件39.3億円、オフィス2物件19.5億円。2021/12取得予定
- 住宅の比率は**49.4%**に上昇。取得物件の平均鑑定NOI利回りは**5.68%**
- スポンサー宛第三者割当増資実施、スポンサー投資口保有比率は**14.40%**に上昇

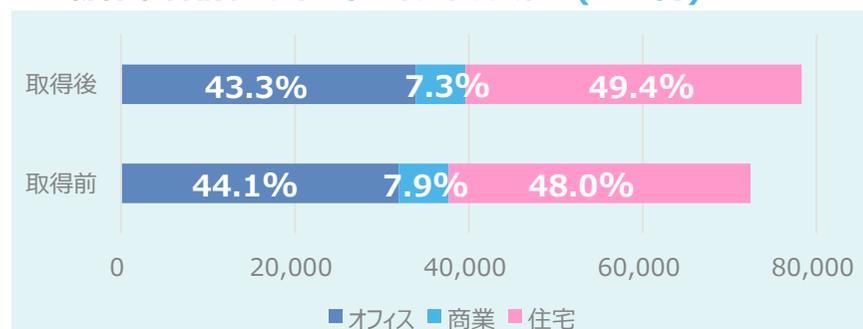
## 3 トーセイリートらしい環境に配慮した運用

- 適切なタイミングでのCAPEXの活用により建物の中長期にわたる活用・長寿命化への取り組みを継続（2021/10期 CAPEX 206百万円）
- 共用部のLED化推進
- 環境認証取得率について長期目標を設定
- グリーンファイナンス・フレームワークの設定・グリーンボンドの発行（10年債/10億円）
- ESG工事チェックリストを活用した導入する省エネ機器・設備の検証（367工事）

### ■ 2021/10期 NOI計画実績対比（百万円）

	計画	実績	実績-計画	
			%	
オフィス	989.6	1,000.7	45.6%	+11.1
商業	177.9	180.9	8.2%	+3.0
住宅	971.1	1,015.0	46.2%	+43.8
合計	2,138.6	2,196.7	100.0%	+58.0
期末稼働率	94.8%	96.6%	—	+1.8%

### ■ 物件取得前後のポートフォリオの変化（百万円）



### ■ LED化率・環境認証取得比率目標

- **共用部LED化**
  - LED化率  
2021/4末 **24.7%** → 工事完了後 **50.9%**  
(2022年1月予定)
- **環境認証取得率（延べ床面積ベース）**
  - 2021/10末 **19.1%** → (目標) 2030年 **50%以上**

# 決算概要

**TOSEI**  
トーセイ・リート投資法人



# 第14期決算概要

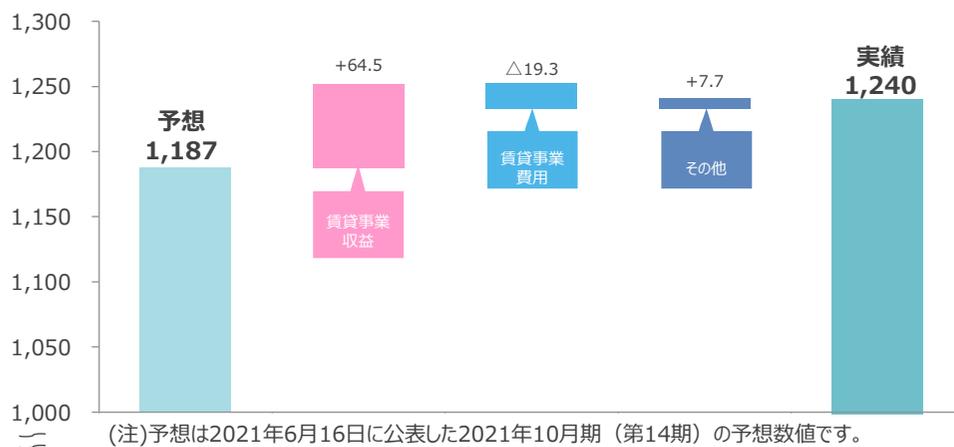
## ■ 第14期の実績

(百万円)

	2021年 4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)		
		予想 2021/6/16 発表	実績	予想対比
運用日数	181 日	184 日	184 日	—
営業収益	3,311	3,093	3,157	+2.1%
営業利益	1,652	1,484	1,532	+3.2%
経常利益	1,373	1,191	1,244	+4.4%
当期純利益	1,339	1,187	1,240	+4.5%
1口当たり分配金 (円)	3,750	3,530	3,643	+3.2%
総資産	80,252	—	79,985	—

## ■ 当期純利益の変動要因 (予想対比)

(百万円)



## ■ 賃貸事業収益・費用予想対比

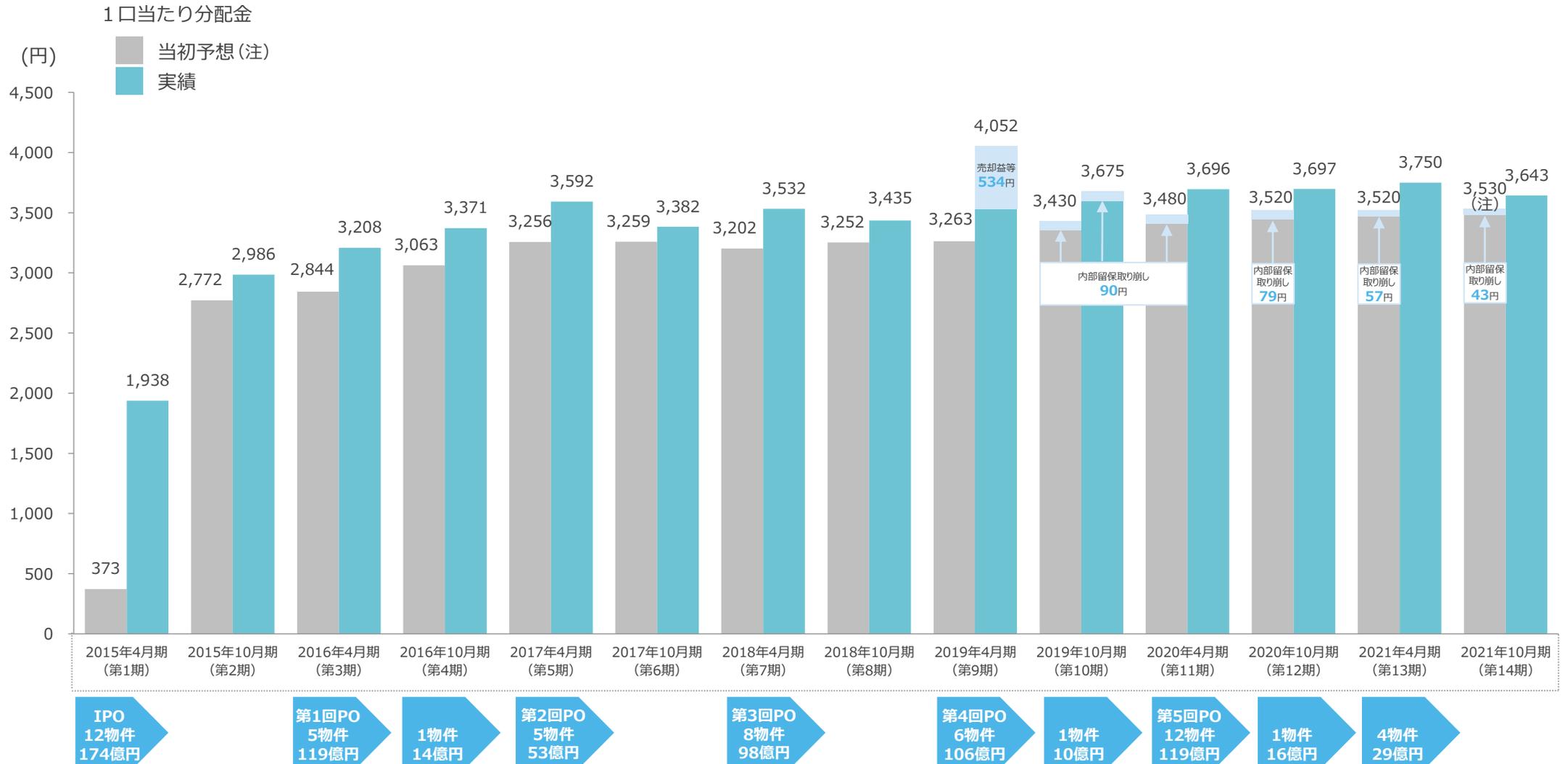
(百万円)

	2021年10月期 (第14期)		
	予想 2021/6/16 発表	実績	差異
<b>賃貸事業収益</b>	<b>3,093.0</b>	<b>3,157.5</b>	<b>64.5</b>
賃料・共益費・施設収入	2,854.8	2,882.3	27.5
オフィス	1,327.2	1,332.0	4.7
商業施設	223.3	224.2	0.8
住宅	1,304.2	1,326.1	21.8
水光熱費収入	219.8	221.9	2.1
その他営業収入	18.3	53.2	34.9
原状回復工事	-	25.4	25.4
更新料	17.5	21.4	3.8
解約違約金他	0.7	6.3	5.5
COVID-19による賃料減免	△5.8	△6.1	△0.3

<b>賃貸事業費用</b>	<b>1,326.0</b>	<b>1,345.4</b>	<b>19.3</b>
PMBM報酬	300.2	300.0	△0.1
水光熱費	224.2	218.7	△5.5
修繕費	103.9	134.4	30.5
原状回復費	50.5	66.2	15.7
公租公課	230.9	231.5	0.6
その他支出	95.0	76.0	△18.9
広告宣伝費	41.1	31.3	△9.8
減価償却費	371.7	384.6	12.9

# 1口当たり分配金の推移

- 第14期実績は3,643円/口、直近予想比+113円（+3.2%）  
内部留保の取り崩しによる分配金（43円）は将来の分配金支払いの安定化に備え温存



(注)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10月期（第14期）の当初予想は2021年6月16日に公表した数値です。

# 運用実績

TOSEI

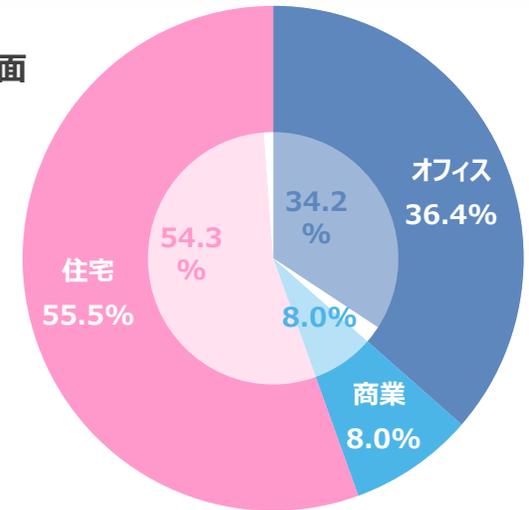
トーセイ・リート投資法人



## 稼働率の状況

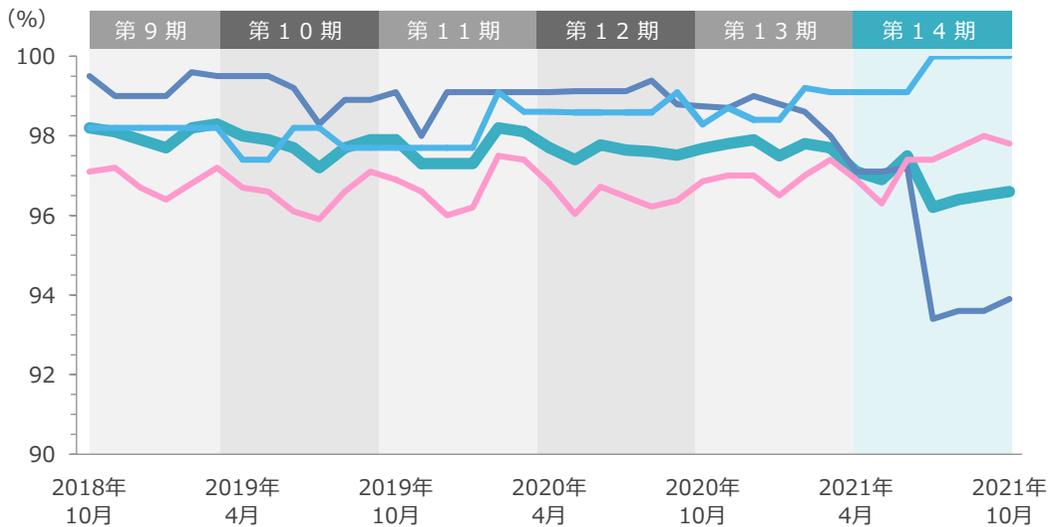
- 住宅の稼働率が好調に推移した一方、オフィスの解約の影響が大きく全体で前期末比△0.5%
- 住宅のウェートを高めてきた結果、賃貸可能面積ベースでオフィス割合36.4%に対し、住宅55.5%という構成。オフィス市況の影響を軽減
- 住宅はファミリー向け・単身者向けともに稼働率は前期比向上。90%を下回る稼働率の物件なし
- オフィスは一部物件で大きな面積の解約があり、埋め戻しに時間を要している

## 賃貸可能面積と稼働面積の構成



外円：賃貸可能面積比率  
内円：稼働中面積比率

## 稼働率の推移



## 住宅稼働率の変動内訳（第13期末→第14期末）

	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13期末	第14期末	増減		第13期末	第14期末		増減	第13期末	第14期末	増減
東京都 (23区)	6	97.6	97.9	+0.3	2	97.1	99.3	+2.2	8	97.5	98.1	+0.6
東京都 (23区以外)	4	97.3	97.2	△0.1	3	96.7	98.0	+1.3	7	96.9	97.6	+0.7
千葉・神奈川・埼玉	10	96.7	98.4	+1.7	9	96.4	96.6	+0.2	19	96.6	97.8	+1.2
総計	20	97.0	98.1	+1.1	14	96.6	97.3	+0.7	34	96.9	97.8	+1.0

## 個別物件の稼働率変化（オフィス・商業施設）

低下			上昇		
物件名	第14期末	前期比	物件名	第14期末	前期比
新横浜センタービル	68.9%	△31.1%	本厚木トーセイビル	100.0%	+2.9%
西台NCビル	76.0%	△14.8%	和紅ビル	100.0%	+2.0%
関内ワイズビル	87.1%	△12.9%	NU関内ビル	93.2%	+1.5%
長者町デュオビル	94.3%	△5.7%	稲毛海岸ビル	100.0%	+1.3%

	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末
全体	98.0%	97.9%	97.7%	97.7%	97.1%	96.6%
オフィス	99.5%	99.1%	99.1%	98.7%	97.1%	93.9%
商業施設	97.4%	97.7%	98.6%	98.3%	99.1%	100.0%
住宅	96.7%	96.9%	96.8%	96.9%	96.9%	97.8%

# 賃料の状況(新規契約・解約)

- 面積の大きいオフィステナントの解約発生により、新規契約と解約による各テナント月間賃料は差引△3,568千円の減少
- 新規契約テナントと旧テナントの月間賃料を比較すると、合計610千円の増加。オフィス・住宅ともに入替により賃料水準は上昇
- 事業拡張・縮小等拠点の見直しや、オフィス利用の見直しの動きも継続

## ■ 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	7	1,233.98	4,157	6	3,388.42	10,223	1	△2,154.44	△6,067
商業施設計	2	135.46	360	-	-	-	2	135.46	360
住宅計	166	7,547.61	16,843	161	6,545.81	14,705	5	1,001.80	2,139
合計	175	8,917.05	21,360	167	9,934.23	24,928	8	△1,017.18	△3,568

## ■ 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	拠点規模拡大・業務拡大	4社	31.2%
	現入居ビルの建替え等	2社	24.2%
	営業拠点の新規設置	2社	11.3%
	都心からの移転	1社	33.3%
退去	拠点集約・廃止	3社	60.2%
	テレワークによるオフィス見直し	2社	30.2%
	立地改善	1社	9.6%

