

# 決算説明会

T<sub>OSEI</sub>  
トーセイ・リート投資法人

2025年4月期（第21期）

証券コード：3451

## トーセイ・リートの概要 ----- 3

### サマリー (1) (2) ----- 4

### 決算概要 ----- 6

- 第21期（2025年4月期）決算概要 (1) 前期比較
- 第21期（2025年4月期）決算概要 (2) 予想比較
- 1口当たり分配金の推移

### 運用実績 ----- 10

- 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・向上への取り組み（CAPEX投資）
- 資産価値の維持・向上への取り組み（共用部リニューアル）
- 資産価値の維持・向上への取り組み（専有部リニューアル）
- 第21期末鑑定評価額及び含み益の状況

### 財務の状況 ----- 18

- 財務運営 (1) (2)

### 業績予想 ----- 21

- 第22期（2025年10月期）・第23期（2026年4月期）の運用サマリー
- 第22期（2025年10月期）・第23期（2026年4月期）の業績予想
- 分配金の予想について

## ESGについて ----- 25

- ESG（トピックス・外部評価・イニシアティブ）
- ESG（環境）
- ESG（社会）(1) (2)
- ESG（ガバナンス）
- トーセイ株式会社（スポンサー）によるセიმボート出資状況
- SDGsとの関連

## APPENDIX ----- 33

- トーセイ・リートとは
- IRの取組み（オンライン）
- 投資口価格の推移
- 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21期末）
- 投資主の状況（第21期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（62物件）(1) (2)
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第21期）(1) ~ (9)
- 東京経済圏を中心に厳選取得の継続
- 投資法人の仕組み
- 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 (2025年4月30日時点)

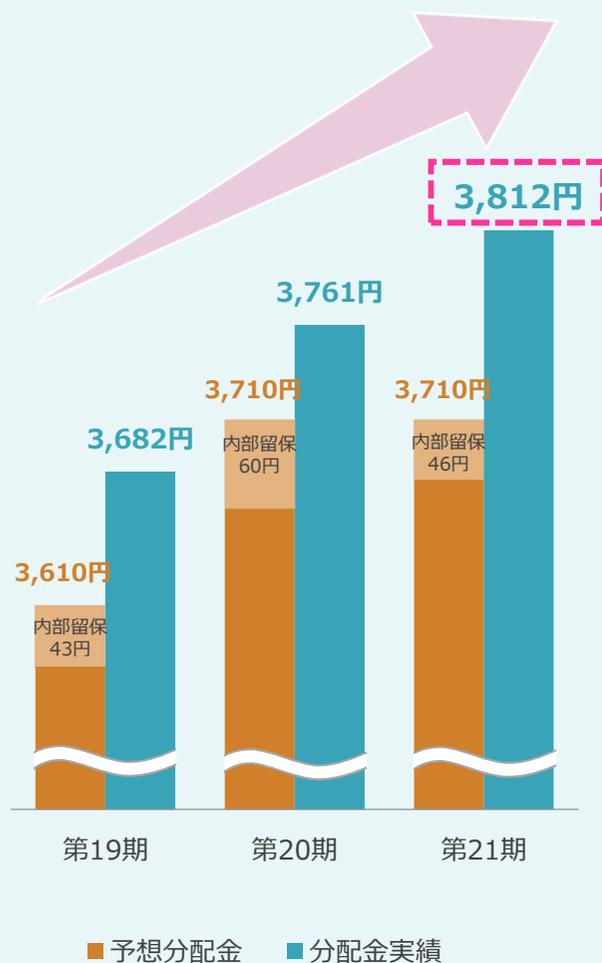
基本情報	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
運用資産	総合型
投資対象	・オフィス、商業施設、住宅、 物流施設 ・中小規模 (原則50億円以下)
スポンサー	トーセイ株式会社 (東証プライム市場：証券コード8923 / シンガポール証券取引所：証券コード S2D)
資産運用 会社	トーセイ・アセット・ アドバイザーズ株式会社
YouTube チャンネル	 <p>トーセイ・リート投資法人</p>
	<p>・動画</p>  <p>3分でわかる <b>T O S E I</b> 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	98,568百万円
鑑定 NOI利回り	5.80%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	97.5%
環境認証 取得物件	物件数：20 取得率：46.3% (延床面積ベース)
エクイティ	
時価総額	47,169百万円
出資総額	41,450百万円
投資口価格	125,300円
1口当たり NAV	157,073円

財務指標	
有利子 負債残高	42,900百万円
平均 調達金利	1.12%
平均 残存年数	2.61年
固定 金利比率	93.9%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.6% (39.8%)
格付の状況	
JCR	A (安定的)
分配金	
2025年 4月期実績	3,812円
2025年 10月期予想	3,740円 (2025年6月17日公表)

## 1 巡航分配金の増加

◇巡航ベースの利益分配金としては  
**2期連続で過去最高額を更新**



(注) ここで表記する「巡航」とは、物件売却益や内部留保を除く当期利益の分配金を指します

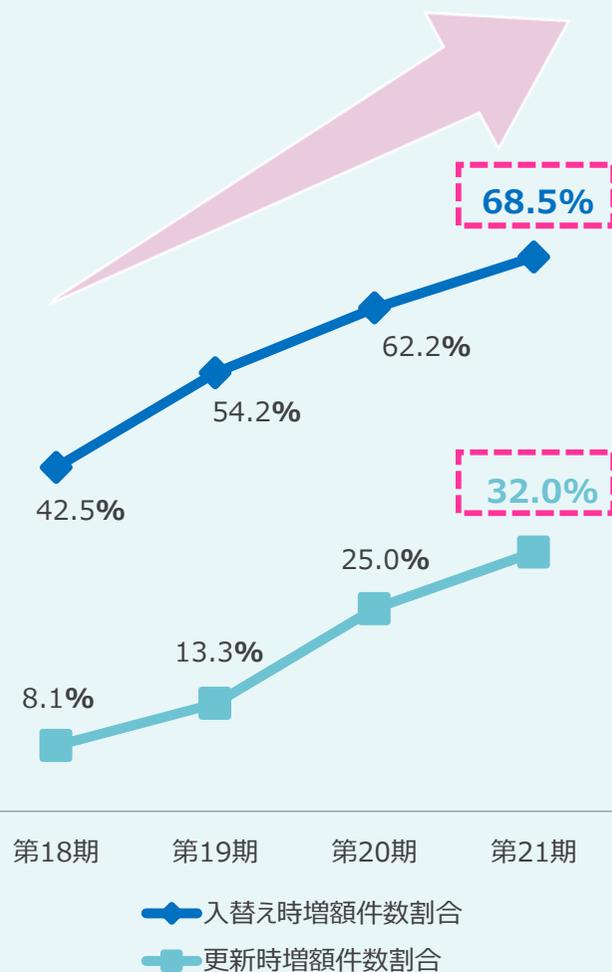
## 2 全体稼働率の上昇

◇**第21期期末全体稼働率97.5%**  
稼働率は回復傾向が継続



## 3 賃料増額件数割合の拡大

◇テナント入替え時・更新時における  
**賃料増額件数割合が拡大傾向**



(注) 増額件数割合 = 増額件数 ÷ 全体件数

## 4 ポートフォリオのバリューアップを推進

◇物件の機能向上を進め 築30年以上の3物件で **新たにDBJ Green Building認証 ★★★(3つ星)を取得**



物件番号	Rd-38
物件名	T's garden越谷大袋
築年数	34.1年
取得年月	2021年12月
施策事例	共用部リニューアル 専有部に調光機能付きライト及び節水型水栓を採用 防災用備蓄(水)の確保



物件番号	O-11
物件名	NU関内ビル
築年数	38.2年
取得年月	2018年11月
施策事例	共用部リニューアル 共用部に人感センサーライトを導入 シェアサイクルの導入



物件番号	O-12
物件名	東戸塚ウエストビル
築年数	32.2年
取得年月	2018年11月
施策事例	共用部LED化 テナントへのゴミの3R(Reduce, Reuse, Recycle)啓発活動 物件固有のBCPマニュアル作成



物件番号	Rd-09
物件名	SEA SCAPE千葉みなと
築年数	17.1年
取得年月	2015年11月
施策事例	専有部に節水型水栓を採用 防災用備蓄(水)の確保 共用部に天然由来アロマを設置

# 決算概要

**TOSEI**  
トーセイ・リート投資法人



# 第21期(2025年4月期)決算概要 (1)前期比較

- 稼働率の改善および賃料単価の上昇により 前期対比の営業収益は増収
- 賃貸事業収支の改善により 金融収支の悪化を吸収し 各利益段階で増益を確保、分配金は前期比+51円の増配

## ■ 第21期の実績前期比

(百万円)

	第20期実績 (2024年10月期)	第21期実績 (2025年4月期)	前期実績比
運用日数(日)	184	181	-
営業収益	3,662	3,693	30
営業利益	1,736	1,760	24
経常利益	1,416	1,436	19
当期純利益	1,416	1,435	19
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,761 (0)	3,812 (0)	51 (0)
投資口数(口)	376,455	376,455	0
総資産	89,968	90,109	141

## ■ 第21期 賃貸事業収益・費用前期比

(百万円)

	第20期実績 (2024年10月期)	第21期実績 (2025年4月期)	前期実績比
<b>賃貸事業収益</b>	<b>3,662.8</b>	<b>3,693.7</b>	<b>30.8</b>
賃料・共益費・施設収入	3,303.5	3,332.6	29.1
オフィス	1,433.9	1,446.0	12.0
商業施設	228.7	226.3	△2.4
住宅	1,640.9	1,660.3	19.4
水道光熱費収入	278.1	277.4	△0.6
その他営業収入	81.1	83.5	2.3
原状回復工事	35.3	30.5	△4.8
更新料	32.1	41.4	9.2
その他	13.6	11.6	△2.0

## ■ 分配金の変動要因(前期比)



※ 受取利息 - 支払利息およびその他関連費用

賃貸事業費用	1,605.1	1,614.1	9.0
PMBM報酬	342.5	348.2	5.6
水道光熱費	296.5	283.2	△13.3
修繕費	156.9	160.1	3.1
原状回復費	87.0	72.5	△14.5
公租公課	259.3	259.2	△0.0
その他支出	78.6	90.3	11.6
広告宣伝費	25.6	36.4	10.8
減価償却費	471.0	472.9	1.8

# 第21期(2025年4月期)決算概要 (2) 予想比較

- 前回予想に対し 賃貸事業収益が上振れ、営業収益・利益ともに予想を大きく上回る結果に
- 分配金は前回予想比+102円の3,812円/口、第21期も 内部留保取崩しを見送り 安定分配継続のため温存

## ■ 第21期の実績予想比

(百万円)

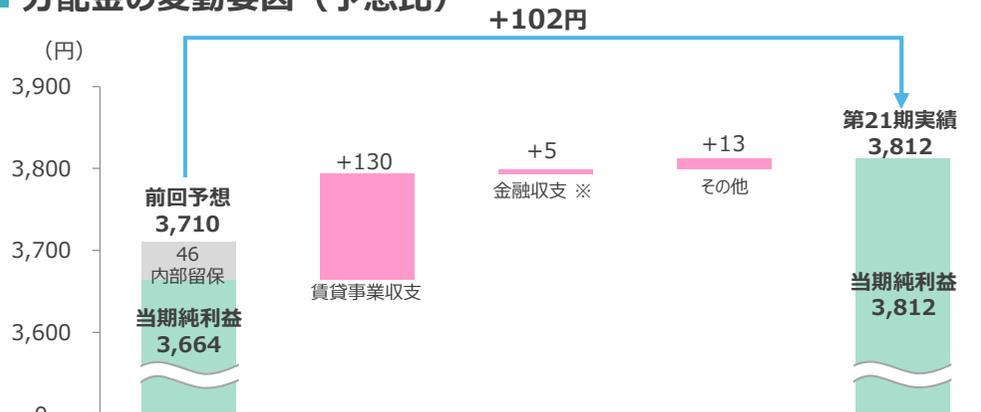
	前回予想 2024年 12月16日公表	第21期実績 (2025年4月期)	前回予想比
運用日数(日)	181	<b>181</b>	-
営業収益	3,641	<b>3,693</b>	51
営業利益	1,709	<b>1,760</b>	50
経常利益	1,380	<b>1,436</b>	55
当期純利益	1,379	<b>1,435</b>	55
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,710 (46)	<b>3,812 (0)</b>	102 (△46)
投資口数(口)	376,455	<b>376,455</b>	0
総資産	-	<b>90,109</b>	-

## ■ 第21期 賃貸事業収益・費用予想比

(百万円)

	前回予想 2024年 12月16日公表	第21期実績 (2025年4月期)	前回予想比
<b>賃貸事業収益</b>	<b>3,641.7</b>	<b>3,693.7</b>	<b>51.9</b>
賃料・共益費・施設収入	3,300.0	3,332.6	32.6
オフィス	1,437.0	1,446.0	8.9
商業施設	225.4	226.3	0.8
住宅	1,637.5	1,660.3	22.8
水道光熱費収入	272.4	277.4	4.9
その他営業収入	69.2	83.5	14.3
原状回復工事	32.1	30.5	△1.5
更新料	33.1	41.4	8.3
その他	4.0	11.6	7.5
<b>賃貸事業費用</b>	<b>1,611.1</b>	<b>1,614.1</b>	<b>3.0</b>
PMBM報酬	339.7	348.2	8.5
水道光熱費	287.8	283.2	△4.6
修繕費	150.5	160.1	9.6
原状回復費	82.4	72.5	△9.9
公租公課	263.6	259.2	△4.3
その他支出	95.5	90.3	△5.2
広告宣伝費	40.9	36.4	△4.5
減価償却費	473.7	472.9	△0.8

