

決算説明会

T_{OSEI}
トーセイ・リート投資法人

2024年4月期（第19期）

証券コード: 3451

トーセイ・リートの概要 -----	3	ESGについて -----	25
サマリー -----	4	● ESG (TOPICS)	
決算概要 -----	5	● ESG (環境)	
● 第19期 (2024年4月期) 決算概要 (1) 予想比較		● ESG (社会) (1) (2)	
● 第19期 (2024年4月期) 決算概要 (2) 前期比較		● ESG (ガバナンス)	
運用実績 -----	8	● 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	
● 稼働率の実績		● SDGsとの関連	
● 賃料の状況 (新規契約・解約)		APPENDIX -----	33
● 賃料の状況 (賃料改定)		● トーセイ・リートとは	
● 資産価値の維持・向上への取組み (CAPEX投資)		● IRの取組み (オンライン)	
● 資産価値の維持・向上への取組み (リニューアル)		● 投資口価格の推移	
● 第19期末鑑定評価額及び含み益の状況		● ポートフォリオの主要指標	
● ポートフォリオの推移		● テナント分散状況 (第19期末)	
● 取得物件の概要		● 投資主の状況 (第19期末)	
財務の状況 -----	17	● 貸借対照表	
● 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		● 損益計算書	
● 財務運営 (1) (2)		● ポートフォリオ一覧 (62物件) (1) (2)	
業績予想 -----	21	● ポートフォリオ概要及び物件収支状況 (第19期) (1) ~ (9)	
● 第20期 (2024年10月期) ・第21期 (2025年4月期) の運用サマリー		● 東京経済圏を中心に厳選取得の継続	
● 第20期 (2024年10月期) ・第21期 (2025年4月期) の業績予想		● 投資法人の仕組み	
● 分配金の予想について		● 資産運用会社の概要	
		● ディスクレーム	

トーセイ・リートの概要(2024年4月30日時点)

基本情報	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
運用資産	総合型
投資対象	・オフィス、商業施設、住宅、 物流施設 ・中小規模(原則50億円以下)
スポンサー	トーセイ株式会社 (東証プライム市場：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
YouTube チャンネル	 <p>トーセイ・リート投資法人</p>
	<p>・動画</p>  <p>3分でわかる TOSEI トーセイ・リート投資法人</p> <p>画像をクリックすると動画をご覧いただけます</p>

ポートフォリオ情報	
資産規模	62物件 82,724百万円(取得価格ベース)
用途別 投資比率 (取得価格ベース)	オフィス : 41.0% 商業施設 : 6.9% 住宅 : 52.1%
鑑定評価額	97,694百万円
鑑定 NOI利回り	5.79%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	96.9%
環境認証 取得物件	物件数：17 取得率：39.1%(延床面積ベース)
エクイティ	
時価総額	52,402百万円
出資総額	41,450百万円
投資口価格	139,200円
1口当たり NAV	153,668円

財務指標	
有利子 負債残高	42,900百万円
平均 調達金利	1.01%
平均 残存年数	2.64年
固定 金利比率	96.3%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.7% (40.4%)
格付の状況	
JCR	A (安定的)
分配金	
2024年 4月期実績	3,682円
2024年 10月期予想 (2024年6月17日公表)	3,710円

1 分配金

◇予想比+72円（内部留保取崩しなし）

	第18期 (前期)	第19期 (当期)			
		予想	実績	前期比	予想比
分配金 (円/口)	3,706	3,610	3,682	△24	72
・利益分配金	3,706	3,567	3,682	△24	115
・内部留保取崩し	0	43	0	0	△43

2 稼働率

◇全体稼働率96.9%（前期末比+0.4pt）

	第18期末	第19期末	増減
全体	96.5%	96.9%	0.4pt
オフィス	96.2%	97.1%	0.9pt
商業施設	97.6%	99.3%	1.7pt
住宅	96.6%	96.5%	△0.1pt

※第19期末の想定全体稼働率は95.3%（2023年12月15日公表）

3 物件取得

◇新規取得2物件(計36億円)により、資産規模は827億円に



物件名 / 所在地	T's garden西寺尾 / 神奈川県横浜市
取得日	2024年1月30日
取得価格	3,000百万円
稼働率	100.0%（2024年4月30日時点）
鑑定NOI利回り	4.67%（2024年4月30日時点）



物件名 / 所在地	ルート相模が丘 / 神奈川県座間市
取得日	2024年1月30日
取得価格	670百万円
稼働率	98.7%（2024年4月30日時点）
鑑定NOI利回り	5.08%（2024年4月30日時点）

4 第三者割当増資

◇総額1,648百万円の第三者割当増資を実施

払込日	2024年1月29日	発行価額の総額	1,648百万円
発行価額	139,100円	割当先	トーセイ株式会社 (スポンサー)
発行新投資口数	11,850口	スポンサー 出資比率	17.79%

5 外部格付

◇JCRによる長期発行体格付・債券格付「A(安定的)」に格上げ

格付機関	対象	変更前	変更後
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A-	A
	(格付の見通し)	(ポジティブ)	(安定的)
	債券格付	A-	A

6 ESG

◇ARES ESG AWARD 2023グッドアクション賞(環境部門)受賞



本投資法人では、築古物件に対し、スクラップ & ビルドではなく適切な修繕や設備更新を行うことで長寿命化を図り、収益性の向上と環境負荷の低減を目指しています
こうした取り組み事例が評価され、本表彰制度の初年度となる「ARES ESG AWARD 2023」において、グッドアクション賞（環境部門）を受賞しました

表彰対象となった取り組み
「築古賃貸マンションの再生」



ツイン・アバニュー

(注) ARES：一般社団法人不動産証券化協会

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第19期(2024年4月期)決算概要 (1) 予想比較

- 第19期の営業収益は、賃料収入等が上振れる一方で、水道光熱費収入が下振れし、前回予想対比△4百万円の3,577百万円
- 一方、水道光熱費収支を含めた賃貸事業収支の上振れにより、各利益段階では超過達成
- 分配金は前回予想比+72円の3,682円/口。内部留保の取崩し(43円)は実施せず、今後の安定分配継続を目的として温存

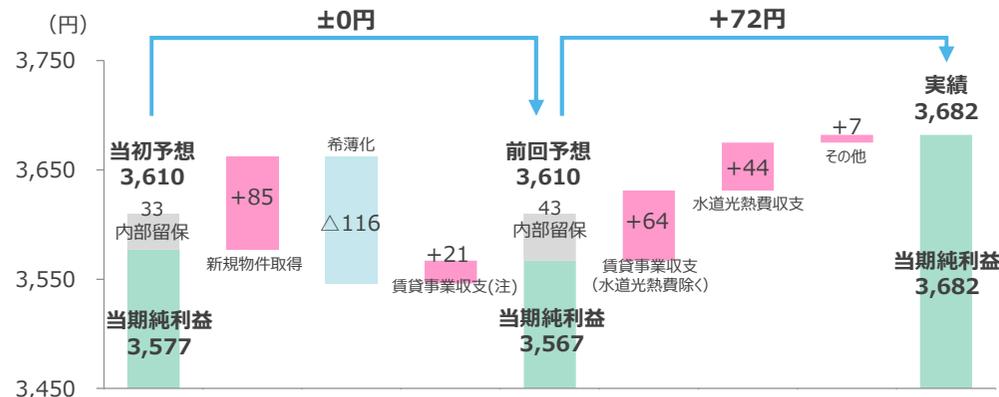
■ 第19期の実績予想比

	当初予想 2023年 12月15日公表	前回予想(A) 2024年 1月19日公表	第19期実績(B) (2024年4月期)	前回予想比 (B)-(A)
運用日数(日)	182	182	182	-
営業収益	3,515	3,581	3,577	△4
営業利益	1,608	1,652	1,695	43
経常利益	1,305	1,343	1,387	43
当期純利益	1,304	1,342	1,386	43
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,610 (33)	3,610 (43)	3,682 (0)	72 (△43)
投資口数(口)	364,605	376,455	376,455	0
総資産	-	-	89,876	-

■ 第19期 賃貸事業収益・費用予想比

	当初予想 2023年 12月15日公表	前回予想(A) 2024年 1月19日公表	第19期実績(B) (2024年4月期)	前回予想比 (B)-(A)
賃貸事業収益	3,515.2	3,581.9	3,577.1	△4.7
賃料・共益費・施設収入	3,140.7	3,200.4	3,214.4	14.0
オフィス	1,395.3	1,396.8	1,406.4	9.6
商業施設	225.2	225.2	226.2	0.9
住宅	1,520.0	1,578.2	1,581.7	3.4
水道光熱費収入	317.4	317.4	274.6	△42.8
その他営業収入	57.0	64.0	88.0	23.9
原状回復工事	29.2	29.2	39.9	10.6
更新料	26.4	26.8	31.9	5.1
解約違約金他	1.4	7.9	16.0	8.1

■ 分配金の変動要因(予想比)



(注) 第18期決算発表(2023年12月15日付公表)以降、業績予想修正(2024年1月19日公表)までに発生した既存ポートフォリオ(T's garden西寺尾、ルート相模が丘を除く)に係る賃貸事業収支の変動部分

賃貸事業費用	1,599.4	1,617.6	1,571.9	△45.6
PMBM報酬	324.3	330.1	336.0	5.9
水道光熱費	339.8	340.5	281.0	△59.5
修繕費	142.7	144.2	153.6	9.4
原状回復費	80.4	81.5	85.3	3.8
公租公課	255.2	255.2	255.2	△0.0
その他支出	96.7	98.6	90.9	△7.7
広告宣伝費	41.9	42.8	40.3	△2.4
減価償却費	440.4	448.8	455.0	6.2

第19期(2024年4月期)決算概要 (2)前期比較

- 第19期は、前期対比で増収増益を確保
- 新規物件の取得、稼働率向上や賃料単価上昇により、全てのアセットタイプで賃料・共益費収入が増加。各種経費増加を吸収
- 分配金は、新規取得物件の寄与が3か月に止まる一方で、増資による希薄化が発生し前期比△24円(同△0.6%)の3,682円

■ 第19期の実績前期比

(百万円)

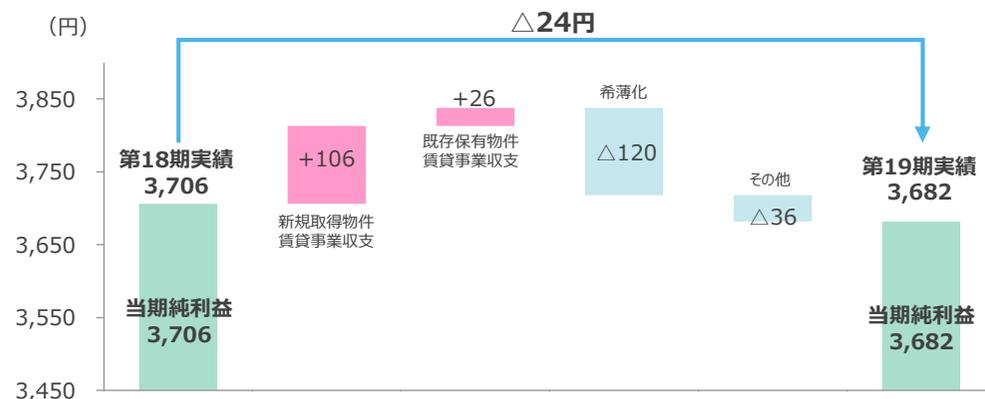
	第18期実績 (2023年10月期)	第19期実績 (2024年4月期)	前期実績比
運用日数(日)	184	182	-
営業収益	3,521	3,577	55
営業利益	1,656	1,695	39
経常利益	1,352	1,387	34
当期純利益	1,351	1,386	34
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,706 (0)	3,682 (0)	△24 (0)
投資口数(口)	364,605	376,455	11,850
総資産	86,611	89,876	3,265

■ 第19期 賃貸事業収益・費用前期比

(百万円)

	第18期実績 (2023年10月期)	第19期実績 (2024年4月期)	前期実績比
賃貸事業収益	3,521.6	3,577.1	55.5
賃料・共益費・施設収入	3,123.6	3,214.4	90.7
オフィス	1,380.0	1,406.4	26.3
商業施設	223.1	226.2	3.1
住宅	1,520.5	1,581.7	61.2
水道光熱費収入	309.6	274.6	△35.0
その他営業収入	88.2	88.0	△0.2
原状回復工事	45.9	39.9	△5.9
更新料	24.7	31.9	7.2
解約違約金他	17.5	16.0	△1.5

■ 分配金の変動要因(前期比)



賃貸事業費用	1,564.2	1,571.9	7.6
PMBM報酬	324.5	336.0	11.5
水道光熱費	318.0	281.0	△36.9
修繕費	149.8	153.6	3.8
原状回復費	81.3	85.3	3.9
公租公課	255.2	255.2	△0.0
その他支出	77.8	90.9	13.0
広告宣伝費	26.6	40.3	13.7
減価償却費	438.7	455.0	16.2

運用実績

TOSEI

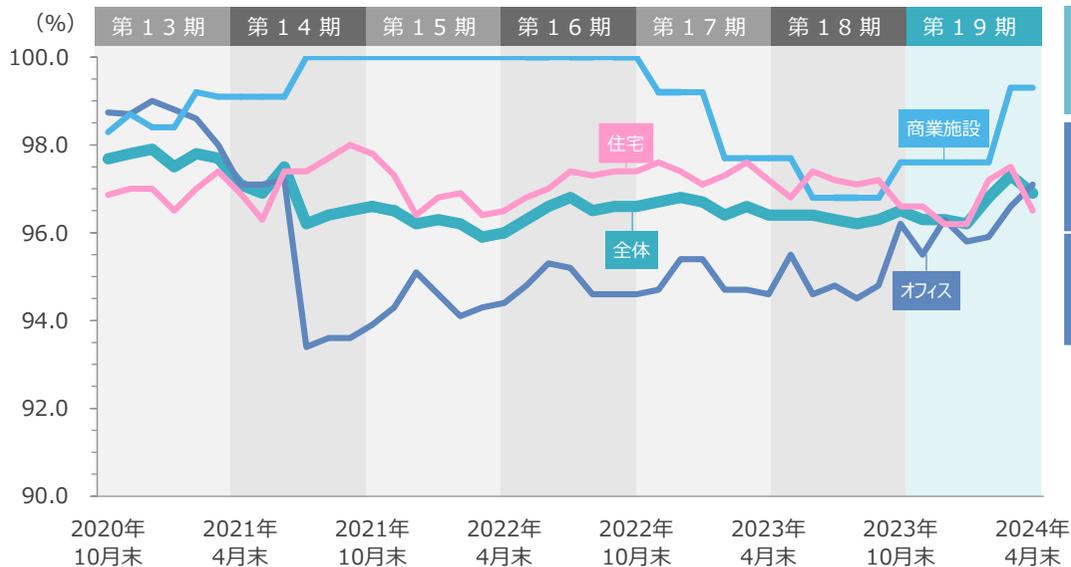
トーセイ・リート投資法人



稼働率の実績

- 第19期末の全体の稼働率は96.9%。前期末比で+0.4ポイントの上昇、想定比では+1.6ポイントの上振れ
- オフィスは、低稼働物件のリーシングが進捗し、前期末比+0.9ポイント上昇。第13期末以来の97%台に回復
- 商業施設は、前期末比+1.7ポイント上昇し99.3%で着地
- 住宅は、賃料アップ重視の運営やサブマスターリース解除に伴う低下要因（△0.2ポイント）により、前期末比△0.1ポイント低下