## ■ 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)

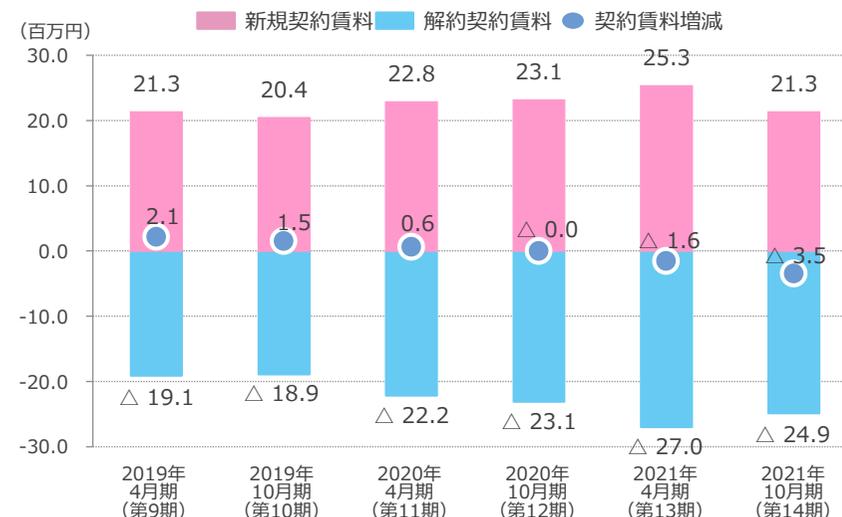
	月間賃料の増加			横ばい	月間賃料の減少			合計		
	件数	合計金額 (千円)	増減率 (%)		件数	件数	合計金額 (千円)	増減率 (%)	件数	増減金額 (千円)
オフィス計	5	496	18.7	2	-	-	-	7	496	13.5
商業施設計	1	12	9.0	-	1	△12	△5.3	2	0	0.1
住宅計	74	456	6.0	68	24	△342	△9.2	166	114	0.7
除くオフィス使用	74	456	6.0	-	22	△74	△3.0	164	382	2.5
合計	80	964	9.3	70	25	△353	△8.9	175	610	2.9

(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)



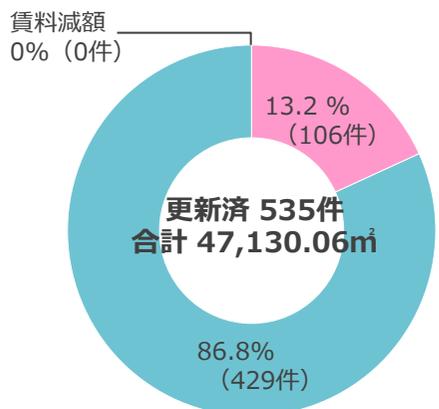
# 賃料の状況(賃料改定)

- コロナ禍を鑑み、オフィスは積極的な引き上げ交渉は実施できず
- 賃料改定による賃料増額率は平均2.0% 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)

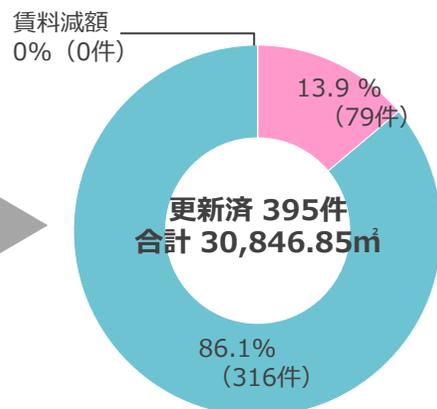
・2021年4月期 (第13期)

更新対象 582件 更新率92%



・2021年10月期 (第14期)

更新対象 442件 更新率94%

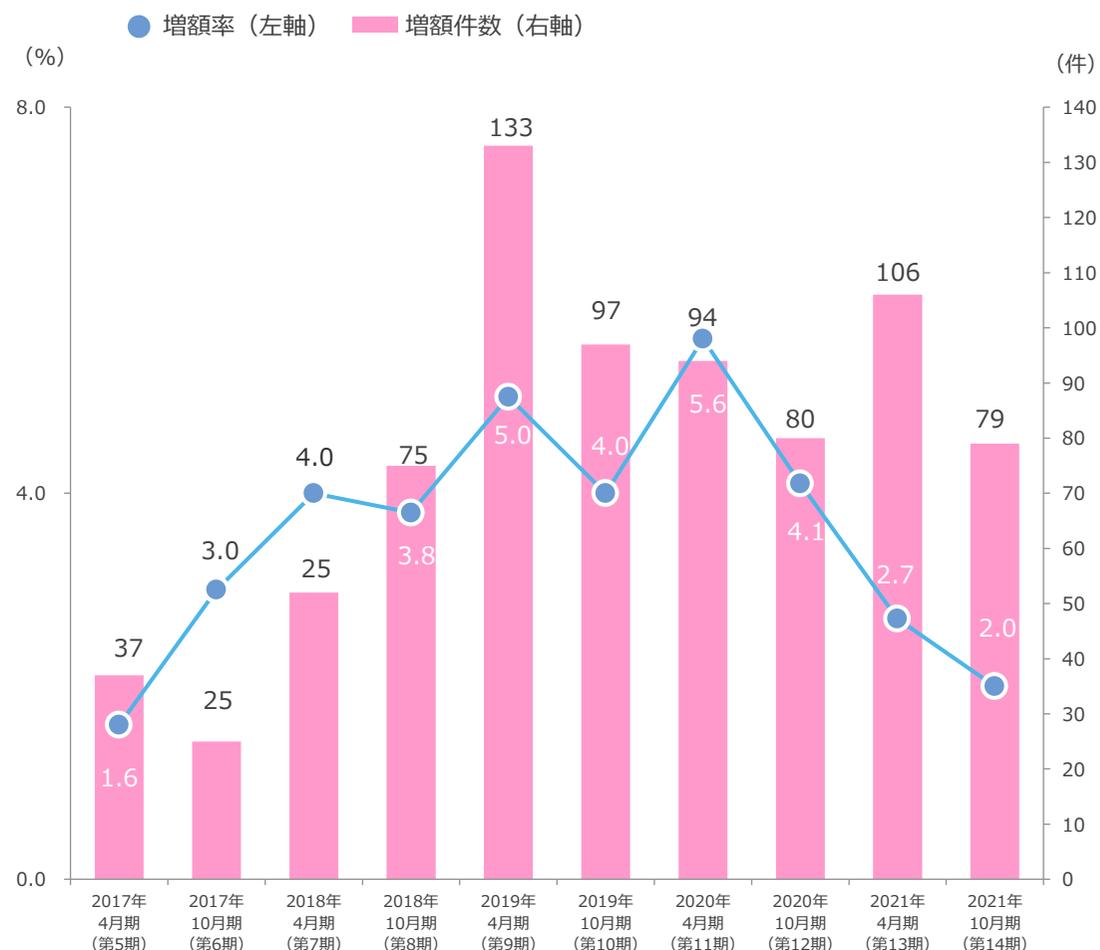


■ 賃料増額 ■ 賃料減額 ■ 現状維持

## ■ 第14期 増額・減額改定の内訳 (アセットタイプ別)

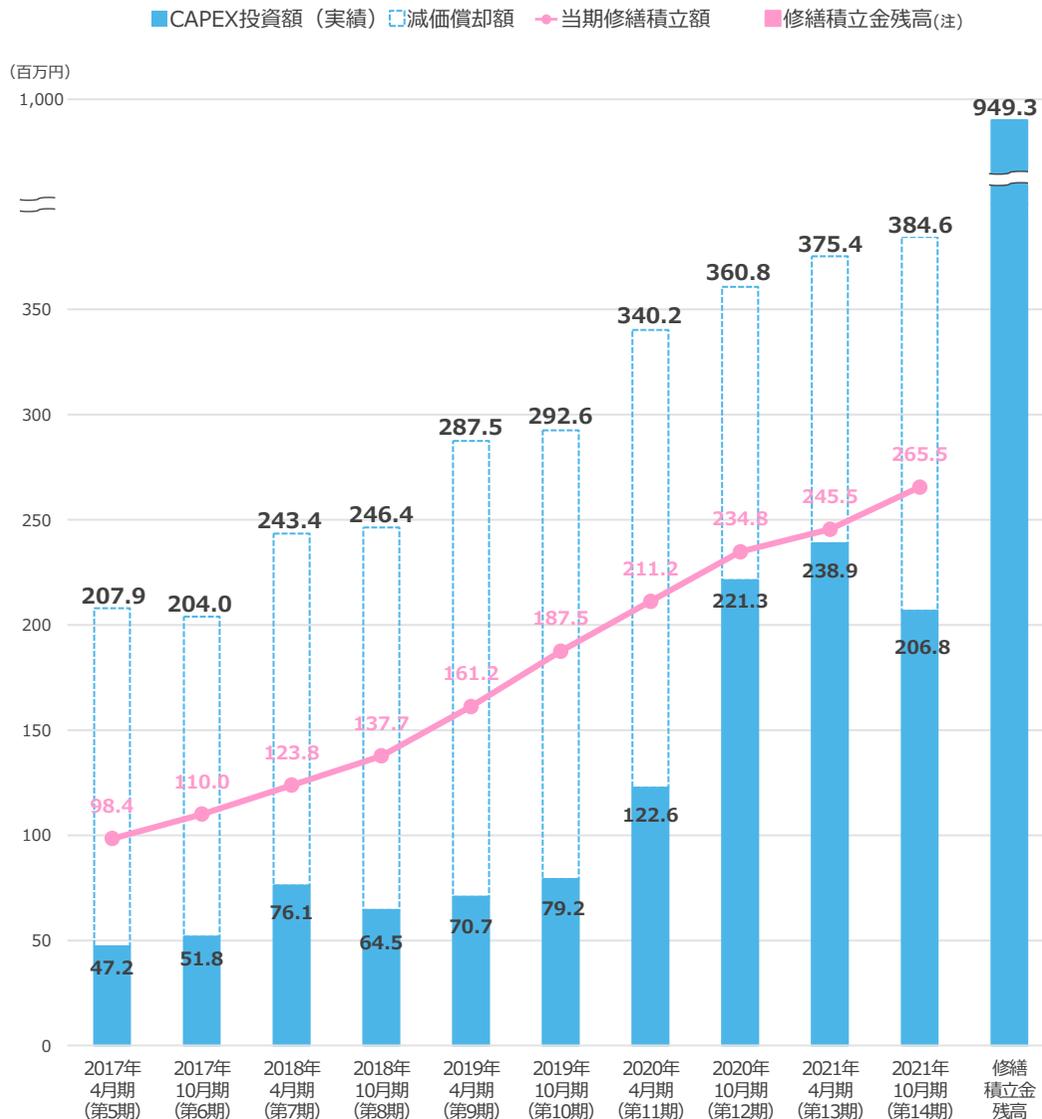
	増額改定		減額改定		合計
	件数	増額率 (%)	件数	減額率 (%)	増減率 (%)
全体	79	2.0	-	-	2.0
オフィス	-	-	-	-	-
商業施設	-	-	-	-	-
住宅	79	2.0	-	-	2.0

## ■ 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しており、第5期に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10月31日時点のものです。

## ■ 第14期CAPEX投資例

### -オフィス-

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
本厚木トーセイビル	機械式駐車設備更新工事	25.4
東戸塚ウエストビル	機械式駐車設備更新工事	21.4
JPT元町ビル	機械式駐車設備更新工事	10.2
JPT元町ビル	ハロンボンベ更新工事	6.7
関内トーセイビルⅡ	蓄電池交換工事	3.7

### -住宅-

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
ツイン・アベニュー	大規模修繕工事 (外壁・共用部のリニューアル)	61.6
ライブ赤羽	インターホン設備更新工事	7.2
アブニール白妙	インターホン設備更新工事	6.7

## ■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期(第1期)～2021年10月期(第14期)累計)

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	392.5	30.3%
電気設備・その他設備	396.7	30.6%
リニューアル・バリューアップ	357.5	27.6%
機械式駐車場	149.4	11.5%

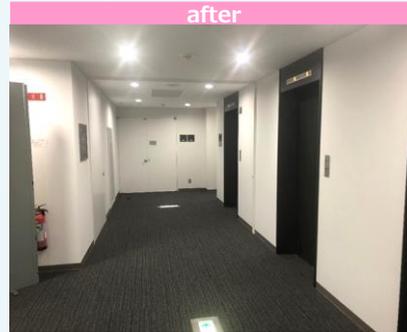
- 物件競争力の強化・経年による陳腐化防止のため、エントランスや共用廊下、水回りのリニューアル工事を積極的に実施しています

## ■ NU関内ビル

共用廊下のリニューアル  
タイルカーペット敷、壁塗装、LEDへの交換、EVダイノックシートの張替



before



after

水回り空間のリニューアル  
ダイノックシート、床の長尺シートの張替、LEDへの交換



before

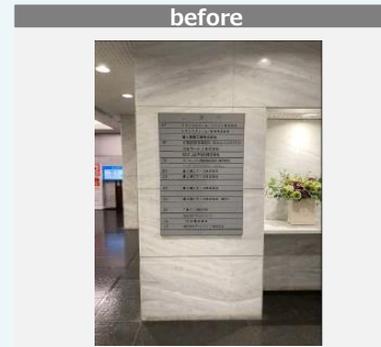


after



## ■ 新横浜センタービル

エントランスの看板・フロアサインのリニューアル



before



after

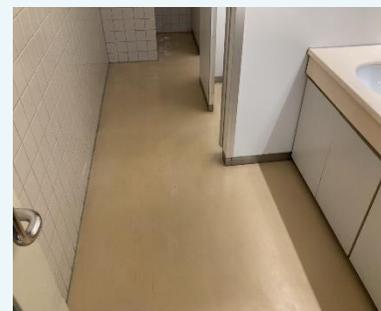
水回り空間のリニューアル  
ダイノックシート、床の長尺シートの張替、LEDダウンライトの増設



before

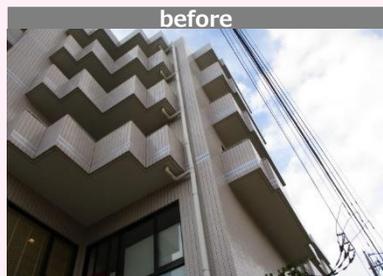


after



## ■ ツイン・アベニュー

美観工事・設備工事等の大規模修繕工事を実施  
外壁タイル補修、共用廊下の塗装、館銘板更新、宅配ボックス設置、入口植栽の交換等



## ■ T's garden大島

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：6年3ヶ月  
壁・天井クロス張替え、和室CF仕様変更等

前賃料	新賃料
85,000円	107,000円 +22,000円



## ■ T's garden田無

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：7年11ヶ月  
クロス貼替、キッチン・洗面台交換等

前賃料	新賃料
103,000円	125,000円 +22,000円



# 第14期末鑑定評価額及び含み益の状況

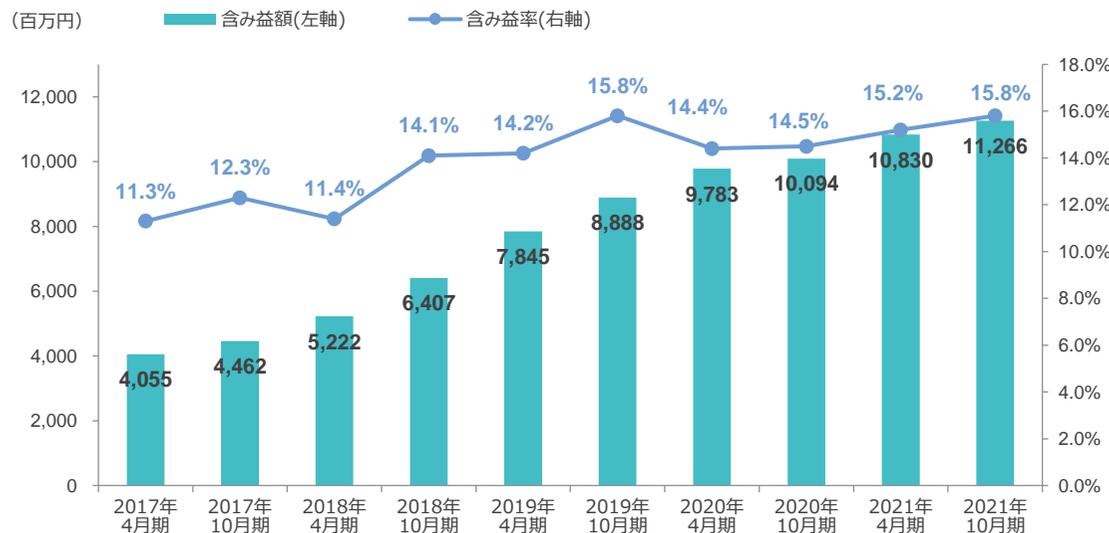
- 鑑定評価額は、82,554百万円（前期比+259百万円）、含み益は、11,266百万円（同+436百万円）
  - オフィス・商業は一部物件で費用の見直しの影響あり(JPT元町ビル△170百万円、武蔵藤沢トーセイビル△50百万円等)、住宅はキャプレート低下等により評価額が増加した物件多数

## ■ 期末鑑定評価額の状況 (注)

(百万円)