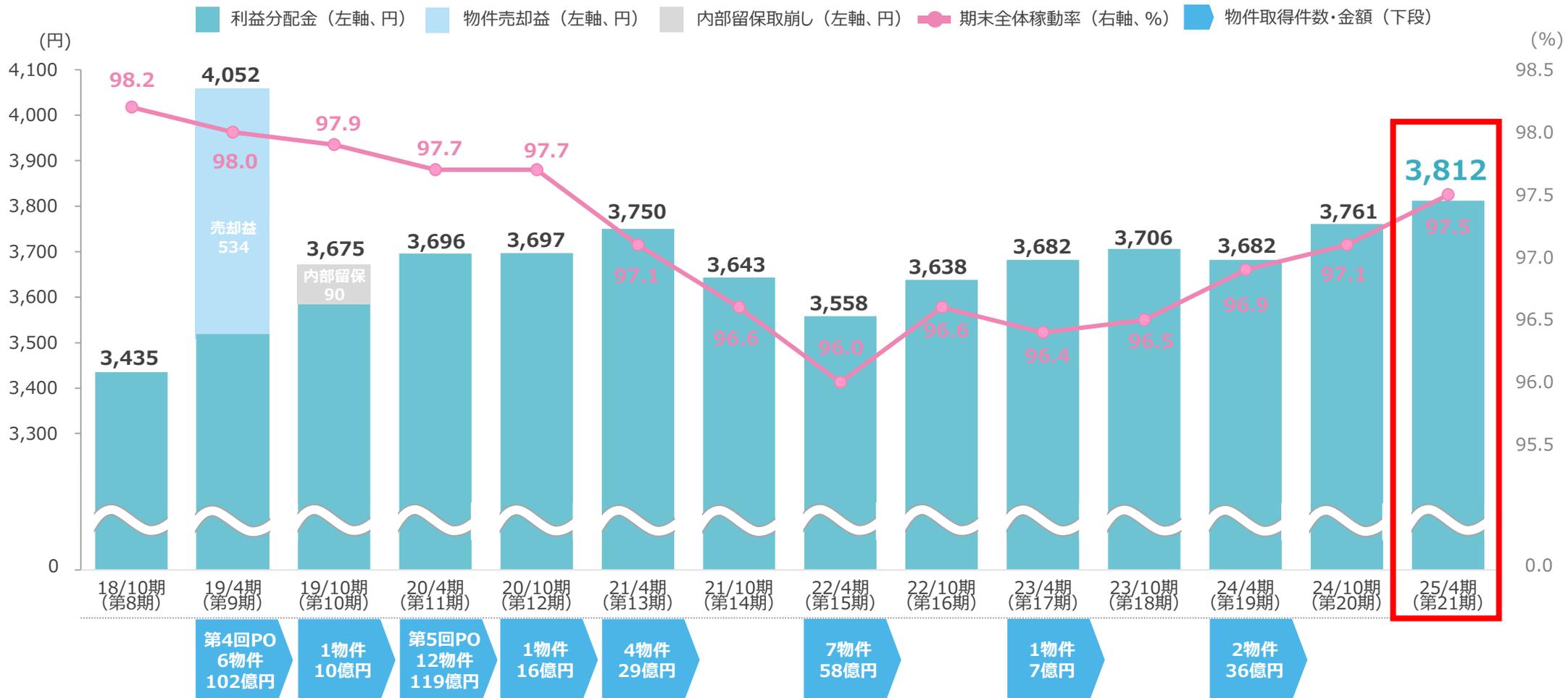
## ■ 分配金の変動要因(予想比)



※ 受取利息 - 支払利息およびその他関連費用

# 1口当たり分配金の推移

- 第21期の分配金実績は 3,812円/口
- 着実な内部成長により 第21期も 巡航<sup>(注)</sup>ベースの利益分配金として 過去最高額を計上
- 今後も長期的視点に立った成長戦略を描くことで 分配金の更なる向上を目指していく



(注) ここで表記する「巡航」とは、物件売却益や内部留保を除く当期利益の分配金を指します

# 運用実績

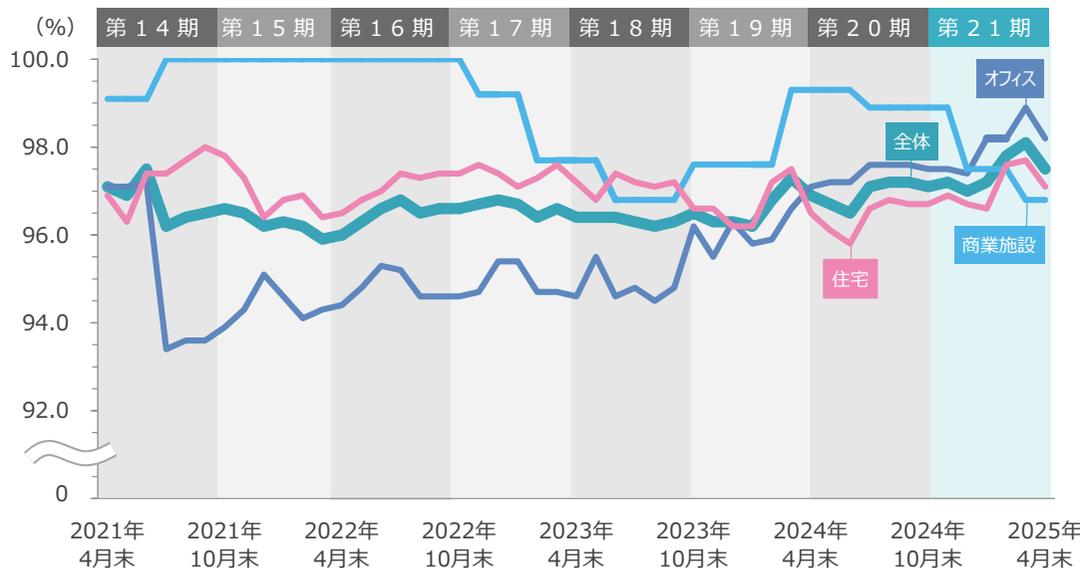
TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 期末全体稼働率は97.5%、前期末比で+0.4ポイントの上昇、想定比では+1.4ポイントの上振れ
- 全てのアセットタイプで第21期を通して高稼働を維持、安定稼働と賃料アップをバランス良く推進
- 稼働率90%未満の物件数は 3物件に減少（前期比△2物件）、賃料アップを図りつつ稼働率改善にも取り組む

## 稼働率の推移



※第21期末の想定全体稼働率は96.1%（2024年12月16日公表）

## 第21期末における稼働率90%未満の物件

物件名	取得価格 (百万円)	第21期末 稼働率 (前期末比)	現況
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	84.8% (△3.7pt)	期初空室の1フロアは+10.7%の賃料アップにより入居済。25/4に別区画の1フロア152坪の解約が発生。ダウンタイム短縮のため、同月中に当該フロアの水回りリニューアル工事を実施。賃料アップを目指しリーシング活動中
O-14 本厚木トーセイビル	880	84.0% (0.0pt)	24/4に105坪、24/10に22坪の解約が発生。22坪区画については、新規契約締結しており、+8.9%の賃料アップを実現。残り区画についても、内覧会等の実施により早期リースアップを目指す
Rd-15 T's garden西船橋	860	86.1% (△13.9pt)	25/3に複数住戸の解約が集中し、稼働率が低下。計画的な原状回復工事の実施により、25/5に稼働率97.2%まで回復。新規契約3件の平均賃料アップは+7.0%

## 稼働率向上の事例（グリーンスターハイツ）2025年5月末時点 100.0%稼働

- ・レジリエンス及びテナント満足度を高めるための施策として、外壁塗装や共用廊下の長尺シート貼替え、各所防水工事などの大規模修繕工事を実施
- ・大型住戸を含む複数住戸の解約が発生。稼働率は24/8にボトムで84.0%まで低下
- ・共用部及び専有部リニューアル工事により、24/10頃から空室住戸の成約が増加。25/2に稼働率100.0%まで回復
- ・成約住戸4戸は、いずれも賃料が上昇。成約賃料上昇率は、4区画平均で+9.3%（最大上昇率+18.8%）となった

稼働率の推移（2024年5月末～2025年4月末）



# 賃料の状況(新規契約・解約)

- 第21期に発生したテナント入退去による月間の契約賃料増減は 合計で+4,203千円の増加
- 同一区画のテナント入替え時賃料比較では 全体で+1,826千円の賃料増加、賃料増減率が改善

## ■ 第21期テナント入退去時月間賃料の増減

	入居 (A)			退去 (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	11	2,987.74	11,770	9	2,466.18	8,514	2	521.56	3,255
商業施設	0	0.00	0	3	307.49	1,052	△3	△307.49	△1,052
住宅(注1)	215	8,985.97	21,030	220	8,444.46	19,030	△5	541.51	2,000
合計(注2)	226	11,973.71	32,800	232	11,218.13	28,596	△6	755.58	4,203

(注1) 契約件数ベースの表記、『住宅』における区画ベースの入退去増減件数は「入居」245件「退去」223件「増減」22件です

(注2) 契約件数ベースの表記、『合計』における区画ベースの入退去増減件数は「入居」256件「退去」235件「増減」21件です

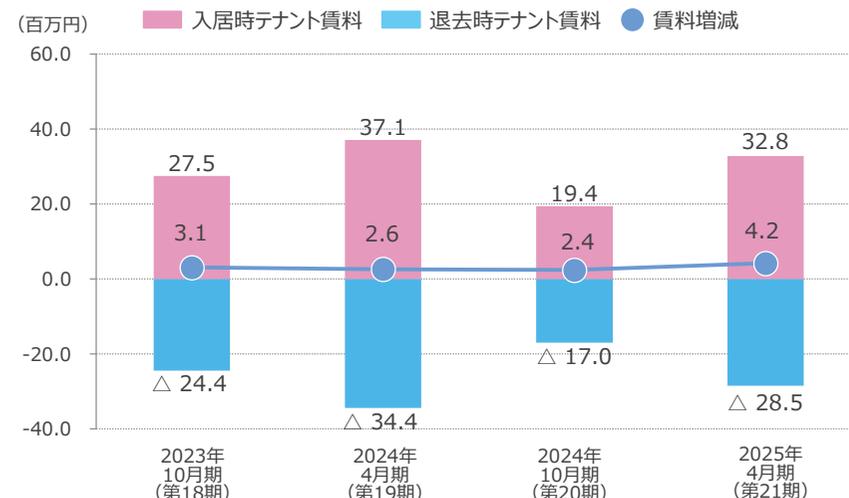
## ■ 同一区画のテナント入替え時における賃料動向(契約締結ベース) (注3)

	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	6	1,327	18.6	4	2	△51	△4.3	12	1,275	15.3
商業施設	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
住宅	177	607	3.9	59	19	△56	△3.6	255	550	3.2
合計	183	1,934	8.5	63	21	△108	△3.9	267	1,826	7.2

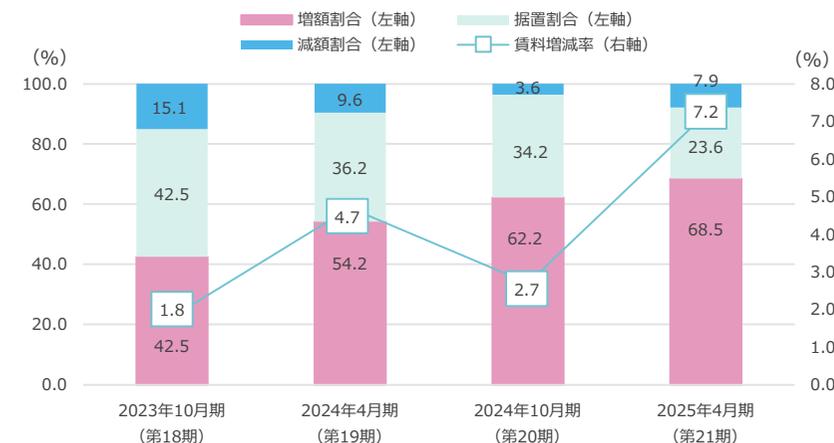
(注3) 同一テナントでも貸室が異なる場合は、貸室ごとに1件ずつ比較しております

(注4) 増減率の算定にあたっては、月額賃料の増加・減少のみを対象としており、据置については含まれません

## 第21期テナント入退去時月間賃料の推移図



## 賃料増額・据置・減額割合(件数ベース)及び賃料増減率の推移図

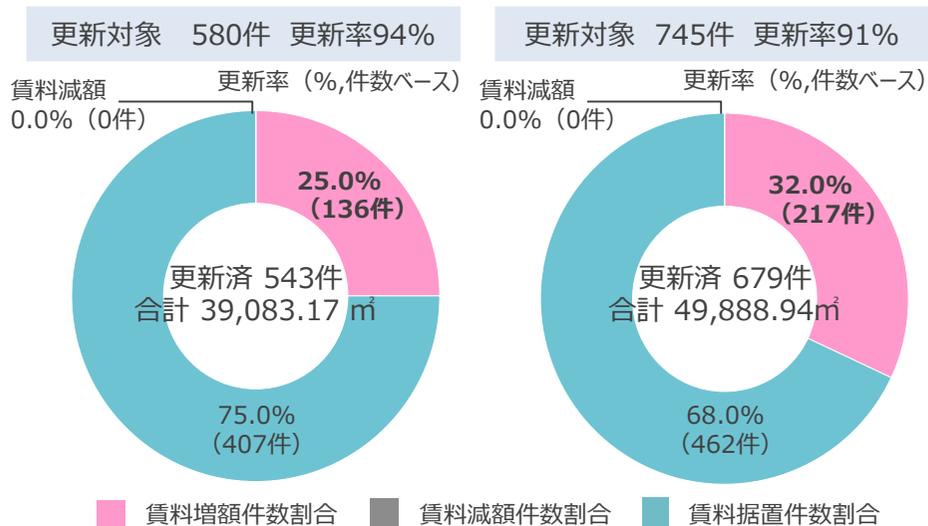


- 増額改定件数は計217件（前期比+81件）、増額更新件数割合も32.0%（同+7.0ポイント）に上昇
- 月額賃料の増額金額は+884千円（前期比+68.1%）
- 増額更新割合及び賃料増額率は 上昇トレンドが継続

## ■ 賃料改定の状況

・ 2024年10月期（第20期）

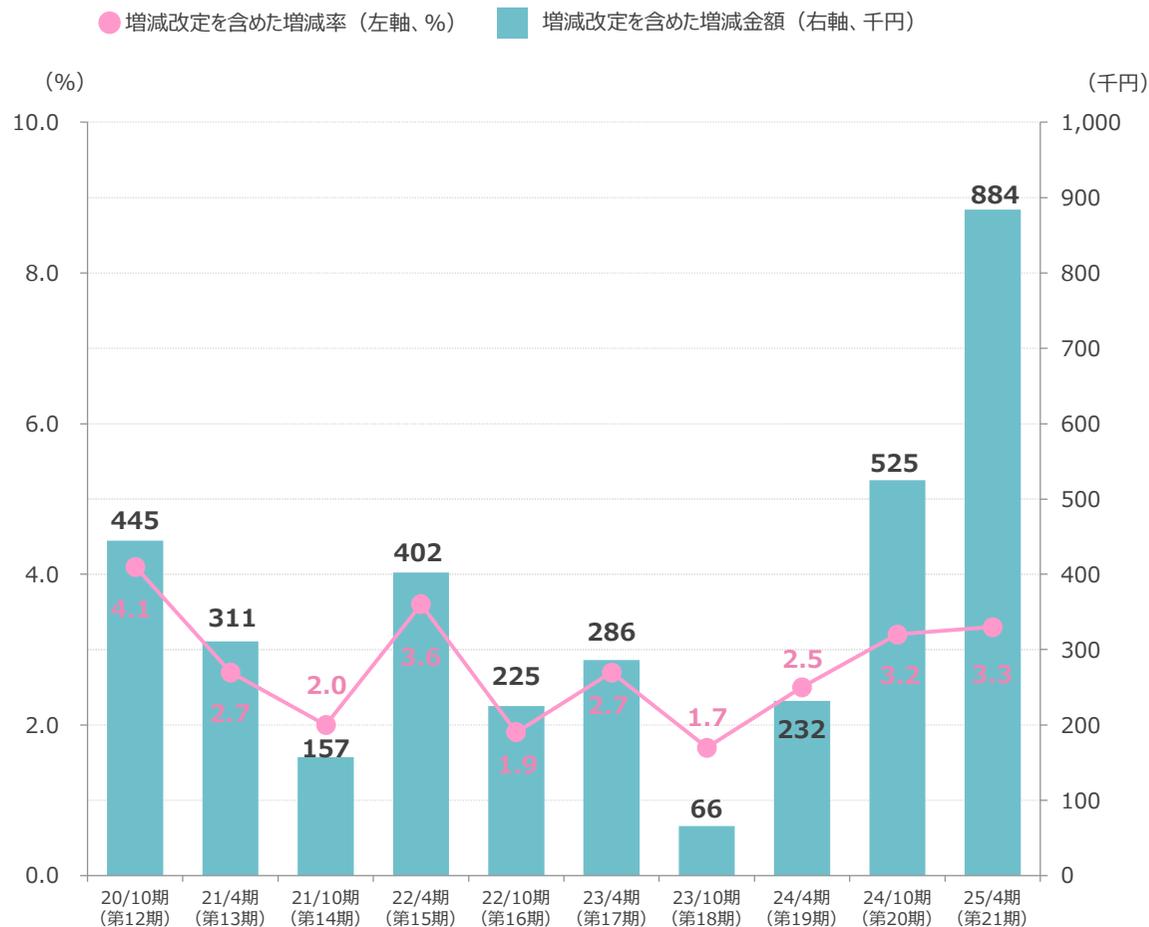
・ 2025年4月期（第21期）



## ■ 第21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 (%)	
オフィス	12	8.4	0	-	8.4
商業施設	2	5.3	0	-	5.3
住宅	203	1.9	0	-	1.9
全体	217	3.3	0	-	3.3

