

決算説明会

T^oSEI
トーセイ・リート投資法人

2026年4月期（第23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23期(2026年4月期)決算概要 (1)前期比較
- 第23期(2026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)
- 取得物件 / 第三者割当増資の概要
- 第23期末鑑定評価額及び含み益の状況

財務の状況 ----- 19

- 財務運営 (1) (2)

業績予想 ----- 22

- 第24期(2026年10月期)・第25期(2027年4月期)の運用サマリー
- 第24期(2026年10月期)・第25期(2027年4月期)の業績予想
- 分配金の予想について

ESGについて ----- 26

- ESG (1)
- ESG (2)
- ESG (3)
- 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 ----- 32

- 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23期末)
- 投資主の状況(第23期末)
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧(63物件) (1)～(3)
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23期) (1)～(9)
- ポートフォリオマップ (2026年5月29日時点)
- 投資法人の仕組み
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

トーセイ・リートの概要(2026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



・動画



画像をクリックすると動画をご覧ください

ポートフォリオ情報

資産規模	63物件 83,777百万円(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：40.5% 商業施設：6.8% 住宅：52.7%
鑑定評価額	101,094百万円
鑑定 NOI利回り	5.85%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	97.1%
環境認証 取得物件	物件数：22 取得率：49.7% (延床面積ベース)

エクイティ

時価総額	51,611百万円
出資総額	41,450百万円
投資口価格	137,100円
1口当たり NAV	161,271円

財務指標

有利子 負債残高	43,500百万円
平均 調達金利	1.30%
平均 残存年数	2.52年
固定 金利比率	84.2%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.9% (39.5%)

格付の状況

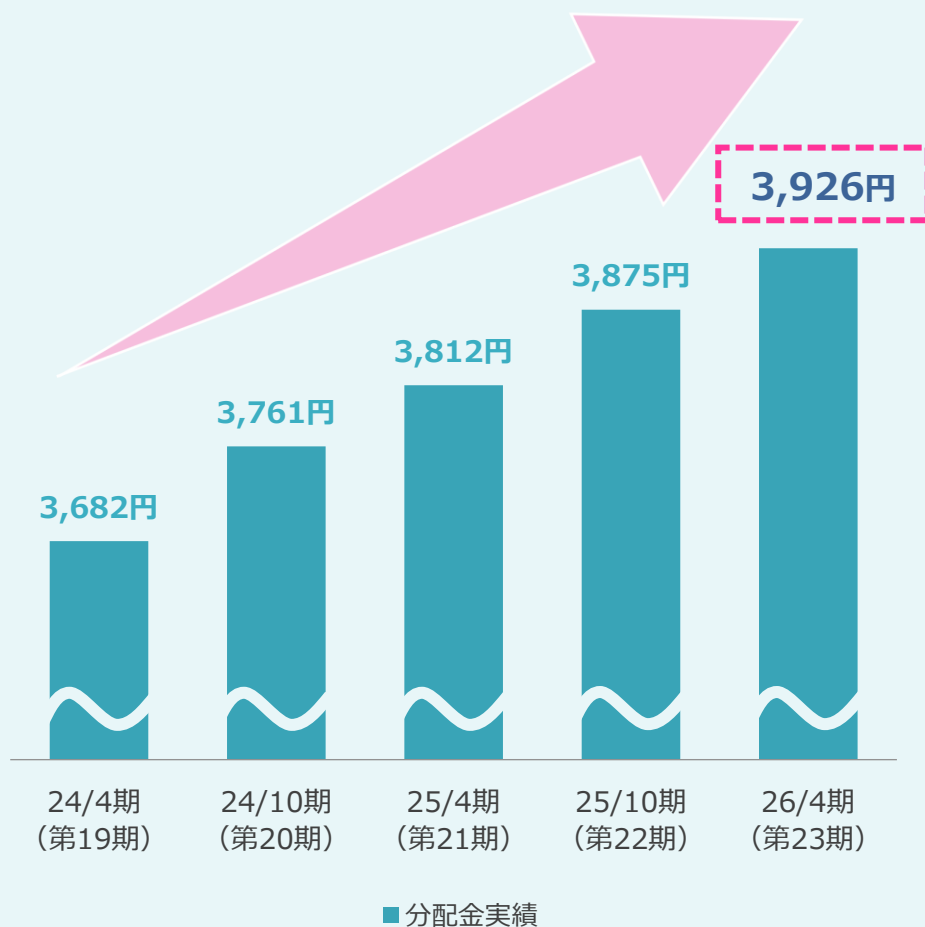
JCR	A (安定的)
-----	---------

分配金

2026年 4月期実績	3,926円
2026年 10月期予想	3,826円 (2026年6月17日公表)