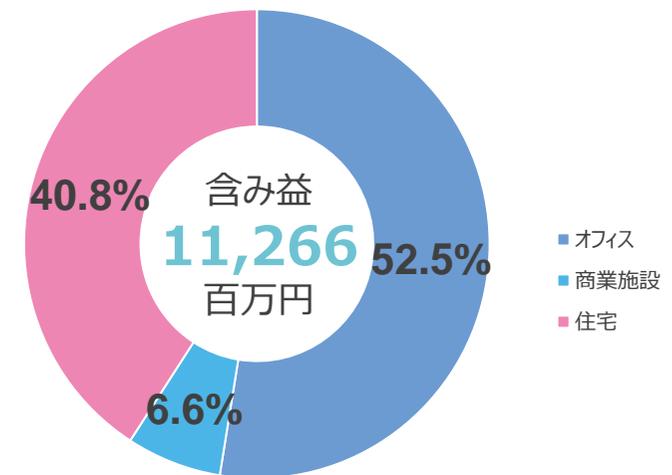
	物件数	取得価格	2021年10月期（第14期）			前期比増減	
			帳簿価格	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
オフィス計	15	31,949	31,382	37,299	5,916	△113	△31
商業施設計	3	5,730	5,391	6,140	748	△50	△12
住宅計	34	34,713	34,513	39,115	4,601	422	480
合計	52	72,392	71,287	82,554	11,266	259	436

## ■ 含み益額及び含み益率の推移



(注) 各物件の期末鑑定評価額については、47,48ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください。

## ■ 含み益の用途別比率 (第14期)



# 物件取得及び 第三者割当増資概要



# スポンサーグループのサポートを活用し物件を取得

- スポンサーグループより取得価格合計58億円でオフィス2物件、住宅5物件を取得し、資産規模の拡大およびポートフォリオの分散を図る
- スポンサーであるトーセイを割当先とする第三者割当増資を実施。スポンサーコミットメントを一層強化

取得予定資産	取得予定資産の 平均鑑定NOI利回り	取得予定資産のトーセイ グループからの取得割合
7物件/58億円	5.68%	100.0%

	物件 番号	物件名称	所在	取得予定 価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (%) (注1)	築年数 (年) (注1)	サポート例 (注2)
オフィス	O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115	6.04	1,180	100.0	26.5	リーシング
	O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833	5.27	878	93.2	12.8	リーシング
スポンサー バイブライン	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都 東久留米市	1,060	5.46	1,160	92.4	30.5	リーシング
	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804	6.12	840	96.9	30.7	バリュウアップ
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790	5.31	896	93.7	28.6	バリュウアップ
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660	5.87	726	94.0	32.6	バリュウアップ
	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620	5.66	752	86.9	29.3	バリュウアップ
合計/平均				5,882	5.68	6,432	94.6	27.1	

トーセイグループによるバリュウアップ  
 トーセイグループでのリーシング活動  
 トーセイグループによる賃貸借契約の整理  
 トーセイグループ負担の対応工事等による物件の法的確認

## ■ ポートフォリオの変化

	第14期末時点 ポートフォリオ	取得予定資産 (2021年12月24日)	取得予定資産 取得後 ポートフォリオ
物件数	52物件	7物件	59物件
資産規模 (取得価格ベース)	72,392百万円	5,882百万円	78,274百万円
鑑定評価額の合計 (2021年10月31日時点)	82,554百万円	6,432百万円	88,986百万円
鑑定NOI利回り (2021年10月31日時点)	5.90%	5.68%	5.89%
平均築年数 (2021年11月30日時点)	28.1年	27.1年	28.0年
上位5物件比率 (取得価格ベース)	23.3%	-	21.5%
上位10テナント比率 (賃貸面積ベース) (2021年11月30日時点)	12.2%	-	11.7%
テナント数 (2021年11月30日時点)	2,171	221	2,392
用途別投資比率 (取得価格ベース)			
住宅	48.0%	66.9%	49.4%
商業施設	7.9%	-	7.3%
オフィス	44.1%	33.1%	43.3%

(注1) 稼働率、築年数は2021年11月30日時点

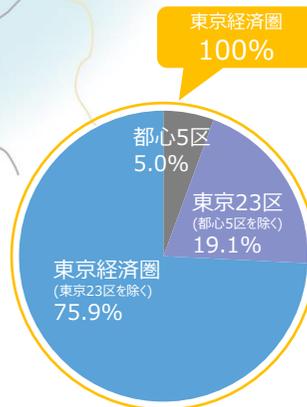
(注2) 各取得予定資産において、特に重要と本投資法人が考えるスポンサーグループのサポートの活用事例を記載しています。以下同じです。

# 東京経済圏における厳選取得

## ■ 取得予定資産取得後の地域別投資比率 (取得価格ベース)



■ オフィス  
▲ 商業施設  
● 住宅



## ■ ポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

物件番号	取得予定資産	物件名称	所在地	物件番号	取得予定資産	物件名称	所在地
O-01		多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	Rd-01		T's garden高円寺	東京都杉並区
O-02		KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-02		ライブ赤羽	東京都北区
O-03		日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-03		月光町アパートメント	東京都目黒区
O-04		関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-04		T's garden川崎大師	神奈川県川崎市
O-05		西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-05		アビタート蒲田	東京都大田区
O-06		新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-07		アブニール白妙	神奈川県横浜市
O-07		西台NCビル	東京都板橋区	Rd-08		ドミトリー原町田	東京都町田市
O-08		JPT元町ビル	神奈川県横浜市	Rd-09		SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市
O-09		白山麻の実ビル	東京都文京区	Rd-11		T's garden新小岩	東京都葛飾区
O-10		長者町デュオビル	神奈川県横浜市	Rd-12		ツイン・アベニュー	東京都練馬区
O-11		NU関内ビル	神奈川県横浜市	Rd-13		マイルストーン東久留米	東京都東久留米市
O-12		東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	Rd-14		ルミエール3番館	埼玉県川口市
O-13		関内ワイズビル	神奈川県横浜市	Rd-15		T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-14		本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	Rd-16		クレスト山手台	神奈川県横浜市
O-15		八王子トーセイビル	東京都八王子市	Rd-17		サンセル与野本町	埼玉県さいたま市
O-16	●	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	Rd-18		Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-17	●	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	Rd-19		Jバレス桜台	東京都練馬区
Rt-01		稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	Rd-20		ベルリナー・ジュ横浜	神奈川県横浜市
Rt-02		武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	Rd-21		T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
Rt-04		和紅ビル	千葉県千葉市	Rd-22		T's garden大島	東京都江東区
				Rd-23		T's garden北柏	千葉県柏市
				Rd-24		センチュリー浦和	埼玉県さいたま市
				Rd-25		T's garden永山	東京都多摩市
				Rd-26		グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市
				Rd-27		T's garden一橋学園	東京都小平市
				Rd-28		T's garden蔵Ⅱ	埼玉県川口市
				Rd-29		T's garden蔵Ⅲ	埼玉県川口市
				Rd-30		T's garden柏	千葉県柏市
				Rd-31		サンイング北松戸	千葉県松戸市
				Rd-32		T's garden田無	東京都西東京市
				Rd-33		T's gardenセンター南	神奈川県横浜市
				Rd-34		ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市
				Rd-35		T's garden小岩	東京都江戸川区
				Rd-36		T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市
	●	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	Rd-37		セルリアン・シティ	東京都東久留米市
	●	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	Rd-38		T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市
	●	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	Rd-39		T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市
	●	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	Rd-40		T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市
	●	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	Rd-41		グリーンスターハイツ	東京都荒川区

地域	物件数
東京都	24
神奈川県	19
埼玉県	8
千葉県	8

## オフィス O-16 | 本厚木トーセイビルⅡ



所在地	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号
アクセス	小田急小田原線「本厚木」駅より徒歩約6分
取得予定価格	1,115百万円
鑑定評価額	1,180百万円
鑑定NOI利回り	6.04%
稼働率	100.0%
敷地面積	724.62㎡
延床面積	3,603.63㎡
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地上8階
建築時期	1995年5月

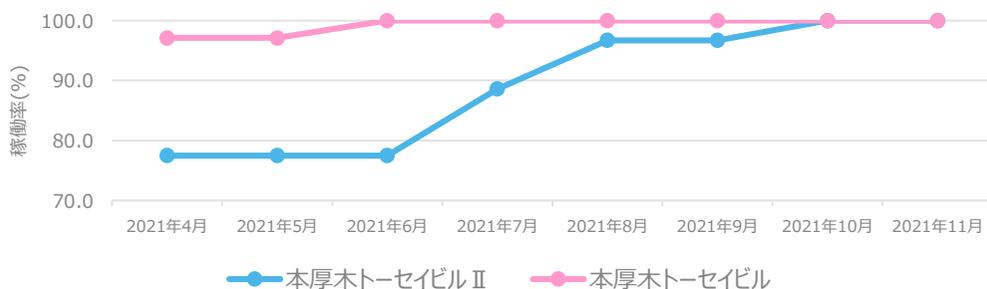


本厚木トーセイビル

### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- リーシング強化

### 本厚木トーセイビルⅡ及び本厚木トーセイビルの足もとの稼働率推移



## オフィス O-17 | 千葉中央トーセイビル



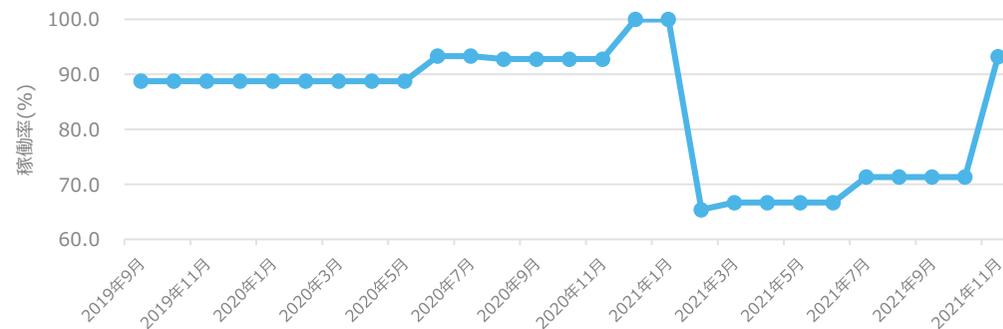
所在地	千葉県千葉市中央区中央三丁目5番1号
アクセス	千葉都市モノレール1号線「葭川公園」駅より徒歩約3分、京成千葉線「千葉中央」駅より徒歩約8分、JR総武本線「千葉」駅より徒歩約11分
取得予定価格	833百万円
鑑定評価額	878百万円
鑑定NOI利回り	5.27%
稼働率	93.2%
敷地面積	407.41㎡
延床面積	2,455.39㎡
構造 / 階数	鉄骨造 / 地上9階
建築時期	2009年1月



### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- リーシング強化

### 千葉中央トーセイビルの足もとの稼働率推移



## 住宅 Rd-37 | セルリアン・シティ



所在地	東京都東久留米市東本町14番21号
アクセス	西武池袋線「東久留米」駅より徒歩約5分
取得予定価格	1,060百万円
鑑定評価額	1,160百万円
鑑定NOI利回り	5.46%
稼働率	92.4%
敷地面積	897.77㎡
延床面積	4,061.99㎡
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下1階・地上10階
建築時期	1991年5月

### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- バリューアップ工事
- リーシング強化



## 住宅 Rd-38 | T's garden越谷大袋



所在地	埼玉県越谷市大字袋山字根河原2050番地1
アクセス	東武鉄道伊勢崎線「大袋」駅より徒歩約3分
取得予定価格	804百万円
鑑定評価額	840百万円
鑑定NOI利回り	6.12%
稼働率	96.9%
敷地面積	1,315.61㎡
延床面積	4,276.68㎡
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 / 地上10階
建築時期	1991年3月



### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- バリューアップ工事
- リーシング強化
- 賃料固定型マスターリースの提供
- 遵法性の確認

### バリューアップ例

- 事務所フロアの分割工事

- 空室の設備交換



## 住宅 Rd-39 | T's garden 梶ヶ谷



所在地 神奈川県川崎市高津区梶ヶ谷三丁目3番地4  
 アクセス 東急田園都市線「梶ヶ谷」駅より徒歩約8分  
 取得予定価格 790百万円  
 鑑定評価額 896百万円  
 鑑定NOI利回り 5.31%  
 稼働率 93.7%  
 敷地面積 666.00㎡  
 延床面積 1,354.57㎡  
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造 / 地下1階・地上6階  
 建築時期 1993年5月

### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- 自社グループ管理による収益向上
- 賃貸借契約の整理



## 住宅 Rd-40 | T's garden 都筑ふれあいの丘

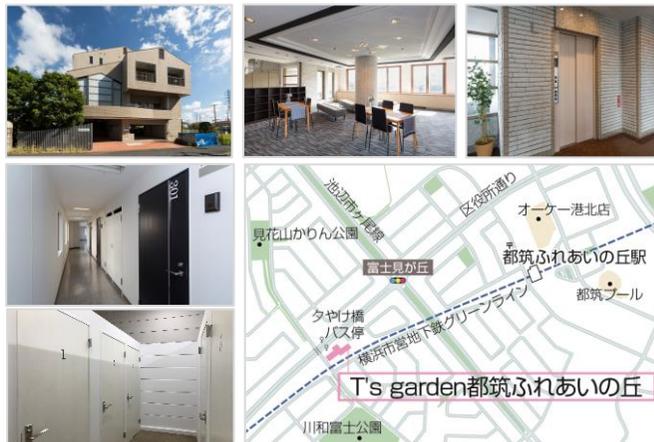


所在地 神奈川県横浜市都筑区富士見が丘16番1号  
 アクセス 横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅より徒歩約8分  
 取得予定価格 660百万円  
 鑑定評価額 726百万円  
 鑑定NOI利回り 5.87%  
 稼働率 94.0%  
 敷地面積 1,629.38㎡  
 延床面積 2,768.94㎡  
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造 / 地上6階  
 建築時期 1989年5月

### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- バリューアップ工事
- リーシング強化（ゼロからのリースアップ）

### バリューアップ例



## 住宅 Rd-41 | グリーンスターハイツ



所在地 東京都荒川区西尾久二丁目30番13号  
 アクセス 都電荒川線「小台」駅より徒歩約3分、JR都宮線・高崎線「尾久」駅より徒歩約10分  
 取得予定価格 620百万円  
 鑑定評価額 752百万円  
 鑑定NOI利回り 5.66%  
 稼働率 86.9%  
 敷地面積 481.00㎡  
 延床面積 1,809.71㎡  
 構造 / 階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地上8階  
 建築時期 1992年8月

### コア・コンピタンス発揮の方法・戦略

- バリューアップ工事
- 遵法性の確認



# 第三者割当増資及びスポンサーコミットメント体制の強化

- スポンサーであるトーセイを割当先とする第三者割当を実施（発行新投資口数:21,000口、発行総額:28億円）
- スポンサーのセムポート出資比率は、14.40%に上昇し、更なるスポンサーコミットメント体制を強化
- 新規借入れによる24億円の資金調達も行い、第三者割当増資による調達資金と合わせて物件を取得

## ■ 第三者割当増資の概要

発行決議日	2021年12月15日
発行新投資口数	21,000口
発行価額	137,084円
発行価額総額	2,878百万円
払込期日	2021年12月23日
割当先	トーセイ株式会社（スポンサー）

新投資口発行後	
発行済投資口数 340,505口	▶ 361,505口
出資総額 36,516百万円	▶ 39,395百万円

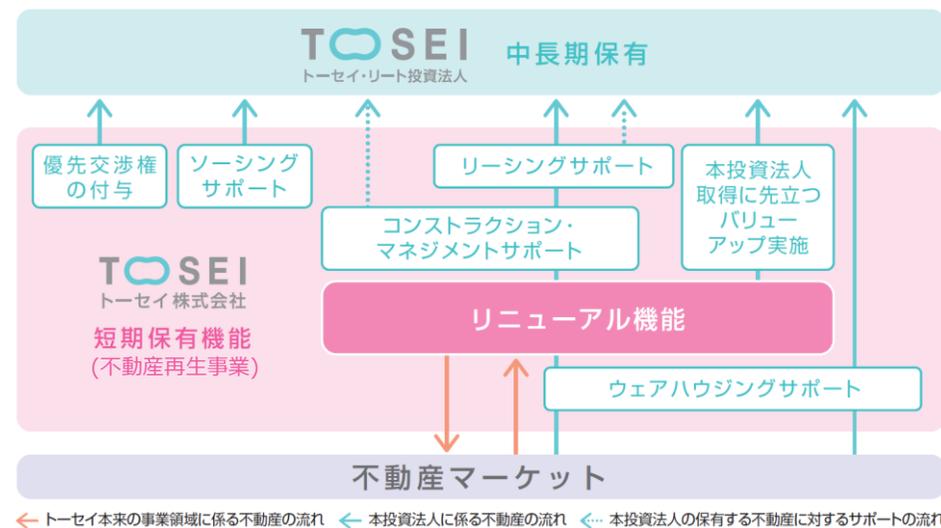
## ■ 新規借入れ明細

区分	借入予定金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入予定日	返済期日	
長期	5.5年	1,200	固定	未定	2021年 12月24日	2027年 5月31日
長期	6.0年	1,200	固定	未定	2021年 12月24日	2027年 11月30日