## ■ 賃料改定推移 (増減改定を含めた増減率、増減改定を含めた増減金額) (注2)



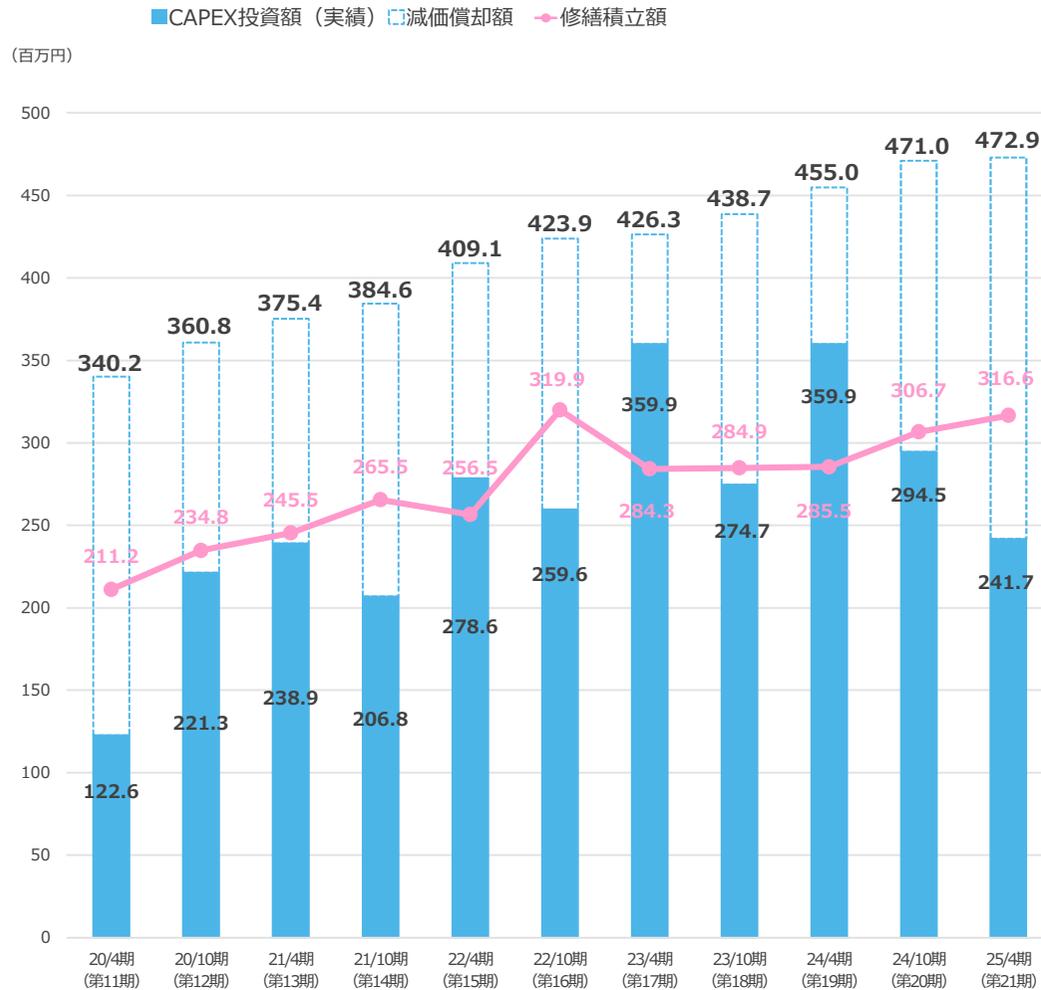
(注1) 増減率の算定にあたっては、月額賃料の増加・減少のみを対象としており、据置については含まれません

(注2) 第19期については、1件の減額更新分を含んでいます

# 資産価値の維持・向上への取り組み(CAPEX投資)

- 環境性能やテナント満足度向上に資するCAPEX投資を継続的に実施
- 費用対効果を見定め 今後も高い投資効率を目指していく方針

## CAPEX投資額・減価償却額・修繕積立額の推移



## 第21期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
NU関内ビル	受変電設備主要部品交換工事	24.5
T's garden越谷大袋	共用部リニューアル工事	20.7
多摩センタートーセイビル	屋上防水工事	16.2
T's garden永山	高置水槽給水方式変更工事	10.7

## CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~2025年4月期 (第21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	1,153.3	34.3%
空調・給排水設備	1,026.1	30.5%
電気・その他設備	867.8	25.8%
機械式駐車場	317.3	9.4%

# 資産価値の維持・向上への取り組み(共用部リニューアル)

- T's garden越谷大袋において 共用部リニューアル工事を実施、入替え時の平均賃料上昇率+6.0%を実現
- オフィス物件においても テナントニーズに合致した設備対応やリーシング強化に向けた共用部のリニューアル工事を実施

## ◇共用部リニューアル工事の事例

### ■ T's garden越谷大袋

(工事期間：2024年11月～2025年1月)

賃料上昇率 (2024年11月以降)

最大上昇率 +12.2%  
(平均上昇率 +6.0%)

・正面玄関 改装工事



・エントランス 改装工事



・共用廊下 塗装、長尺シート貼替え工事



・各種鉄部塗装工事



### ■ 八王子トーセイビル

賃料上昇率

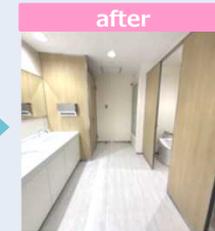
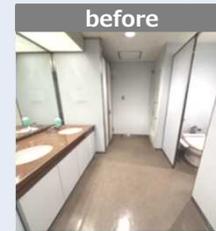
+15.7%

・バリアフリー条例に適合する衛生器具への入替え



### ■ 日本橋浜町ビル (2025年4月実施)

・トイレ全面リニューアル工事 ⇒ 賃料アップを目指し、空室1フロアのリーシングを強化



● 費用対効果を意識した原状回復・リニューアル工事の実施により 着実に入替え時の賃料アップを実現

◇ 専有部リニューアル工事の事例

■ グリーンスターハイツ

原状回復・リニューアル・間取り変更工事  
入居期間：3年2か月

賃料上昇率  
**+18.8%**



■ ルミエール3番館

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：7年6か月

賃料上昇率  
**+11.5%**



■ T's garden田無

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：6年1か月

賃料上昇率  
**+8.8%**



■ T's garden一橋学園

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：5年10か月

賃料上昇率  
**+13.6%**



■ T's garden西船橋

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：9年2か月

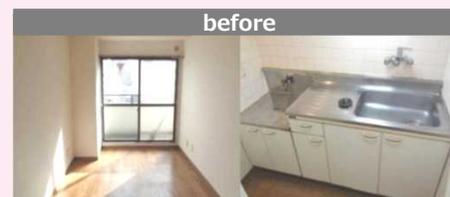
賃料上昇率  
**+17.6%**



■ T's garden小岩

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：12年4か月

賃料上昇率  
**+12.1%**



# 第21期末鑑定評価額及び含み益の状況

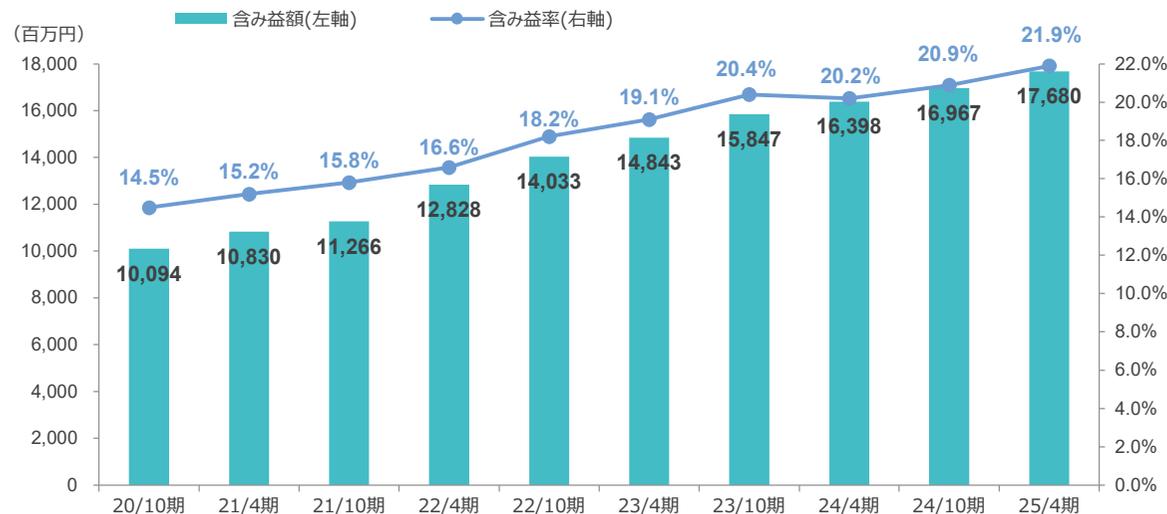
- 鑑定評価額は98,568百万円（前期比+481百万円）、含み益は17,680百万円（同+712百万円）
- 各アセットタイプとも含み益は拡大、含み損となっている物件はなし

## ■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

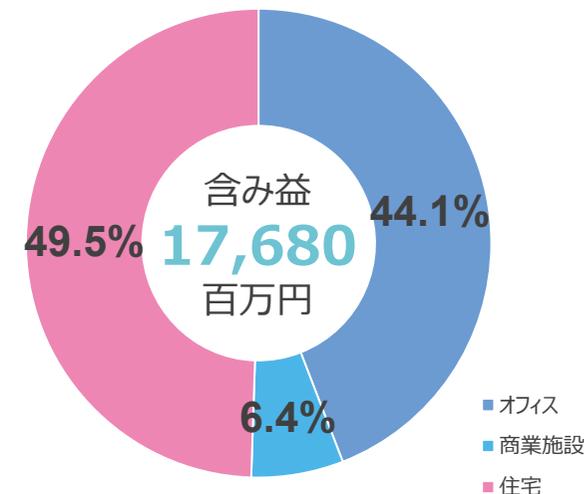
(百万円)

	物件数	取得価格	第21期（2025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	40,945	33,144	7,800	0	348	438
商業施設計	3	5,730	6,360	5,234	1,125	0	0	27
住宅計	42	43,097	51,263	42,508	8,754	0	133	246
合計	62	82,724	98,568	80,887	17,680	0	481	712

## ■ 含み益額及び含み益率の推移



## ■ 含み益の用途別比率（第21期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、43、44ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください

# 財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人

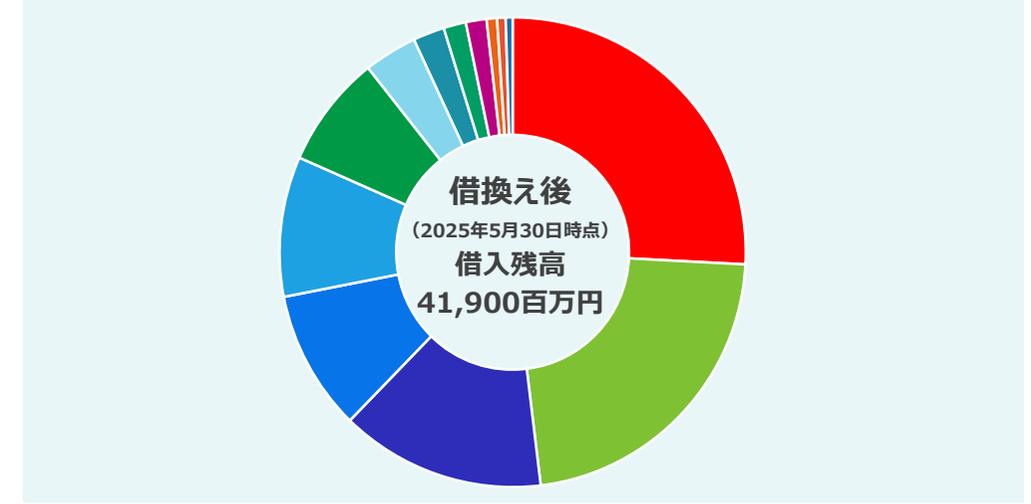


- 2025年5月30日付で 計33億円の長期リファイナンスを実施
- 短期中心のテナントとの契約形態を踏まえ リファイナンス資金の50%部分については変動金利で調達
- 返済期限については 出来上がり金利と返済期限の分散を考慮した運営を継続

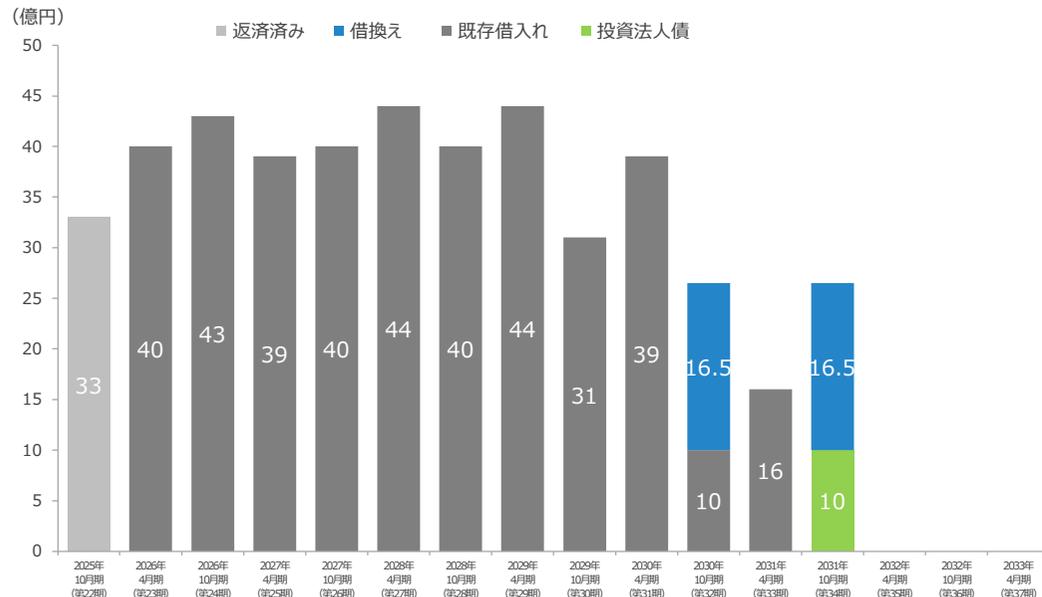
## ■ 資金の借入れ（借換え）明細

区分		借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期日
長期	5.0年	1,650	固定	1.94875%	2025年 5月30日	2030年 5月31日
長期	6.0年	1,650	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +年率0.650%	2025年 5月30日	2031年 5月30日
-	-	3,300	-	-	-	-