■ 稼働率の推移



	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末
全体	97.1%	96.6%	96.0%	96.6%	96.4%	96.5%	96.9%
オフィス	97.1%	93.9%	94.4%	94.6%	94.6%	96.2%	97.1%
商業施設	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.6%	99.3%
住宅	96.9%	97.8%	96.5%	97.4%	97.2%	96.6%	96.5%

※第19期末の想定全体稼働率は95.3%（2023年12月15日公表）

■ 第19期末における稼働率90%未満の物件（取得価格10億円以上）

物件名	取得価格 (百万円)	第19期末 稼働率 (前期末比)	現況
KM新宿ビル	2,057	86.9% (△13.1pt)	23/11に2フロア270坪の解約が発生し、稼働率が70%台前半まで低下することを踏まえ、共用部リニューアル工事を実施 2フロアのうち1フロアについては、新規契約済み
日本橋浜町ビル	1,830	88.7% (△11.3pt)	24/1に1フロア114坪の解約が発生し、稼働率が90%を下回った引合いはあるものの、申し込みには至らない状況 共用部のリニューアルを含めて対応し、早期リースアップを目指す

■ 稼働率向上の事例（多摩センタートーセイビル）2024年5月末時点 98.1%稼働

- ・2022年11月時点で、6か月前の退去通知により、稼働率が低下傾向にあることを踏まえ、トイレの全面リニューアルを実施
- ・その後もOAフロア設置やLED化などを区画ごとのニーズに合わせたバリューアップを継続
- ・稼働率のボトムは、2023年7月の88.9%
- ・テナント満足度向上を企図したバリューアップ工事等を実施。継続していたテナント退去が落ち着いたことと、地道なリーシング活動により、稼働率が反転を開始
- ・第19期末時点での稼働率は96.5%。更に、2024年5月にも新規契約を締結しており、2024年5月末時点で稼働率98.1%まで回復



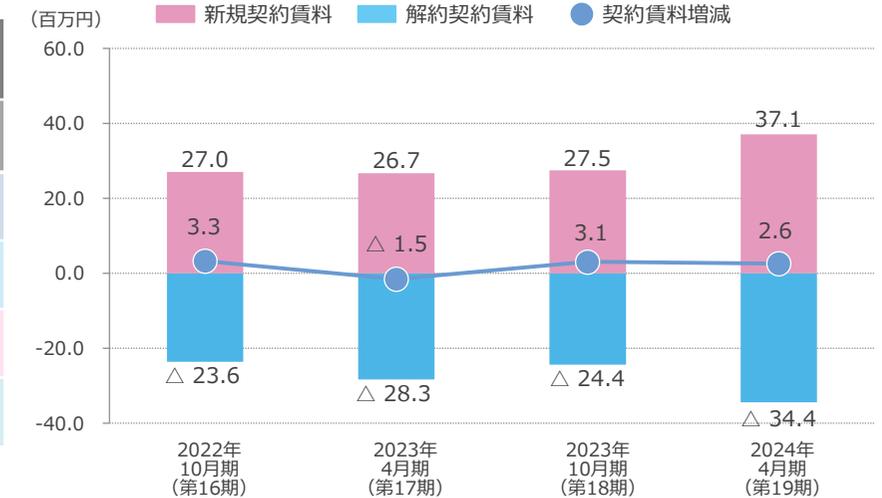
賃料の状況(新規契約・解約)

- 新規契約・解約による月間賃料増減は、稼働率の上昇を主因に+2,678千円の増加
- テナント入替えによる月間賃料比較では、全てのアセットタイプで増加が減少を上回る。住宅を中心に賃料引上げを積極的に実施した結果、増減金額、増減率とも大幅に増加

■ 新規契約・解約月間賃料の増減

	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	19	4,372.23	15,718	11	3,717.52	14,123	8	654.71	1,595
商業施設	2	250.00	736	0	-	-	2	250.00	736
住宅	233	8,850.82	20,698	218	8,852.39	20,352	15	△1.57	346
合計	254	13,473.05	37,154	229	12,569.91	34,475	25	903.14	2,678

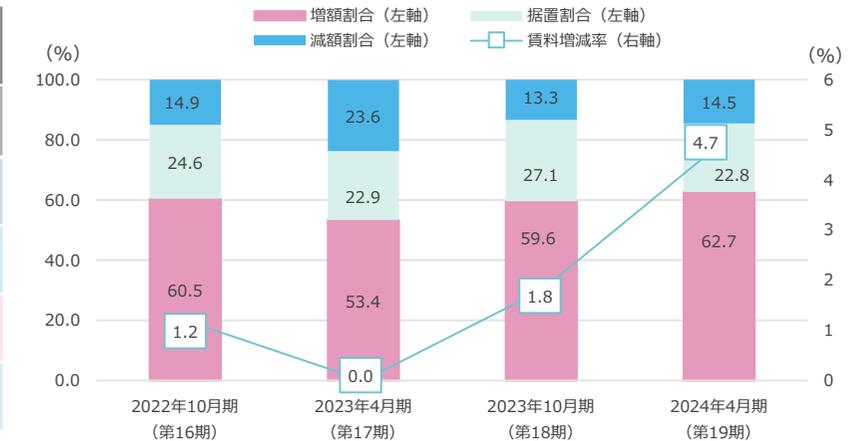
新規契約・解約月間賃料の推移図



■ 入替え時の賃料動向 (注1) (注2)

	月間賃料の増加			据置	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	8	1,915	25.1	3	8	△1,236	△22.6	19	678	5.2
商業施設	2	208	39.4	0	0	-	-	2	208	39.4
住宅	131	534	4.2	91	17	△103	△7.4	239	431	3.0
合計	141	2,658	12.7	94	25	△1,339	△19.6	260	1,318	4.7

賃料増額・据置・減額割合(賃貸面積ベース)及び賃料増減率の推移図



(注1) 同一テナントでも貸室が異なる場合は、貸室ごとに1件ずつ比較しております

(注2) 第19期のサブマスターリース契約解除に伴う入替え実績は含みません

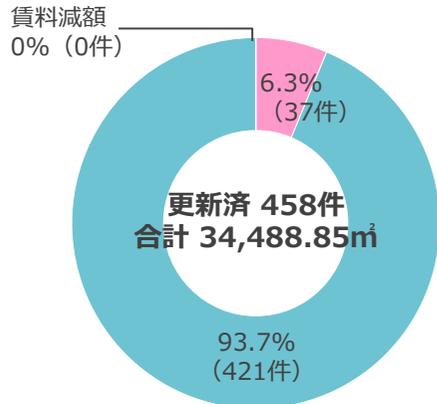
賃料の状況(賃料改定)

- 第19期の増額改定は、件数75件、増額率+3.4%と堅調に推移
- 1件の減額改定は、割高な賃料設定となっていたテナントからの要請で、マーケット賃料相当に減額したもの
- 稼働率の推移を睨みつつ、今後も賃料引上げ交渉を継続

■ 賃料改定の状況

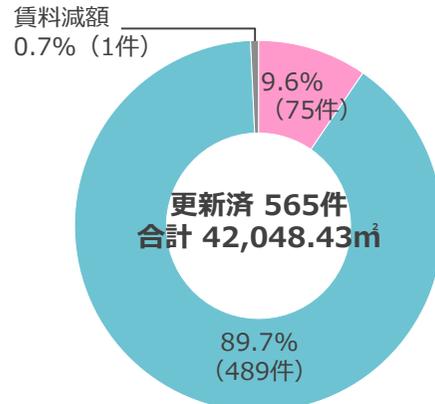
・2023年10月期(第18期)

更新対象 501件 更新率91%



・2024年4月期(第19期)

更新対象 632件 更新率89%



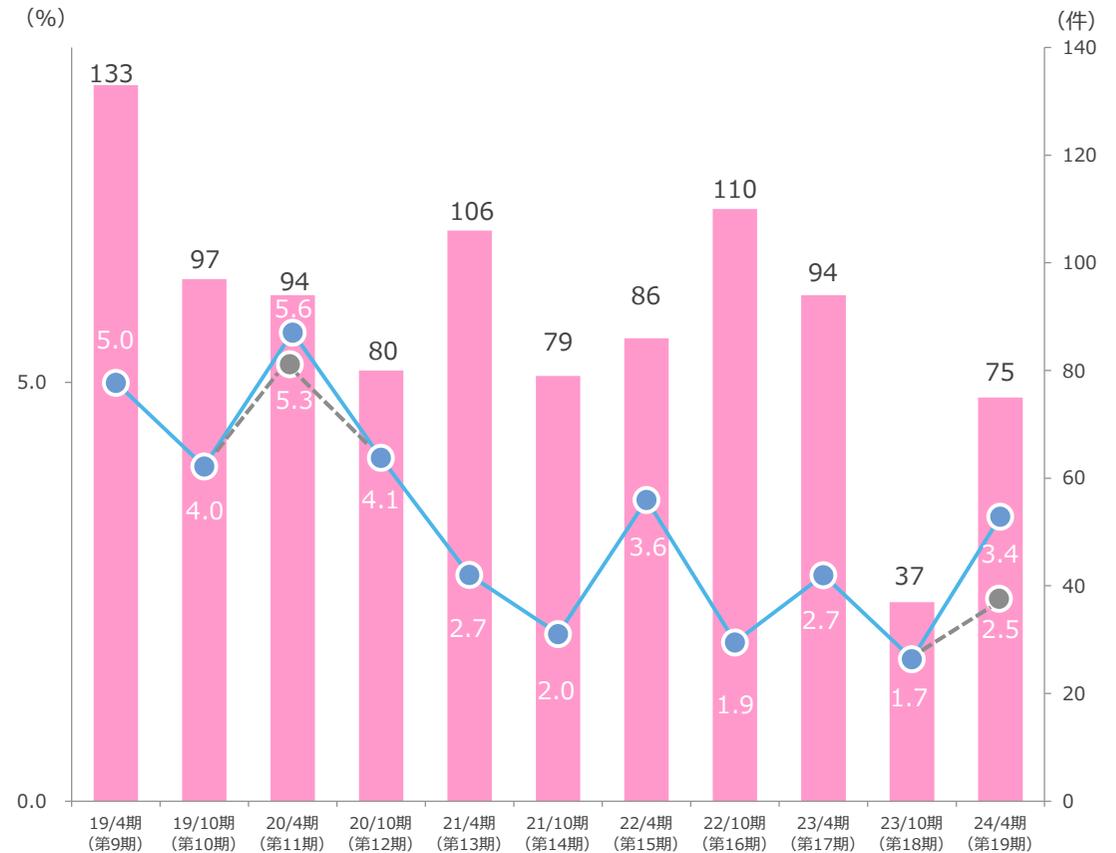
■ 賃料増額 ■ 賃料減額 ■ 現状維持 更新率(%, 賃貸面積ベース)

■ 第19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(%)
オフィス	4	5.8	1	△4.7	1.9
商業施設	0	-	0	-	-
住宅	71	2.7	0	-	2.7
全体	75	3.4	1	△4.7	2.5

■ 賃料改定推移 (増額率・増減改定を含めた増減率・増額件数)

● 増額率(左軸) ● 増減改定を含めた増減率(左軸) ■ 増額件数(右軸)

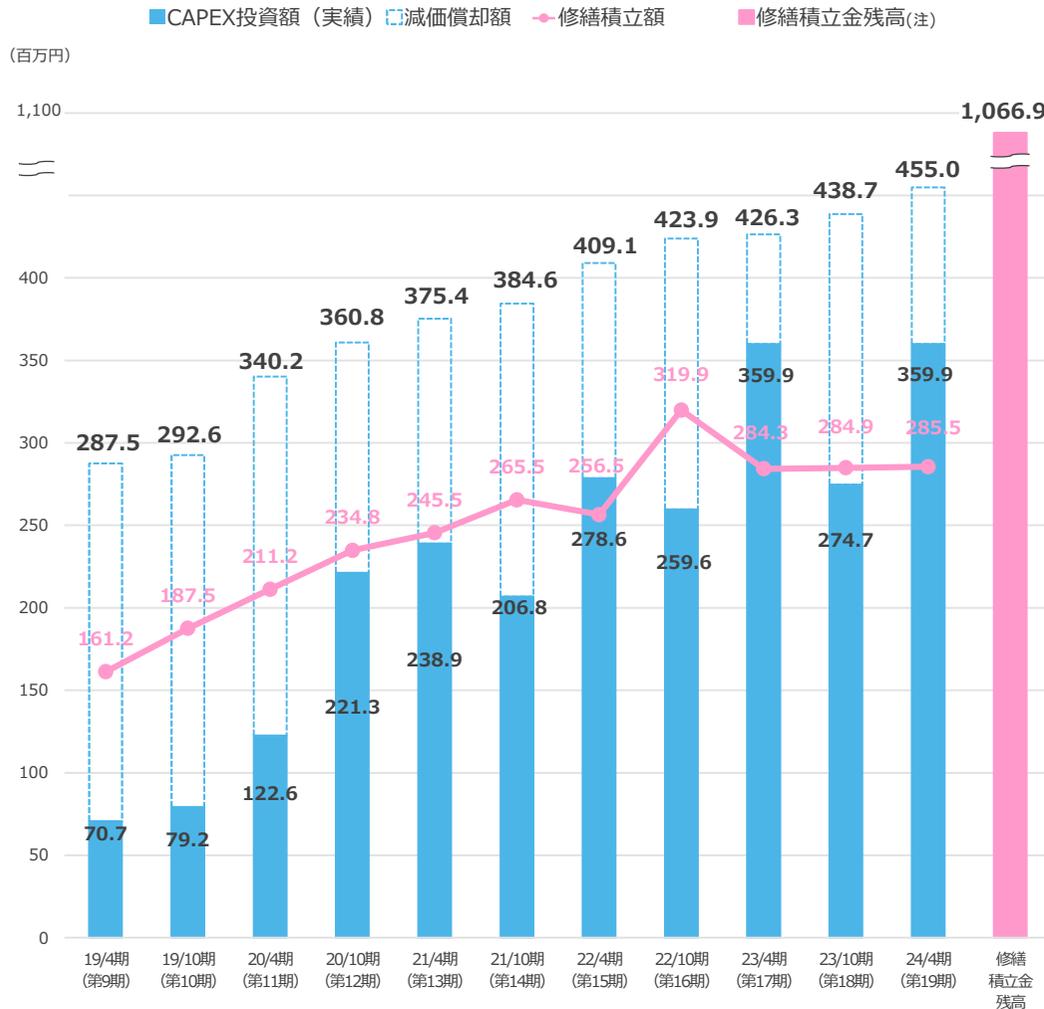


(注) 第11期及び第19期については、各1件の減額更新を行っています。

資産価値の維持・向上への取組み(CAPEX投資)

- 資産価値、環境性能、テナント満足度向上に資するCAPEX投資を行い、効率的に資金を投下
- 今後も費用対効果を意識しながら、リニューアル・バリューアップ工事に積極的に取り組む方針

■ CAPEX投資額・減価償却額・修繕積立額の推移



(注)「修繕積立金残高」は、2024年4月30日時点のものです。

■ 第19期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
KM新宿ビル	共用部リニューアル工事	96.0
多摩センタートーセイビル	吸収式冷凍機及び冷温水ポンプ更新工事	76.8
グランドワールふじみ野	インターホン設備更新工事	10.8
SEA SCAPE千葉みなと	機械式駐車場昇降用モーター交換工事	9.2

■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~2024年4月期 (第19期) 累計)

内容	金額 (百万円)	割合
リニューアル・バリューアップ	962.3	34.0%
電気設備・その他設備	935.7	33.1%
空調工事	666.5	23.6%
機械式駐車場	263.9	9.3%