## ■ スポンサーサポート体制



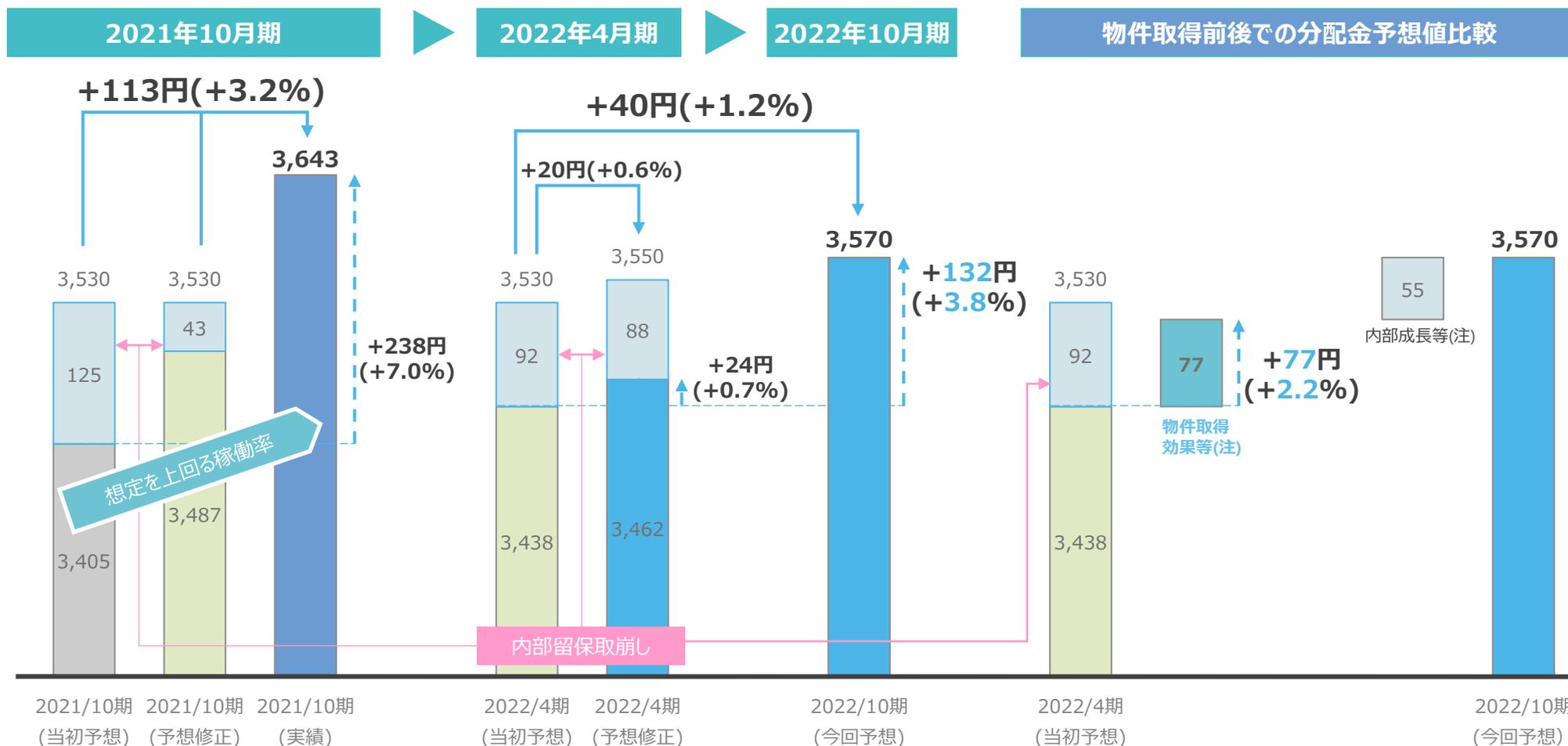
## スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



# 分配金の成長について

- 2022年4月期は、当初予想比+20円 (+0.6%)、2022年10月期は、2022年4月期の当初予想比+40円 (+1.2%) の分配金を計画。内部留保の取崩しを行わない実力ベースの分配金は132円 (+3.8%) 増加

## ■ 1口当たり分配金 (円)



■ 2020年12月17日付で公表した予想 ■ 2021年6月16日付で公表した予想 ■ 実績 ■ 2021年12月15日付で公表した予想

(注)物件取得効果等の数値は、新規物件取得により見込まれる収益より、新規物件取得の資金調達のために実施した第三者割当増資に関連する新投資口発行費や新規借入れによる支払利息、固都税等の諸費用の見込みを差引いて計算しております。同様に、内部成長等の数値は、既存保有物件より得られる収益見込みから既存保有物件に係る既存借入れの支払い利息等に見込まれる諸費用を差し引いた数値です。

# 財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 初のグリーンボンドを発行し、グリーン適格資産である新横浜センタービルの新規取得に要した借入金の返済資金に充当
- 物件取得資金24億円を借入れ後の残高は399億円

## ■ グリーンボンド発行

第1回債として2021年9月にグリーンボンドを発行  
ESGに積極的な投資家の皆様から、旺盛な需要を獲得

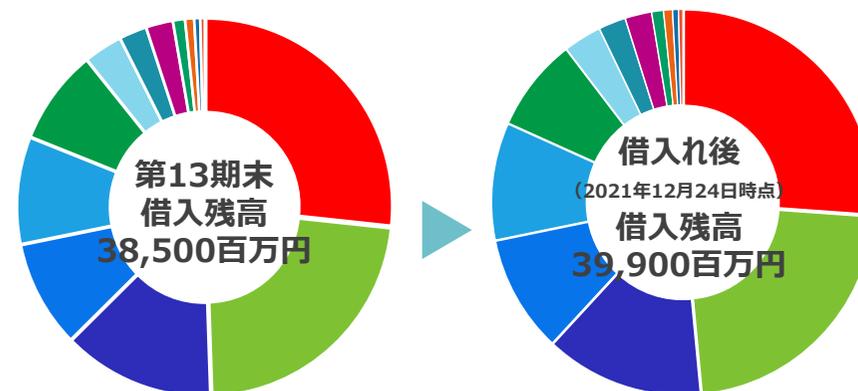
概要		投資対象となるグリーン適格資産
名称	第1回無担保投資法人債 (第1回TSRグリーンボンド)	 <p>新横浜センタービル</p>
発行額	10億円	
年限	10年	
利率	0.850%	
格付	A- (株式会社日本格付研究所)	

投資表明投資家 (五十音順)	
・ 飯塚信用金庫	・ 銚子信用金庫
・ 大分県信用組合	・ 沼津信用金庫
・ 大阪商工信用金庫	・ 富士信用金庫

## ■ 期限前弁済を行った借入金の明細

区分		借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率	借入日	返済期日
長期	6年	1,000	変動	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) +年率0.900%	2015年 11月17日	2021年 11月30日

## ■ 借入残高の変化 (借入先別)

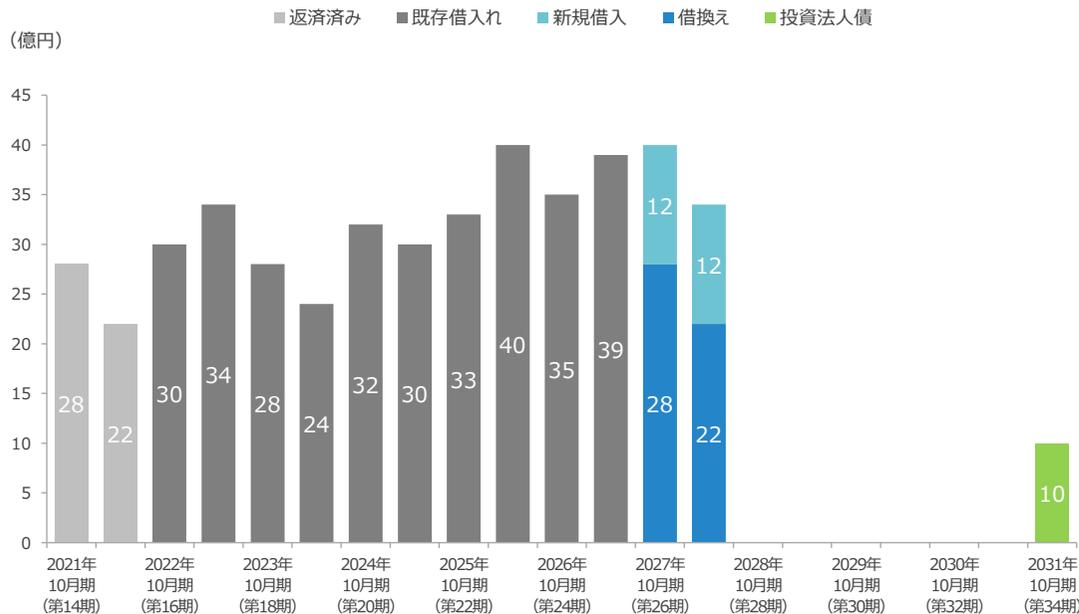


借入先	第13期末		2021年12月24日時点 (見込み)	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	10,275	26.7	10,425	26.1
三井住友銀行	8,770	22.8	8,920	22.4
みずほ銀行	5,060	13.1	5,360	13.4
新生銀行	3,545	9.2	3,945	9.9
あおぞら銀行	3,545	9.2	3,945	9.9
りそな銀行	3,145	8.2	3,145	7.9
福岡銀行	1,290	3.4	1,290	3.2
三井住友信託銀行	920	2.4	920	2.3
イオン銀行	900	2.3	900	2.3
関西みらい銀行	400	1.0	400	1.0
西日本シティ銀行	300	0.8	300	0.8
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5
千葉銀行	150	0.4	150	0.4
計	38,500	100.0	39,900	100.0

## ■ 財務指標

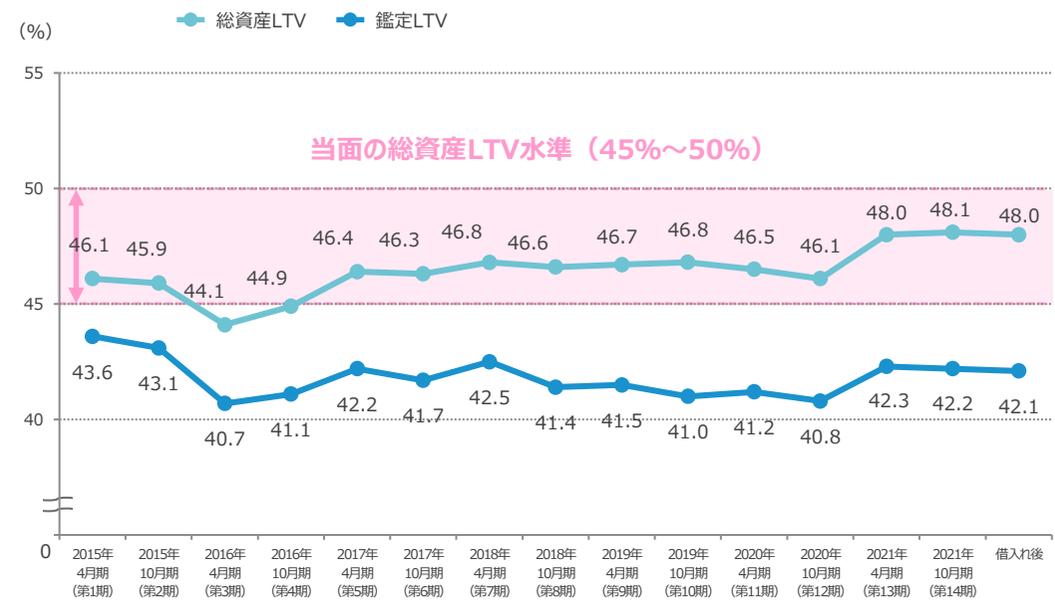
	2021年4月期 (第13期)		2021年10月期 (第14期) (A)		借入れ後 (2021年12月24日) (B)		増減比・差 (B) - (A)	
有利子負債残高	38,500	百万円	38,500	百万円	40,900	百万円	+2,400	百万円
平均調達金利	0.97	%	0.97	%	0.98	% (注)	+0.01	%
平均残存年数	3.0	年	3.2	年	3.5	年	+0.3	年
固定金利比率	91.2	%	94.8	%	97.6	%	+2.7	%
長期負債比率	99.0	%	100.0	%	100.0	%	-	%
総資産LTV	48.0	%	48.1	%	48.0	% (注)	△0.1	%

## ■ 返済期限の分散状況



(注) 借入れ後の数値は見込みの数値であり、実際のものとは限りません。

## ■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



# 業績予想

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



# 第15期・第16期の運用サマリー

## ■ 計画・対応

項目	計画		内容
	2022年4月期	2022年10月期	
分配金 (内部留保取崩し)	3,550円 (88円)	3,570円 (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2022年4月期は従来公表水準を20円上回る計画。期中増資によるダイリジョンは内部留保取り崩し額で調整</li> <li>✓ 2022年10月期は物件取得効果が通期寄与</li> </ul>
外部成長	● 物件取得、資産規模782億円		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 利回り重視の方針は不変、無理をした取得は行わない方針</li> </ul>
内部成長	● 想定稼働率（期末）		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ オフィスは解約が先行し、稼働率は低下傾向にあったが、2022年4月期で底打ちし、改善する見込み</li> <li>✓ 住宅の運用力の強みを継続して発揮し、高稼働率と賃料上昇による収益力強化を目指す</li> <li>✓ 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。新規取得物件の一部にも同様の取り組みを予定</li> </ul>
	2022年4月期	2022年10月期	
	94.6%	95.2%	
COVID-19対応	● 賃料減免額想定		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2021年10月期の減免等実績は、5.8百万円の想定に対し6.1百万円（△18円/口）</li> <li>✓ 2022年4月期は店舗等6テナントに対する減免（一部継続）を想定。2022年10月期は現状影響軽微と想定するも、減免等要請への対応は引き続き丁寧に行う</li> </ul>
	2022年4月期	2022年10月期	
	△3.1百万円 (△9円/口)	△0.8百万円 (△2円/口)	
ESG	● トーセイリートらしいESGの深化		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 環境認証取得比率および評価の向上</li> </ul>

# 第15期・第16期の業績予想

(百万円)

	2021年10月期 (第14期)実績	2022年4月期(第15期)予想				2022年10月期(第16期)予想				
		当初予想 2021/6/16発表	今回予想 2021/12/15発表	第14期実績比		当初予想	対 今回予想			
営業収益	3,157	3,066	3,274	+116	3.7%	+208	+6.8%	3,330	+56	+1.7%
営業利益	1,532	1,455	1,548	+15	1.0%	+92	+6.4%	1,599	+51	+3.3%
当期純利益	1,240	1,170	1,251	+11	0.9%	+80	+6.9%	1,291	+39	+3.2%
1口当たり分配金(円)	3,643	3,530	3,550	△93	△2.6%	+20	+0.6%	3,570	+20	+0.6%

## ■ 増減要因 (単位: 百万円)

- 新規取得物件による収益増加を織り込み、第15期・第16期ともに前期実績比で増収増益の見込み
- オフィスのリーシング活動に注力し上振れを目指す

	第14期 実績(A)	第15期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第16期 予想(C)	差異 (C)-(B)
<b>賃料・共益費・施設収入</b>	<b>2,882.3</b>	<b>2,997.9</b>	<b>115.5</b>	<b>3,083.4</b>	<b>85.4</b>
オフィス	1,332.0	1,345.3	13.2	1,396.1	50.7
うち新規取得2物件	-	49.0	49.0	73.4	24.4
商業施設	224.2	229.2	5.0	230.2	0.9
住宅	1,326.1	1,423.3	97.2	1,457.0	33.6
うち新規取得5物件	-	104.3	104.3	146.2	41.9
<b>水光熱費収入</b>	<b>221.9</b>	<b>212.8</b>	<b>△9.1</b>	<b>222.7</b>	<b>9.8</b>
<b>その他営業収入</b>	<b>53.2</b>	<b>63.6</b>	<b>10.4</b>	<b>24.7</b>	<b>△38.8</b>
原状回復工事	25.4	38.1	12.7	6.8	△31.3
更新料	21.4	23.1	1.7	15.3	△7.8
解約違約金他	6.3	2.3	△3.9	2.6	0.2