## ■ 借入残高（借入先別）



## ■ 返済期限の分散状況 2025年5月30日時点（借換え実施後）



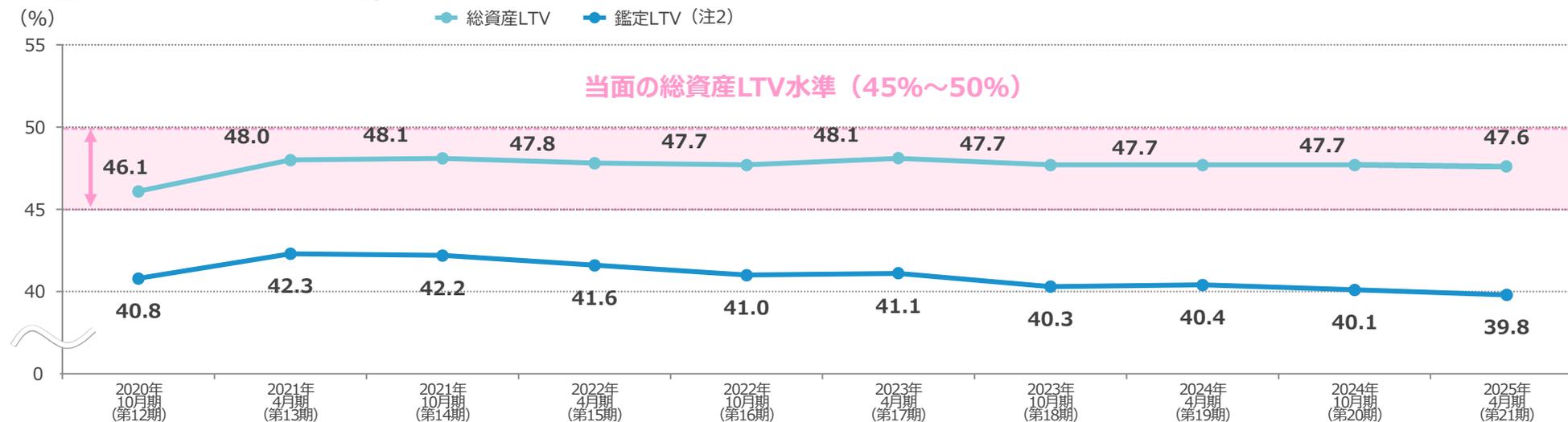
借入先	第20期末 (2024年10月31日)		第21期末 (2025年4月30日)		借換え後 (2025年5月30日時点)	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	12,025	28.7	10,825	25.8	10,825	25.8
三井住友銀行	8,920	21.3	9,320	22.2	9,320	22.2
みずほ銀行	5,760	13.7	5,960	14.2	5,960	14.2
SBI新生銀行	3,945	9.4	4,045	9.7	4,145	9.9
あおぞら銀行	3,945	9.4	4,045	9.7	4,145	9.9
りそな銀行	3,145	7.5	3,245	7.7	3,245	7.7
福岡銀行	1,440	3.4	1,540	3.7	1,540	3.7
三井住友信託銀行	920	2.2	920	2.2	920	2.2
関西みらい銀行	550	1.3	650	1.6	650	1.6
イオン銀行	600	1.4	600	1.4	400	1.0
西日本シティ銀行	300	0.7	300	0.7	300	0.7
千葉銀行	150	0.4	250	0.6	250	0.6
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5	200	0.5
計	41,900	100.0	41,900	100.0	41,900	100.0

- 一部変動金利での借換えを実施したことで 固定金利比率は90%に
- 総資産LTVは 45~50%の範囲を維持、鑑定LTVは 40%を下回り 資金調達余力は拡大

## ■ 財務指標

	2023年10月期 (第18期)		2024年4月期 (第19期)		2024年10月期 (第20期)		2025年4月期 (第21期)		借換え後 (2025年5月30日)
有利子負債残高	41,300百万円	↗	42,900百万円	→	42,900百万円	→	42,900百万円	→	42,900百万円
平均調達金利	1.01%	→	1.01%	↗	1.04%	↗	1.12%	↗	1.16%
平均残存年数	2.85年	↘	2.64年	↘	2.55年	↗	2.61年	↘	2.95年
固定金利比率	99.0%	↘	96.3%	↘	93.9%	→	93.9%	↘	90.0%
長期負債比率	99.0%	↘	96.3%	→	96.3%	↗	100.0%	→	100.0%
総資産LTV	47.7%	→	47.7%	→	47.7%	↘	47.6%	→	47.6% (注1)

## ■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注1) 借換え後の「総資産LTV」については、第21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2) 「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



## ■ 計画・対応

項目	計画			内容
<b>分配金</b> (内部留保取崩し)	2025年10月期 当初予想 (2024年12月16日公表)	2025年10月期 今回予想 (2025年6月17日公表)	2026年4月期 今回予想 (2025年6月17日公表)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2025年10月期は当初予想+30円の3,740円 巡航ベースでは 当初予想+48円の上方修正</li> <li>✓ 2026年4月期は金利上昇等のコストアップを織り込むものの 3,740円を維持する計画</li> </ul>
	3,710円 (77円)	3,740円 (59円)	3,740円 (69円)	
<b>外部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厳選取得により、確実な成長を目指す</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ マーケット環境を踏まえ 物件取得の際は 手元資金や借入金の 活用・物件入替え等を含め柔軟に対応</li> </ul>
<b>内部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 想定稼働率 (期末)</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2025年10月末の想定稼働率は 前回予想据え置き 96.1%と試算</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ 物件特性を見極めながら 更なる賃料アップを積極的に推進</li> </ul>
	2025年10月期 当初予想 (2024年12月16日公表)	2025年10月期 今回予想 (2025年6月17日公表)	2026年4月期 今回予想 (2025年6月17日公表)	
	96.1%	96.1%	96.0%	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 更なる賃料アップの加速</li> </ul>			
<b>ESG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● トーセイ・リートらしいESGを追求</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 環境認証取得率アップおよび評価向上を目指す</li> <li>✓ 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</li> </ul>

# 第22期(2025年10月期)・第23期(2026年4月期)の業績予想

- 第22期は 契約済の賃料や現在の市場金利を反映し 各段階で前回予想を上方修正、分配金+30円増額の3,740円に
- 前期対比では 従来同様 保守的に設定した想定稼働率や市場金利の上昇を反映することで 減収減益の予想
- 第23期は 更なる市場金利の上昇を想定するも 分配金3,740円を維持する計画

## 業績予想

	第21期 (2025年4月期) 実績(A)	第22期 (2025年10月期)						第23期 (2026年4月期)		
		当初予想(B) 2024/12/16公表	今回予想(C) 2025/6/17公表	第21期実績(A) 対 今回予想(C)	当初予想(B) 対 今回予想(C)	予想	第22期今回予想(C) 対 第23期予想			
営業収益	3,693	3,642	3,674	△18	△0.5%	32	0.9%	3,678	4	0.1%
営業利益	1,760	1,717	1,726	△33	△1.9%	9	0.5%	1,743	16	1.0%
当期純利益	1,435	1,368	1,385	△49	△3.4%	17	1.3%	1,381	△3	△0.3%
分配金 (円/口)	3,812	3,710	3,740	△72	△1.9%	30	0.8%	3,740	0	0.0%

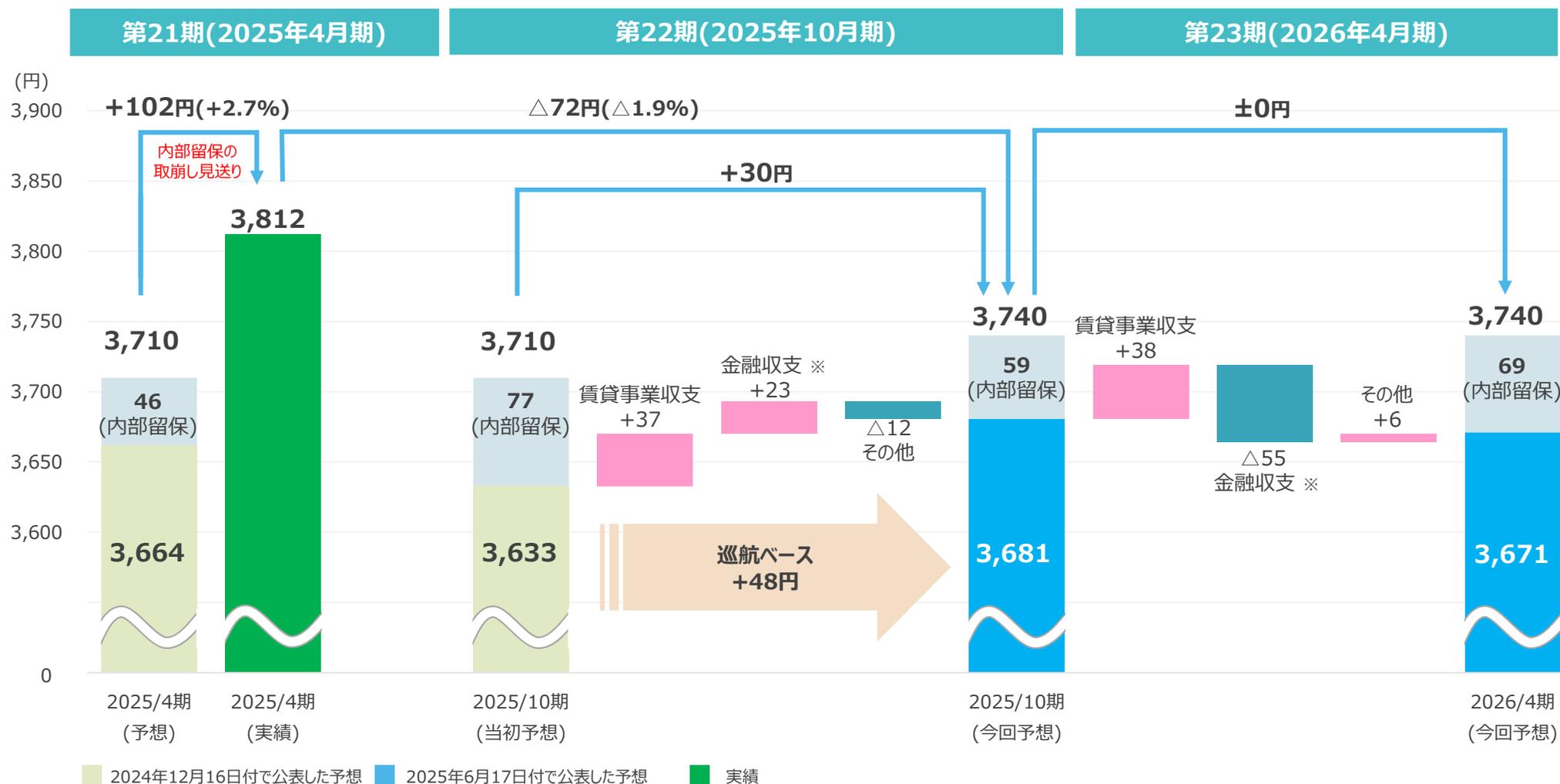
## 増減要因

	第21期 実績(A)	第22期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第23期 予想(C)	差異 (C)-(B)		第21期 実績(A)	第22期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第23期 予想(C)	差異 (C)-(B)
	賃貸事業収益	3,693.7	3,674.7	△18.9	3,678.8		4.0	賃貸事業費用	1,614.1	1,624.5	10.3
賃料・共益費・施設収入	3,332.6	3,325.1	△7.5	3,329.1	4.0	PMB報酬	348.2	338.9	△9.3	338.3	△0.6
オフィス	1,446.0	1,453.1	7.1	1,459.6	6.4	水道光熱費	283.2	299.3	16.1	298.5	△0.8
商業施設	226.3	219.2	△7.0	219.5	0.2	修繕費	160.1	143.0	△17.0	139.3	△3.7
住宅	1,660.3	1,652.7	△7.5	1,650.0	△2.7	原状回復費	72.5	75.5	3.0	72.3	△3.2
水道光熱費収入	277.4	282.3	4.8	290.9	8.6	公租公課	259.2	280.1	20.8	269.1	△10.9
その他営業収入	83.5	67.2	△16.2	58.6	△8.5	その他支出	90.3	88.9	△1.3	93.1	4.2
原状回復工事	30.5	30.3	△0.1	26.1	△4.1	広告宣伝費	36.4	34.4	△2.0	39.0	4.6
更新料	41.4	30.6	△10.7	26.0	△4.5	減価償却費	472.9	474.0	1.0	475.5	1.5
その他	11.6	6.2	△5.3	6.4	0.1	一般管理費	319.0	323.3	4.3	321.0	△2.2
						営業外損益 (営業外・収益-費用)	△324.0	△339.9	△15.9	△360.6	△20.7

# 分配金の予想について

- 第22期分配金は 3,740円、当初予想+30円 巡航ベースでは+48円の上方修正
- 第23期分配金は 金利上昇に伴う支払利息増加を織り込むも 内部留保取崩しにより分配金3,740円を維持する計画

## 1口当たり分配金



※ 受取利息 - 支払利息およびその他関連費用

# ESGについて

**TOSEI**  
トーセイ・リート投資法人



## ■ 環境認証 新規取得1物件、再取得3物件 (内、ランクアップ2物件)

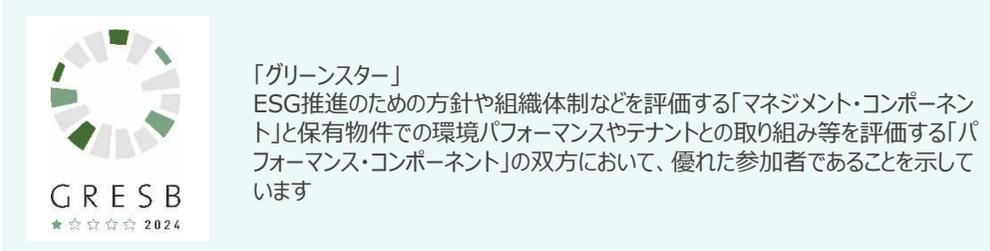
2025年4月にT's garden越谷大袋でDBJ Green Building認証を新規取得。ランクアップとなった2物件を含め、すべての物件で★★★ (3つ星) を取得しました  
 2025年4月期末時点の環境認証取得済み物件は20物件、延床面積ベース取得率は46.3%となりました。そのうちグリーン適格資産の割合は52.8%です

### 2025年4月取得 DBJ Green Building認証



## ■ GRESBリアルエステイト評価「1スター」、「グリーンスター」を2年連続取得

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。2024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2年連続で取得しております