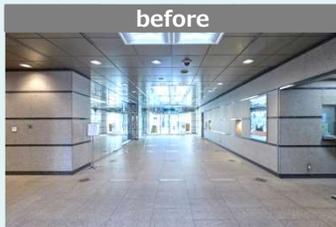
資産価値の維持・向上への取り組み(リニューアル)

- KM新宿ビルにおいて、大規模な共用部リニューアル工事を実施。新規テナント入居にあたり+26.7%の賃料アップ
- 住宅についても、費用対効果を意識したリニューアル・原状回復工事により、入替時の賃料アップを実現

◇ オフィス共用部リニューアル工事

■ KM新宿ビル

・エントランス



賃料上昇率
+26.7%



・共用廊下



・トイレ



・エクステリア



◇ 住宅専有部リニューアル工事

■ ルミエール3番館

原状回復・リニューアル工事
入居期間：1年7か月

賃料上昇率
+13.3%



■ T's garden新小岩

原状回復・リニューアル工事
入居期間：7年1か月

賃料上昇率
+11.2%



■ グリーンスターハイツ

原状回復・リニューアル工事
入居期間：2年4か月

賃料上昇率
+7.9%



第19期末鑑定評価額及び含み益の状況

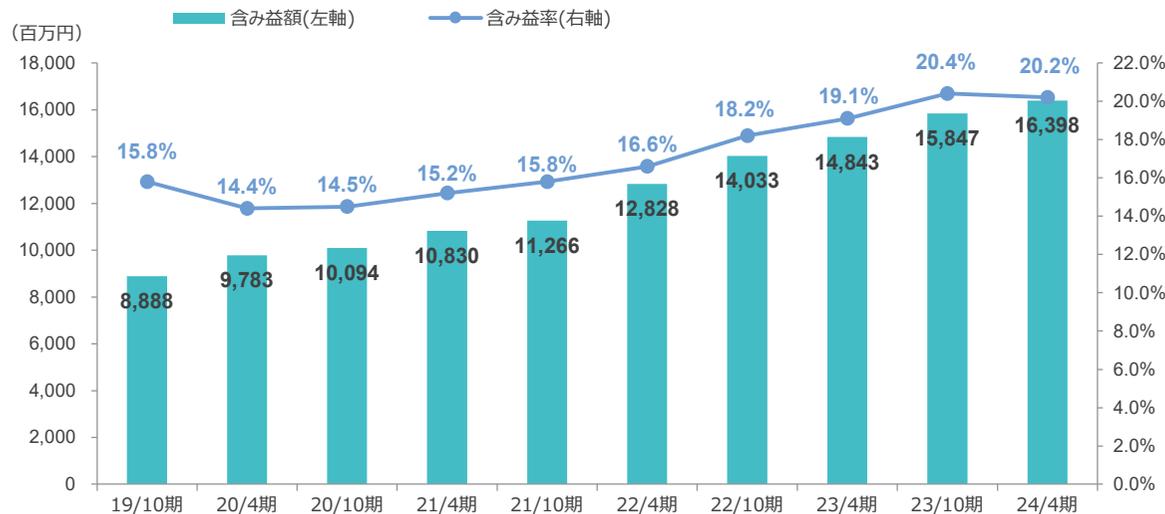
- 鑑定評価額は97,694百万円（前期比+4,243百万円）、含み益は16,398百万円（同+550百万円）
- 各アセットとも含み益は拡大しており、含み損となっている物件はなし

■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

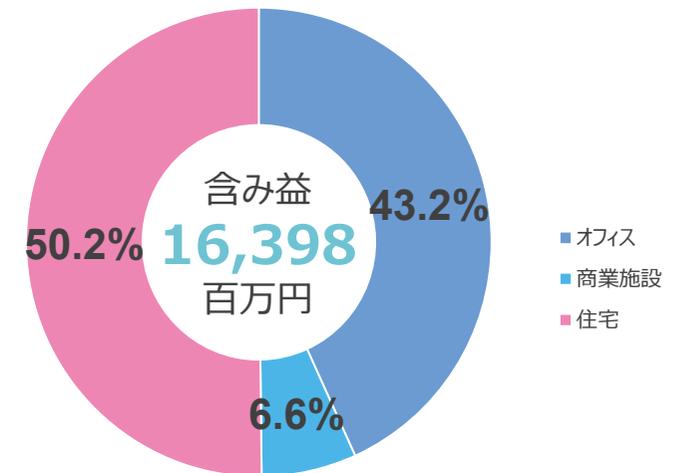
(百万円)

	物件数	取得価格	第19期（2024年4月期）			前期比増減		
			期末鑑定評価額	帳簿価格	簿価ベース含み損益	物件数	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
オフィス計	17	33,897	40,410	33,323	7,086	0	224	197
商業施設計	3	5,730	6,360	5,280	1,079	0	10	24
住宅計	42	43,097	50,924	42,691	8,232	2	4,009	328
合計	62	82,724	97,694	81,295	16,398	2	4,243	550

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率（第19期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、42、43ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください。

ポートフォリオの推移

- 第19期末の資産規模は827億円、物件数は62物件
- 安定性、成長性が見込める「住宅」を中心に物件取得を行ってきた結果、住宅の保有比率は52.1%に
- 1口当たりNAVは、不動産鑑定評価額の上昇により、153,668円（前期末比+1,037円）に上昇

	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)	2021年 10月期末 (第14期末)	2022年 4月期末 (第15期末)	2022年 10月期末 (第16期末)	2023年 4月期末 (第17期末)	2023年 10月期末 (第18期末)	2024年 4月期末 (第19期末)
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	568	687 ▲119 第5回 公募増資	703 ▲16 期中取得	723 ▲29 期中取得 譲渡 9	723	782 ▲58 期中取得	782	790 ▲7 期中取得	790	827 ▲36 期中取得
物件数	37	49	50	52	52	59	59	60	60	62
住宅・オフィス比率 (取得価格ベース)	48.2% 47.1%	46.0% 44.1%	48.2% 45.4%	48.0% 44.1%	48.0% 44.1%	49.4% 43.3%	49.4% 43.3%	49.9% 42.9%	49.9% 42.9%	52.1% 41.0%
テナント数	1,362	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469	2,731
上位5物件比率 (取得価格ベース)	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%	20.6%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%	10.0%
平均鑑定NOI 利回り	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%	5.79%
不動産鑑定 評価額	650億円	778億円	796億円	822億円	825億円	899億円	910億円	926億円	934億円	976億円
1口当たりNAV ^(注1)	133,906円	136,345円	136,889円	139,049円	140,331円	144,462円	147,796円	150,037円	152,631円	153,668円
含み益 ^(注2)	88億円	97億円	100億円	108億円	112億円	128億円	140億円	148億円	158億円	163億円

(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。

取得物件の概要

住宅 Rd-43 | T's garden西寺尾



所在地	神奈川県横浜市神奈川区西寺尾
取得価格	3,000百万円
鑑定評価額	3,310百万円 (2024年4月30日時点)
鑑定NOI利回り	4.67% (2024年4月30日時点)
稼働率	100.0% (2024年4月30日時点)
敷地面積	6,992.42㎡
延床面積	9,487.36㎡
階数	A棟：地下1階付地上4階 B~D棟：地上5階 E棟：地下2階付地上4階
構造	鉄筋コンクリート造
建築時期	1999年10月

- 京急本線「生麦」駅より徒歩約15分、JR横浜線「大口」駅より徒歩約18分。
- 国道が近く、駅及び主要街路沿いに生活利便施設も揃っているため、交通・生活利便性は比較的良好である。また、南向きの傾斜であり、配棟や周辺利用状況等から、日照・眺望等が良好な住戸が多い。
- 本物件は竣工当初は社宅として利用されていたが、本物件の売主であるトーセイが大規模バリューアップ工事を行い、「緑の保全」「防災と防犯」「省エネ・省資源」の3つのテーマに沿った設備・仕様を採用して、一般向けの賃貸用共同住宅としてリニューアルしている。
- 本物件は5棟で構成され、住居部分は 91.04 ㎡の3LDKタイプが 87戸で全室同タイプとなっており、全室分のトランクルームも備えられている。駐車場についても計96 台分と室数分以上の駐車場を整備している。



スポンサーのリーシング実績

スポンサー
取得時

0.0%

2023年
11月30日時点

96.6%

スポンサーサポートの活用事例

- バリューアップ: スポンサー負担によるバリューアップ
- リーシング: トーセイグループでのリーシング活動
- 賃貸借契約の整理: スポンサーによる賃貸借契約の整理
- 法的確保: スポンサー負担の対応工事による物件の法的確保

スポンサーによるバリューアップ実績

- 中庭に植栽を充実させたほか、透水インターロッキングを採用。また、災害時に煮炊きのできる「かまどベンチ」を5台設置。
- 床のフローリングを張り替えることで、明るく洗練された空間を設計。また、キッチンやバスルーム、トイレなど水回りの設備を入れ替え、節水仕様にバリューアップ。トーセイ初となる「ペット共生型ルーム」を設置



住宅 Rd-44 | ルート相模が丘



所在地	神奈川県座間市相模が丘
取得価格	670百万円
鑑定評価額	709百万円 (2024年4月30日時点)
鑑定NOI利回り	5.08% (2024年4月30日時点)
稼働率	98.7% (2024年4月30日時点)
敷地面積	1,141.00㎡
延床面積	1,884.29㎡
構造 / 階数	鉄骨造/地上4階
建築時期	2009年11月



- 小田急小田原線「小田急相模原」駅より徒歩約17分、小田急小田原線「相武台前」駅より徒歩約17分。
- 小田急小田原線「小田急相模原」駅、「相武台前」駅にアクセス可能で、平坦な街並みで直線的な街路網が特徴の住宅街である。
- 沿線には多くの学校法人・企業が位置しシングルニーズが強く、周辺には、家電量販店、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が充実している。
- 本物件は、地上4階建、21.41㎡~23.13㎡の住宅75戸、駐車場2台で構成されている。

財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



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増資を実施（発行新投資口数:11,850口、発行総額:16億円）
- 第三者割当増資による資金調達で物件取得を行うことで、運営の安定性を維持するとともに、投資口需給の悪化を回避
- スポンサーによるセイムポート出資比率が17.79%へ上昇するとともに、スポンサーコミットメント体制を更に強化

■ 第三者割当増資の概要

発行決議日	2024年1月19日
発行新投資口数	11,850口
発行価額	139,100円
発行価額総額	1,648百万円
払込	2024年1月29日
割当先	トーセイ株式会社（スポンサー）

新投資口発行による変化

発行済投資口数 364,605口（発行前）	▶	376,455口（発行後）
出資総額 39,802百万円（発行前）	▶	41,450百万円（発行後）

セイムポート出資比率の変化

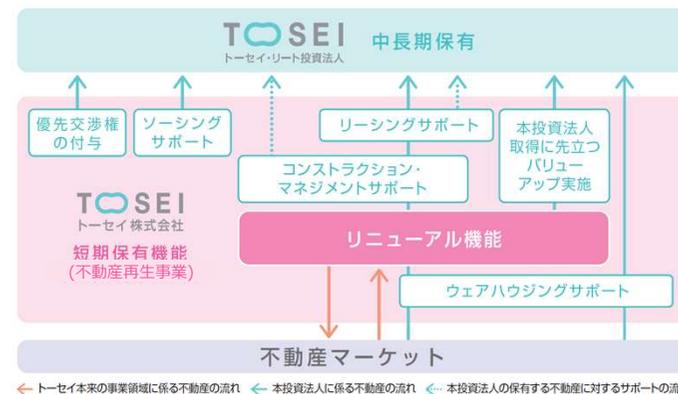
15.12%（増資前）	▶	17.79%（増資後）
-------------	---	--------------------

総資産LTVの変化

47.7%	▶	47.7%	▶	47.7%
第18期末		第三者割当増資 及び物件取得		第19期末

■ スポンサーサポート体制

トーセイの強み・サポートを活用した投資運用を今後も継続



■ スポンサーの資本業務提携

スポンサーであるトーセイ株式会社は、2024年5月24日付プレスリリースにおいて、名古屋鉄道株式会社との資本業務提携契約の締結を発表



資本業務提携の内容

- 名古屋エリアにおける不動産への共同事業の推進
- 首都圏における不動産への共同事業の推進
- 不動産テック事業及び私募ファンド事業における共同案件の推進
- 独立性の尊重等
- 取締役の派遣

- 株式会社日本格付研究所 (JCR)が、長期発行体格付・債券格付を「A-」→「A」に引き上げ
- 新規物件取得と合わせ、16億円のブリッジローンを調達
- 第19期末以降のリファイナンス対応として、32億円の長期借入れを実施
- グリーン適格資産であるSEA SCAPE千葉みなとを対象として、10億円を期間6年のグリーンローンにて調達

■ 格付の引き上げ

格付 (株式会社日本格付研究所 (JCR))	
A- (ポジティブ)	A (安定的)

■ 物件取得にかかるブリッジローンの利用

区分	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日	
短期	1.0年	1,600百万円	変動	基準金利 (全銀協 1 か月 日本円 TIBOR) + 年率 0.300%	2024年 1月30日	2025年 1月31日

■ 資金の借換え明細

区分	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日	
長期	5.0年	1,285百万円	固定	1.49375%	2024年 5月31日	2029年 5月31日
長期	5.5年	890百万円	固定	1.55824%	2023年 5月31日	2029年 11月30日
長期	6.0年	1,025百万円	変動	基準金利 (全銀協1か月 日本円 TIBOR) + 年率0.650%	2024年 5月31日	2030年 5月31日
-	-	3,200百万円	-	-	-	-

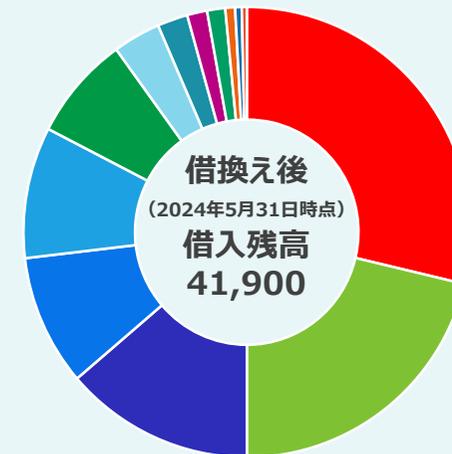
本グリーンローン対象資産

借入先	資金用途
株式会社三菱UFJ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行	グリーン適格資産であるSEA SCAPE千葉みなとの取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に充当

物件名	SEA SCAPE千葉みなと
取得年月	2015年11月
建築年月	2008年3月
取得価格	2,800百万円
環境認証	2022年4月 DBJGB認証★★★



■ 借入残高 (借入先別) (単位: 百万円)