	第14期 実績(A)	第15期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第16期 予想(C)	差異 (C)-(B)
<b>賃貸事業費用</b>					
PMB報酬	300.0	315.4	15.4	317.5	2.1
水光熱費	218.7	207.5	△11.2	228.0	20.5
修繕費	134.4	156.5	22.0	115.7	△40.7
原状回復費	66.2	92.3	26.0	59.1	△33.1
公租公課	231.5	235.3	3.7	252.1	16.8
その他支出	76.0	109.3	33.3	100.3	△9.0
広告宣伝費	31.3	56.8	25.5	45.3	△11.4
減価償却費	384.6	404.4	19.7	410.8	6.4
<b>一般管理費・営業外収益費用</b>					
資産運用報酬	186.9	118.9	1.9	197.3	8.3
資産保管手数料	3.5	3.4	△0.0	3.7	0.2
一般事務手数料	11.1	13.1	2.0	12.8	△0.3
租税公課	28.5	38.8	10.2	32.0	△6.8
その他	49.0	52.9	3.8	60.4	7.5
営業外収益	1.8	-	△1.8	-	-
営業外費用	290.5	295.7	5.1	307.2	11.5
支払利息	187.6	195.5	7.9	204.1	8.6
融資関連費用	92.9	90.9	△1.9	93.4	2.4

# ESGについて

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



## トーセイ・リート投資法人の理念

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

## トーセイ・リートが考える「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活用を続けること

## 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)
- 計画的な設備投資による物件価値の維持
- マーケット実勢に基づく適正な賃料設定
- 居住性向上等テナント満足度向上への取り組み
- 高い稼働率(=活用される不動産)を維持する運用

## ESG上の意義

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こと

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こと

## 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

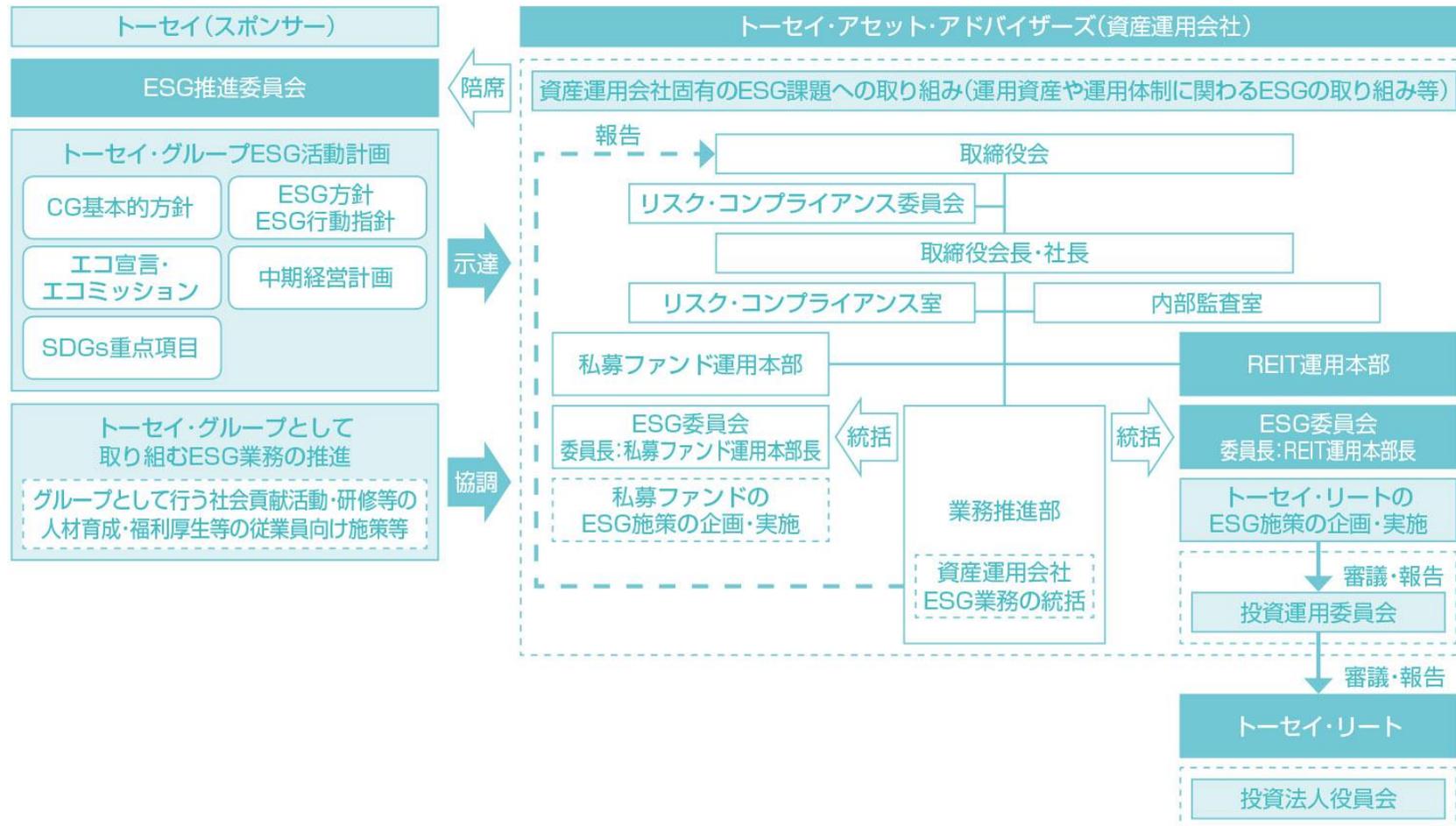
トーセイ・リートによる運用

## パフォーマンス (第14期末)

ポートフォリオ	: 52物件/723億円
平均築年数	: 28.0年
CAPEX投資額累計	: 12.9億円
含み益	: 112.6億円
稼働率	: 96.6%
ポートフォリオNOI実績	: 6.02% (年換算)

- トーセイグループのESG方針等を踏まえ、環境施策に取り組むとともに、社会貢献活動や従業員向け施策等をグループで協調して展開しています

本投資法人の投資・運用を担うREIT運用本部においては、ESGを実践し、投資主価値の最大化を図るため、投資運用委員会と同様に独立した意思決定を行うことが可能なESG委員会(委員長:REIT運用本部長)を組織して様々な取り組みを行っています  
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ます



## ■ グリーンボンドの発行

グリーンファイナンス実施のために策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づいて、第1回債として2021年9月16日付でグリーンボンドを発行しました

発行額	年限	資金用途
10億円	10年	グリーンビルディングである新横浜センタービルの新規取得に要した借入金の返済資金

## ■ グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境への取り組みに資金用途を限定した「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定しました  
グリーンファイナンスによって調達された資金については、**適格クライテリア**を満たす設備等改修工事に係る資金やグリーンビルディングの新規取得資金、及び当該改修工事又は新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンスに充当されます

### 外部機関の評価

第三者評価として株式会社日本格付研究所より、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位評価である「**Green1 (F)**」の評価を取得しています

### 適格クライテリア

#### 改修工事

1	下記「（2）グリーンビルディング」に記載の第三者認証機関の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善、認証の更新、又は認証の取得を意図した改修工事
2	CO2排出量、エネルギー消費量、又は水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
3	再生可能エネルギー（太陽光発電）に関連する設備の導入又は取得
4	その他環境面で有益な改善を目的とした改修工事（従来比30%の改善効果のあるもの）

#### グリーンビルディング

1	DBJ Green Building認証：5つ星、4つ星又は3つ星
2	BELS：5つ星、4つ星又は3つ星
3	CASBEE：S、A又はB+ランク
4	LEED：Platinum、Gold又はSilver
5	BREEAM：Outstanding、Excellent又はVery Good
6	上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価

## ■ 新たな環境目標の設定

本投資法人における環境への取り組みに関し、「運用資産に関わる環境認証の取得率」を目標に追加いたしました

	長期目標	短期目標
エネルギー使用量	5年で5%の原単位削減	1年で1%の原単位削減
水使用量		
GHG排出量		
グリーンビル認証	2030年までに環境認証取得率：延べ床面積ベース50% うちグリーン適格資産の割合50%	

## ■ 環境認証の取得状況

### DBJ Green Building 認証



評価	物件名	
★★★	住宅 T's garden北柏 3号棟	グリーン 適格資産
★★	オフィス 西台Nビル	
★	オフィス 多摩センタートーセイビル	
	オフィス 関内トーセイビルⅡ	
	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）

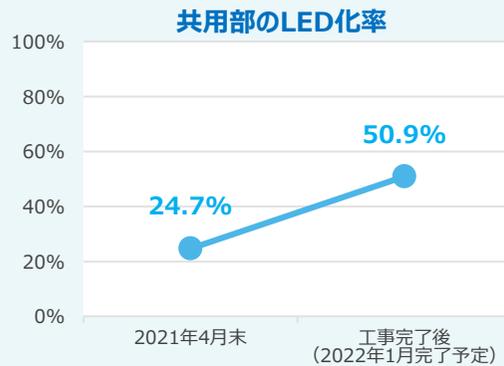


評価	物件名	
★★★	オフィス 新横浜センタービル	グリーン 適格資産

## ■ 保有不動産に対する取り組み

### ● LED化工事の実施

全ての保有物件における共用部について順次LED化を進めています  
現時点においても8物件でLED化工事を実施しており、工事完了後のLED化率は50.9%となる見込みです（注）



NU関内ビル

### ● 第14期CAPEX・修繕工事件数 **367** 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	第14期	合計
エアコン	25	19	34	49	108	66	99	400
給湯器	4	5	4	29	20	34	24	120
LED照明	4	9	14	39	79	118	203	466
水栓	47	44	62	94	88	139	120	594
温水洗浄トイレ	12	15	31	18	22	31	28	157

（注）第14期末保有の52物件におけるLED化率です。

### ● 緑化活動の推進（植栽や花壇の整備等）

緑化による環境改善及びテナント満足度向上への取り組みの一環として、共用部のLED化による光熱費の削減額を原資として、植栽や花壇の整備を実施しています



### ■ トーセイグループとしてTCFD提言へ賛同しています

スポンサーであるトーセイ株式会社は、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入いたしました



## ■ 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

## ■ テナント満足度向上に対する取り組み

### 水回りのリニューアル (NU関内ビル／新横浜センタービル)



## ■ 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

### シェアサイクルの導入 (KM新宿ビル)

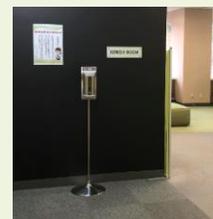


### 植栽・花壇の整備

(アビタート蒲田／センチュリー浦和／ブルヴァル舞岡)



### 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

## ■ 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

### ● 従業員満足度調査の実施

トーセイグループの中期経営計画における重点戦略である「生産性向上に資する従業員満足度向上施策を拡充、実施」の実現に向け、従業員満足度調査を実施しました

### ● 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



### ● ダイバーシティ経営の推進

役員及び従業員に占める比率  
男性67.0%、女性33.0%  
(2021年11月30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11月30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)89名
- 不動産コンサルティングマスター11名 ■ 不動産証券化協会 認定マスター32名
- 一級建築士2名 ■ 不動産鑑定士（合格者）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2021年の参加で5年連続となりました



『西なぎさ発：東京里海エイド』  
2021年度活動結果

25人  
参加者数

20袋  
回収  
(45ℓゴミ袋)

### ● 緑の募金

東京都の緑を守るため、森林整備や森林ボランティアの育成、子どもたちの森林・環境教育などへの協力を目的とし、トーセイグループで緑の募金活動を行っています



## ■ 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、トーセイからのセिमボート出資を実施
- 2021年12月末時点で、本投資法人の投資口52,051口

(発行済投資口数の **14.40%**)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)

## ■ コンプライアンスに関する取り組み

### 基本方針

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしかねないことを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社業務の価値の向上に努め、コンプライアンスに対して積極的かつ不断に取り組むことを通じて、広く社会からの信頼を確立することを目指しています

### リスク・コンプライアンス委員会の設置

リスク・コンプライアンス室長を委員長として、コンプライアンス全般に関する事項の審議、承認の決議を行い、承認を得た事項を取締役会もしくは投資運用委員会に付議します

### 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)のほかに、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

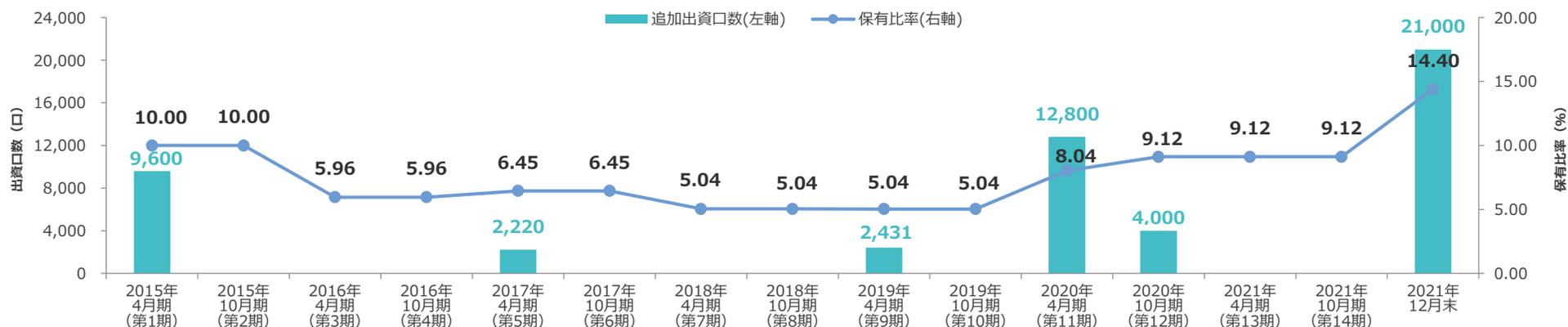
### 意思決定プロセス

#### 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

- 第三者割当増資において、スポンサーは21,000口追加取得  
2021年12月末時点で本投資法人の投資口52,051口（発行済み投資口数の14.40%）を保有
- スポンサーによるセიმボート出資を実施し、投資主利益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位を四捨五入しています。

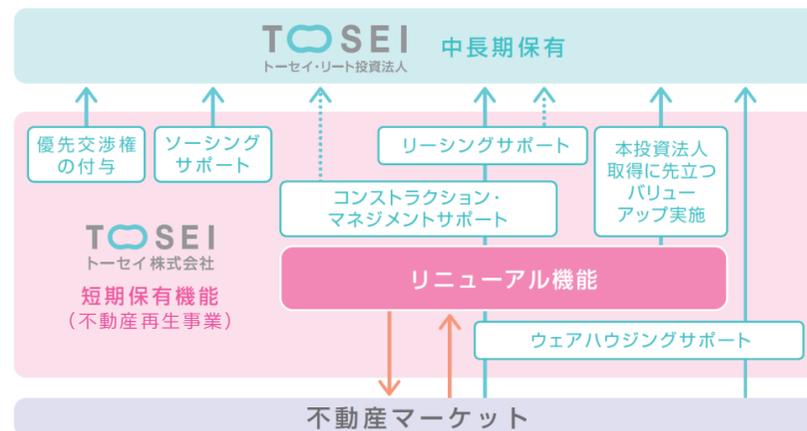
## ■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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

再生	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

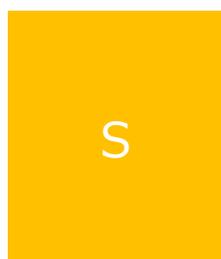


### ■ 既存不動産の再生・活用

- 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

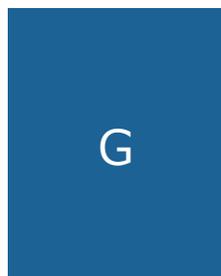
### ■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

- 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



- 東京経済圏を中心に「相対的に高い利回りが期待できる不動産」に投資を行う総合型リート
- トーセイグループの強みやサポートを活用

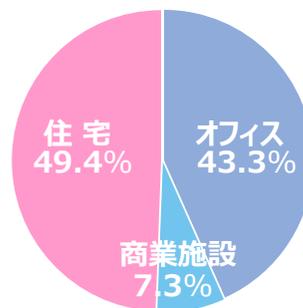
基本情報	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
証券コード	3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
上場日	2014年11月27日
運用資産	総合型
資産規模	59物件／782億円 (2021年12月末時点)
スポンサー	トーセイ株式会社 (東証一部：証券コード8923 / シンガポール証券取引所：証券コードS2D)
資産運用会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