## ■ 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サイトに開示しています



4つの提言		11の推奨される開示内容
ガバナンス	気候関連のリスクと機会に係る組織のガバナンスを開示する	a. 気候関連のリスクと機会についての、取締役会による監視体制 b. 気候関連のリスクと機会を評価・管理する上での経営者の役割
戦略	気候関連のリスクと機会がもたらす組織のビジネス、戦略、財務計画への実際のおよび潜在的な影響を開示する (その情報が重要である場合)	a. 組織が識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスクと機会 b. 気候関連のリスクと機会が組織のビジネス、戦略および財務計画に及ぼす影響 c. 2°Cシナリオなどのさまざまなシナリオを考慮した、組織の戦略の適応力 (resilience)
リスク管理	気候関連リスクについて、組織がどのように識別、評価および管理しているかについて開示する	a. 組織が気候関連リスクを識別および評価するプロセス b. 組織が気候関連リスクを管理するプロセス c. 組織が気候関連リスクを識別・評価および管理するプロセスが、組織の総合的リスク管理にどのように統合されているか
指標および目標	気候関連のリスクと機会を評価し管理する際に使用する指標と目標を開示する (その情報が重要である場合)	a. 組織が、自らの戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスクと機会を評価する際に用いる指標を開示 b. Scope 1、Scope 2および当てはまる場合はScope 3のGHG (温室効果ガス) 排出量と、その関連リスク c. 組織が気候関連リスクと機会を管理するために用いる目標および目標に対する実績



## ■ 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	
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%
エネルギー消費量	35%の原単位削減
水使用量	
GHG排出量	

## ● 環境認証取得済み物件一覧

	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	KM新宿ビル	★★★	-
	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	-	★★★(H25基準)
	オフィス	NU関内ビル	★★★ <span style="background-color: #90EE90;">ランクアップ</span>	-
	オフィス	東戸塚ウエストビル	★★★ <span style="background-color: #90EE90;">ランクアップ</span>	-
	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	★★★	-
	住宅	T's garden北柏 3号棟	★★★	-
	住宅	T's garden越谷大袋	★★★ <span style="background-color: #FFD700;">新規</span>	-
-	住宅	T's garden西寺尾	★★★	-
	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	関内ワイズビル	★	-
	オフィス	八王子トーセイビル	★	-
	住宅	ルミール3番館	★	-

◇環境認証取得率 全体：46.3% (うちグリーン適格資産：52.8%)

## ● 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	2024年	
エネルギー消費量(kl)	0.0321	0.0317	0.0292	0.0297	0.0278	0.0265	0.0258	△19.6
水使用量(注1) (m <sup>3</sup> )	0.951	0.848	0.751	0.797	0.720	0.717	0.741	△22.1
GHG排出量(注2) (t-CO <sub>2</sub> )	0.0616	0.0567	0.0505	0.0500	0.0470	0.0448	0.0436	△29.2

(注1) 水使用量は、上水道の使用量のみを集計しています

(注2) 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

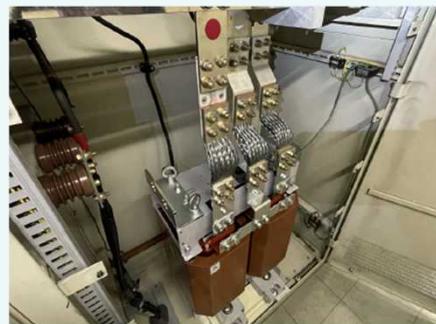
## ● LED化工事の進捗状況



## ● 環境性能向上に向けたESG工事の実施例

### 変圧器更新による環境負荷低減

省エネ性能に優れたトッランナー変圧器へ更新することで、エネルギー消費の効率化を実現。電気使用量の削減および環境負荷の低減が期待できます



NU関内ビル

### 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21期は4物件合計1,590.63㎡に使用しました



稲毛海岸ビル

## ■ 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・取引先との協働、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

### OAフロアの導入 (長者町デュオビル)



配線を床下へ収納可能とするOAフロアを導入。室内レイアウトの自由度が向上したことで、多様なテナントニーズへ柔軟に対応できるようになりました

### スロープ・階段へ手摺りを導入 (センチュリー浦和)



転倒防止を目的に手摺りを設置。本施策は、施設清掃員からの意見をもとに実施に至っており、こうした様々な意見に柔軟に対応することで、入居者の満足度向上に繋がっています

### 外階段の改修 (多摩センタートーセイビル)



経年や風雨により劣化していた外階段を改修。安全性能が向上したほか、女性利用者への配慮として側面にスモークガラスを採用しました

### 防犯カメラの新設 (ルミエール3番館)



ファミリー向け住宅物件における防犯対策として、高性能カメラを新設。入居者が安心して過ごせるよう、犯罪の抑止にも努めています

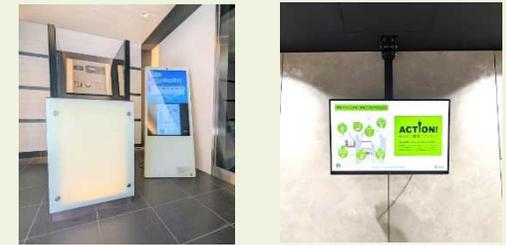
## ■ 災害に対する取り組み

### ライフライン自動販売機の設置



災害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



オフィス物件や一部の住宅物件において、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設置しています

### 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、備蓄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材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66.5%、女性33.5%（2025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

柔軟な勤務体系の実現に向けて、フレックスタイム制や時短勤務・時差出勤、時間単位有給制度、有給休暇の積立制度など、各種制度を導入しています

### ● オフィスカジュアルの導入

新しい生活様式に適合した働き方改革及び温室効果ガス削減（空調温度の適正化）等を目的として、ビジネスカジュアルを導入しています

### ● 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

各種資格保有者（2025年4月30日時点、本資産運用会社在籍者のみ）

- 宅地建物取引士(合格者含む)125名
- 不動産証券化協会 認定マスター34名
- 不動産コンサルティングマスター11名
- ビル経営管理士（合格者含む）8名
- 一級建築士3名
- 不動産鑑定士（合格者）2名

主な研修一覧（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იმボート出資を実施
- 2025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、コンプライアンスこそが本資産運用会社の経営の根幹であると認識し、法令遵守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員員の運用報酬体系

#### 投資主の利益と合致する報酬制度

- 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、役員員の報酬体系に、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

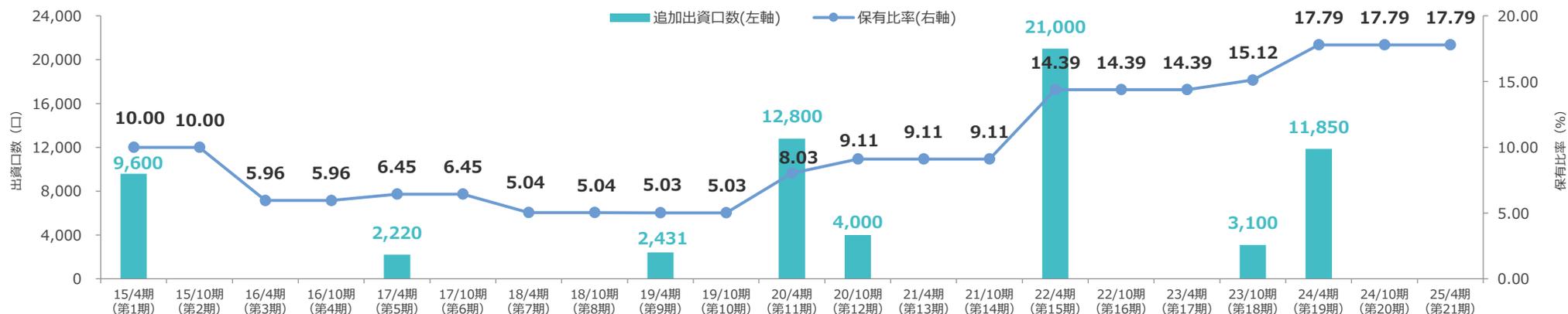
### 意思決定プロセス

#### 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、本資産運用会社の各運用本部における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

- スポンサーによるセიმ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
- 2025年4月末時点において、合計投資口保有数67,001口（発行済投資口数の17.79%）を保有

## ■ 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。

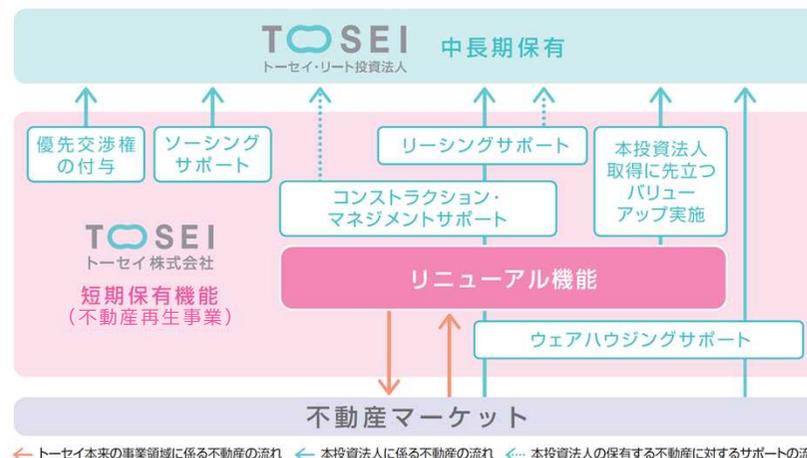
## ■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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



### ■ 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

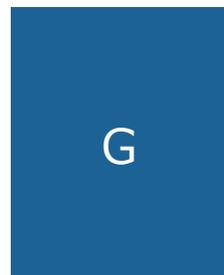
### ■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

- 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

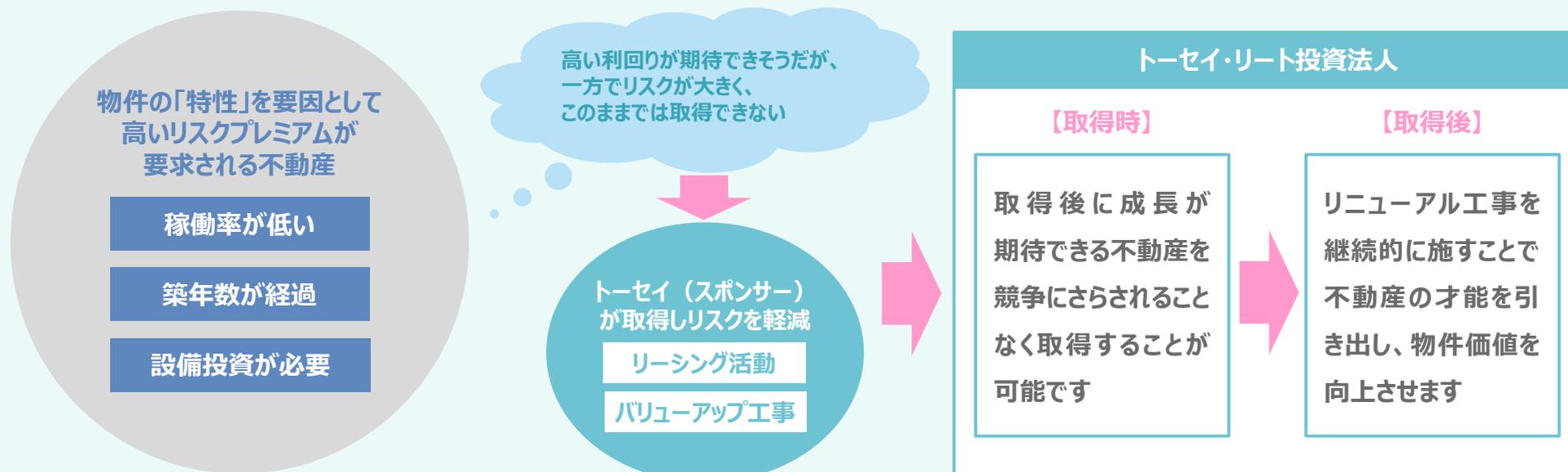
トーセイ・リート投資法人



- 「東京経済圏」中心に「中小規模」「住宅・オフィス・商業施設等」に投資する総合型リート
- 「築年数」にとらわれず「取得後の成長」が期待できる不動産に投資
- リニューアルやバリューアップ工事を施し「不動産の才能」をのばすことを得意とする

地域	規模	投資対象
東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)	中小規模 (原則50億円以下)	オフィス、商業施設 住宅、物流施設

## スポンサーサポートを活用し 相対的に高い利回りの不動産を取得



## ■ 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\\_iEC52laGepQ](https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO_iEC52laGepQ)



## 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いただけます

・T's garden西寺尾



・関内ワイズビル



～お知らせ～ 「第21期決算概要」公開予定(2025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いただけます

・本投資法人のご紹介



・保有物件のご紹介

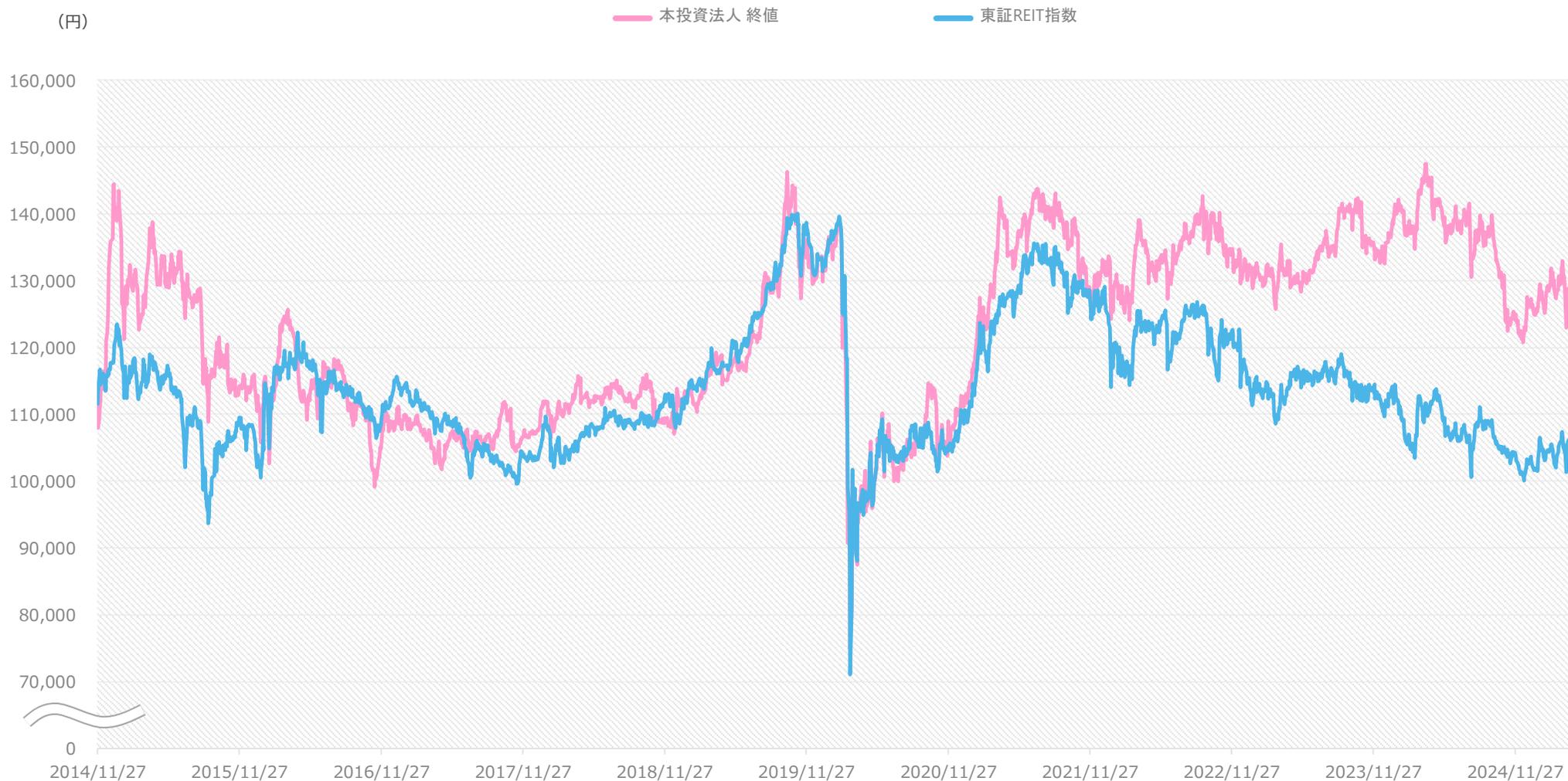


・決算概要のご説明(2024年10月期)