1 巡航分配金の拡大

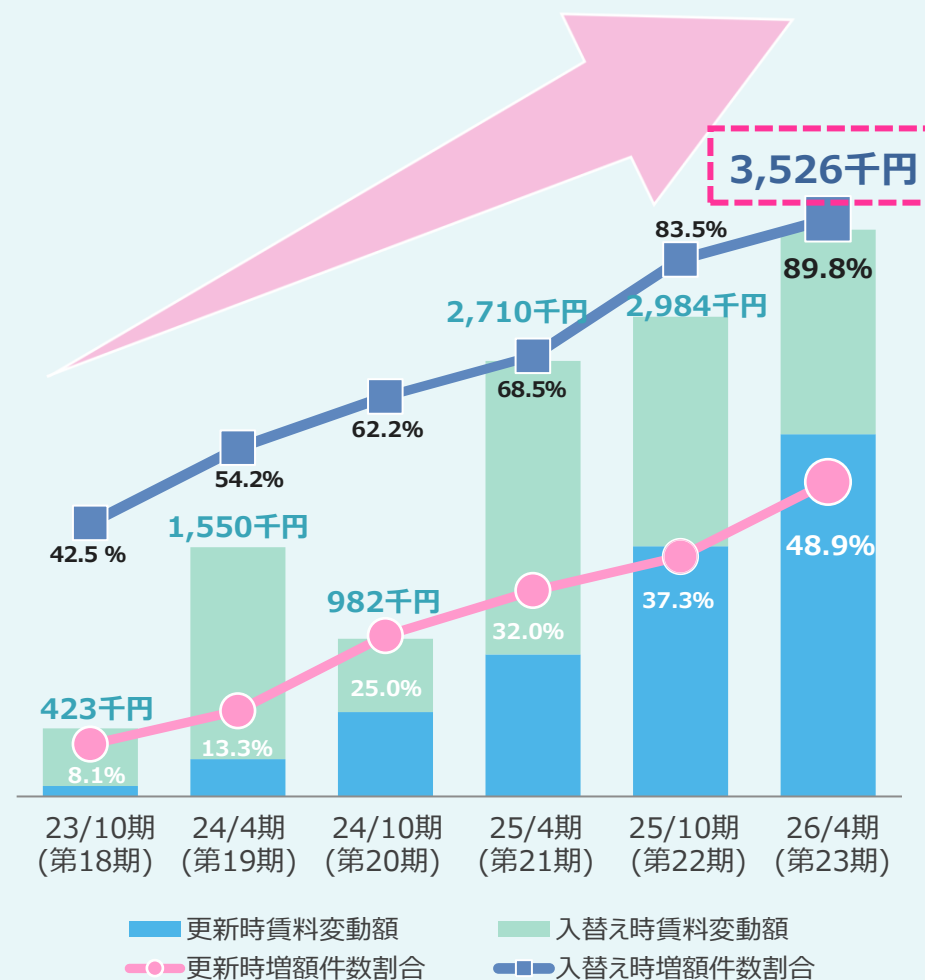
◇第23期分配金は 前期比+1.3%増の3,926円の着地
巡航ベースの利益分配金として 4期連続で過去最高額を更新



(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 賃料増額による内部成長

◇テナント入替え時及び更新時の賃料変動額・増額件数割合が拡大
合計賃料変動額は3期連続増加 増額件数割合はそれぞれ5期連続上昇



(注) ここで表記する「増額件数割合」とは、賃料増額件数を全体件数で除した割合を指します

3 物件取得による外部成長

- ◇資産運用会社独自ルートにより 成長余地の見込める物件を取得
物件選定にあたり 築年数や立地条件などの優位性を見極め厳選取得
- ◇スポンサーを割当先とする第三者割当増資を実施
需給悪化を回避しつつ 継続的な取得に向けて資金余力を維持