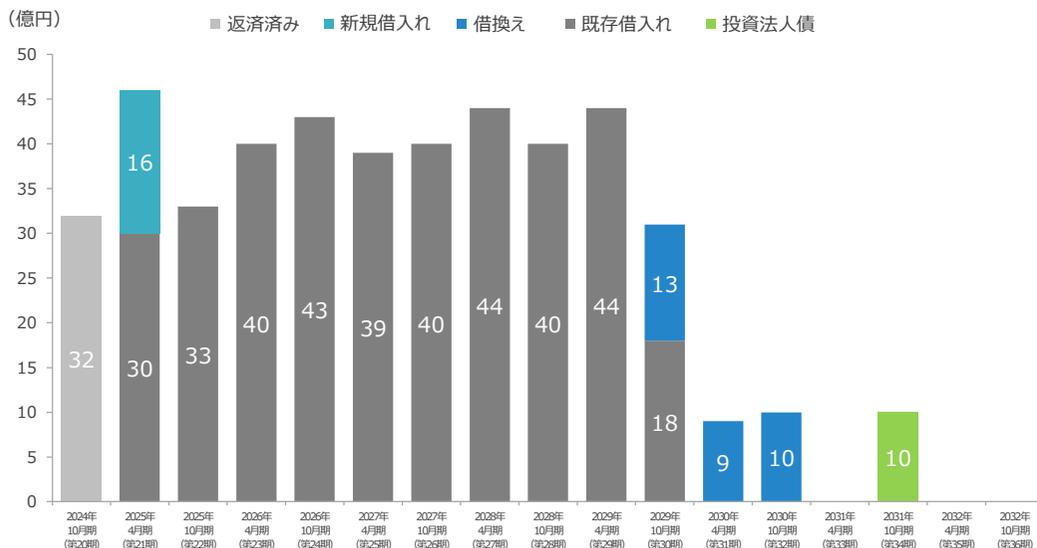
借入先	第18期末		2023年 11月30日時点		第19期末		2024年 5月31日時点	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	残高 (百万円)	残高 (百万円)	割合 (%)		
三菱UFJ銀行	10,425	25.9	10,425	12,025	12,025	28.7		
三井住友銀行	8,920	22.1	8,920	8,920	8,920	21.3		
みずほ銀行	5,760	14.3	5,760	5,760	5,760	13.7		
SBI新生銀行	3,945	9.8	3,945	3,945	3,945	9.4		
あおぞら銀行	3,945	9.8	3,945	3,945	3,945	9.4		
りそな銀行	3,145	7.8	3,145	3,145	3,145	7.5		
福岡銀行	1,290	3.2	1,440	1,440	1,440	3.4		
三井住友信託銀行	920	2.3	920	920	920	2.2		
イオン銀行	900	2.2	600	600	600	1.4		
関西みらい銀行	400	1.0	550	550	550	1.3		
西日本シティ銀行	300	0.7	300	300	300	0.7		
静岡中央銀行	200	0.5	200	200	200	0.5		
千葉銀行	150	0.4	150	150	150	0.4		
計	40,300	100.0	40,300	41,900	41,900	100.0		

- 新規物件取得資金については、ブリッジローンと第三者割当増資で調達し、バランスシートの安定性を維持
- 住宅・オフィス中心のポートフォリオを考慮し、変動金利での長期借入れを実施
- 返済期限については、出来上がり金利とともに分散を考慮した運営を継続
- ポートフォリオの安定性を維持しつつ、LTVは45～50%の範囲を維持

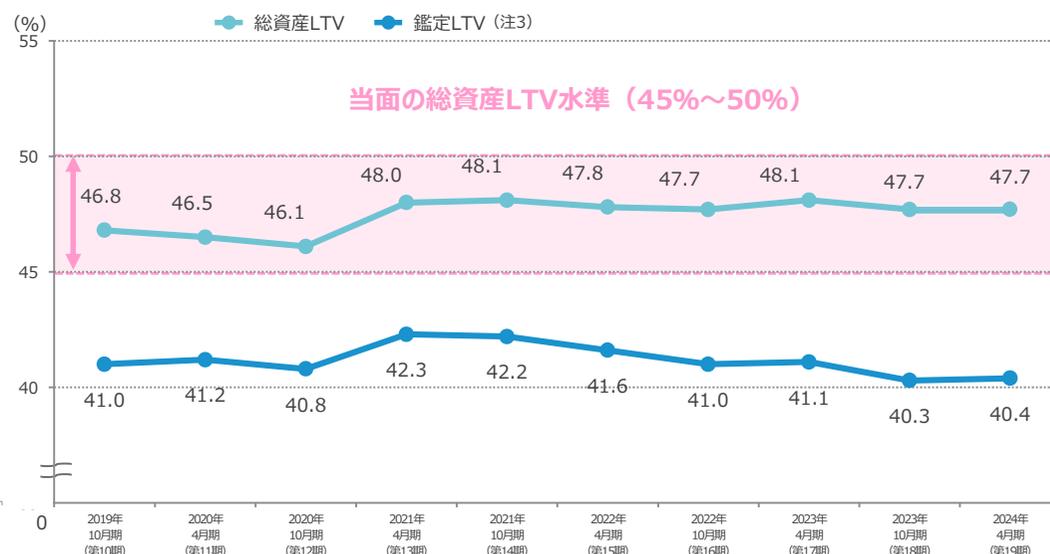
財務指標

	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)	2024年4月期 (第19期)	借換え後 (2024年5月31日)
有利子負債残高	40,900百万円	41,700百万円	41,300百万円	42,900百万円	42,900百万円
平均調達金利	1.00%	0.99%	1.01%	1.01%	1.03%
平均残存年数	3.10年	2.99年	2.85年	2.64年	2.96年
固定金利比率	100.0%	98.1%	99.0%	96.3%	93.9%
(内、ブリッジローン除く) ^(注1)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(97.5%)
長期負債比率	100.0%	98.1%	99.0%	96.3%	96.3% ^(注2)
総資産LTV	47.7%	48.1%	47.7%	47.7%	47.7%

返済期限の分散状況 2024年5月31日時点 (借換え実施後)



総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注1) 括弧内は、有利子負債残高より物件取得（サンハウス野並、T's garden西寺尾、ルート相模が丘）時のブリッジローン残高を差し引いた合計残高を分母とし、算出した比率を記載しています。

(注2) 借換え後の「総資産LTV」については、第19期末時点における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。

(注3) 「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。

業績予想

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



第20期(2024年10月期)・第21期(2025年4月期)の運用サマリー

■ 計画・対応

項目	計画		内容				
	2024年10月期	2025年4月期					
分配金 (内部留保取崩し)	3,710円 (60円)	3,710円 (48円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年10月期は、巡航分配金を上方修正した一部を反映し前回予想に+10円上乗せした3,710円を予想 ✓ 2025年4月期は金利上昇等を織り込みつつ3,710円を維持する計画 				
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● トーセイ・リート成長の重要な柱 厳選取得により、確実な成長を目指す 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 比較的利回りの高い物件を取得していく方針は不変 ✓ スポンサーサポートを主体とした東京経済圏の物件取得に加え、地域分散・利回り確保に資する地方物件の取得も継続 ✓ 物件取得の際は、マーケット環境を見極め、公募増資に拘らず、手元資金の活用や物件入替えも柔軟に検討。分配金水準を安定的に向上させ、投資主価値の最大化を目指す 				
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 想定稼働率(期末) <table border="1"> <thead> <tr> <th>2024年10月期</th> <th>2025年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>96.2%</td> <td>95.9%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 物件特性を見極めた賃料アップ 		2024年10月期	2025年4月期	96.2%	95.9%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年10月末の想定稼働率は、オフィス稼働率の上昇を背景に、前回予想を+0.7ポイント上方修正 ✓ 地域・物件特性を踏まえた条件設定により稼働率の維持向上を目指す ✓ 物件特性を十分に見極めながら、更なる賃料アップにチャレンジする
2024年10月期	2025年4月期						
96.2%	95.9%						
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● トーセイ・リートらしいESGの深化 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 計画的なCAPEX投資を継続することで、資産価値の向上を図る ✓ 環境認証取得率アップおよび評価向上を目指す ✓ 費用対効果を見極めながら、地道な対応を継続し環境指標を向上する 				

第20期(2024年10月期)・第21期(2025年4月期)の業績予想

- 第20期は、前期対比で増収減益予想。前期取得物件が寄与するも、保守的に設定した想定稼働率と金利負担等の費用増を反映
- 前回予想対比では、営業収益及び各利益段階で上方修正。オフィスを中心とした稼働率改善等が主因
- 第21期は、金利上昇を見込むが、オフィスのフリーレント解消等でカバーし増益予想。従来同様、更なる増益を目指す

業績予想 (単位：百万円)

	第19期 (2024年4月期) 実績(A)	第20期 (2024年10月期)						第21期 (2025年4月期)		
		前回予想(B) 2024/1/19公表	今回予想(C) 2024/6/17公表	第19期実績(A) 対 今回予想(C)		前回予想(B) 対 今回予想(C)		予想	第20期 今回予想(C)比	
営業収益	3,577	3,620	3,634	56	1.6%	13	0.4%	3,615	△18	△0.5%
営業利益	1,695	1,693	1,696	0	0.0%	2	0.1%	1,710	14	0.8%
当期純利益	1,386	1,367	1,374	△11	△0.9%	6	0.5%	1,378	4	0.3%
分配金 (円/口)	3,682	3,700	3,710	28	0.8%	10	0.3%	3,710	0	0.0%

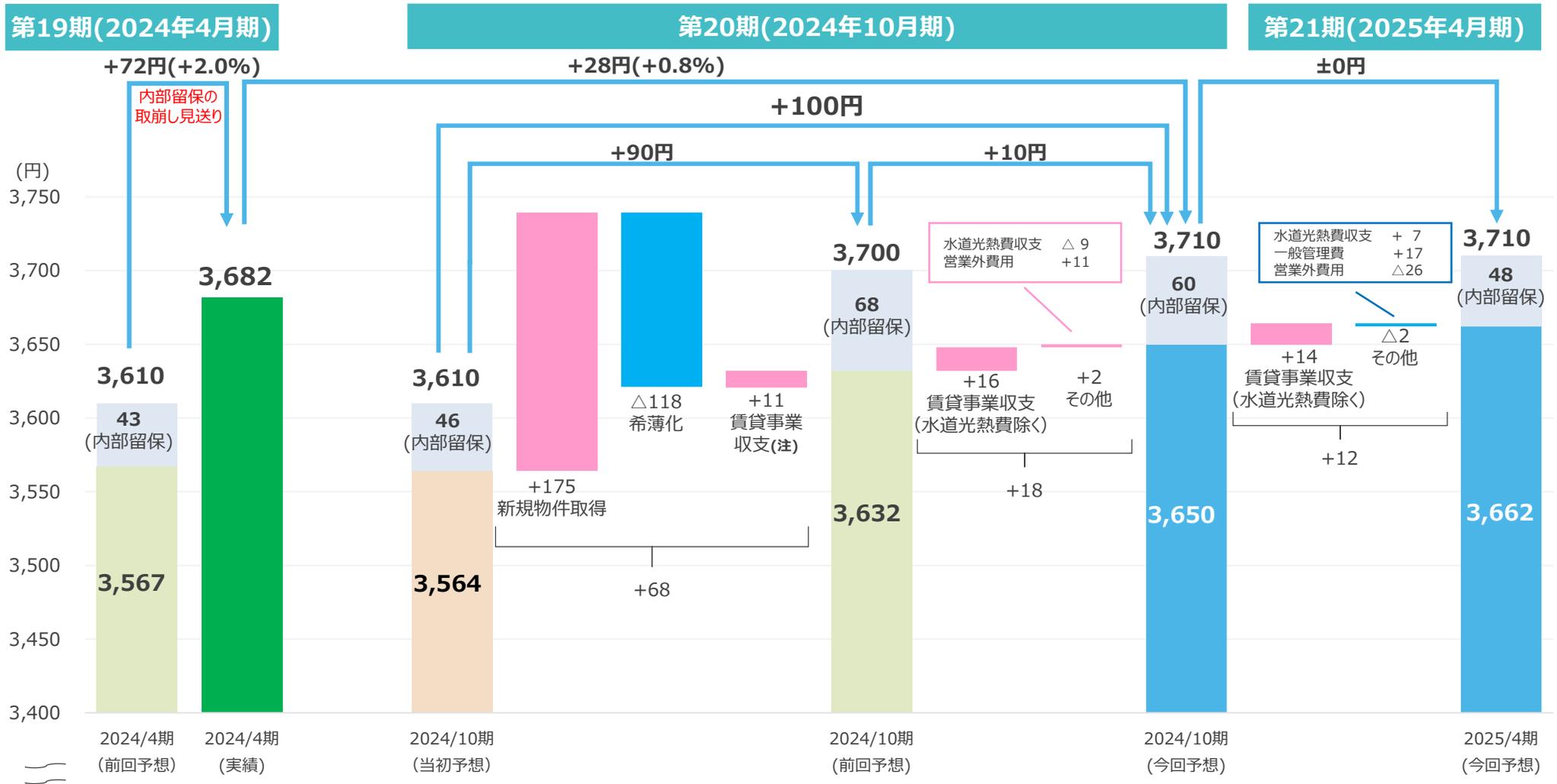
増減要因 (単位：百万円)

		第19期 実績(A)	第20期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第21期 予想(C)	差異 (C)-(B)			第19期 実績(A)	第20期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第21期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	賃料・共益費・施設収入	3,214.4	3,285.2	70.7	3,293.9	8.7	賃貸事業費用	PMBM報酬	336.0	333.3	△2.7	334.5	1.2
	オフィス	1,406.4	1,424.5	18.0	1,428.4	3.9		水道光熱費	281.0	324.8	43.8	299.8	△24.9
	商業施設	226.2	228.5	2.3	228.7	0.1		修繕費	153.6	133.6	△20.0	126.7	△6.8
	住宅	1,581.7	1,632.1	50.3	1,636.8	4.6		原状回復費	85.3	66.8	△18.5	64.8	△1.9
	水道光熱費収入	274.6	302.7	28.1	280.5	△22.2		公租公課	255.2	258.8	3.6	263.4	4.6
	その他営業収入	88.0	46.0	△42.0	40.9	△5.0		その他支出	90.9	94.6	3.6	94.3	△0.2
	原状回復工事	39.9	19.0	△20.9	15.2	△3.7		広告宣伝費	40.3	39.7	△0.5	38.2	△1.5
更新料	31.9	23.5	△8.4	24.3	0.8	減価償却費	455.0	467.1	12.1	466.7	△0.3		
解約違約金他	16.0	3.4	△12.6	1.3	△2.1	一般管理費	309.1	325.3	16.1	319.0	△6.2		
							販管費以下	営業外損益 (営業外・収益-費用)	△308.7	△320.9	△12.1	△330.7	△9.8

分配金の予想について

- 第20期の分配金は、前回予想比+10円の3,710円（利益相当分配金は+18円）
なお、物件取得前の当初予想分配金に対しては+100円の上方修正（利益相当分配金は+86円）
- 第21期についても、3,710円の分配金を維持する計画

1口当たり分配金



■ 2023年12月15日付で公表した予想
 ■ 2024年1月19日付で公表した予想
 ■ 2024年6月17日付で公表した予想
 ■ 実績
 ■ 内部留保

(注) 第18期決算発表（2023年12月15日公表）以降、業績予想修正（2024年1月19日公表）までに発生した既存ポートフォリオ（T's garden西寺尾、ルート相模が丘を除く）に係る賃貸事業収支の変動部分

ESGについて

■ ARES ESG AWARD 2023 グッドアクション賞（環境部門）を受賞

「ARES ESG AWARD」は、J-REIT業界及び一般社団法人不動産証券化協会（ARES）の会員社のSDGs推進及びESG経営を支援すること等を目的として、2023年に一般社団法人不動産証券化協会が創設した表彰制度です。本投資法人は、初回となる「ARES ESG AWARD 2023」において、「グッドアクション賞（環境部門）」を受賞しました

● 築古賃貸マンションの再生

本投資法人では、築30年超の物件に対し、スクラップ&ビルドではなく適切な修繕や設備更新を行うことで長寿命化を図ることにより、収益性の向上と環境負荷の低減を目指しています
 具体例として、保有物件の一つであるツイン・アベニューにおいて、宅配ボックス新設、大規模修繕工事実施、植栽植替え、館銘板交換、節水型水栓機器の設置などに取り組みました
 各取り組みは、一般的かつ手軽に行なえるものが多く、築古物件であっても、このような取り組みを地道に積み重ねることで、収益性を向上させながらESG貢献につなげています
 結果として、DBJ Green Building認証で3つ星を取得するとともに、グリーン適格資産としてグリーンファイナンスによる資金調達を実施することが出来ました