## ■ 本投資法人の投資口価格の推移

期間：2014年11月27日（上場日）～2025年4月30日（第21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

# ポートフォリオの推移

	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)	2024年 10月期末 (第20期末)	2025年 4月期末 (第21期末)
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	703	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	827	827
物件数	50	52	52	59	59	60	60	62	62	62
住宅・オフィス比率 (取得価格ベース)	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%	52.1% 41.0%	52.1% 41.0%
テナント数	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469	2,731	2,756	2,751
上位5物件比率 (取得価格ベース)	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%	20.6%	20.6%	20.6%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%	10.0%	10.0%	10.0%
平均鑑定NOI 利回り	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%	5.79%	5.77%	5.80%
不動産鑑定 評価額	796億円	822億円	825億円	899億円	910億円	926億円	934億円	976億円	980億円	985億円
1口当たりNAV (注1)	136,889円	139,049円	140,331円	144,462円	147,796円	150,037円	152,631円	153,668円	155,181円	157,073円
含み益 (注2)	100億円	108億円	112億円	128億円	140億円	148億円	158億円	163億円	169億円	176億円

(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。

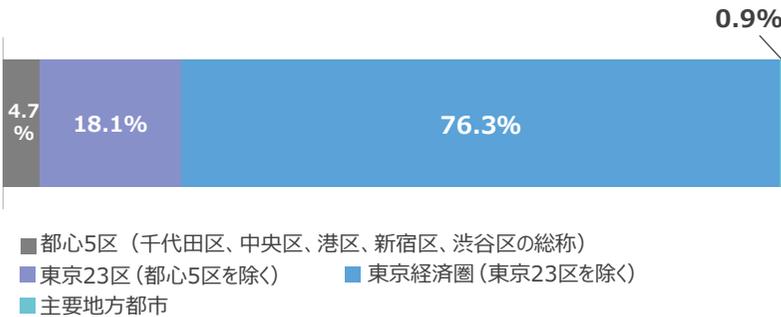
## ■ 第21期 用途別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第20期末	第21期末
オフィス	6.02%	6.06%
商業施設	6.04%	6.04%
住宅	5.54%	5.56%

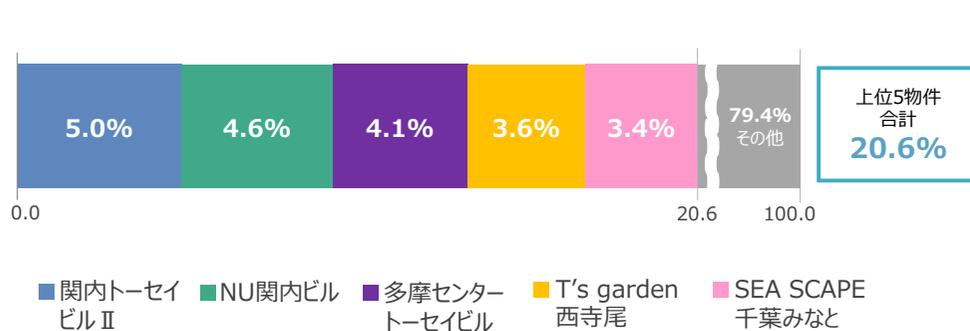
## ■ 第21期 地域別投資比率（取得価格ベース）



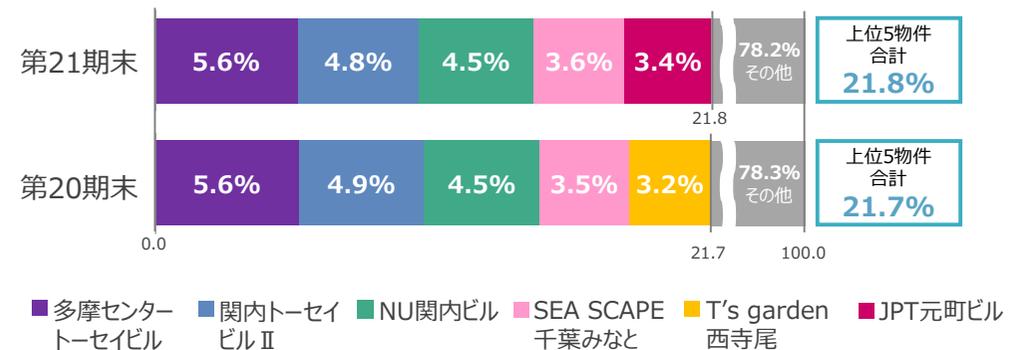
## ■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第20期末	第21期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.68%	6.80%
東京23区 (都心5区を除く)	5.58%	5.61%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.76%	5.78%
主要地方都市	5.83%	5.85%

## ■ 第21期 物件別投資比率（取得価格ベース）



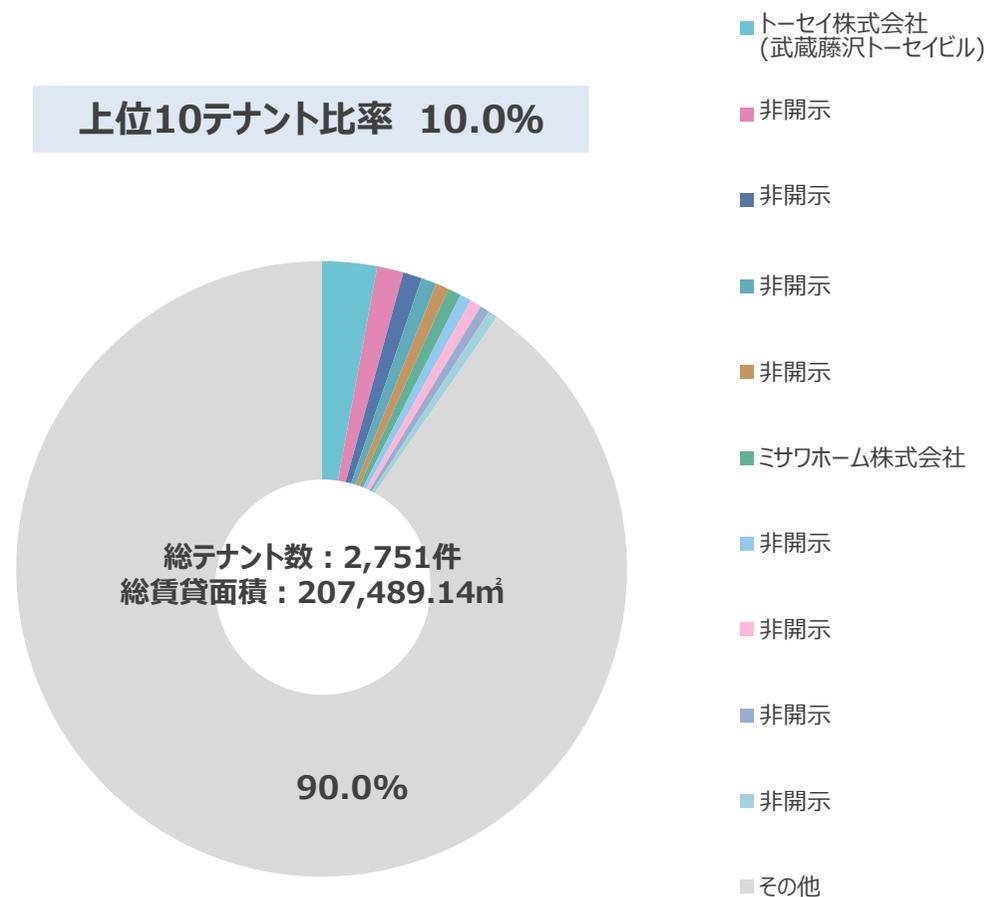
## ■ 物件別NOI比率



## ■ 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 <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	2.9%
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	1.0%
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	0.7%
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	0.6%
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	多摩センタートーセイビル	1,037.75	0.5%
	合計		20,652.64	10.0%

(注) 武蔵藤沢トーセイビルにおけるトーセイ株式会社とのマスターリース契約については、2025年5月30日公表の「武蔵藤沢トーセイビルにおけるマスターリース契約の終了に関するお知らせ」にて記載の通り、2025年11月30日をもって本契約の終了を予定しています。



# 投資主の状況(第21期末)

## ■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2024年10月期末 (第20期末)		2025年4月期末 (第21期末)		2024年10月期末 (第20期末)		2025年4月期末 (第21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	156,714	41.63	149,443	39.70	17,204	97.46	16,599	97.38
金融機関(金融商品取引業者含む)	120,927	32.12	134,849	35.82	56	0.32	54	0.32
その他の法人	76,832	20.41	77,420	20.57	284	1.61	288	1.69
外国法人等	21,982	5.84	14,743	3.92	109	0.62	104	0.61
合計	376,455	100.00	376,455	100.00	17,653	100.00	17,045	100.00

## ■ 主要な投資主一覧(上位10位) (注2)

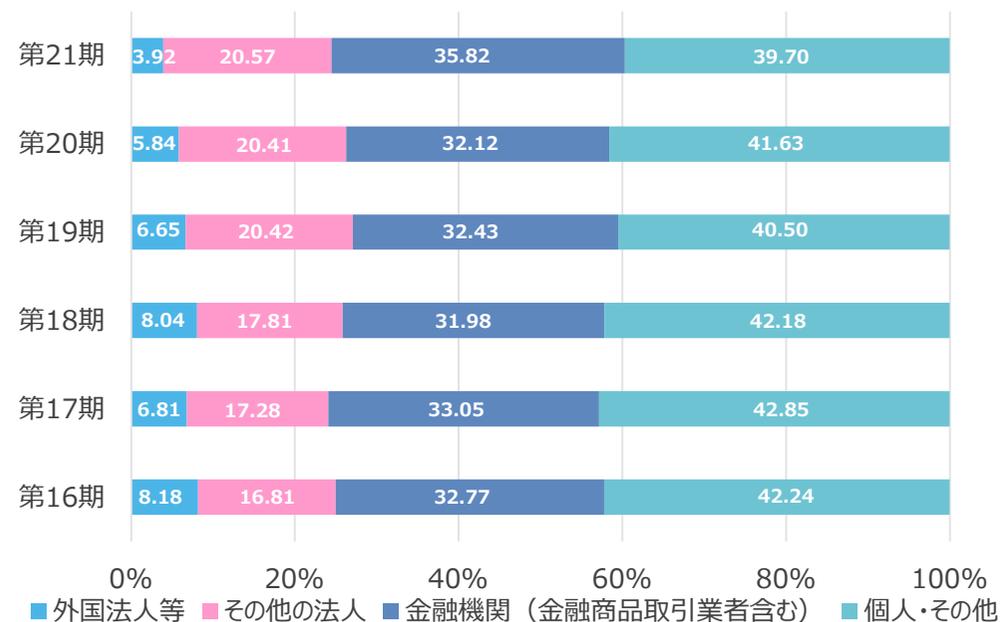
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	トーセイ株式会社	67,001	17.79
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	47,491	12.61
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,692	9.48
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,004	3.98
5	モルガン・スタンレーM U F G証券株式会社	8,685	2.30
6	個人	8,254	2.19
7	近畿産業信用組合	6,606	1.75
8	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	2,578	0.68
9	J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 7 9 4	2,120	0.56
10	米沢信用金庫	2,000	0.53
	合計	195,431	51.91

(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) 2025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)

	2024年10月期 (第20期)	2025年4月期 (第21期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,056,582	2,319,178
信託現金及び信託預金	6,313,758	6,351,129
営業未収入金	26,379	26,520
貯蔵品	5,063	8,109
前払費用	159,741	220,979
その他	2,200	1,170
【流動資産合計】	8,563,726	8,927,088
<b>(有形固定資産)</b>		
信託建物	23,985,841	24,196,167
減価償却累計額	△5,274,772	△5,682,697
信託建物（純額）	18,711,068	18,513,469
信託構築物	231,409	233,719
減価償却累計額	△92,936	△98,773
信託構築物（純額）	138,473	134,946
信託機械及び装置	663,400	672,101
減価償却累計額	△326,185	△353,202
信託機械及び装置（純額）	337,215	318,899
信託工具、器具及び備品	499,361	519,739
減価償却累計額	△288,986	△321,159
信託工具、器具及び備品（純額）	210,375	198,580
信託土地	60,852,274	60,852,274
信託建設仮勘定	-	-
<b>(無形固定資産)</b>	<b>(869,627)</b>	<b>(872,653)</b>
信託借地権	869,627	869,627
ソフトウェア	-	3,025
<b>(投資その他の資産)</b>	<b>(257,724)</b>	<b>(269,894)</b>
長期前払費用	247,707	259,873
繰延税金資産	17	21
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	81,376,760	81,160,719
投資口交付費	18,786	13,432
投資法人債発行費	9,425	8,744
【繰延資産合計】	28,212	22,176
<b>資産合計</b>	<b>89,968,698</b>	<b>90,109,984</b>

	2024年10月期 (第20期)	2025年4月期 (第21期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	188,447	243,311
短期借入金	-	-
1年内返済予定の長期借入金	7,900,000	7,300,000
未払金	165,667	169,760
未払法人税等	856	736
未払消費税等	48,770	38,745
前受金	598,208	603,955
その他	124,608	144,072
【流動負債合計】	9,026,558	8,500,582
<b>投資法人債</b>		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	34,000,000	34,600,000
信託預り敷金及び保証金	2,954,500	3,002,211
【固定負債合計】	37,954,500	38,602,211
<b>負債合計</b>	<b>46,981,059</b>	<b>47,102,793</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	41,450,790	41,450,790
剰余金	(1,536,848)	(1,556,400)
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,536,848	1,556,400
【投資主資本合計】	42,987,639	43,007,190
<b>純資産合計</b>	<b>42,987,639</b>	<b>43,007,190</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>89,968,698</b>	<b>90,109,984</b>

# 損益計算書

(単位：千円)