Rd-46 | TRガーデン横浜中田



立地特性

中心都市へのアクセス良好、小学校・クリニックが徒歩10分圏内に整う
住環境に優れたエリア



取得日	2026年5月29日	第三者割当増資による物件取得	
所在地	神奈川県横浜市泉区中田南4-5-9	発行決議日	2026年6月17日
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「中田」駅 徒歩4分	発行新投資口	2,700口
取得価格	670百万円	発行価額	136,955円
鑑定NOI利回り	5.06%	発行価額総額	369百万円
敷地/延床面積	986.38㎡ / 1,977.44㎡	払込期日	2026年6月29日
建築時期	2004年5月	割当先	トーセイ株式会社 (スポンサー)

4 環境認証評価ランクの向上及びグリーンローンの実施

- ◇DBJ Green Building認証の取得を推進
オフィス3物件で グリーン適格資産となる3つ星の高評価を取得
- ◇グリーンローンの実施
2物件を対象に 2,450百万円のリファイナンス資金を調達



物件番号	O-08
物件名	JPT元町ビル
築年数	34.5年
取得年月	2016年11月



物件番号	O-13
物件名	関内ワイズビル
築年数	35.2年
取得年月	2019年12月



物件番号	O-15
物件名	八王子トーセイビル
築年数	38.2年
取得年月	2020年5月

借入金額	資金使途	物件概要/DBJ Green Building認証			
1,650百万円	グリーン適格資産である関内ワイズビルの取得資金として調達した借入金の返済資金に充当			物件名	関内ワイズビル
				取得年月	2019年12月
				建築年月	1991年2月
				取得価格	2,050百万円
				評価ランク	★★★
借入金額	資金使途	物件概要/DBJ Green Building認証			
800百万円	グリーン適格資産である西台NCビルの取得資金として調達した借入金の返済資金に充当			物件名	西台NCビル
				取得年月	2016年8月
				建築年月	1992年3月
				取得価格	1,481百万円
				評価ランク	★★★

決算概要

T O S E I
トーセイ・リート投資法人



第23期(2026年4月期)決算概要 (1)前期比較

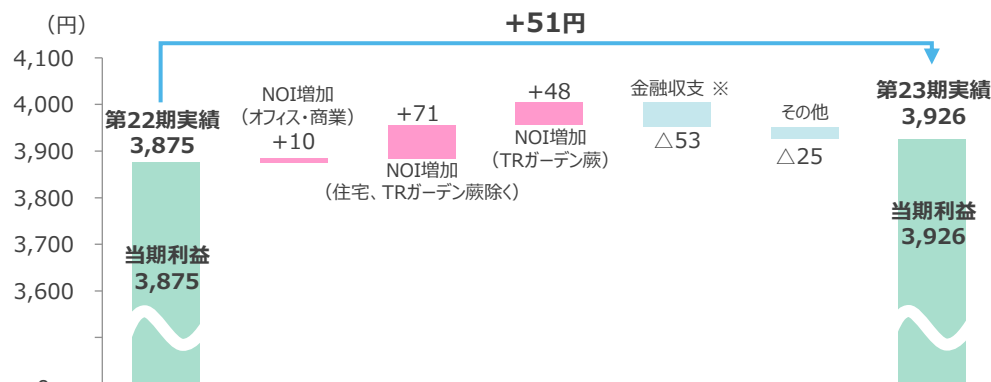
- 賃料増額による内部成長が寄与し 全アセットタイプでNOIが増加、各種コスト増を吸収し 前期比増益を達成
- 分配金は 前期比+51円の増配

■ 第23期の実績前期比

(百万円)

	第22期実績 (2025年10月期)	第23期実績 (2026年4月期)	前期実績比
営業収益	3,727	3,762	35
営業利益	1,796	1,832	35
経常利益	1,459	1,478	19
当期純利益	1,458	1,478	19
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,875 (0)	3,926 (0)	51 (0)
投資口数(口)	376,455	376,455	0
総資産	90,793	90,736	△56