地域
<b>東京経済圏中心</b> (東京、神奈川、埼玉、千葉)

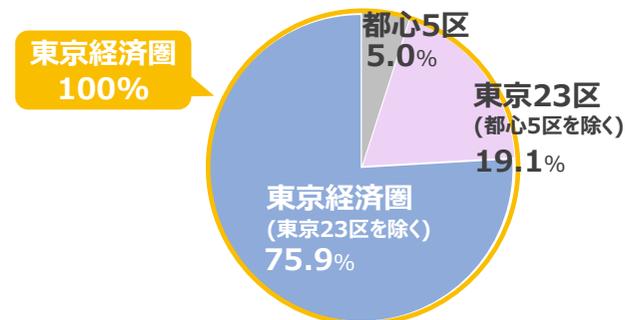
規模
<b>中小規模</b> (原則50億円以下)

投資対象
<b>オフィス、商業施設 住宅、物流施設</b>

用途別投資比率



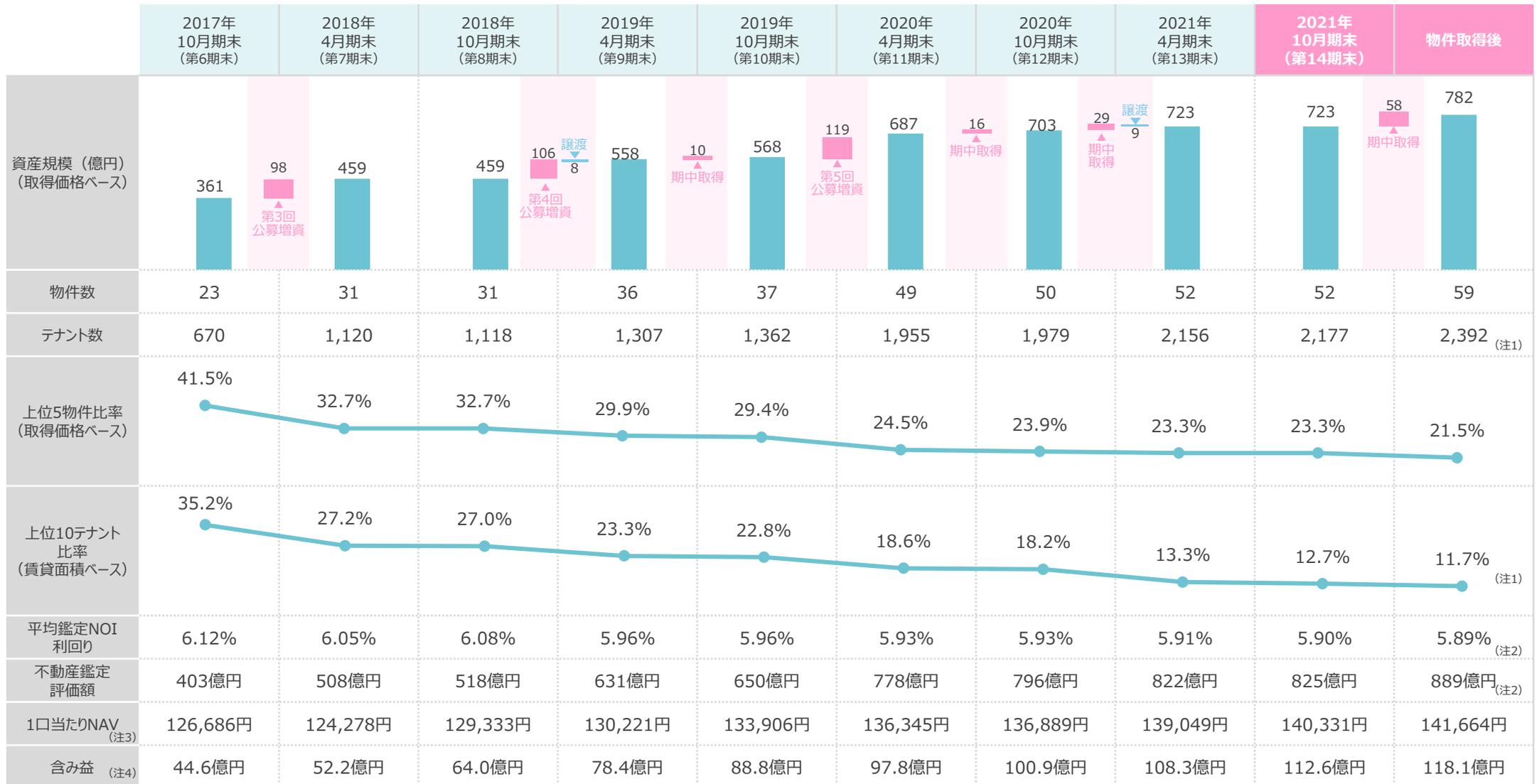
地域別投資比率



## トーセイの強み・サポートを活用した投資運用

トーセイの3つの強み		
<p><b>【目利き力】</b></p> <p>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</p>	<p><b>【リーシング力】</b></p> <p>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</p>	<p><b>【再生力】</b></p> <p>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</p>

# ポートフォリオの推移



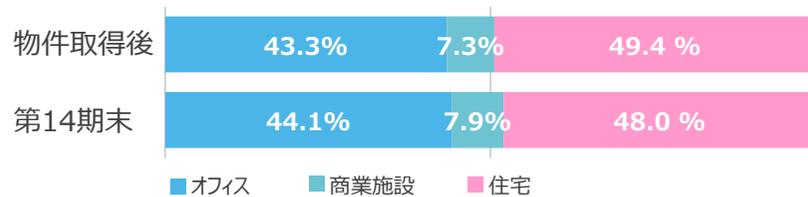
(注1) 物件取得後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、2021年11月末日時点における賃貸借契約に基づくテナント数、賃貸面積の速報値を用いて計算しています。

(注2) 物件取得後の「平均鑑定NOI利回り」及び「不動産鑑定評価額」は、第14期末時点で保有する52物件の同時点における数値に、2021年10月末日時点の第15期取得予定7物件の数値を加えたものです。

(注3) 「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4) 「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。物件取得後の「含み益」は、第14期末の保有資産の不動産鑑定評価額合計(82,554百万円)-第14期末の保有資産の帳簿価額合計(71,287百万円)+第15期取得予定7物件の不動産鑑定評価額合計(6,432百万円)-第15期取得予定7物件の取得価格合計(5,882百万円)の数式により計算しています。

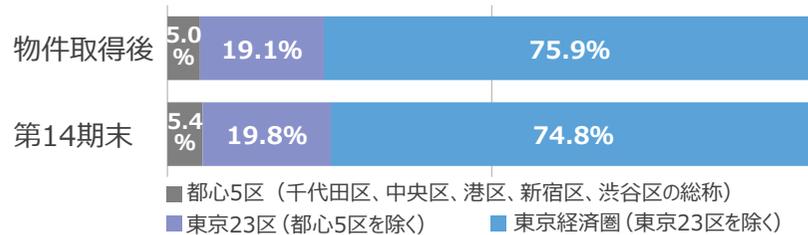
## ■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第14期末	物件取得後
オフィス	6.07%	6.05%
商業施設	6.12%	6.12%
住宅	5.71%	5.71%

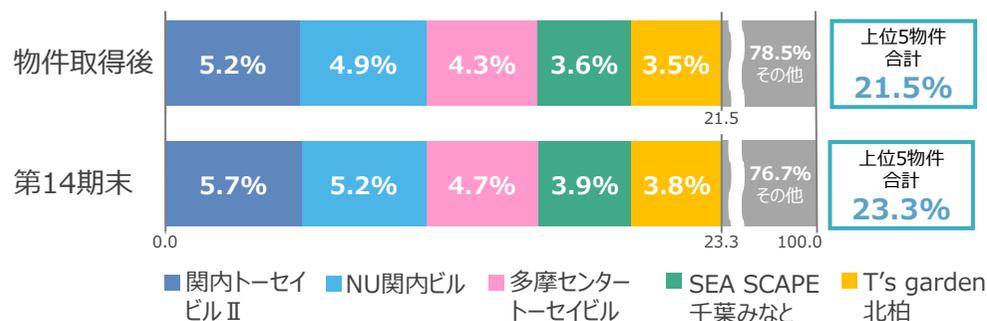
## ■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



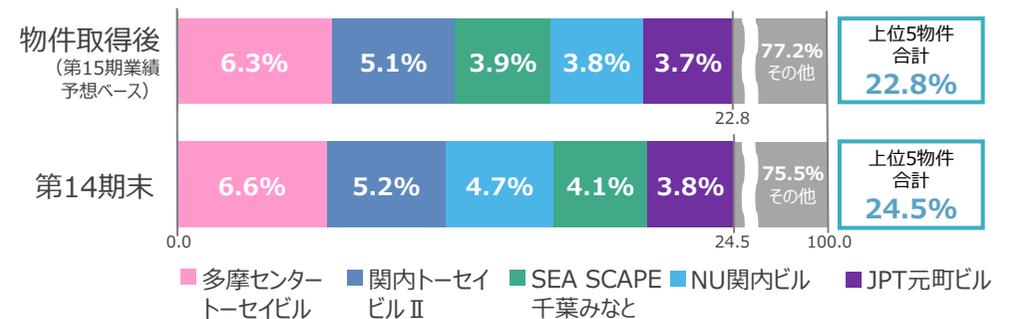
## ■ 地域別平均鑑定NOI利回り（注2）

	第14期末	物件取得後
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.57%	6.57%
東京23区 (都心5区を除く)	5.66%	5.66%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.92%	5.90%

## ■ 物件別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 物件別NOI比率

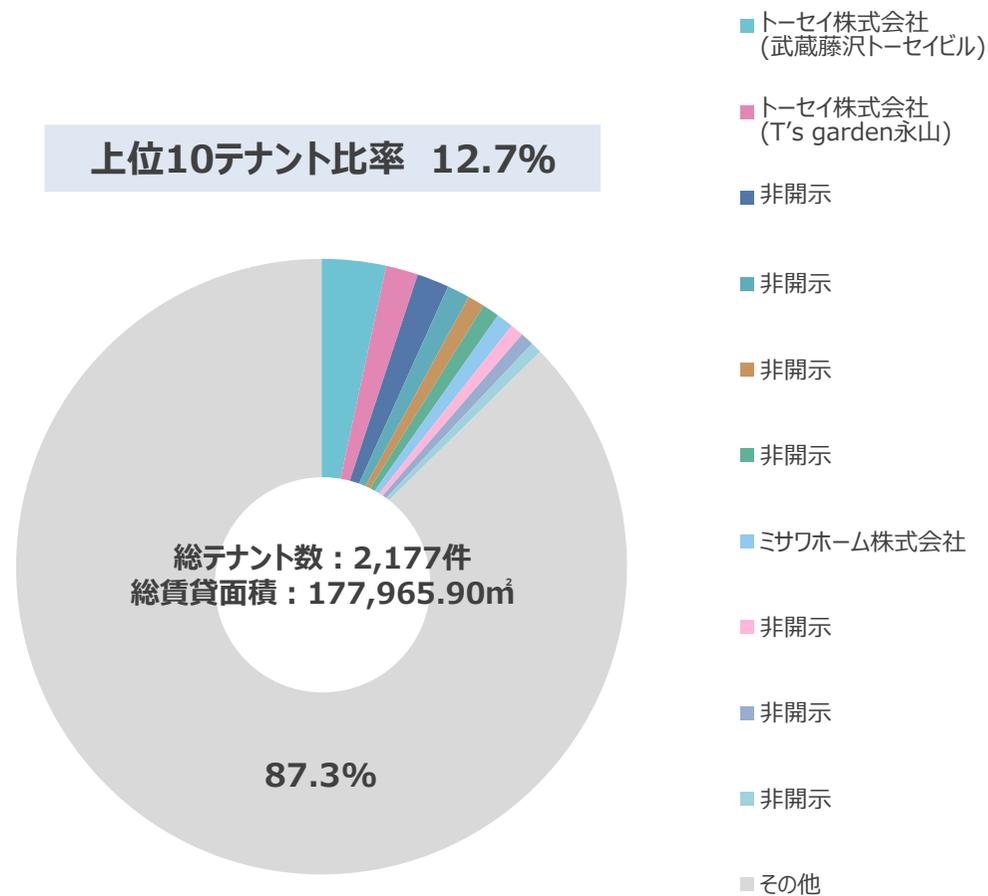


(注1)「物件取得後」は、第14期末時点で保有する52物件の数値に第15期取得予定7物件の数値を加えて算出しています。

(注2)鑑定NOI利回りは、第14期末時点で保有する52物件、第15期取得予定7物件ともに2021年10月末日時点の数値を使用しています。

## ■ 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 <sup>2</sup> )	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	1,578.83	0.9%
6	非開示	非開示	1,549.35	0.9%
7	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.9%
8	非開示	Rising Place川崎二番館	1,266.25	0.7%
9	非開示	非開示	1,178.67	0.7%
10	非開示	八王子トーセイビル	1,081.68	0.6%
	合計		22,548.74	12.7%



# 投資主の状況(第14期末)

## ■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2021年4月期末 (第13期末)		2021年10月期末 (第14期末)		2021年4月期末 (第13期末)		2021年10月期末 (第14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	165,445	48.59	159,944	46.97	17,452	97.55	17,658	97.53
金融機関 (金融商品取引業者含む)	118,435	34.78	118,423	34.78	65	0.36	65	0.36
その他の法人	42,855	12.59	42,685	12.54	273	1.53	276	1.52
外国法人等	13,770	4.04	19,453	5.71	101	0.56	107	0.59
合計	340,505	100.00	340,505	100.00	17,891	100.00	18,106	100.00

## ■ 主要な投資主一覧 (上位10位) (注2)

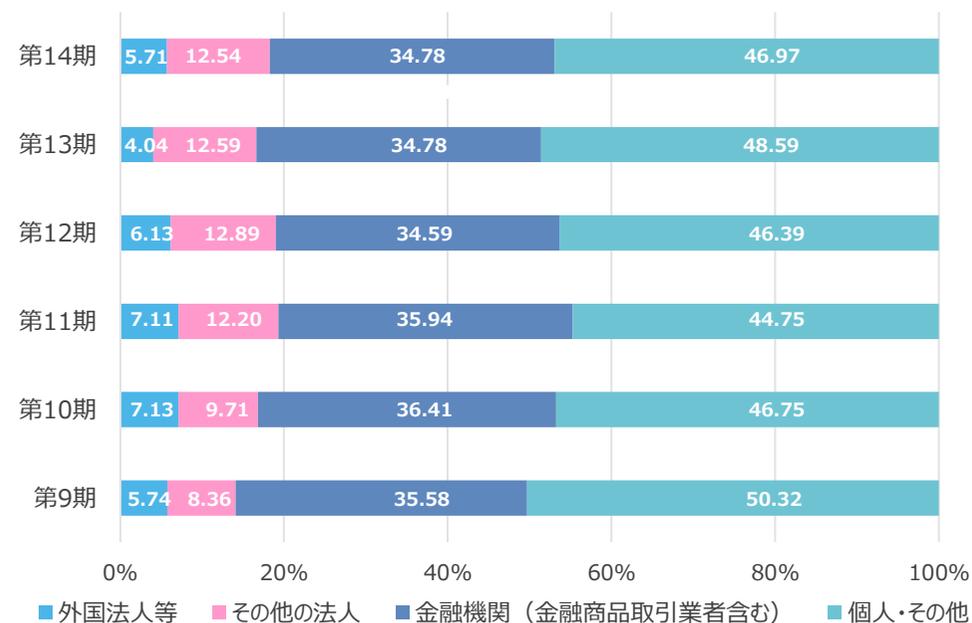
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,921	10.54
2	トーセイ株式会社	31,051	9.11
3	株式会社日本カस्टディ銀行 (信託口)	22,373	6.57
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,731	3.44
5	株式会社日本カस्टディ銀行 (証券投資信託口)	9,819	2.88
6	個人	8,254	2.42
7	モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	7,517	2.20
8	近畿産業信用組合	4,340	1.27
9	BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	2,829	0.83
10	個人	2,353	0.69
	合計	136,188	39.99

(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10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)