	2024年10月期 (第20期)	2025年4月期 (第21期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,303,558	3,332,678
その他賃貸事業収入	359,316	361,022
営業収益合計	3,662,875	3,693,700
営業費用		
賃貸事業費用	1,605,141	1,614,161
資産運用報酬	210,655	209,604
資産保管手数料	3,895	3,898
一般事務委託手数料	21,048	20,584
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	83,608	82,502
営業費用合計	1,926,808	1,933,211
営業利益	1,736,066	1,760,488
営業外収益		
受取利息	681	4,745
受取保険金	2,400	2,620
雑収入	295	325
営業外収益合計	3,377	7,691
営業外費用		
支払利息	218,832	230,569
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	91,001	90,882
その他	7,699	5,354
営業外費用合計	322,464	331,737
経常利益	1,416,979	1,436,442
税引前当期純利益	1,416,979	1,436,442
法人税、住民税及び事業税	960	1,048
法人税等調整額	0	△4
法人税等合計	960	1,044
当期純利益	1,416,018	1,435,398
前期繰越利益	120,829	121,001
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,536,848	1,556,400

# 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(注1)(%)	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(注2)(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
O-01	多摩スタートーセイビル	★		35.8	東京都多摩市	3,370	4.1	3,990	3,376	613	0	△ 11	7.04	9,686.82	100.0	6.3
O-02	KM新宿ビル	★★★		33.6	東京都新宿区	2,057	2.5	3,290	2,036	1,253	90	105	6.43	3,403.89	100.0	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★		34.5	東京都中央区	1,830	2.2	2,870	1,693	1,176	40	45	7.21	3,346.44	84.8	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★★		41.2	神奈川県横浜市	4,100	5.0	4,600	3,907	692	0	20	5.81	6,919.19	100.0	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★	★★★	31.2	東京都江戸川区	1,710	2.1	2,050	1,585	464	0	7	6.14	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	34.4	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,160	1,293	866	150	157	7.91	3,884.81	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★		33.1	東京都板橋区	1,481	1.8	1,900	1,453	446	50	59	6.19	3,798.48	100.0	6.1
O-08	JPT元町ビル			33.5	神奈川県横浜市	2,377	2.9	3,000	2,238	761	10	22	6.23	5,410.03	100.0	8.9
O-09	白山麻の実ビル			31.8	東京都文京区	1,380	1.7	1,720	1,360	359	0	△ 3	5.35	1,856.11	100.0	6.7
O-10	長者町デュオビル			31.8	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,450	1,258	191	0	5	5.31	2,217.86	91.9	8.1
O-11	NU関内ビル	★★★		38.2	神奈川県横浜市	3,800	4.6	4,070	3,818	251	0	△ 8	5.52	8,025.76	100.0	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★★★		32.2	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2,890	2,705	184	20	32	5.45	5,660.20	96.8	3.9
O-13	関内ワイズビル	★		34.2	神奈川県横浜市	2,050	2.5	2,180	2,047	132	0	5	5.17	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			32.3	神奈川県厚木市	880	1.1	903	881	21	△ 12	△ 7	6.46	2,649.60	84.0	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★		37.2	東京都八王子市	1,600	1.9	1,790	1,583	206	0	5	5.74	3,540.06	100.0	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			29.9	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,180	1,088	91	0	2	5.91	2,755.18	100.0	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル			16.2	千葉県千葉市	833	1.0	902	813	88	0	1	5.27	1,762.92	100.0	9.4
オフィス 小計/平均		-		33.0	-	33,897	41.0	40,945	33,144	7,800	348	438	6.06	71,673.75	98.2	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			32.4	千葉県千葉市	2,380	2.9	2,650	2,045	604	0	18	5.81	5,890.90	96.5	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			27.7	埼玉県入間市	1,950	2.4	2,180	1,874	305	0	7	6.53	6,089.72	100.0 (94.0)	4.8
Rt-04	和紅ビル			38.9	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,530	1,313	216	0	1	5.76	2,832.46	90.6	8.3
商業施設 小計/平均		-		33.0	-	5,730	6.9	6,360	5,234	1,125	0	27	6.04	14,813.08	96.8	-
オフィス・商業施設 中計/平均		-		33.0	-	39,627	47.9	47,305	38,378	8,926	348	465	6.06	86,486.83	98.0	-

(注1) 鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益「鑑定NOI」を「取得価格」で除した数値の少数第3位を四捨五入した値となります。次頁も同様です

(注2) 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。次頁も同様です

# 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 <sup>2</sup> )	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-01	T's garden高円寺	★★★		14.3	東京都杉並区	1,544	1.9	2,270	1,454	815	10	16	5.30	2,169.38	97.7	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			36.1	東京都北区	1,227	1.5	1,770	1,185	584	20	23	6.49	3,876.47	97.6	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		17.1	東京都目黒区	1,000	1.2	1,410	964	445	0	4	5.26	1,392.13	100.0	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			16.2	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	900	379	0	5	5.83	2,067.93	98.6	4.0
Rd-05	アビタート蒲田			33.9	東京都大田区	836	1.0	1,080	807	272	20	23	5.55	1,768.23	100.0	8.7
Rd-07	アブニール白妙			30.2	神奈川県横浜市	780	0.9	1,100	712	387	10	14	6.93	2,499.93	95.7	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			32.8	東京都町田市	600	0.7	830	582	247	0	5	6.94	1,866.11	100.0	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		17.1	千葉県千葉市	2,800	3.4	3,330	2,453	876	0	25	5.95	6,758.52	97.8	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			27.1	東京都葛飾区	670	0.8	773	654	118	7	9	5.06	1,652.93	96.7	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	★★★		33.2	東京都練馬区	1,880	2.3	2,200	1,920	279	0	5	5.31	4,558.96	97.1	6.8
Rd-13	マイルストン東久留米			35.6	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,800	1,582	217	20	23	5.42	3,546.93	98.1	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	★		30.6	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,770	1,463	306	0	4	6.00	5,644.16	98.9	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			34.2	千葉県船橋市	860	1.0	947	860	86	18	18	5.69	2,643.84	86.1	7.4
Rd-16	クエスト山手台			36.2	神奈川県横浜市	710	0.9	764	699	64	0	3	5.63	2,802.74	95.0	7.4
Rd-17	サンセール与野本町			34.5	埼玉県さいたま市	600	0.7	635	590	44	1	2	5.32	1,419.39	95.9	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	★★★		8.2	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2,030	1,751	278	0	13	4.91	2,962.48	99.3	6.5
Rd-19	Jハス桜台			31.2	東京都練馬区	1,090	1.3	1,280	1,087	192	0	1	4.97	2,396.40	100.0	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			34.4	神奈川県横浜市	740	0.9	795	737	57	0	△ 1	5.54	1,988.24	94.2	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			28.3	東京都八王子市	600	0.7	736	577	158	11	14	6.34	2,315.99	100.0	3.9
Rd-22	T's garden大島			35.5	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	1,033	126	0	△ 2	5.75	2,705.70	95.4	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		31.0	千葉県柏市	2,770	3.3	3,010	2,678	331	△ 30	△ 14	5.33	13,377.44	98.0	3.5
Rd-24	センチュリー浦和			36.1	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	973	186	0	0	5.96	4,201.77	94.8	6.3
Rd-25	T's garden永山			38.9	東京都多摩市	850	1.0	1,160	848	311	0	△ 6	7.03	4,286.89	98.8	8.0
Rd-26	グランドウルふじみ野			28.2	埼玉県富士見市	822	1.0	870	820	49	1	2	5.65	2,144.34	99.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			36.9	東京都小平市	760	0.9	871	786	84	0	△ 6	5.69	2,845.88	95.0	7.1
Rd-28	T's garden藤Ⅱ			38.1	埼玉県川口市	750	0.9	856	746	109	0	0	5.78	3,043.10	100.0	6.6
Rd-29	T's garden藤Ⅲ			35.4	埼玉県川口市	655	0.8	728	659	68	0	0	5.59	2,464.40	92.6	7.5
Rd-30	T's garden柏			33.1	千葉県柏市	595	0.7	648	589	58	0	2	5.66	3,265.30	97.7	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			19.2	千葉県松戸市	482	0.6	539	469	69	0	1	5.09	1,194.68	100.0	7.0
Rd-32	T's garden田無			33.6	東京都西東京市	310	0.4	432	329	102	20	20	6.45	1,263.32	95.3	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			18.3	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,460	1,147	312	10	12	5.08	1,946.24	97.3	5.5
Rd-34	ブルヴァル舞岡			21.4	神奈川県横浜市	810	1.0	924	821	102	0	3	5.67	3,002.40	100.0	7.6
Rd-35	T's garden小岩			32.1	東京都江戸川区	490	0.6	607	505	101	1	△ 1	5.35	1,181.57	100.0	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			36.6	神奈川県横浜市	480	0.6	570	485	84	2	2	5.60	1,050.06	98.5	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ			33.9	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	1,062	187	0	5	5.45	3,199.68	96.6	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋	★★★		34.1	埼玉県越谷市	804	1.0	884	829	54	7	△ 11	5.79	3,655.13	96.9 (91.4)	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷			32.0	神奈川県川崎市	790	1.0	882	809	72	0	1	5.13	1,107.32	94.2	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			36.0	神奈川県横浜市	660	0.8	760	667	92	0	△ 1	5.75	1,562.24	97.1	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			32.7	東京都荒川区	620	0.7	775	672	102	2	4	5.69	1,633.69	100.0	5.3
Rd-42	サンハウス野並			37.6	愛知県名古屋	780	0.9	857	831	25	3	5	5.85	3,300.40	90.8	5.8
Rd-43	T's garden西寺尾	★★★		25.5	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,350	3,057	292	0	9	4.59	7,920.48	96.6	4.4
Rd-44	ルート相模が丘			15.5	神奈川県座間市	670	0.8	710	693	16	0	3	5.08	1,717.11	96.0	7.2
住宅 小計/平均		-		29.8	-	43,097	52.1	51,263	42,508	8,754	133	246	5.56	126,399.90	97.1	-
合計/平均		-		31.2	-	82,724	100.0	98,568	80,887	17,680	481	712	5.80	212,886.73	97.5	4.6

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21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N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	240,197	86,351	114,552	181,016	77,968	84,742	78,644
賃貸事業収入	192,217	80,016	83,878	162,089	69,554	79,007	72,418
その他賃貸事業収入	47,980	6,334	30,673	18,927	8,413	5,734	6,226
不動産賃貸事業費用合計 ②	98,461	31,774	53,510	58,380	24,942	27,070	27,224
管理委託費	25,624	6,612	7,923	17,493	6,715	10,843	8,940
信託報酬	393	393	393	300	300	300	300
水道光熱費	44,738	5,681	14,357	18,212	7,378	6,766	8,028
損害保険料	633	208	201	370	162	226	229
修繕費	9,564	1,859	16,701	4,188	1,900	529	804
公租公課	16,449	10,127	9,133	15,226	7,076	7,725	8,319
その他費用	1,058	6,891	4,799	2,590	1,409	678	603
NOI ③(①-②)	141,736	54,577	61,042	122,635	53,025	57,672	51,419
減価償却費 ④	27,803	15,976	11,428	24,446	9,561	9,538	10,798
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	113,932	38,601	49,613	98,188	43,464	48,134	40,620
資本的支出 ⑥	39,425	-	6,074	3,980	2,474	2,128	1,376
NCF ⑦(③-⑥)	102,311	54,577	54,968	118,655	50,551	55,543	50,043

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21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	120,467	58,336	49,756	173,251	121,306	74,886	42,917
賃貸事業収入	106,177	53,012	44,131	156,865	102,714	66,064	36,685
その他賃貸事業収入	14,290	5,324	5,624	16,385	18,591	8,822	6,231
不動産賃貸事業費用合計 ②	34,586	13,900	15,339	57,796	40,481	27,537	17,542
管理委託費	10,712	4,070	5,182	22,013	13,310	8,572	6,494
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,161	4,420	5,631	18,236	14,888	9,310	4,893
損害保険料	292	109	133	497	373	235	154
修繕費	697	262	759	1,571	1,378	507	1,125
公租公課	9,812	4,488	3,146	14,389	9,812	6,403	4,450
その他費用	610	248	186	789	417	2,209	122
NOI ③(①-②)	85,881	44,435	34,417	115,454	80,825	47,348	25,374
減価償却費 ④	13,487	6,166	10,203	18,128	15,445	6,056	6,438
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	72,394	38,268	24,214	97,325	65,379	41,292	18,936
資本的支出 ⑥	1,177	9,913	4,865	26,407	2,550	945	2,263
NCF ⑦(③-⑥)	84,704	34,522	29,551	89,047	78,274	46,403	23,111

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21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	72,926	51,881	35,420	125,139	72,186	69,107	53,920
賃貸事業収入	64,973	46,754	29,453	95,494	72,186	58,632	52,200
その他賃貸事業収入	7,952	5,126	5,967	29,644	-	10,475	1,719
不動産賃貸事業費用合計 ②	25,989	15,769	11,776	51,553	9,165	26,764	10,423
管理委託費	8,442	4,844	3,199	7,397	1,102	9,268	5,072
信託報酬	300	300	300	393	300	300	393
水道光熱費	8,654	5,204	4,889	27,037	-	8,917	316
損害保険料	199	156	90	320	121	166	84
修繕費	1,217	979	727	4,187	2,031	4,633	1,040
公租公課	5,482	3,752	2,504	11,442	5,590	2,797	3,097
その他費用	1,693	533	65	775	19	680	418
NOI ③(①-②)	46,937	36,111	23,644	73,585	63,020	42,343	43,496
減価償却費 ④	8,705	4,405	4,989	20,450	9,633	9,976	6,507
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	38,231	31,706	18,655	53,135	53,387	32,367	36,989
資本的支出 ⑥	3,364	2,305	3,982	2,386	2,233	8,154	468
NCF ⑦(⑤-⑥)	43,572	33,806	19,662	71,199	60,786	34,189	43,028

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21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 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横濱線 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	57,936	38,127	37,837	31,967	38,360	31,909	127,634
賃貸事業収入	55,040	36,888	36,385	30,333	36,553	30,738	114,629
その他賃貸事業収入	2,896	1,239	1,451	1,634	1,806	1,170	13,005
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,978	7,014	7,230	5,979	8,462	8,808	35,876
管理委託費	5,326	3,485	2,772	2,824	3,027	2,920	10,029
信託報酬	393	393	393	393	393	393	300
水道光熱費	793	201	248	503	570	658	10,248
損害保険料	160	63	77	71	101	94	315
修繕費	3,147	417	944	325	1,983	1,508	4,424
公租公課	3,485	2,191	1,948	1,567	2,053	2,503	8,792
その他費用	671	262	846	293	332	730	1,765
NOI ③(①-②)	43,958	31,112	30,606	25,988	29,898	23,100	91,758
減価償却費 ④	5,291	4,724	6,445	3,387	7,868	6,376	27,006
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	38,666	26,387	24,160	22,600	22,029	16,724	64,751
資本的支出 ⑥	1,447	-	983	-	3,711	688	1,700
NCF ⑦(③-⑥)	42,510	31,112	29,623	25,988	26,186	22,412	90,057