■ 分配金の変動要因(前期比)



※ 金融収支 = 受取利息 - 支払利息およびその他関連費用

■ 第23期 賃貸事業収益・費用前期比

(百万円)

	第22期実績 (2025年10月期)	第23期実績 (2026年4月期)	前期実績比
賃貸事業収益	3,727.3	3,762.6	35.3
賃料・共益費・施設収入	3,371.2	3,415.7	44.4
オフィス	1,460.1	1,468.7	8.6
商業施設	220.0	228.1	8.0
住宅	1,690.9	1,718.8	27.8
水道光熱費収入	280.2	277.1	△3.0
その他営業収入	75.7	69.7	△6.0
原状回復工事	25.3	18.2	△7.0
更新料	32.0	36.8	4.8
その他	18.4	14.6	△3.8
賃貸事業費用	1,607.8	1,606.4	△1.3
PMBM報酬	342.9	349.5	6.6
水道光熱費	293.8	283.3	△10.5
修繕費	136.5	124.6	△11.8
原状回復費	57.3	51.0	△6.3
公租公課	273.2	269.7	△3.5
その他支出	80.2	86.5	6.2
広告宣伝費	23.0	25.5	2.4
減価償却費	480.9	492.7	11.7
NOI	2,600.4	2,648.8	48.4
オフィス	1,103.9	1,107.1	3.1
商業施設	179.1	179.5	0.4
住宅	1,317.4	1,362.2	44.7

第23期(2026年4月期)決算概要 (2) 予想比較

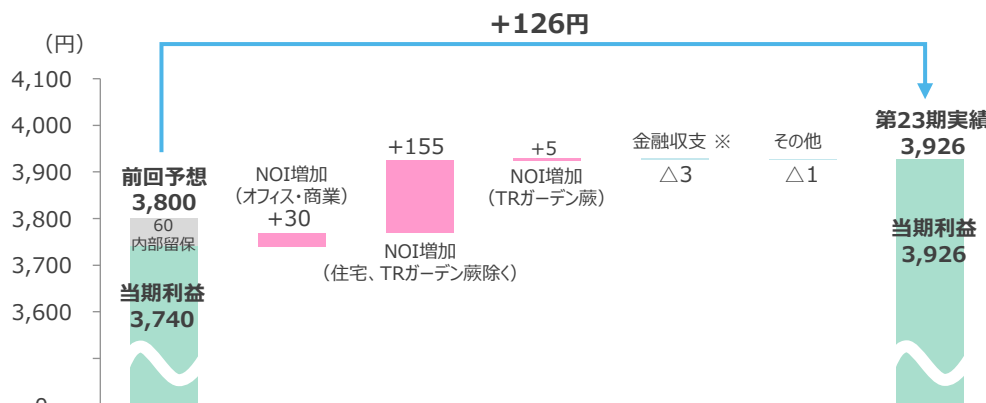
- 各アセットタイプでNOIが予想を上回り 各利益段階で大幅超過達成
- 分配金は予想比+126円、内部留保取崩し(60円)は実施せず

第23期の実績予想比

(百万円)

	前回予想 2025年 12月17日公表	第23期実績 (2026年4月期)	前回予想比
営業収益	3,729	3,762	32
営業利益	1,765	1,832	66
経常利益	1,409	1,478	69
当期純利益	1,408	1,478	69
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,800 (60)	3,926 (0)	126 (△60)
投資口数(口)	376,455	376,455	0
総資産	—	90,736	—

分配金の変動要因(予想比)