	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,678,085	2,652,728
信託現金及び信託預金	5,504,329	5,518,112
営業未収入金	11,056	17,942
前払費用	220,377	161,069
その他	2,492	5
【流動資産合計】	8,416,342	8,349,858
(有形固定資産)	(70,595,281)	(70,417,493)
信託建物	19,995,919	20,119,962
減価償却累計額	△2,656,520	△2,994,110
信託建物(純額)	17,339,398	17,125,852
信託構築物	188,656	189,308
減価償却累計額	△57,288	△62,487
信託構築物(純額)	131,368	126,820
信託機械及び装置	420,993	485,493
減価償却累計額	△160,036	△180,265
信託機械及び装置(純額)	260,956	305,228
信託工具、器具及び備品	278,743	296,373
減価償却累計額	△100,048	△121,644
信託工具、器具及び備品(純額)	178,695	174,729
信託土地	52,684,861	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)	(347,333)	(319,776)
長期前払費用	334,332	309,776
繰延税金資産	3,001	-
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	71,812,242	71,606,897
投資口交付費	24,390	14,633
投資法人債発行費	-	14,015
【繰延資産合計】	24,390	28,648
<b>資産合計</b>	<b>80,252,975</b>	<b>79,985,404</b>

	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	269,412	138,635
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,200,000
未払金	156,729	146,404
未払法人税等	37,089	605
未払消費税等	73,958	26,106
前受金	525,591	510,862
その他	140,285	138,959
【流動負債合計】	7,203,066	6,161,572
<b>固定負債</b>		
投資法人債	-	1,000,000
長期借入金	32,500,000	32,300,000
信託預り敷金及び保証金	2,636,516	2,646,800
【固定負債合計】	35,136,516	35,946,800
<b>負債合計</b>	<b>42,339,583</b>	<b>42,108,373</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	36,516,661	36,516,661
剰余金	(1,396,730)	(1,360,369)
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,396,730	1,360,369
【投資主資本合計】	37,913,392	37,877,031
<b>純資産合計</b>	<b>37,913,392</b>	<b>37,877,031</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>80,252,975</b>	<b>79,985,404</b>

(単位：千円)

	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,914,696	2,882,389
その他賃貸事業収入	300,705	275,201
不動産等売却益	96,207	-
営業収益合計	3,311,609	3,157,591
営業費用		
賃貸事業費用	1,362,260	1,345,447
資産運用報酬	189,155	186,977
資産保管手数料	3,412	3,534
一般事務委託手数料	18,617	18,020
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	82,957	68,298
営業費用合計	1,658,864	1,624,737
営業利益	1,652,745	1,532,853
営業外収益		
受取利息	34	37
受取保険金	2,329	1,279
雑収入	132	526
営業外収益合計	2,496	1,843
営業外費用		
支払利息	181,977	187,631
投資法人債発行費償却	-	235
融資関連費用	90,329	92,933
その他	9,757	9,757
営業外費用合計	282,064	290,558
経常利益	1,373,177	1,244,139
税引前当期純利益	1,373,177	1,244,139
法人税、住民税及び事業税	37,094	605
法人税等調整額	△2,986	3,001
法人税等合計	34,107	3,606
当期純利益	1,339,070	1,240,532
前期繰越利益	57,660	119,836
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,396,730	1,360,369

# ポートフォリオ一覧(59物件)(1)

物件番号	物件名 (● = 第15期取得予定物件)	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 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
O-01	多摩センタートーセイビル	32.3	東京都多摩市	3,370	4.3	3,850	3,302	547	10	27	7.18	9,702.32	94.0	4.36
O-02	KM新宿ビル	30.1	東京都新宿区	2,057	2.6	2,870	1,980	889	0	8	6.02	3,403.95	100.0	5.52
O-03	日本橋浜町ビル	31.0	東京都中央区	1,830	2.3	2,700	1,754	945	0	9	7.18	3,334.40	100.0	6.11
O-04	関内トーセイビルⅡ	37.7	神奈川県横浜市	4,100	5.2	4,650	3,921	728	△ 20	△ 3	5.99	6,911.65	98.7	11.54
O-05	西葛西トーセイビル	27.8	東京都江戸川区	1,710	2.2	2,060	1,634	425	△ 10	△ 4	6.28	3,187.97	100.0	3.84
O-06	新横浜センタービル	30.9	神奈川県横浜市	1,364	1.7	1,790	1,319	470	0	7	6.97	3,888.51	68.9	6.47
O-07	西台NCビル	29.6	東京都板橋区	1,481	1.9	1,800	1,474	325	0	12	6.20	3,798.48	79.3	5.25
O-08	JPT元町ビル	30.0	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,790	2,321	468	△ 170	△ 173	6.04	5,410.03	100.0	6.06
O-09	白山麻の実ビル	28.3	東京都文京区	1,380	1.8	1,680	1,351	328	0	5	5.52	1,860.51	100.0	7.31
O-10	長者町デュオビル	28.3	神奈川県横浜市	1,300	1.7	1,430	1,288	141	0	5	5.30	2,211.08	94.3	3.56
O-11	NU関内ビル	34.7	神奈川県横浜市	3,800	4.9	4,050	3,786	263	△ 20	△ 7	5.64	8,025.76	93.2	4.56
O-12	東戸塚ウエストビル	28.7	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2,780	2,698	81	10	1	5.41	5,664.69	100.0	5.22
O-13	関内ワイズビル	30.7	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2,170	2,052	117	△ 10	△ 4	5.24	3,568.43	87.1	6.83
O-14	本厚木トーセイビル	28.8	神奈川県厚木市	880	1.1	909	899	9	△ 3	△ 23	6.37	2,651.90	100.0	8.92
O-15	八王子トーセイビル	33.7	東京都八王子市	1,600	2.0	1,770	1,598	171	100	107	5.84	3,530.42	100.0	5.01
O-16	●本厚木トーセイビルⅡ	26.4	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,180	-	-	-	-	6.04	2,755.18	100.0	9.06
O-17	●千葉中央トーセイビル	12.8	千葉県千葉市	833	1.1	878	-	-	-	-	5.27	1,762.92	93.2	6.11
オフィス小計		-	-	33,897	43.3	39,357	31,382	5,916	△ 113	△ 31	6.05	71,668.20	94.5	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	28.9	千葉県千葉市	2,380	3.0	2,590	2,154	435	0	20	6.01	5,890.90	100.0	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	24.2	埼玉県入間市	1,950	2.5	2,140	1,897	242	△ 50	△ 42	6.53	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-04	和紅ビル	35.5	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,410	1,339	70	0	9	5.74	2,827.26	100.0	9.32
商標施設 小計		-	-	5,730	7.3	6,140	5,391	748	△ 50	△ 12	6.12	14,807.88	100.0	-
オフィス・商業施設 中計		-	-	39,627	50.6	45,497	36,773	6,665	△ 163	△ 43	6.06	86,476.08	95.5	-

(注) 本表における基準日は2021年10月末日ですが、「PML値」は2021年11月末日時点、「賃貸可能面積」、「稼働率」は2021年11月末日時点の速報値を用いて算出しています。  
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。次頁も同じです。

# ポートフォリオ一覧(59物件)(2)

物件番号	物件名 (● = 第15期取得予定物件)	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 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
Rd-01	T's garden高円寺	10.8	東京都杉並区	1,544	2.0	2,090	1,489	600	50	54	5.35	2,169.38	100.0	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	32.6	東京都北区	1,227	1.6	1,610	1,197	412	30	26	6.39	3,876.44	100.0	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	13.6	東京都目黒区	1,000	1.3	1,300	982	317	40	43	5.31	1,392.13	93.8	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	12.8	神奈川県川崎市	980	1.3	1,190	929	260	30	34	5.83	2,067.93	95.1	7.38
Rd-05	アビータ蒲田	30.4	東京都大田区	836	1.1	960	825	134	21	23	5.47	1,768.23	92.6	7.82
Rd-07	アブニール白妙	26.7	神奈川県横浜市	780	1.0	1,000	726	273	19	18	6.81	2,499.93	93.6	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	29.3	東京都町田市	600	0.8	785	616	168	13	19	7.05	1,866.11	96.5	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	13.6	千葉県千葉市	2,800	3.6	3,220	2,585	634	0	22	5.98	6,758.52	98.1	7.30
Rd-11	T's garden新小岩	23.6	東京都葛飾区	670	0.9	717	664	52	△ 30	△ 28	5.27	1,652.93	100.0	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	29.7	東京都練馬区	1,880	2.4	2,040	1,939	100	30	△ 29	5.35	4,558.96	100.0	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米	32.1	東京都東久留米市	1,650	2.1	1,780	1,621	158	40	47	5.63	3,546.90	97.0	4.34
Rd-14	ルミール3番館	27.1	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,580	1,405	174	0	3	6.11	5,644.16	95.6	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	30.7	千葉県船橋市	860	1.1	878	861	16	0	0	5.70	2,643.84	97.2	7.50
Rd-16	クレスト山手台	32.7	神奈川県横浜市	710	0.9	745	712	32	△ 3	0	5.87	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17	サンセールと野本町	31.0	埼玉県さいたま市	600	0.8	622	597	24	△ 3	△ 1	5.76	1,419.59	95.8	4.13
Rd-18	Rising Place川崎二番館	4.7	神奈川県川崎市	1,812	2.3	1,880	1,848	31	0	13	5.02	2,962.48	93.4	3.94
Rd-19	Jハレス桜台	27.7	東京都練馬区	1,090	1.4	1,230	1,093	136	30	31	4.87	2,395.88	92.5	5.38
Rd-20	ベルリナー・ジュ横浜	30.9	神奈川県横浜市	740	0.9	795	744	50	△ 1	0	6.05	1,990.80	92.4	4.65
Rd-21	T's garden西八王子WEST	24.8	東京都八王子市	600	0.8	668	596	71	14	17	6.28	2,315.99	100.0	7.44
Rd-22	T's garden大島	32.0	東京都江東区	1,020	1.3	1,100	1,045	54	0	3	5.91	2,705.70	93.1	5.35
Rd-23	T's garden北柏	27.5	千葉県柏市	2,770	3.5	2,840	2,765	74	△ 10	5	5.47	13,377.44	98.6	4.32
Rd-24	センチュリー浦和	32.6	埼玉県さいたま市	980	1.3	1,110	991	118	10	10	5.96	4,201.77	97.2	4.54
Rd-25	T's garden永山	35.4	東京都多摩市	850	1.1	927	852	74	20	23	6.14	4,286.89	100.0 (95.9)	7.72
Rd-26	グランドウールふじみ野	24.7	埼玉県富士見市	822	1.1	857	827	29	14	16	5.79	2,144.34	97.0	4.14
Rd-27	T's garden一橋学園	33.4	東京都小平市	760	1.0	816	764	51	17	19	5.72	2,845.88	100.0	10.05
Rd-28	T's garden藤Ⅱ	34.6	埼玉県川口市	750	1.0	815	758	56	0	△ 1	6.09	3,047.55	98.2	4.43
Rd-29	T's garden藤Ⅲ	31.9	埼玉県川口市	655	0.8	695	664	30	△ 2	△ 2	5.90	2,464.40	97.8	3.03
Rd-30	T's garden柏	29.6	千葉県柏市	595	0.8	659	599	59	19	21	5.86	3,265.30	97.9	8.26
Rd-31	サンイング北松戸	15.7	千葉県松戸市	482	0.6	501	483	17	△ 3	0	5.29	1,194.14	95.8	3.17
Rd-32	T's garden田無	30.1	東京都西東京市	310	0.4	375	333	41	8	8	6.39	1,263.32	95.3	8.83
Rd-33	T's gardenセンター南	14.8	神奈川県横浜市	1,140	1.5	1,270	1,166	103	30	33	5.03	1,942.40	96.9	8.65
Rd-34	ブルヴァル舞岡	17.9	神奈川県横浜市	810	1.0	887	830	56	16	17	5.59	3,002.40	100.0	9.79
Rd-35	T's garden小岩	28.6	東京都江戸川区	490	0.6	586	501	84	13	14	5.31	1,187.68	92.2	6.29
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	33.1	神奈川県横浜市	480	0.6	587	490	96	10	11	6.00	1,049.07	95.4	9.07
Rd-37	●セルリアン・シティ	30.4	東京都東久留米市	1,060	1.4	1,160	-	-	-	-	5.46	3,199.68	92.4	4.48
Rd-38	●T's garden越谷大袋	30.6	埼玉県越谷市	804	1.0	840	-	-	-	-	6.12	3,655.13	96.9 (75.9)	2.99
Rd-39	●T's garden梶ヶ谷	28.5	神奈川県川崎市	790	1.0	896	-	-	-	-	5.31	1,107.32	93.7	10.31
Rd-40	●T's garden都筑ふれあいの丘	32.5	神奈川県横浜市	660	0.8	726	-	-	-	-	5.87	1,562.22	94.0	10.02
Rd-41	●グリーンスター・ハイツ	29.2	東京都荒川区	620	0.8	752	-	-	-	-	5.66	1,632.50	86.9	4.11
	住宅 小計	-	-	38,647	49.4	43,489	34,513	4,601	422	480	5.71	113,468.07	96.9	-
	合計/平均	28.0	-	78,274	100.0	88,986	71,287	11,266	259	436	5.89	199,944.15	96.3	3.31

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14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	225,630	95,502	107,869	172,142	76,174	55,865	64,090
賃貸事業収入	186,245	87,628	93,355	151,647	67,995	53,069	59,060
その他賃貸事業収入	39,384	7,873	14,514	20,494	8,179	2,796	5,030
不動産賃貸事業費用合計 ②	81,050	29,159	34,378	57,640	22,235	24,147	29,577
管理委託費	24,843	8,240	7,928	18,345	6,694	7,577	8,647
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	33,143	7,331	9,621	14,959	6,538	3,913	8,712
損害保険料	385	129	128	230	103	142	140
修繕費	3,441	2,029	4,979	6,550	717	2,502	2,141
公租公課	16,980	10,114	8,281	13,456	6,486	7,100	8,109
その他費用	1,955	1,013	3,138	3,798	1,396	2,610	1,524
NOI ③ (①-②)	144,580	66,342	73,491	114,501	53,938	31,718	34,512
減価償却費 ④	20,518	10,523	10,961	20,182	9,485	8,218	12,351
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	124,061	55,818	62,530	94,319	44,452	23,499	22,161
資本的支出 ⑥	2,974	2,287	998	3,833	3,835	976	-
NCF ⑦ (③-⑥)	141,605	64,054	72,493	110,668	50,103	30,741	34,512

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14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	118,388	58,381	56,949	157,897	120,324	76,999	48,098
賃貸事業収入	103,934	52,661	47,778	145,981	103,934	68,146	44,206
その他賃貸事業収入	14,454	5,720	9,170	11,916	16,390	8,852	3,891
不動産賃貸事業費用合計 ②	34,304	14,656	20,546	53,555	39,249	26,729	15,908
管理委託費	10,665	4,068	5,248	21,666	13,370	8,440	6,881
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	11,582	3,654	4,407	14,113	11,954	7,203	3,188
損害保険料	173	69	76	322	216	154	102
修繕費	1,386	2,488	5,503	1,953	2,953	833	744
公租公課	9,418	4,018	3,046	13,510	10,029	6,068	4,359
その他費用	777	57	1,964	1,687	425	3,729	332
NOI ③(①-②)	84,084	43,725	36,402	104,342	81,075	50,269	32,190
減価償却費 ④	14,416	6,234	11,225	12,891	12,913	5,994	4,836
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	69,668	37,490	25,177	91,451	68,162	44,274	27,353
資本的支出 ⑥	17,939	237	5,720	-	21,405	260	25,475
NCF ⑦(③-⑥)	66,145	43,488	30,681	104,342	59,669	50,009	6,715

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14期末)(3)

	O-15 八王子トーセイビル	O-16 本厚木トーセイビルⅡ(注)	O-17 千葉中央トーセイビル(注)	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	Rt-04 和紅ビル	Rd-01 T's garden高円寺
							
所在地	東京都八王子市横山町	神奈川県厚木市中町	千葉県千葉市中央区中央	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北
最寄駅	JR中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5分	小田急小田原線 本厚木駅 徒歩約6分	千葉都市モノレール1号線 霞川公園駅 徒歩約3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	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
取得価格	1,600百万円	1,115百万円	833百万円	2,380百万円	1,950百万円	1,400百万円	1,544百万円
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	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	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上9階	地上8階	地上9階	地上7階	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階
延床面積	4,972.00㎡	3,603.63㎡	2,455.39㎡	7,175.12㎡	6,131.07㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	72,828	—	—	117,442	72,199	66,770	53,423
賃貸事業収入	66,379	—	—	94,450	72,199	57,593	50,974
その他賃貸事業収入	6,448	—	—	22,991	-	9,177	2,448
不動産賃貸事業費用合計 ②	23,224	—	—	45,648	7,805	21,988	10,506
管理委託費	9,469	—	—	7,838	1,082	9,440	4,102
信託報酬	300	—	—	300	300	300	300
水道光熱費	6,372	—	—	22,986	-	8,115	422
損害保険料	129	—	—	202	81	103	54
修繕費	827	—	—	2,129	642	769	1,405
公租公課	5,511	—	—	11,344	5,676	2,934	2,991
その他費用	613	—	—	847	23	324	1,229
NOI ③(①-②)	49,604	—	—	71,793	64,394	44,782	42,917
減価償却費 ④	7,029	—	—	20,602	8,814	10,078	5,981
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	42,574	—	—	51,190	55,579	34,703	36,936
資本的支出 ⑥	-	—	—	329	999	500	1,101
NCF ⑦(③-⑥)	49,604	—	—	71,464	63,394	44,282	41,816