ツイン・アベニュー



【評価コメント】

節水型水栓への交換（環境）、館銘板の更新や植栽の植替え（意匠）、宅配ボックス新設や温水便座付トイレ設置（利便性/快適性）など、多面的な価値を追求する大規模修繕を施すことで、築古物件の収益性を改善させる取り組みは、REIT関与の環境意義をサーキュラーエコノミーに拡大するものであると同時に汎用性も高く、ユニークな取り組みである

■ 環境認証を新たに1物件で取得

2024年4月にRising Place川崎二番館で新たにDBJGB認証3スター（★★★）を取得。2024年4月期末時点の環境認証取得済みの物件は17物件、延床面積ベース取得率は39.1%となりました。そのうちグリーン適格資産の割合は30.8%です



■ 第4回グリーンローンを実施

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」に基づき、グリーン適格資産であるSEA SCAPE千葉みなと（DBJGB認証★★★）の取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に本グリーンローンを充当しました。本投資法人によるグリーンローンは、今回で4回目の取り組みとなります。今後もグリーンファイナンスによる資金調達を通じて、ESGへの取り組みを一層強化してまいります

借入額	利率	期間	資金使途
1,025百万円	基準金利（全銀協1か月 日本円 TIBOR） + 年率0.650%	6.0年	グリーン適格資産であるSEA SCAPE千葉みなとの取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に充当

グリーン適格資産「SEA SCAPE千葉みなと」



取得年月	2015年11月
建築年月	2008年3月
取得価格	2,800百万円
環境認証	・2022年4月取得 DBJGB認証★★★

■ GRESBリアルエステイト評価にて「1スター」及び「グリーンスター」を取得

GRESBリアルエステイト評価は、2009年に創設されたグローバルな不動産会社のベンチマーク制度で、不動産を保有・運用する不動産会社やファンドのESG配慮を評価します。2023年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、「1スター」及び「グリーンスター」を取得しております

※グリーンスター…ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において、優れた参加者であることを示す



■ TCFD提言に基づく情報開示を実施

本資産運用会社は、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」へ加入しています
 TCFD提言の4項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動がもたらすリスクと機会の分析を実施し、本投資法人のwebサイトに開示いたしました



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES



■ 保有不動産に対する取り組み

環境分野の目標設定：2030年度までの目標

エネルギー消費量	35%の原単位削減
水使用量	
GHG排出量	
環境認証	環境認証取得率：50%（延床面積ベース） うちグリーン適格資産の割合50%

● 環境パフォーマンス

	原単位						基準年比 (%)
	2018年 (基準年)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
エネルギー消費量(kl)	0.0321	0.0317	0.0292	0.0297	0.0278	0.0265	△17.3
水使用量(注) (㎡)	0.951	0.848	0.751	0.797	0.720	0.717	△24.6
GHG排出量 (t-CO ₂)	0.0616	0.0567	0.0505	0.0500	0.0470	0.0448	△27.2

(注) 水使用量は、上水道の使用量のみを集計しています。GHG排出量は、Scope1とScope2の合算となります。また、排出量算定にあたっては、ロケーション基準を採用しています

● 環境認証取得済み物件一覧 ◇環境認証取得率 全体：39.1%（うちグリーン適格資産30.8%）

	用途	物件名	DBJ Green Building 認証	BELS
グリーン 適格 資産	住宅	月光町アパートメント	★★★★	-
	オフィス	西葛西トーセイビル	★★	★★★
	オフィス	新横浜センタービル	-	★★★
	住宅	T's garden高円寺	★★★	-
	住宅	SEA SCAPE千葉みなと	★★★	-
	住宅	ツイン・アベニュー	★★★	-
	住宅	Rising Place川崎二番館	★★★ NEW	-
	住宅	T's garden北柏 3号棟	★★★	-
-	オフィス	関内トーセイビルⅡ	★★	-
	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	★	-
	オフィス	日本橋浜町ビル	★	-
	オフィス	NU関内ビル	★	-
	オフィス	東戸塚ウエストビル	★	-
	オフィス	関内ワイズビル	★	-
	オフィス	八王子トーセイビル	★	-
	住宅	ルミエール3番館	★	-

● LED化工事の進捗状況

保有物件における共用部についてLED化を推進しています。2024年4月期末の共用部LED化済みの物件は31物件、照明台数ベースによるLED化率85.0%まで進捗しています
今後も環境への取り組みの一環として、LED化率の向上に努めてまいります



	2021/4期末	2021/10期末	2022/4期末	2022/10期末	2023/4期末	2023/10期末	2024/4期末
LED化済み物件数	2	3	12	19	24	31	31
ポートフォリオ全体の物件数	52	52	59	59	60	60	62

● 環境性能向上に向けたESG工事の実施例

吸収式冷凍機交換による省エネ化

多摩センタートーセイビルにおいて、冷房設備の熱源となる吸収式冷凍機の交換を行いました。旧来機と比較し、省エネ性能に優れた機器へと交換することで、環境負荷の低減を図っています



多摩センタートーセイビル

環境配慮型タイルカーペットの使用

オフィス区画の原状回復工事の際に、再生材比率の高いエコタイルカーペットを積極的に採用しています。第19期は7物件合計2,187.69㎡に使用しました



本厚木トーセイビル

■ 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

スマート置き配の導入 オートロックを利用した置き配システム (28物件で導入中)



「入居者の事前許可によるオートロック通過と置き配」滞在時における荷物の非接触受取りや滞在が不要となる時刻指定配達が可能など、再配達の見込みが減少します。再配達の減少は、配達員の負担軽減や配送にかかるエネルギー消費削減にもつながります

駐輪スペースの整備 (西台NCビル)



駐輪スペースを整備することで、テナントの利便性を高めるとともに、不正な路上駐輪・不法投棄の防止を図っています

■ 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



千葉中央トーセイビル
災害等の発生による緊急事態に備え、飲料製品を被災者に無償提供できる自動販売機を設置しています

デジタルサイネージの導入



多摩セントールトーセイビル
Rising Place川崎二番館
緊急時の連絡や防災に関する情報を発信するデジタルサイネージを保有するオフィスや一部住宅のエレベーター前に設置しています

電動マイクロモビリティ・シェアリングの導入 (関内ワイズビル・KM新宿ビル ほか)



テナントや地域コミュニティの利便性向上策の一環として、一部の保有物件において、電動マイクロモビリティを導入しています

高性能防犯カメラへの更新 (アブニール白妙)



従来品と比較して、画質が向上するだけでなく、音声保存や赤外線機能を備えることで、夜間における防犯性が向上。また、設置台数を増設することで、死角を少なくするなど、犯罪発生の抑止に努めています

防災備蓄の確保



一部の保有物件において、災害時の備えとして、飲料水や簡易トイレなどの防災備蓄を確保しています

AED/エレベーターキャビネットの設置



緊急時の備えとして一部の保有物件に対し、共用部AEDやエレベーター内非常用品収納ボックスを設置しています

■ 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財確保を目指すとともに、研修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ています

● テレワークの体制整備

- 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62.7%、女性37.3%（2024年4月30日時点）
ベトナム・ミャンマー・カンボジア等の海外出身者も多数採用

● 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

● 社内独自のサークル発足

従業員の親睦や健康増進、文化や教養を高めることを目的に自主的な活動を企図し、本資産運用会社独自のサークル活動を開始しました

● 社内イベントの実施

テレワークが定着する中、従業員同士の交流機会の創出及びモチベーション向上を図る目的から社内イベントを積極的に実施しています



職場家族参観

● 人財教育研修

トーセイグループでは、人財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

各種資格保有者（2024年4月30日時点、本資産運用会社籍者のみ）

- 宅地建物取引士(合格者含む)107名
- 不動産証券化協会 認定マスター28名
- 不動産コンサルティングマスター11名
- 一級建築士3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
コンプライアンス研修・企業理念アンケート	インサイダー取引防止研修
反社会的勢力対応研修	反社会的勢力・犯罪収益移転防止研修
情報資産管理研修	ハラスメント防止研修
防災・自衛消防訓練	情報セキュリティ・腐敗防止研修
安否確認・緊急連絡テスト	金融商品取引法等法令知識研修
新入社員導入研修	利益相反管理研修
中途社員入社時オリエンテーション	ESG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社として社会貢献活動に参加しています

清掃活動ボランティア

- 災害支援
- 環境保全・美化活動
- イベント開催
- 児童養護施設支援
- 寄付活動



西なぎさ発：東京里海エイド



港区アドプト・プログラム



避難訓練



AED操作訓練



消火訓練

■ 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、資産運用会社役職員による投資口累積投資制度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
- 2024年4月末日時点で、本投資法人の投資口67,001口

(発行済投資口数の**17.79%**)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職員利益の合致

- トーセイグループの役職員が、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月抛出開始)

■ 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、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

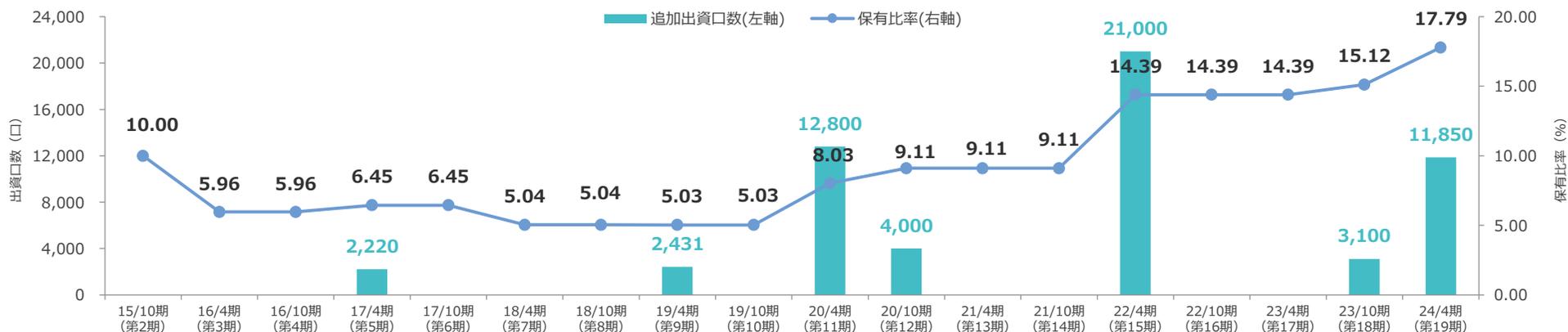
利益相反を回避する意思決定フロー

- 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が、その前にリスク・コンプライアンス室長による事前検証およびリスク・コンプライアンス委員会の審議・決議があり、否決された場合は差戻され、投資運用委員会へ上程ができない

トーセイ株式会社(スポンサー)によるセイムボート出資状況

- スポンサーによるセイムボート出資を通して、投資主利益とトーセイグループ利益の共有化及びスポンサーコミットメントの強化に寄与
- 2024年1月の第三者割当により、合計投資口保有数67,001口（発行済投資口数の17.79%）へ上昇

■ 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。

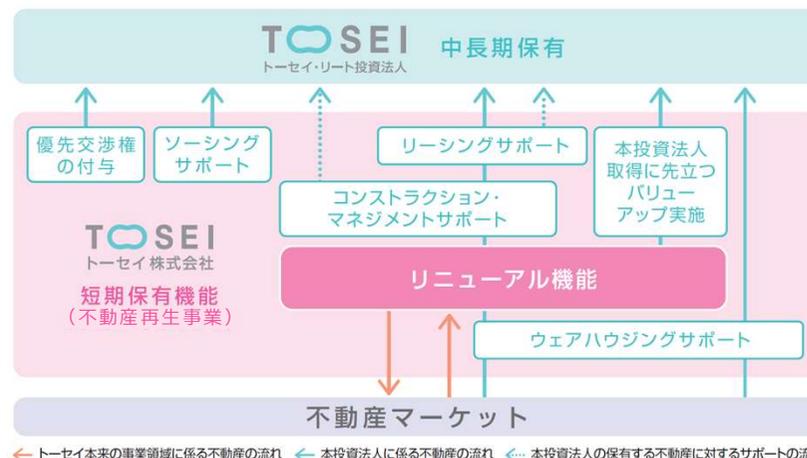
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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

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



- 「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

E

■ 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



S

■ 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



G

■ 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

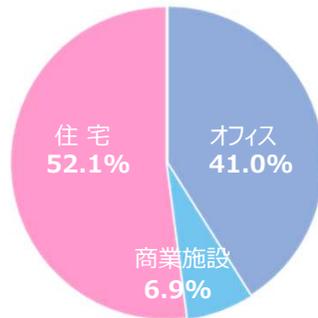
基本情報（2024年4月末現在）

投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
運用資産	総合型
スポンサー	トーセイ株式会社 東証プライム市場：証券コード8923 シンガポール証券取引所：証券コードS2D
資産規模	62物件 827億円（取得価格ベース）
格付の状況	株式会社日本格付研究所（JCR） A（安定的）

投資対象

**オフィス、商業施設
住宅、物流施設**

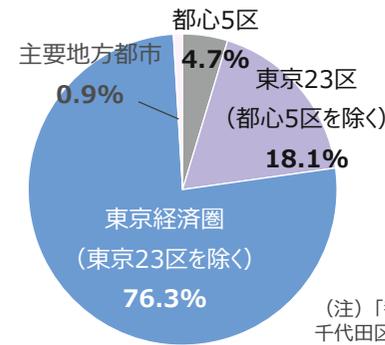
用途別投資比率
(取得価格ベース)



地域

東京経済圏中心
(東京、神奈川、埼玉、千葉)

地域別投資比率
(取得価格ベース)

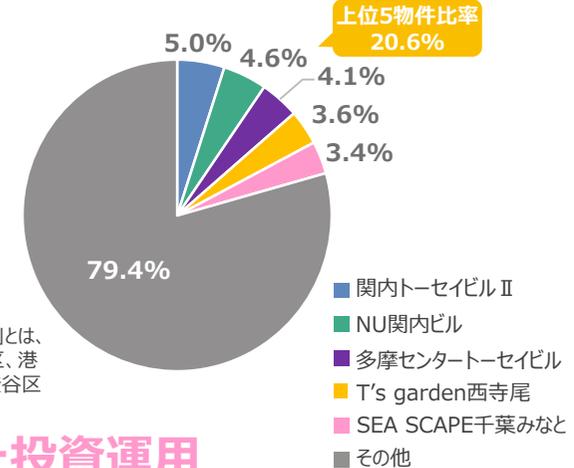


(注)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。

規模

中小規模
(原則50億円以下)

物件別投資比率
(取得価格ベース)



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



【目利き力】

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



【リーシング力】

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



【再生力】

不動産の競争力の現状を見極め、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

■ YouTube

より多くの皆さまに本投資法人の特徴や魅力をお届けするための取組みとして、動画配信を活用しています。本投資法人の概要や直近の運用状況、保有物件の特徴などをご紹介します。

YouTubeチャンネル

https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO_iE52laGepQ



新規公開動画(保有物件のご紹介)

画像をクリックすると各動画をご覧ください

・ツイン・アベニュー



・西台NCビル



・T's garden高円寺



～お知らせ～ 「第19期決算概要」公開予定(2024年7月31日頃)