※ 金融収支 = 受取利息 - 支払利息およびその他関連費用

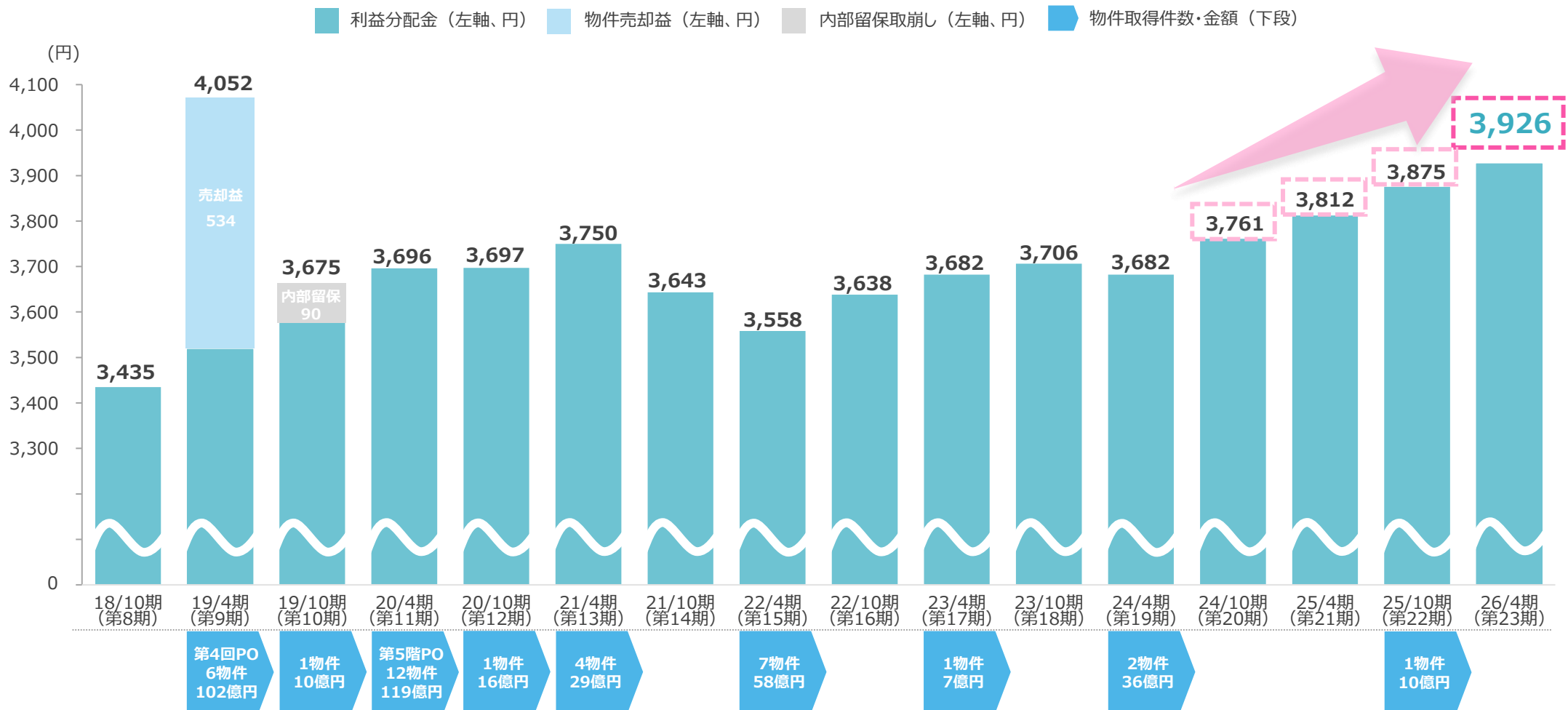
第23期 賃貸事業収益・費用予想比

(百万円)

	前回予想 25/12/17公表	第23期実績 (2026年4月期)	前回予想比
賃貸事業収益	3,729.8	3,762.6	32.7
賃料・共益費・施設収入	3,381.3	3,415.7	34.3
オフィス	1,462.5	1,468.7	6.2
商業施設	226.1	228.1	1.9
住宅	1,692.6	1,718.8	26.1
水道光熱費収入	288.5	277.1	△11.3
その他営業収入	59.8	69.7	9.8
原状回復工事	19.1	18.2	△0.8
更新料	28.6	36.8	8.1
その他	12.0	14.6	2.5
賃貸事業費用	1,639.2	1,606.4	△32.7
PMB報酬	343.2	349.5	6.2
水道光熱費	295.7	283.3	△12.4
修繕費	143.6	124.6	△18.9
原状回復費	67.9	51.0	△16.9
公租公課	275.2	269.7	△5.5
その他支出	94.5	86.5	△8.0
広告宣伝費	35.7	25.5	△10.1
減価償却費	486.6	492.7	6.0
NOI	2,577.3	2,648.8	71.5
オフィス	1,099.2	1,107.1	7.8
商業施設	176.1	179.5	3.4
住宅	1,301.9	1,362.2	60.2