(注) 2021年12月24日に取得予定です。

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14期末)(4)

	Rd-02 ライブ赤羽	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 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと
							
所在地	東京都北区浮間	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
最寄駅	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分	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
取得価格	1,227百万円	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
構造	鉄骨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	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
階数	地上12階	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
延床面積	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	55,156	36,381	35,900	29,863	37,173	32,021	124,494
賃貸事業収入	53,362	34,542	34,264	29,494	36,158	30,300	112,522
その他賃貸事業収入	1,793	1,838	1,636	369	1,015	1,720	11,971
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,677	9,467	8,076	6,997	8,242	9,623	34,395
管理委託費	5,077	3,466	2,464	2,355	2,876	3,041	10,091
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	678	403	260	574	730	601	9,418
損害保険料	97	41	48	44	61	57	203
修繕費	2,253	1,987	1,637	2,173	1,442	2,850	4,279
公租公課	3,348	2,123	1,928	1,540	2,045	2,509	8,924
その他費用	921	1,144	1,437	9	786	262	1,178
NOI ③ (①-②)	42,479	26,914	27,824	22,866	28,931	22,398	90,099
減価償却費 ④	4,313	4,031	5,330	3,582	6,970	6,393	24,154
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	38,165	22,883	22,494	19,284	21,961	16,004	65,944
資本的支出 ⑥	8,159	500	745	1,118	7,662	390	1,788
NCF ⑦ (③-⑥)	34,319	26,413	27,079	21,748	21,268	22,008	88,310

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14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	25,246	65,322	63,150	59,675	33,857	29,816	25,273
賃貸事業収入	24,031	64,403	59,183	58,570	32,624	29,500	24,353
その他賃貸事業収入	1,214	918	3,966	1,105	1,233	315	919
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,879	12,829	19,208	12,001	9,264	6,795	6,852
管理委託費	2,481	3,408	5,316	3,729	3,153	2,968	2,398
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	525	736	2,951	494	583	373	504
損害保険料	44	105	101	126	61	60	42
修繕費	4,555	3,429	5,445	2,599	1,866	1,168	1,035
公租公課	1,454	4,511	2,683	4,064	2,368	1,901	1,653
その他費用	517	338	2,410	685	931	23	919
NOI ③(①-②)	15,367	52,492	43,941	47,674	24,592	23,020	18,420
減価償却費 ④	2,990	4,686	8,206	6,906	3,007	3,272	1,519
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	12,376	47,805	35,735	40,767	21,585	19,748	16,900
資本的支出 ⑥	1,565	63,894	300	3,393	2,756	-	-
NCF ⑦(③-⑥)	13,802	△11,401	43,641	44,281	21,836	23,020	18,420

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14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	61,134	35,699	29,990	27,304	41,265	116,323	41,579
賃貸事業収入	59,920	34,621	27,211	26,821	40,539	102,931	38,959
その他賃貸事業収入	1,213	1,077	2,779	483	726	13,392	2,619
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,264	10,365	12,037	5,880	13,074	41,876	15,068
管理委託費	4,028	3,148	2,709	2,358	3,777	10,129	4,088
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	495	621	1,724	593	588	10,518	418
損害保険料	94	59	58	63	72	320	91
修繕費	911	3,282	4,637	619	4,316	9,289	7,004
公租公課	4,697	2,076	1,596	1,808	1,613	8,758	2,357
その他費用	735	877	1,011	137	2,406	2,559	806
NOI ③ (①-②)	49,870	25,333	17,953	21,424	28,191	74,446	26,511
減価償却費 ④	13,956	2,328	2,828	3,824	4,030	19,339	4,846
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	35,914	23,004	15,125	17,599	24,160	55,107	21,665
資本的支出 ⑥	-	891	2,069	-	1,009	3,829	3,860
NCF ⑦ (③-⑥)	49,870	24,442	15,884	21,424	27,181	70,617	22,650

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14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蕨Ⅱ	Rd-29 T's garden蕨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 蕨駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 蕨駅 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	36,868	32,615	30,579	32,863	26,420	26,971	18,089
賃貸事業収入	36,812	32,218	30,285	30,590	25,764	26,254	17,626
その他賃貸事業収入	55	397	294	2,273	656	717	463
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,495	7,524	7,144	10,223	8,521	9,507	4,082
管理委託費	4,537	3,013	2,411	2,898	2,683	3,004	1,448
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	952	364	525	284	348	398	241
損害保険料	112	55	76	73	62	73	42
修繕費	594	1,500	1,638	3,886	2,725	3,305	638
公租公課	2,981	1,791	1,835	1,851	1,700	2,072	1,037
その他費用	17	500	356	929	701	353	376
NOI ③ (①-②)	27,373	25,090	23,435	22,640	17,899	17,464	14,006
減価償却費 ④	4,893	3,159	2,675	2,548	1,854	3,592	3,170
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	22,479	21,931	20,760	20,091	16,044	13,872	10,836
資本的支出 ⑥	1,486	462	516	3,673	2,660	669	117
NCF ⑦ (③-⑥)	25,887	24,628	22,919	18,967	15,239	16,794	13,889

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14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	Rd-37 セルリアン・シティ(注)	Rd-38 T's garden越谷大袋(注)
							
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	東京都東久留米市東本町	埼玉県越谷市 大字袋山字根河原
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	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	東武鉄道伊勢崎線 大袋駅 徒歩約3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	1,060百万円	804百万円
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	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
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	地下1階/地上10階	地上10階
延床面積	1,672.02㎡	2,295.54㎡	3,144.11㎡	1,330.30㎡	1,522.59㎡	4,061.99㎡	4,276.68㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	16,587	40,283	32,960	16,474	23,262	—	—
賃貸事業収入	15,751	39,858	31,174	15,868	18,622	—	—
その他賃貸事業収入	836	424	1,786	606	4,640	—	—
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,677	7,497	9,063	5,524	8,380	—	—
管理委託費	2,170	3,470	2,974	1,700	2,100	—	—
信託報酬	300	300	300	300	300	—	—
水道光熱費	295	573	254	217	2,240	—	—
損害保険料	40	58	68	30	34	—	—
修繕費	1,421	932	3,444	1,833	1,737	—	—
公租公課	1,060	1,298	1,290	692	574	—	—
その他費用	389	864	732	750	1,392	—	—
NOI ③(①-②)	10,910	32,785	23,897	10,950	14,882	—	—
減価償却費 ④	2,258	4,396	3,124	1,830	1,330	—	—
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	8,652	28,389	20,772	9,119	13,551	—	—
資本的支出 ⑥	1,501	795	1,876	259	-	—	—
NCF ⑦(③-⑥)	9,409	31,989	22,020	10,690	14,882	—	—

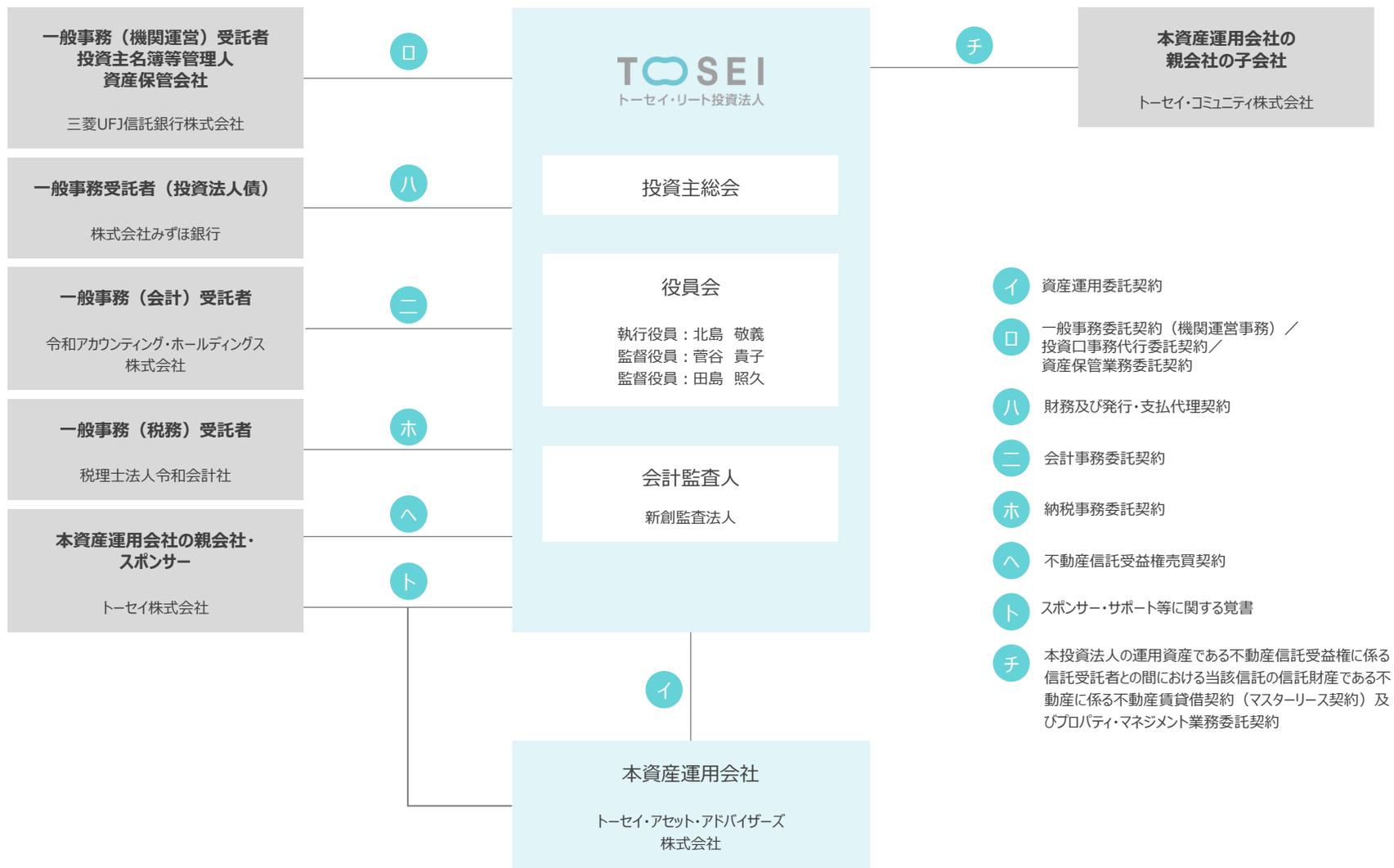
(注) 2021年12月24日に取得予定です。

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第14期末)(9)

Rd-39 T's garden 梶ヶ谷 (注)	Rd-40 T's garden 都筑ふれあいの丘 (注)	Rd-41 グリーンスターハイツ (注)
		

所在地	神奈川県川崎市 高津区梶ヶ谷	神奈川県横浜市 都筑区富士見が丘	東京都荒川区西尾久
最寄駅	東急田園都市線 梶が谷駅 徒歩約8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8分	都電荒川線 小台駅 徒歩約3分
取得価格	790百万円	660百万円	620百万円
構造	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
階数	地下1階/地上6階	地上6階	地上8階
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡
個別物件収支 (単位: 千円)			
不動産賃貸事業収益合計 ①	—	—	—
賃貸事業収入	—	—	—
その他賃貸事業収入	—	—	—
不動産賃貸事業費用合計 ②	—	—	—
管理委託費	—	—	—
信託報酬	—	—	—
水道光熱費	—	—	—
損害保険料	—	—	—
修繕費	—	—	—
公租公課	—	—	—
その他費用	—	—	—
NOI ③ (①-②)	—	—	—
減価償却費 ④	—	—	—
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	—	—	—
資本的支出 ⑥	—	—	—
NCF ⑦ (③-⑥)	—	—	—

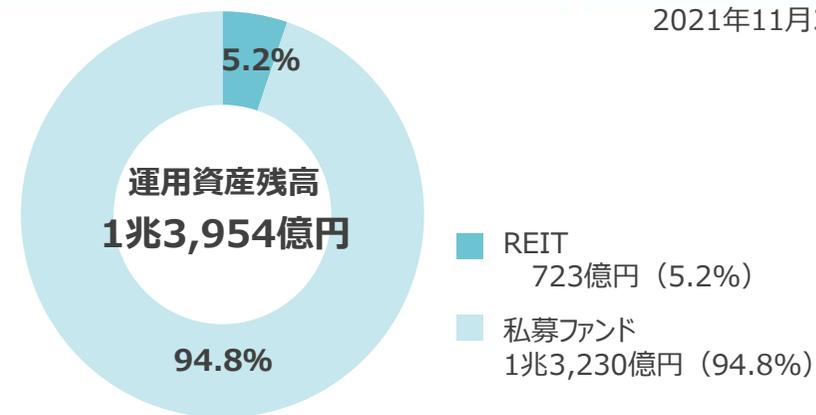
(注) 2021年12月24日に取得予定です。



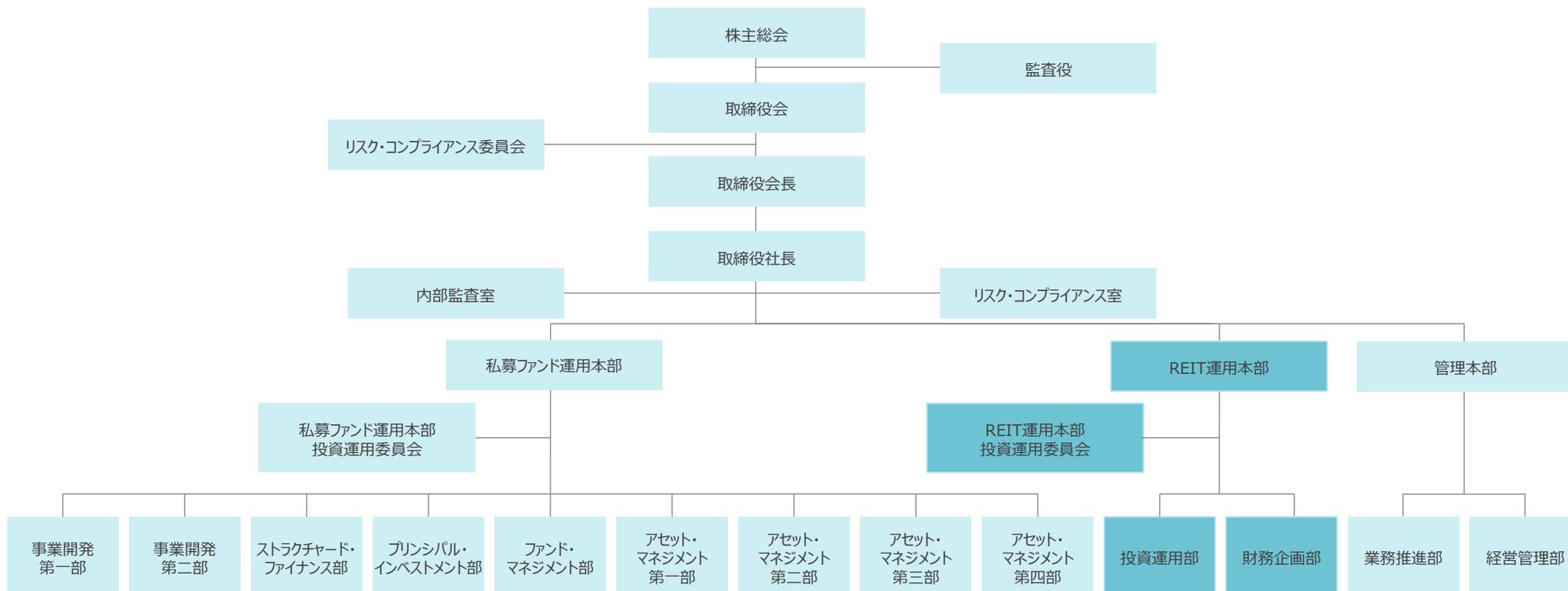
# 資産運用会社の概要

2021年11月30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	115名
許認可等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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)</li> <li>■ 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号)</li> <li>■ 宅地建物取引業免許(東京都知事(4)第85736号)</li> <li>■ 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)</li> </ul>



運用資産残高1兆円を突破



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。