動画は本投資法人のウェブサイトからもご覧いただけます。
<https://tosei-reit.co.jp/>



主な動画

画像をクリックすると各動画をご覧ください

・本投資法人のご紹介



・保有物件のご紹介

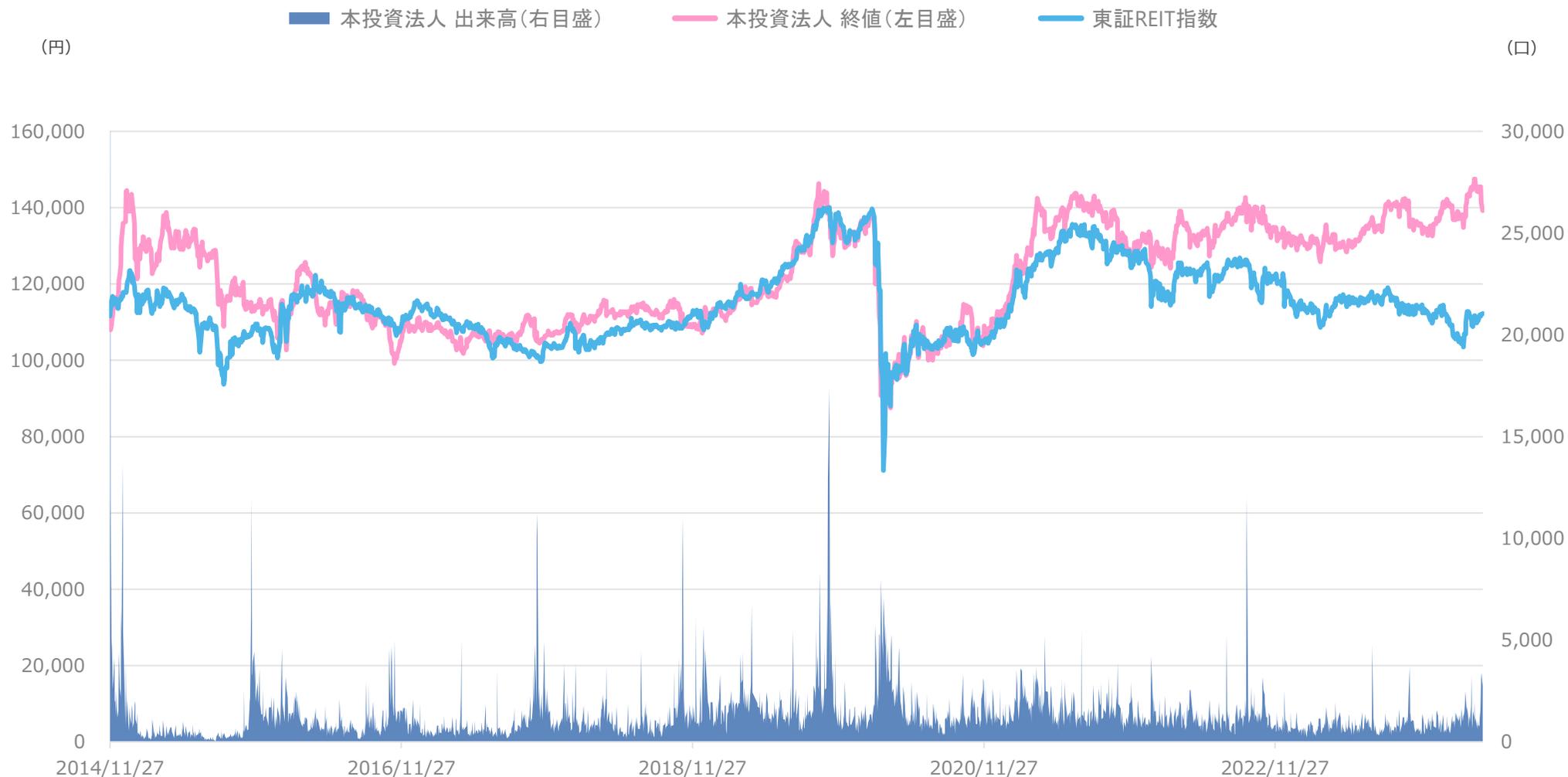


・決算概要のご説明(2023年10月期)



■ 本投資法人の投資口価格と出来高の推移

期間：2014年11月27日（上場日）～ 2024年4月30日（第19期末）



(注) 東証REIT指数は、本投資法人の上場日である2014年11月27日の終値を基準に指数化し、同日における本投資法人の投資口価格へ乗じることで、本投資法人の投資口価格を基準とした相対的な数値へ補正しております。

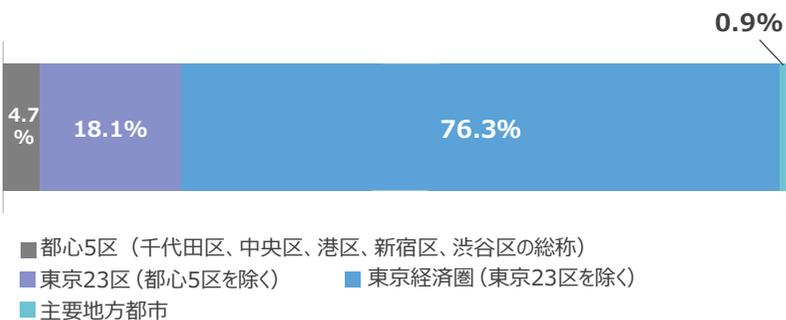
■ 第19期 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第18期末	第19期末
オフィス	6.05%	6.06%
商業施設	6.00%	6.03%
住宅	5.63%	5.56%

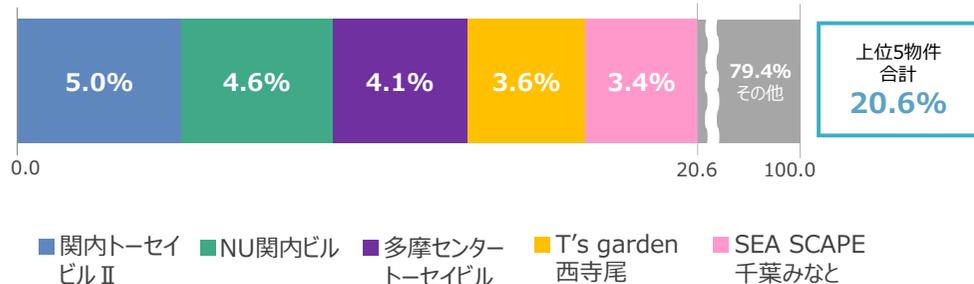
■ 第19期 地域別投資比率（取得価格ベース）



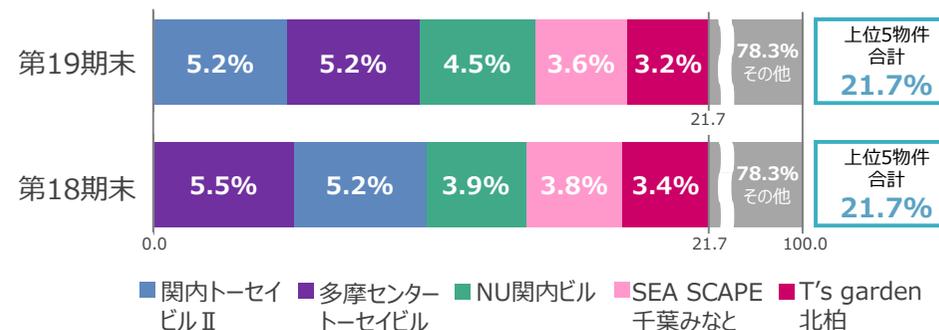
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第18期末	第19期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.66%	6.66%
東京23区 (都心5区を除く)	5.57%	5.59%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.85%	5.79%
主要地方都市	5.98%	5.97%

■ 第19期 物件別投資比率（取得価格ベース）

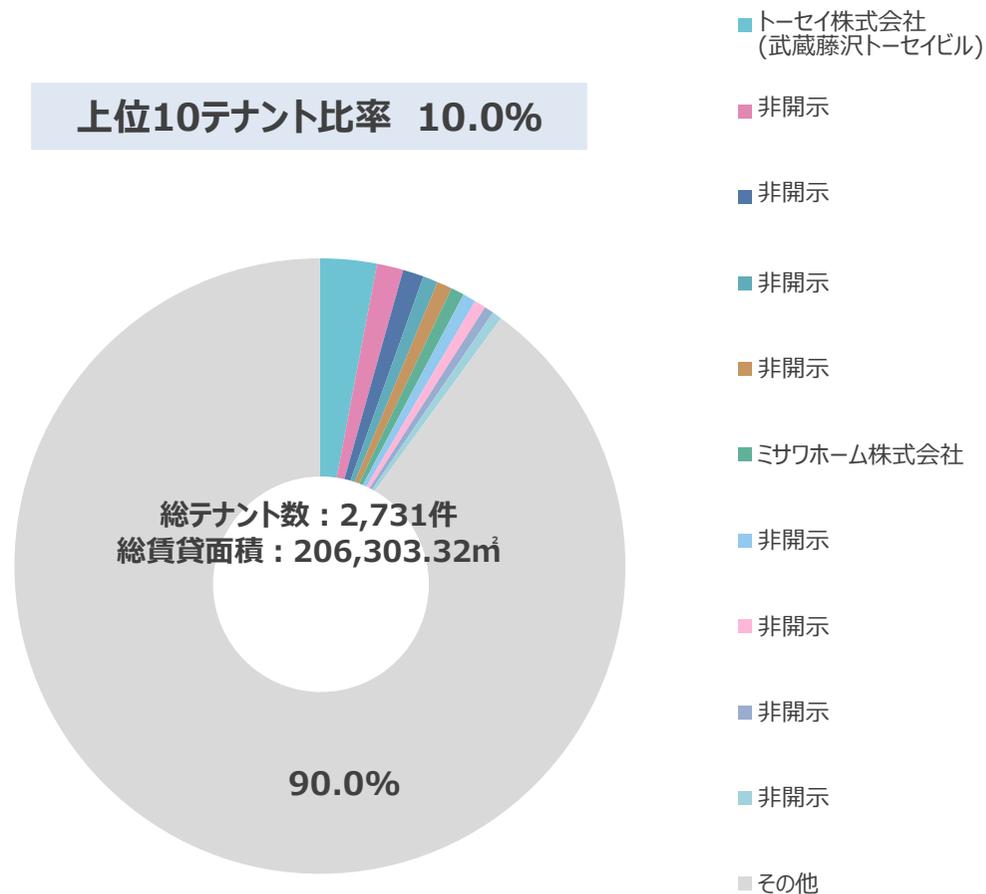


■ 物件別NOI比率



■ 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	3.0%
2	非開示	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.4%
3	非開示	JPT元町ビル	2,168.06	1.1%
4	非開示	関内ワイズビル	1,578.83	0.8%
5	非開示	非開示	1,549.35	0.8%
6	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.7%
7	非開示	NU関内ビル	1,347.07	0.7%
8	非開示	Rising Place川崎 二番館	1,266.25	0.6%
9	非開示	八王子トーセイビル	1,081.68	0.5%
10	非開示	KM新宿ビル	1,032.11	0.5%
		合計	20,647.00	10.0%



投資主の状況(第19期末)

■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2023年10月期末 (第18期末)		2024年4月期末 (第19期末)		2023年10月期末 (第18期末)		2024年4月期末 (第19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	153,792	42.18	152,475	40.50	17,239	97.43	17,119	97.39
金融機関 (金融商品取引業者含む)	116,583	31.98	122,074	32.43	56	0.32	55	0.31
その他の法人	64,929	17.81	76,885	20.42	283	1.60	279	1.59
外国法人等	29,301	8.04	25,021	6.65	115	0.65	124	0.71
合計	364,605	100.00	376,455	100.00	17,693	100.00	17,577	100.00

■ 主要な投資主一覧 (上位10位) (注2)

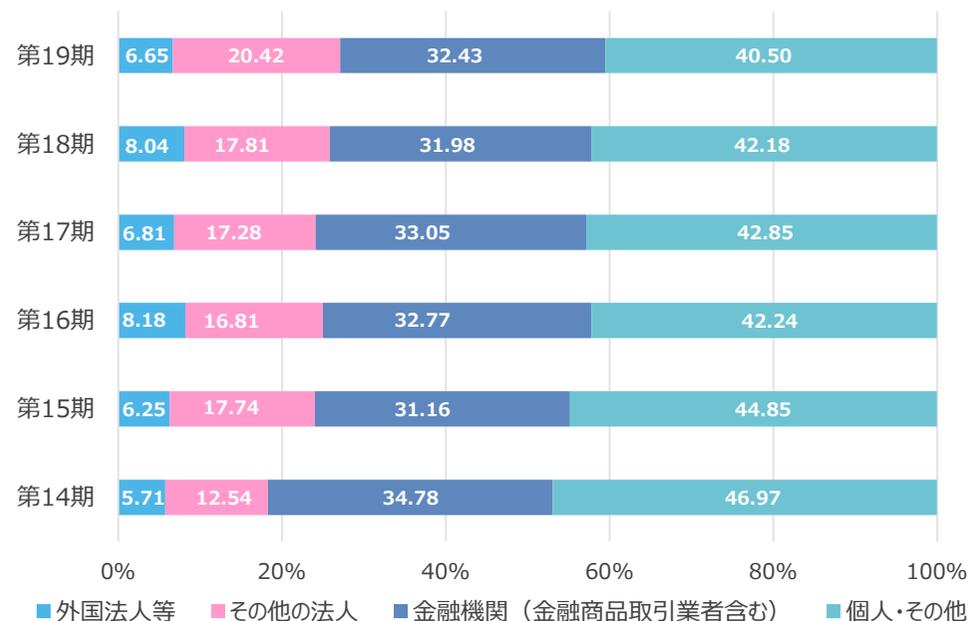
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	トーセイ株式会社	67,001	17.79
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	34,847	9.25
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	33,734	8.96
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,958	4.23
5	個人	8,254	2.19
6	近畿産業信用組合	6,606	1.75
7	BNPパリバ証券株式会社	5,273	1.40
8	モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	4,808	1.27
9	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	3,940	1.04
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,782	1.00
	合計	184,203	48.93

(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) 2024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)

	2023年10月期 (第18期)	2024年4月期 (第19期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,385,353	1,958,632
信託現金及び信託預金	6,124,577	6,064,248
営業未収入金	16,846	16,394
前払費用	159,364	216,847
その他	3,866	20,827
【流動資産合計】	8,690,009	8,276,950
(有形固定資産)	(76,733,780)	(80,425,960)
信託建物	22,648,548	23,771,527
減価償却累計額	△4,472,620	△4,867,485
信託建物（純額）	18,175,927	18,904,042
信託構築物	204,369	230,710
減価償却累計額	△81,951	△87,138
信託構築物（純額）	122,417	143,571
信託機械及び装置	602,015	615,095
減価償却累計額	△275,176	△300,071
信託機械及び装置（純額）	326,839	315,024
信託工具、器具及び備品	425,133	468,156
減価償却累計額	△227,049	△257,108
信託工具、器具及び備品（純額）	198,084	211,048
信託土地	57,910,511	60,852,274
信託建設仮勘定	-	-
(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)	(288,543)	(267,714)
長期前払費用	278,525	257,696
繰延税金資産	17	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	77,891,951	81,563,302
投資口交付費	18,726	26,485
投資法人債発行費	10,788	10,107
【繰延資産合計】	29,514	36,592
資産合計	86,611,475	89,876,846

	2023年10月期 (第18期)	2024年4月期 (第19期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	230,914	153,990
短期借入金	400,000	-
1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	7,800,000
未払金	158,820	162,467
未払法人税等	957	955
未払消費税等	46,034	28,845
前受金	569,111	585,992
その他	141,461	92,628
【流動負債合計】	7,147,299	8,824,880
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	34,300,000	34,100,000
信託預り敷金及び保証金	2,889,838	2,994,237
【固定負債合計】	38,189,838	38,094,237
負債合計	45,337,137	46,919,118
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,802,455	41,450,790
剰余金	(1,471,882)	(1,506,937)
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,471,882	1,506,937
【投資主資本合計】	41,274,338	42,957,727
純資産合計	41,274,338	42,957,727
負債純資産合計	86,611,475	89,876,846