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21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	26,654	67,432	64,654	61,930	35,030	30,169	25,326
賃貸事業収入	25,220	65,056	57,964	59,119	33,709	29,688	24,359
その他賃貸事業収入	1,434	2,376	6,690	2,810	1,320	481	967
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,930	10,602	18,068	13,750	8,839	6,366	8,908
管理委託費	2,760	3,480	5,708	4,528	3,043	2,926	2,408
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	407	834	3,711	349	482	362	357
損害保険料	72	175	172	214	103	102	67
修繕費	757	945	4,178	3,067	2,215	788	3,068
公租公課	1,480	4,688	2,683	4,136	2,426	1,863	1,686
その他費用	153	179	1,314	1,154	268	22	1,019
NOI ③(①-②)	20,723	56,829	46,586	48,179	26,191	23,803	16,418
減価償却費 ④	2,793	5,699	7,637	7,982	3,779	3,667	1,870
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	17,930	51,130	38,948	40,197	22,412	20,135	14,548
資本的支出 ⑥	628	497	4,312	3,158	2,999	531	372
NCF ⑦(③-⑥)	20,095	56,332	42,273	45,021	23,191	23,271	16,045

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21期)(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	66,868	38,573	31,108	27,849	44,215	123,196	41,850
賃貸事業収入	61,039	36,482	28,058	27,085	42,795	107,725	40,013
その他賃貸事業収入	5,828	2,090	3,049	764	1,420	15,471	1,837
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,325	9,230	10,148	6,938	11,317	47,896	11,683
管理委託費	6,010	3,735	2,915	2,523	4,242	10,698	3,753
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	498	634	2,041	378	408	12,982	428
損害保険料	164	99	101	107	108	497	138
修繕費	1,608	1,761	2,738	1,606	2,081	13,589	3,981
公租公課	4,562	2,166	1,600	1,795	1,608	8,736	2,377
その他費用	1,181	532	449	226	2,567	1,090	703
NOI ③(①-②)	52,542	29,342	20,960	20,911	32,897	75,300	30,167
減価償却費 ④	14,106	2,645	3,238	3,993	4,524	20,040	5,081
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	38,436	26,696	17,721	16,917	28,373	55,260	25,086
資本的支出 ⑥	140	1,404	5,072	622	6,889	4,170	4,993
NCF ⑦(③-⑥)	52,402	27,937	15,887	20,288	26,008	71,130	25,174

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21期)(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	46,009	33,754	30,061	32,674	27,560	27,676	18,364
賃貸事業収入	44,210	31,883	29,242	31,642	26,943	26,733	17,656
その他賃貸事業収入	1,799	1,870	819	1,032	617	942	707
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,279	12,808	9,332	7,312	6,809	9,094	4,931
管理委託費	5,279	3,494	2,523	3,198	2,799	3,132	1,642
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	789	439	377	308	345	386	294
損害保険料	171	81	116	111	94	111	56
修繕費	3,602	5,450	3,812	1,026	1,487	2,741	1,088
公租公課	2,915	1,822	1,859	1,883	1,748	2,076	1,023
その他費用	1,220	1,219	341	482	32	347	526
NOI ③(①-②)	31,730	20,945	20,729	25,361	20,751	18,581	13,433
減価償却費 ④	5,152	3,298	4,046	2,766	2,335	3,842	3,403
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	26,578	17,646	16,683	22,595	18,416	14,739	10,029
資本的支出 ⑥	11,560	1,571	10,119	2,174	1,818	1,800	1,947
NCF ⑦(③-⑥)	20,169	19,373	10,609	23,187	18,933	16,780	11,485

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21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	16,483	42,468	35,275	16,579	23,090	47,592	36,843
賃貸事業収入	15,847	40,831	34,027	15,938	18,871	44,187	34,119
その他賃貸事業収入	635	1,636	1,247	640	4,219	3,404	2,723
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,024	8,871	7,492	8,478	9,625	12,714	11,316
管理委託費	2,143	3,937	3,204	1,676	2,100	4,432	3,564
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	347	490	281	244	3,652	2,908	1,605
損害保険料	61	88	104	46	51	133	142
修繕費	1,946	743	889	4,947	1,197	1,569	2,610
公租公課	1,079	2,563	2,586	707	1,152	2,597	2,524
その他費用	146	748	126	556	1,170	771	567
NOI ③(①-②)	10,458	33,596	27,782	8,100	13,465	34,878	25,527
減価償却費 ④	2,176	5,159	4,108	2,307	1,518	5,895	4,044
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	8,282	28,437	23,673	5,793	11,946	28,982	21,482
資本的支出 ⑥	1,768	2,838	756	4,851	1,419	456	22,067
NCF ⑦(③-⑥)	8,690	30,758	27,025	3,248	12,045	34,421	3,459

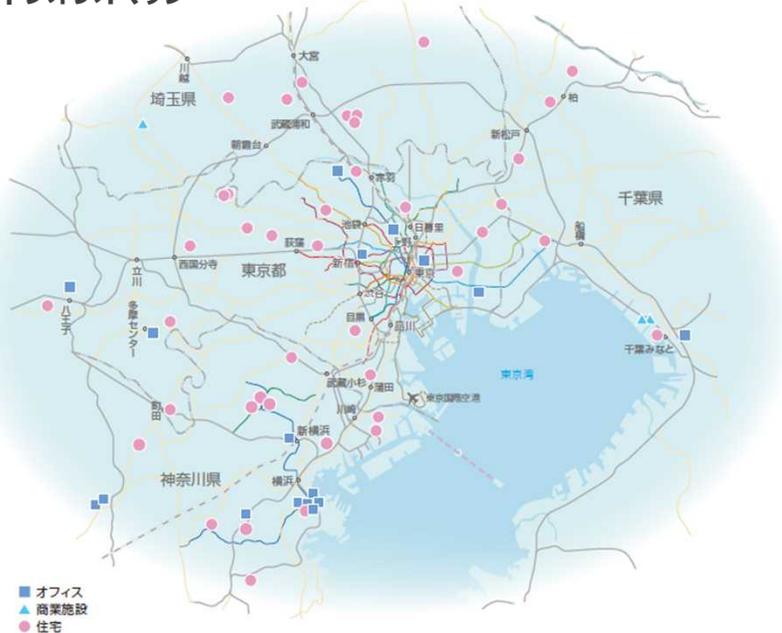
# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第21期)(9)

	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 ザンハウス野並	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	25,044	29,081	23,299	31,719	92,511	23,995
賃貸事業収入	23,718	26,263	22,795	30,417	91,408	22,521
その他賃貸事業収入	1,325	2,818	503	1,301	1,103	1,474
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,242	13,015	5,990	9,733	13,924	7,862
管理委託費	2,019	3,956	2,350	2,356	8,467	3,035
信託報酬	300	300	300	300	350	350
水道光熱費	343	966	224	1,095	1,026	246
損害保険料	44	94	59	144	445	74
修繕費	3,571	2,935	993	3,388	1,347	2,978
公租公課	1,353	2,115	1,308	2,379	-	-
その他費用	2,610	2,648	754	69	2,288	1,177
NOI ③(①-②)	14,802	16,065	17,308	21,985	78,587	16,133
減価償却費 ④	2,235	2,241	2,831	3,171	9,768	4,337
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	12,566	13,823	14,477	18,813	68,818	11,796
資本的支出 ⑥	694	3,568	-	918	-	583
NCF ⑦(③-⑥)	14,107	12,497	17,308	21,067	78,587	15,550

# 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て、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

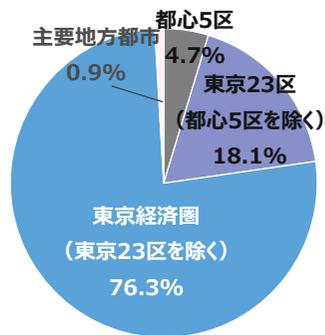


・東京都24件、神奈川県21件、埼玉県8件、千葉県8件



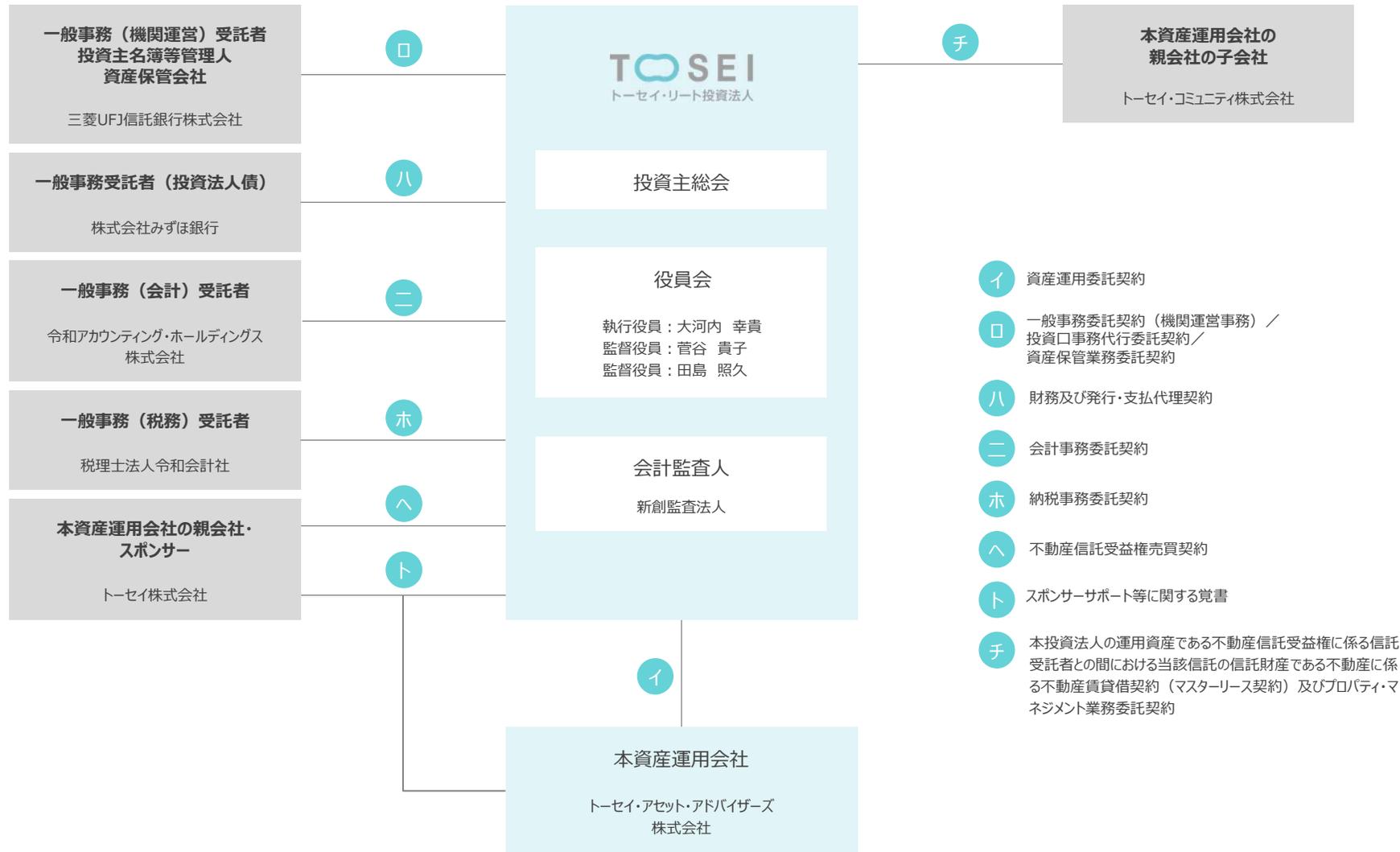
・愛知県1件

地域別投資比率（取得価格ベース）



### ■ ポートフォリオ一覧

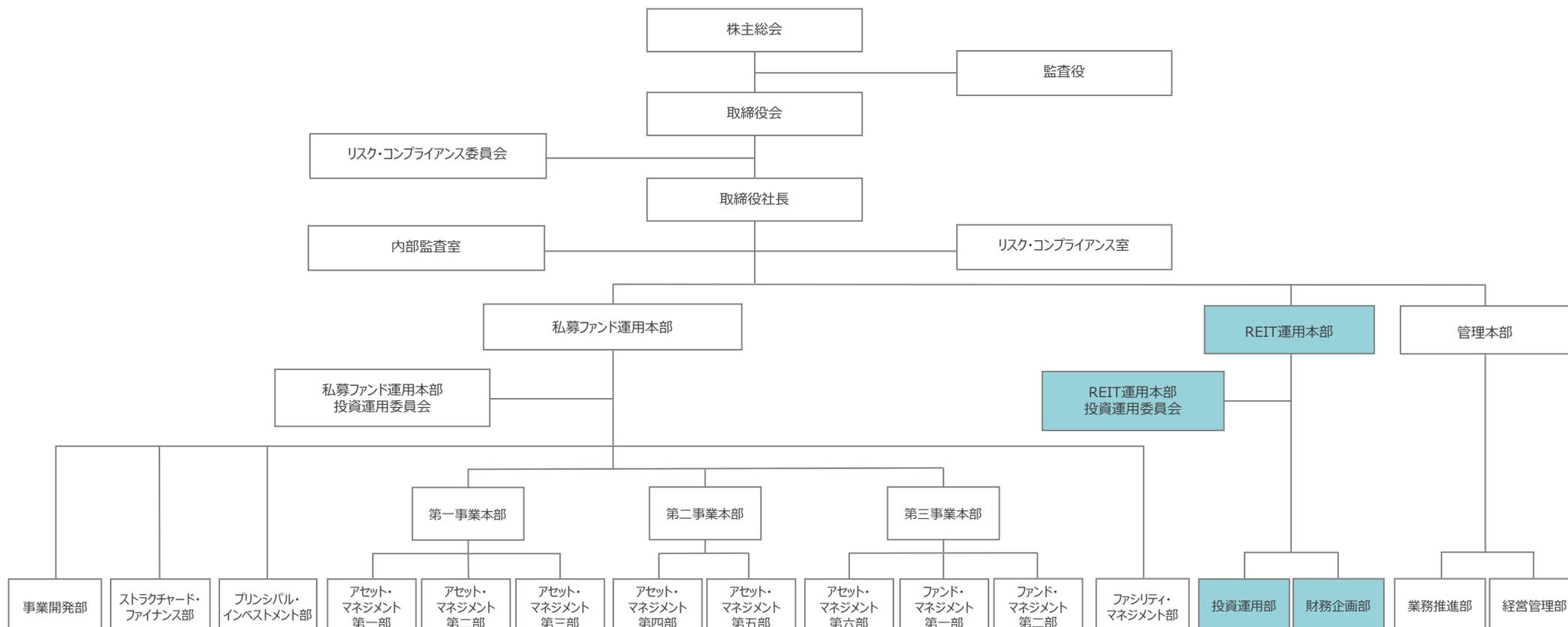
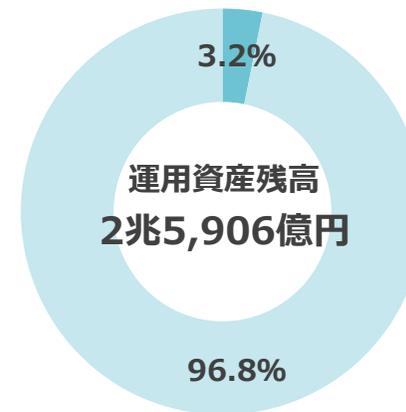
物件番号	物件名称	所在地	物件番号	物件名称	所在地
O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-17	サンセールと野本町	埼玉県さいたま市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区
O-07	西台NCDビル	東京都板橋区	Rd-20	ベルソナー・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・アベニュー	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



# 資産運用会社の概要

2025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	176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>



(注) 2025年3月1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。