1口当たり分配金の推移

- 第23期の分配金実績は 3,926円/口
- テナント入替えや賃料改定による着実な内部成長を背景に 巡航分配金は4期連続で過去最高水準を更新



(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

運用実績

T O S E I

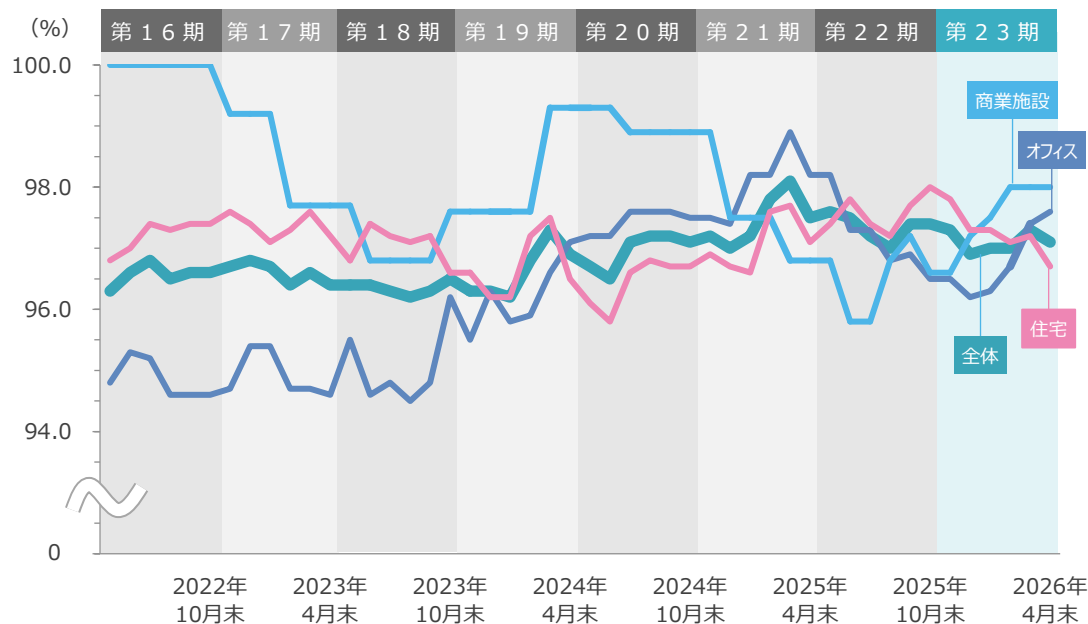
トーセイ・リート投資法人



稼働率の実績

- 全体の期末稼働率は 97.1%にて着地、前期末比△0.3ポイント低下、想定比+0.7ポイント上振れ
- オフィスは 稼働率回復を意識したリーシングを推進、前期末比+1.1ポイント上昇
- 商業は 賃料アップと稼働率回復を両立し 前期末比+1.4ポイント上昇、すべての区画で賃料増額を実現
- 住宅は 賃料増額が順調に進んだものの 一部の物件で稼働率が大幅に低下した影響で 前期末比△1.3ポイント低下

月次稼働率の推移



期末稼働率

	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	第22期末	第23期末
全体	96.6%	96.4%	96.5%	96.9%	97.1%	97.5%	97.4%	97.1%
オフィス	94.6%	94.6%	96.2%	97.1%	97.5%	98.2%	96.5%	97.6%
商業施設	100.0%	97.7%	97.6%	99.3%	98.9%	96.8%	96.6%	98.0%
住宅	97.4%	97.2%	96.6%	96.5%	96.7%	97.1%	98.0%	96.7%

(注) 第23期末の想定稼働率は96.4% (2025年12月17日公表)