(単位：千円)

	2023年10月期 (第18期)	2024年4月期 (第19期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,123,694	3,214,492
その他賃貸事業収入	397,910	362,661
営業収益合計	3,521,605	3,577,153
営業費用		
賃貸事業費用	1,564,287	1,571,983
資産運用報酬	202,331	205,437
資産保管手数料	3,773	3,772
一般事務委託手数料	19,828	20,523
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	72,835	76,986
営業費用合計	1,865,517	1,881,164
営業利益	1,656,088	1,695,989
営業外収益		
受取利息	39	40
受取保険金	496	685
雑収入	589	216
営業外収益合計	1,125	942
営業外費用		
支払利息	203,517	208,751
投資法人債利息	4,250	4,250
投資法人債発行費償却	681	681
融資関連費用	91,200	89,106
その他	5,193	6,900
営業外費用合計	304,842	309,689
経常利益	1,352,370	1,387,242
税引前当期純利益	1,352,370	1,387,242
法人税、住民税及び事業税	963	961
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	964	961
当期純利益	1,351,406	1,386,280
前期繰越利益	120,476	120,656
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,471,882	1,506,937

ポートフォリオ一覧(62物件)(1)

物件番号	物件名	環境認証		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(m ²)	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
O-01	多摩スタートーセイビル	★		34.8	東京都多摩市	3,370	4.1	3,970	3,349	620	70	12	7.01	9,686.82	96.5	6.3
O-02	KM新宿ビル			32.6	東京都新宿区	2,057	2.5	3,180	2,063	1,116	0	△ 92	6.24	3,403.95	86.9	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★		33.5	東京都中央区	1,830	2.2	2,830	1,704	1,125	0	11	7.13	3,334.40	88.7	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★★		40.2	神奈川県横浜市	4,100	5.0	4,590	3,947	642	0	25	5.92	6,919.19	100.0	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★	★★★	30.2	東京都江戸川区	1,710	2.1	2,040	1,603	436	0	8	6.24	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	33.4	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,010	1,310	699	50	59	7.46	3,884.81	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★		32.1	東京都板橋区	1,481	1.8	1,850	1,472	377	50	53	6.05	3,798.48	100.0	6.1
O-08	JPT元町ビル			32.5	神奈川県横浜市	2,377	2.9	2,970	2,259	710	△ 10	3	6.17	5,410.03	100.0	8.9
O-09	白山麻の実ビル			30.8	東京都文京区	1,380	1.7	1,720	1,348	371	40	47	5.35	1,856.11	100.0	6.7
O-10	長者町デュオビル			30.8	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,450	1,273	176	0	5	5.30	2,217.86	91.9	8.1
O-11	NU関内ビル	★		37.2	神奈川県横浜市	3,800	4.6	4,060	3,798	261	0	13	5.65	8,025.76	100.0	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★		31.2	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2,830	2,733	96	10	17	5.47	5,660.20	96.8	3.9
O-13	関内ワイズビル	★		33.2	神奈川県横浜市	2,050	2.5	2,170	2,058	111	0	5	5.23	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			31.3	神奈川県厚木市	880	1.1	902	889	12	4	1	6.42	2,649.60	86.8	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★		36.2	東京都八王子市	1,600	1.9	1,780	1,594	185	10	17	5.83	3,540.06	100.0	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			28.9	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,170	1,094	75	0	4	5.96	2,755.18	92.4	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル			15.3	千葉県千葉市	833	1.0	888	819	68	0	3	5.31	1,762.92	100.0	9.4
オフィス小計		-		-	-	33,897	41.0	40,410	33,323	7,086	224	197	6.06	71,661.77	97.1	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			31.4	千葉県千葉市	2,380	2.9	2,650	2,078	571	0	16	5.80	5,890.90	100.0	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			26.7	埼玉県入間市	1,950	2.4	2,180	1,881	298	0	8	6.52	6,089.72	100.0 (94.0)	4.8
Rt-04	和紅ビル			38.0	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,530	1,321	208	10	0	5.73	2,832.46	96.2	8.3
商業施設 小計		-		-	-	5,730	6.9	6,360	5,280	1,079	10	24	6.03	14,813.08	99.3	-
オフィス・商業施設 中計		-		-	-	39,627	47.9	46,770	38,604	8,165	234	222	6.05	86,474.85	97.5	-

(注) 「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の占める割合です。次頁も同じです。

ポートフォリオ一覧(62物件)(2)

物件番号	物件名	環境認証		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(m ²)	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-01	T's garden高円寺	★★★		13.3	東京都杉並区	1,544	1.9	2,260	1,464	795	0	5	5.28	2,169.38	97.4	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			35.1	東京都北区	1,227	1.5	1,740	1,190	549	10	13	6.37	3,876.47	95.8	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		16.1	東京都白黒区	1,000	1.2	1,410	970	439	0	1	5.24	1,392.13	94.1	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			15.3	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	910	369	0	3	5.80	2,067.93	97.3	4.0
Rd-05	アビタート蒲田			32.9	東京都大田区	836	1.0	1,060	813	246	0	3	5.47	1,768.23	100.0	8.7
Rd-07	アブニール白妙			29.2	神奈川県横浜市	780	0.9	1,090	721	368	10	13	6.85	2,499.93	93.6	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			31.8	東京都町田市	600	0.7	828	593	234	0	5	6.93	1,866.11	97.9	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		16.1	千葉県千葉市	2,800	3.4	3,330	2,503	826	0	8	5.94	6,758.52	96.0	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			26.1	東京都葛飾区	670	0.8	757	656	100	0	0	5.08	1,652.93	93.3	6.4
Rd-12	ツイン・アペニュー	★★★		32.2	東京都練馬区	1,880	2.3	2,200	1,921	278	0	1	5.30	4,558.96	98.6	6.8
Rd-13	マイルストン東久留米			34.6	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,780	1,592	187	0	8	5.36	3,546.91	94.4	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	★		29.6	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,750	1,469	280	10	16	6.07	5,644.16	100.0	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			33.2	千葉県船橋市	860	1.0	913	856	56	0	0	5.63	2,643.84	91.7	7.4
Rd-16	クレスト山手台			35.2	神奈川県横浜市	710	0.9	755	704	50	0	1	5.69	2,802.74	100.0	7.4
Rd-17	サンセール与野本町			33.5	埼玉県さいたま市	600	0.7	629	593	35	0	1	5.39	1,419.39	95.9	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	★★★		7.2	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2,010	1,779	230	△ 30	△ 17	4.98	2,962.48	99.3	6.5
Rd-19	Jパレス桜台			30.2	東京都練馬区	1,090	1.3	1,260	1,088	171	△ 20	△ 18	4.90	2,396.32	93.5	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			33.4	神奈川県横浜市	740	0.9	794	738	55	△ 10	△ 7	5.65	1,988.25	90.7	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			27.3	東京都八王子市	600	0.7	716	584	131	0	2	6.19	2,315.99	96.4	3.9
Rd-22	T's garden大島			34.5	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	1,035	124	0	3	5.73	2,705.70	98.5	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		30.0	千葉県柏市	2,770	3.3	3,000	2,695	304	10	23	5.28	13,377.44	96.0	3.5
Rd-24	センチュリー蒲和			35.1	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	975	184	△ 10	△ 6	5.95	4,201.77	98.6	6.3
Rd-25	T's garden永山			37.9	東京都多摩市	850	1.0	1,150	844	305	10	7	7.01	4,286.89	94.7	8.0
Rd-26	グランドウールふじみ野			27.2	埼玉県富士見市	822	1.0	889	825	63	0	△ 9	5.68	2,144.34	98.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			35.9	東京都小平市	760	0.9	871	781	89	0	△ 3	5.69	2,845.88	88.3	7.1
Rd-28	T's garden殿Ⅱ			37.1	埼玉県川口市	750	0.9	843	749	93	1	1	5.82	3,043.97	96.5	6.6
Rd-29	T's garden殿Ⅲ			34.4	埼玉県川口市	655	0.8	717	661	55	0	1	5.63	2,464.40	100.0	7.5
Rd-30	T's garden柏			32.1	千葉県柏市	595	0.7	665	595	69	△ 4	△ 2	5.68	3,265.30	97.6	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			18.2	千葉県松戸市	482	0.6	530	474	55	0	2	5.13	1,195.22	97.9	7.0
Rd-32	T's garden田無			32.6	東京都西東京市	310	0.4	412	332	79	4	5	6.36	1,263.32	100.0	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			17.3	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,430	1,152	277	0	1	5.11	1,945.20	100.0	5.5
Rd-34	ブルヴァル舞岡			20.4	神奈川県横浜市	810	1.0	923	827	95	△ 1	1	5.67	3,002.40	95.6	7.6
Rd-35	T's garden小岩			31.1	東京都江戸川区	490	0.6	610	501	108	10	10	5.39	1,188.76	95.3	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			35.6	神奈川県横浜市	480	0.6	564	484	79	0	1	5.55	1,050.05	91.4	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ			32.9	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	1,072	177	0	3	5.45	3,199.68	100.0	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋			33.1	埼玉県越谷市	804	1.0	863	814	48	1	4	5.78	3,655.13	100.0 (94.2)	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷			31.0	神奈川県川崎市	790	1.0	885	804	80	△ 1	△ 6	5.14	1,107.32	86.4	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			35.0	神奈川県横浜市	660	0.8	771	667	103	0	2	5.82	1,562.24	85.5	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			31.7	東京都荒川区	620	0.7	773	627	145	1	1	5.68	1,632.50	90.1	5.3
Rd-42	サンハウス野並			36.6	愛知県名古屋市中	780	0.9	877	835	41	△ 1	0	5.97	3,300.40	94.8	5.8
Rd-43	T's garden西寺尾			24.5	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,310	3,077	232	-	-	4.67	7,920.48	100.0	4.4
Rd-44	ルート相模が丘			14.5	神奈川県座間市	670	0.8	709	700	8	-	-	5.08	1,716.98	98.7	7.2
住宅 小計		-	-	-	-	43,097	52.1	50,924	42,691	8,232	△ 10	87	5.56	126,406.04	96.5	-
合計/平均		-	-	30.2	-	82,724	100.0	97,694	81,295	16,398	224	309	5.79	212,880.89	96.9	4.6

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(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	225,804	88,420	113,277	184,335	78,401	83,402	72,867
賃貸事業収入	178,331	79,558	86,803	158,486	69,679	77,502	67,197
その他賃貸事業収入	47,473	8,862	26,473	25,849	8,721	5,899	5,669
不動産賃貸事業費用合計 ②	98,986	29,115	44,688	56,850	23,354	24,372	29,142
管理委託費	24,785	6,630	7,706	17,761	6,714	8,053	8,895
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	46,147	8,484	15,015	18,607	7,601	6,999	8,709
損害保険料	622	203	198	363	159	222	225
修繕費	4,854	2,559	11,327	1,365	454	436	521
公租公課	17,034	10,080	8,784	14,569	6,864	7,435	8,394
その他費用	5,241	857	1,356	3,884	1,259	925	2,096
NOI ③(①-②)	126,818	59,305	68,588	127,484	55,046	59,029	43,725
減価償却費 ④	25,724	12,857	11,323	25,676	10,214	9,754	10,681
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	101,094	46,447	57,265	101,808	44,832	49,274	33,043
資本的支出 ⑥	83,597	105,270	305	-	1,904	-	7,401
NCF ⑦(③-⑥)	43,220	△45,964	68,283	127,484	53,142	59,029	36,323

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(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	110,602	57,577	46,986	170,855	119,573	87,043	43,059
賃貸事業収入	96,906	52,256	41,028	151,764	101,740	74,479	36,164
その他賃貸事業収入	13,696	5,321	5,957	19,091	17,833	12,564	6,895
不動産賃貸事業費用合計 ②	36,895	13,454	18,124	60,260	40,354	28,199	19,901
管理委託費	10,508	4,096	5,176	21,772	13,309	8,595	6,720
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,375	4,079	5,504	18,630	13,908	11,562	5,236
損害保険料	287	108	131	489	327	231	152
修繕費	111	572	2,970	2,974	1,487	837	563
公租公課	9,729	4,254	3,140	14,078	10,020	6,104	4,460
その他費用	3,583	43	901	2,015	1,001	568	2,468
NOI ③ (①-②)	73,706	44,123	28,861	110,595	79,219	58,843	23,158
減価償却費 ④	13,226	7,113	10,052	16,500	15,343	5,989	6,005
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	60,480	37,010	18,809	94,095	63,875	52,854	17,152
資本的支出 ⑥	-	-	4,298	2,774	7,848	-	8,840
NCF ⑦ (③-⑥)	73,706	44,123	24,563	107,820	71,371	58,843	14,317

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(3)

	O-15 八王子トーセイビル	O-16 本厚木トーセイビルⅡ	O-17 千葉中央トーセイビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	Rt-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	71,887	48,187	33,960	124,199	72,186	73,059	53,180
賃貸事業収入	62,481	42,653	29,404	98,611	72,186	55,473	52,061
その他賃貸事業収入	9,405	5,534	4,556	25,587	-	17,586	1,119
不動産賃貸事業費用合計 ②	26,592	16,542	10,480	51,973	9,520	35,607	8,779
管理委託費	9,073	4,787	2,881	7,661	1,125	9,917	3,870
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	7,639	3,919	4,558	25,939	-	8,698	300
損害保険料	196	153	88	314	116	163	82
修繕費	3,434	2,399	73	5,542	2,291	13,057	611
公租公課	5,484	3,784	2,518	11,404	5,665	2,971	3,049
その他費用	463	1,199	60	811	22	499	565
NOI ③ (①-②)	45,295	31,645	23,480	72,225	62,666	37,452	44,401
減価償却費 ④	8,330	4,693	4,961	20,269	9,163	9,025	6,265
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	36,964	26,951	18,518	51,955	53,502	28,426	38,135
資本的支出 ⑥	1,098	-	1,376	4,103	867	18,531	418
NCF ⑦ (③-⑥)	44,196	31,645	22,103	68,122	61,798	18,920	43,982

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(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 トミトリ原町田	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	54,673	36,484	36,996	29,705	37,240	31,655	124,522
賃貸事業収入	52,146	35,339	35,637	28,617	36,006	29,936	112,382
その他賃貸事業収入	2,526	1,145	1,359	1,088	1,233	1,719	12,139
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,809	7,418	7,288	7,688	9,421	9,571	35,558
管理委託費	5,268	2,983	2,586	2,586	2,585	2,850	9,788
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	724	212	260	472	571	625	10,007
損害保険料	157	61	75	69	99	92	308
修繕費	4,139	749	1,236	1,563	2,521	2,105	4,161
公租公課	3,442	2,166	1,919	1,560	2,049	2,533	8,842
その他費用	778	944	909	1,134	1,294	1,064	2,149
NOI ③ (①-②)	39,864	29,066	29,708	22,017	27,818	22,084	88,963
減価償却費 ④	4,970	4,518	6,235	3,481	7,569	6,179	26,314
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	34,893	24,548	23,473	18,535	20,249	15,904	62,648
資本的支出 ⑥	1,462	3,027	2,798	382	4,373	400	18,247
NCF ⑦ (③-⑥)	38,401	26,039	26,910	21,634	23,445	21,684	70,716