第23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23期末 稼働率 (前期末比)	現況
O-08 JPT元町ビル	2,377	87.8% (0.0pt)	25/5に199坪区画の解約が発生し、26/3に共用部リニューアル工事を実施。26/9の入居確定により、稼働率は100%に回復予定。賃料上昇率は+29.4%
Rt-04 和紅ビル	1,400	89.7% (0.0pt)	25/5以降、稼働率は90%未満で推移。内見客は安定して獲得できており、早期のテナント誘致を目指す方針
Rd-45 TRガーデン蔵	1,053	79.3% (△20.7pt)	同時期に複数解約が発生。一方で、ファミリー層の住宅探索時期とのずれが生じ、埋め戻しに時間を要している。26/4に内覧会開催し、内見数は増加傾向。早期成約に注力していく方針

稼働率改善事例

● O-03 日本橋浜町ビル

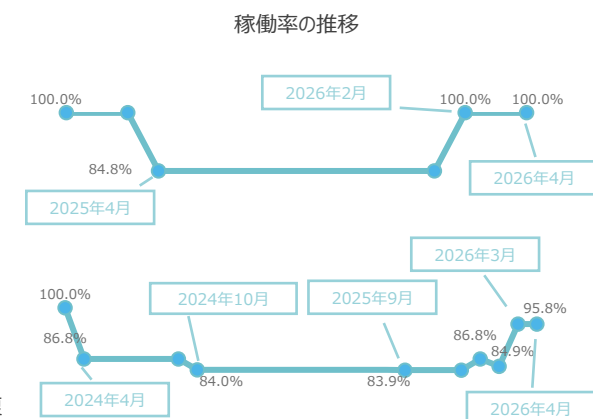
【施策と効果】

- ・空室フロアの水回りリニューアル工事
- ・専有部LED工事の実施
- ・内覧会の実施
- ・26年2月に賃料上昇率+17.8%にて成約

● O-14 本厚木トーセイビル

【施策と効果】

- ・計画的な原状回復工事の実施
- ・共用廊下のリニューアル工事
- ・内覧会の実施
- ・戦略的な賃料コントロールにより 稼働率が回復



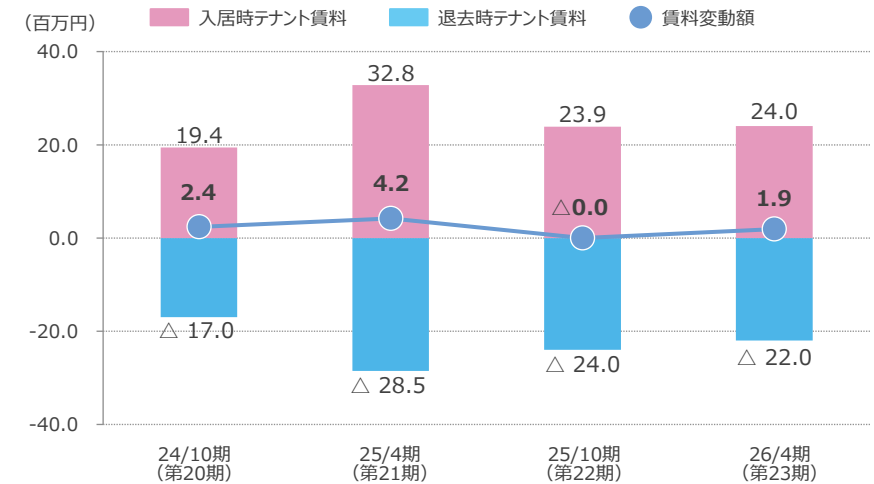
賃料の状況(新規契約・解約)

- テナント入退去による月額賃料は +1,962千円の増加、住宅の月額賃料の減少を オフィス・商業でカバー
- 同一区画のテナント入替え賃料は 全体で月額+1,273千円の増加、賃料増額件数割合は 89.8%に上昇

■ 第23期テナント入退去時月額賃料の変動

	入居 (A)			退去 (B)			賃料変動 (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	9	1,720.68	6,231	7	895.39	2,912	2	825.29	3,319
商業施設	3	256.05	812	1	47.94	124	2	208.11	687
住宅	178	7,031.95	16,989	206	8,486.60	19,034	△28	△1,454.65	△2,045
合計	190	9,008.68	24,033	214	9,429.93	22,070	△24	△421.25	1,962