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(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	25,392	66,112	63,586	62,334	35,087	30,979	24,437
賃貸事業収入	24,117	64,084	58,616	60,017	33,326	29,646	23,219
その他賃貸事業収入	1,274	2,028	4,969	2,317	1,761	1,333	1,217
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,006	11,651	16,826	13,403	9,285	7,983	10,556
管理委託費	2,499	4,074	5,310	4,650	3,224	3,258	2,393
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	474	742	3,100	312	431	335	360
損害保険料	70	171	169	210	101	100	66
修繕費	2,047	1,508	2,687	3,210	2,308	1,884	4,461
公租公課	1,468	4,616	2,680	4,088	2,401	1,890	1,675
その他費用	144	237	2,578	630	518	213	1,299
NOI ③ (①-②)	18,386	54,460	46,759	48,931	25,802	22,996	13,881
減価償却費 ④	2,541	5,242	9,218	7,817	3,145	3,473	1,931
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	15,844	49,218	37,540	41,113	22,657	19,522	11,949
資本的支出 ⑥	3,302	3,549	625	1,551	2,305	1,664	788
NCF ⑦ (③-⑥)	15,083	50,911	46,134	47,379	23,497	21,331	13,092

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(6)

Rd-18 Rising Place川崎二番館	Rd-19 Jバレス桜台	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	61,877	38,574	29,577	27,264	42,943	119,673	41,212
賃貸事業収入	59,415	36,510	26,670	26,754	41,485	107,075	39,642
その他賃貸事業収入	2,462	2,063	2,906	509	1,458	12,597	1,570
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,441	8,307	8,381	5,786	12,573	39,759	12,378
管理委託費	4,880	3,652	2,643	2,351	4,112	10,349	3,810
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	469	667	1,874	338	401	10,840	425
損害保険料	137	86	85	94	106	487	135
修繕費	1,764	1,159	1,204	755	3,251	8,253	4,649
公租公課	4,594	2,130	1,592	1,790	1,609	8,742	2,367
その他費用	1,293	312	680	155	2,792	785	689
NOI ③(①-②)	48,436	30,266	21,196	21,478	30,370	79,913	28,834
減価償却費 ④	14,050	2,509	3,105	3,935	4,557	19,181	5,506
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	34,386	27,756	18,090	17,542	25,812	60,732	23,327
資本的支出 ⑥	1,100	1,276	230	1,253	1,550	5,704	2,444
NCF ⑦(⑤-⑥)	47,335	28,989	20,966	20,224	28,819	74,209	26,389

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(7)

Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウールふじみ野	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	45,344	33,519	27,668	32,449	28,714	27,383	18,190
賃貸事業収入	43,807	31,825	27,150	31,282	27,365	26,404	17,425
その他賃貸事業収入	1,537	1,694	517	1,167	1,349	978	764
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,100	9,491	9,229	8,081	7,251	8,244	5,412
管理委託費	5,219	3,519	2,458	3,083	3,025	3,095	1,682
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	680	394	348	271	331	338	272
損害保険料	167	80	113	109	92	108	55
修繕費	2,460	2,544	3,849	1,945	1,236	2,098	1,561
公租公課	2,965	1,804	1,843	1,861	1,724	2,069	1,032
その他費用	306	849	315	509	540	234	508
NOI ③(①-②)	33,244	24,028	18,438	24,368	21,463	19,139	12,778
減価償却費 ④	4,905	3,392	3,517	2,895	2,257	3,769	3,327
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	28,338	20,636	14,920	21,472	19,206	15,369	9,451
資本的支出 ⑥	7,567	12,428	7,457	2,442	433	2,212	770
NCF ⑦(③-⑥)	25,677	11,600	10,981	21,925	21,030	16,926	12,008

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(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	Rd-38 T's garden越谷大袋
							
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	16,570	40,154	34,433	17,395	23,139	47,845	36,558
賃貸事業収入	16,037	39,271	32,721	16,661	18,159	44,906	33,845
その他賃貸事業収入	533	882	1,712	734	4,979	2,939	2,712
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,836	9,326	8,626	4,376	10,194	13,346	10,689
管理委託費	2,141	3,462	2,825	1,777	2,100	4,616	3,915
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	310	473	265	208	2,760	2,489	1,491
損害保険料	59	86	102	45	50	130	140
修繕費	737	1,644	2,222	936	2,035	2,760	1,816
公租公課	1,074	2,568	2,565	696	1,151	2,594	2,541
その他費用	211	790	345	412	1,796	455	484
NOI ③(①-②)	11,734	30,827	25,806	13,019	12,945	34,498	25,868
減価償却費 ④	2,111	5,409	4,063	1,891	1,389	5,731	3,711
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	9,622	25,417	21,743	11,127	11,555	28,766	22,157
資本的支出 ⑥	133	3,647	1,538	975	-	2,546	428
NCF ⑦(③-⑥)	11,601	27,179	24,268	12,043	12,945	31,951	25,440

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第19期)(9)

Rd-39 T's garden梶ヶ谷	Rd-40 T's garden 都筑ふれあいの丘	Rd-41 グリーンスターハイツ	Rd-42 サンハウス野並	Rd-43 T's garden西寺尾	Rd-44 ルート相模が丘
					

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	愛知県名古屋市 緑区鳴海町	神奈川県横浜市 神奈川区西寺尾	神奈川県座間市 相模が丘
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	名古屋市営地下鉄桜通線 野並駅 徒歩約3分	京急本線 生麦駅 徒歩約15分	小田急小田原線 小田急相模原駅 徒歩約17分
取得価格	790百万円	660百万円	620百万円	780百万円	3,000百万円	670百万円
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	鉄骨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6階	地上8階	地上11階	①地下2階/地上4階 ②③④地上5階 ⑤地下1階/地上4階	地上4階
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡	3,428.47㎡	9,487.36㎡	1,884.29㎡
個別物件収支(単位:千円)						
不動産賃貸事業収益合計 ①	25,608	27,708	24,544	30,889	47,838	11,990
賃貸事業収入	24,447	26,426	22,977	29,616	47,646	11,090
その他賃貸事業収入	1,161	1,282	1,566	1,272	192	900
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,996	9,577	6,114	6,771	7,217	4,800
管理委託費	2,143	3,357	2,797	2,326	4,687	1,925
信託報酬	300	300	300	300	176	176
水道光熱費	318	852	217	998	339	103
損害保険料	43	92	57	141	222	37
修繕費	3,701	2,224	1,388	2,606	416	1,436
公租公課	1,339	2,119	1,295	-	-	-
その他費用	1,150	630	57	399	1,374	1,121
NOI ③(①-②)	16,612	18,131	18,429	24,118	40,621	7,190
減価償却費 ④	1,920	2,204	1,575	2,933	6,512	2,823
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	14,691	15,926	16,854	21,184	34,109	4,367
資本的支出 ⑥	7,540	100	1,189	1,740	-	108
NCF ⑦(③-⑥)	9,072	18,031	17,240	22,378	40,621	7,082

東京経済圏を中心に厳選取得の継続

● 東京経済圏を主な投資対象としつつ、地域分散、安定性、利回り確保に視点をおいた地方物件取得も継続

■ ポートフォリオマップ

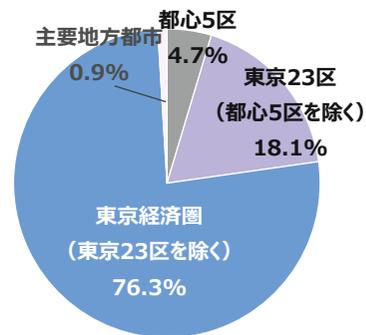


・東京都24件、神奈川県21件、埼玉県8件、千葉県8件



・愛知県1件

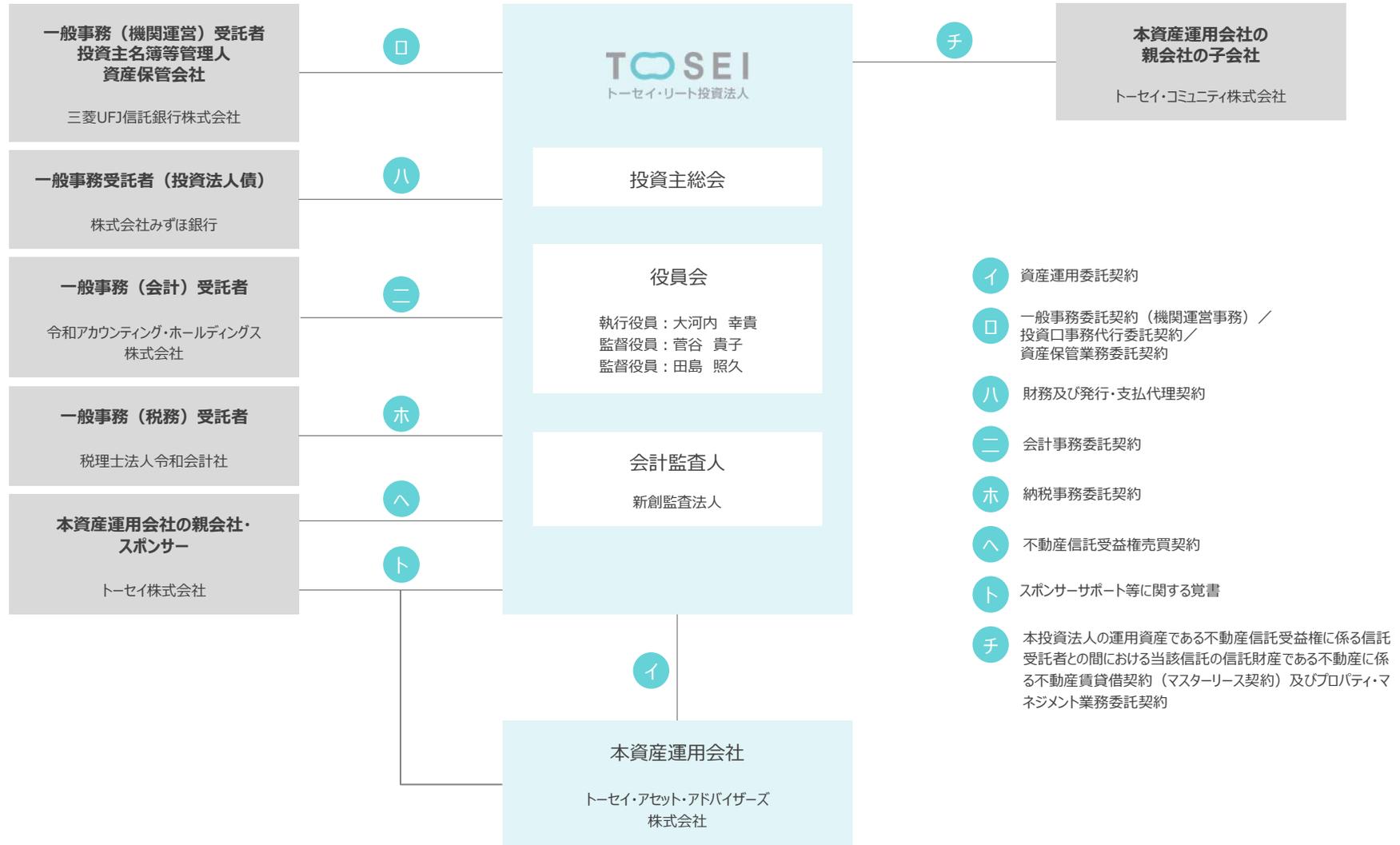
地域別投資比率（取得価格ベース）



■ ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	物件番号	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-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-17	サンセールと野本町	埼玉県さいたま市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区
O-07	西台NCビル	東京都板橋区	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市
O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区
O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市
O-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市
O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市
O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市
O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市
O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	埼玉県川口市
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	埼玉県川口市
O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市
Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市
Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市
Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	Rd-34	ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市
Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区
Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市
Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市
Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市
Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市
Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区
Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市
Rd-12	ツイン・アペニュー	東京都練馬区	Rd-43	T's garden西寺尾	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	Rd-44	ルート相模が丘	神奈川県座間市

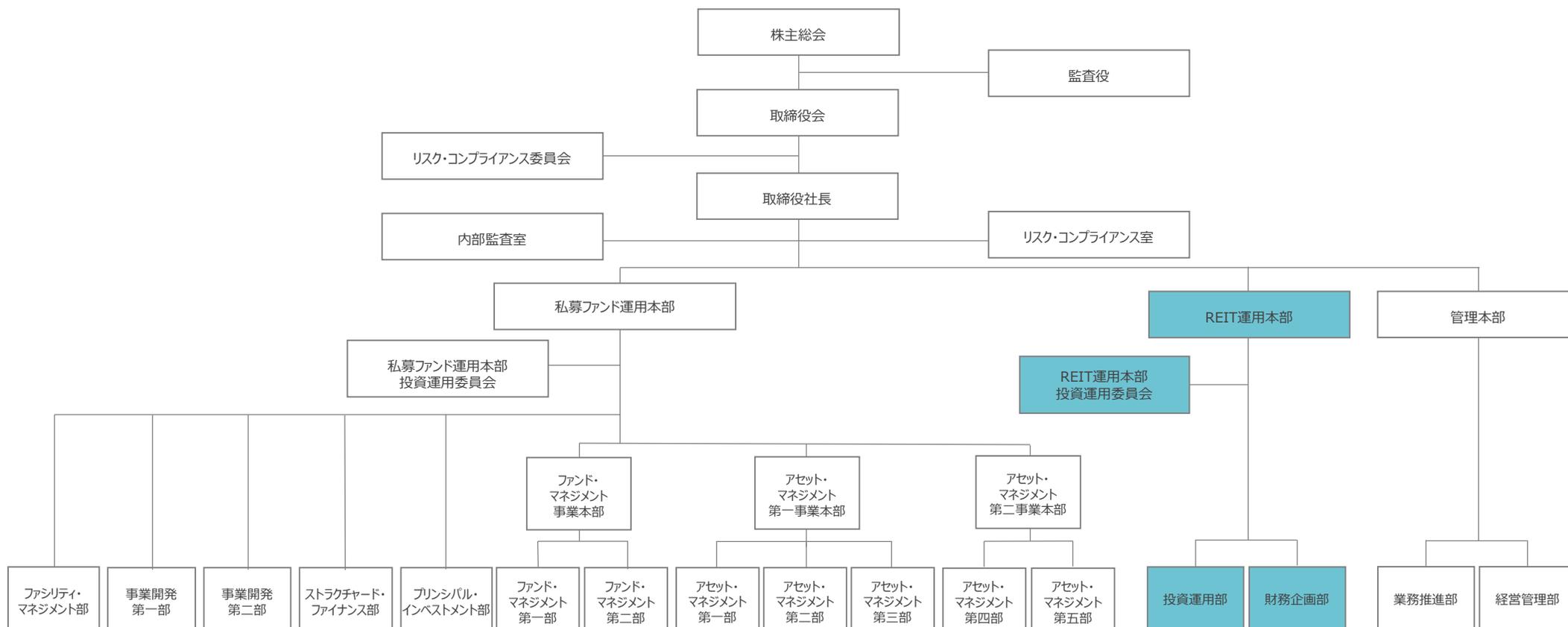
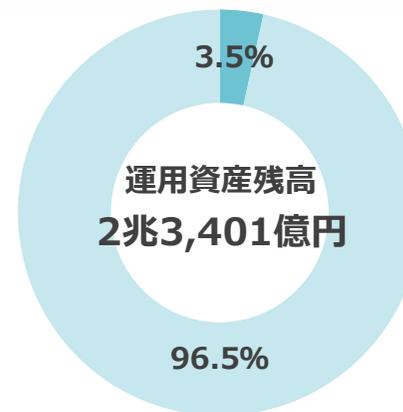
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

2024年4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	塚田 良之
役職員数	153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）



(注) 2024年6月14日付で資産運用会社の組織変更を行っています

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。