第23期テナント入退去時月額賃料の推移

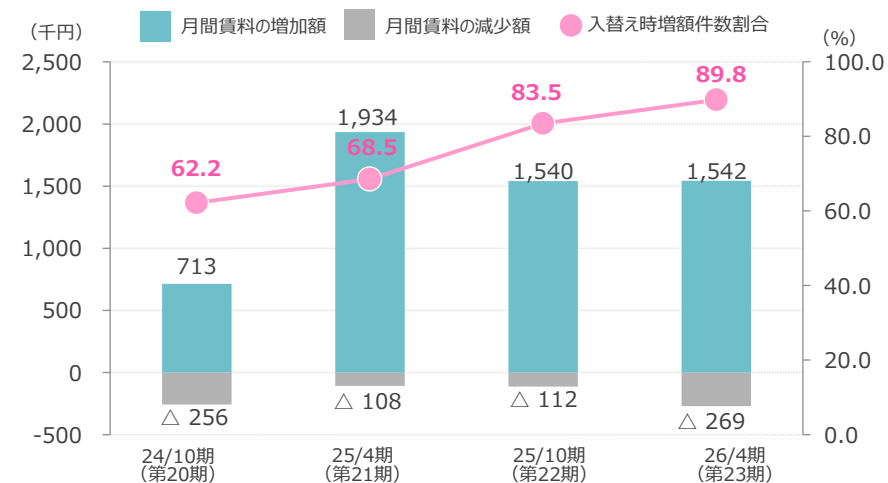


■ 同一区画のテナント入替え時における賃料動向(契約締結ベース) (注1)

	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)	増加率 (%)		件数	合計金額 (千円)	減少率 (%)	件数	合計金額 (千円)	変動率 (%)
オフィス	5	518	14.0	1	3	△256	△14.7	9	262	4.8
商業施設	3	109	15.6	0	0	0	0	3	109	15.6
住宅	176	914	5.7	9	8	△13	△2.1	193	900	5.4
合計	184	1,542	7.6	10	11	△269	△11.3	205	1,273	5.6

(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

テナント入替え時における賃料増額件数割合及び賃料変動額の推移

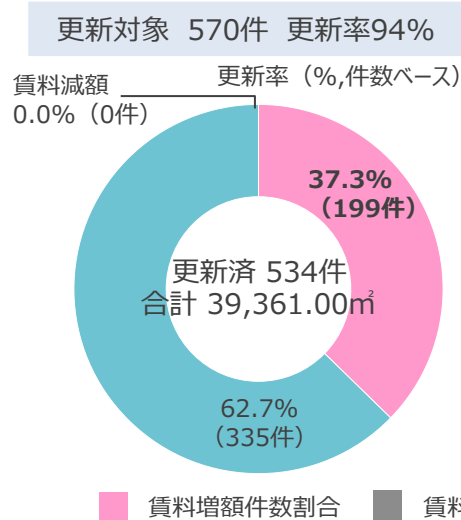


賃料の状況(賃料改定)

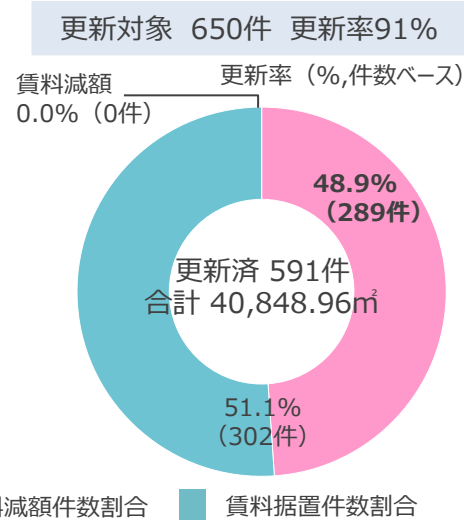
- 更新時増額件数割合は 48.9%（前期比+11.6ポイント）に上昇
- 全体月額賃料は 2,253千円の増額改定（同+44.7%）
- 全てのアセットタイプにおいて 減額改定なく 賃料改定については好調を維持

■ 賃料改定の状況

・2025年10月期（第22期）



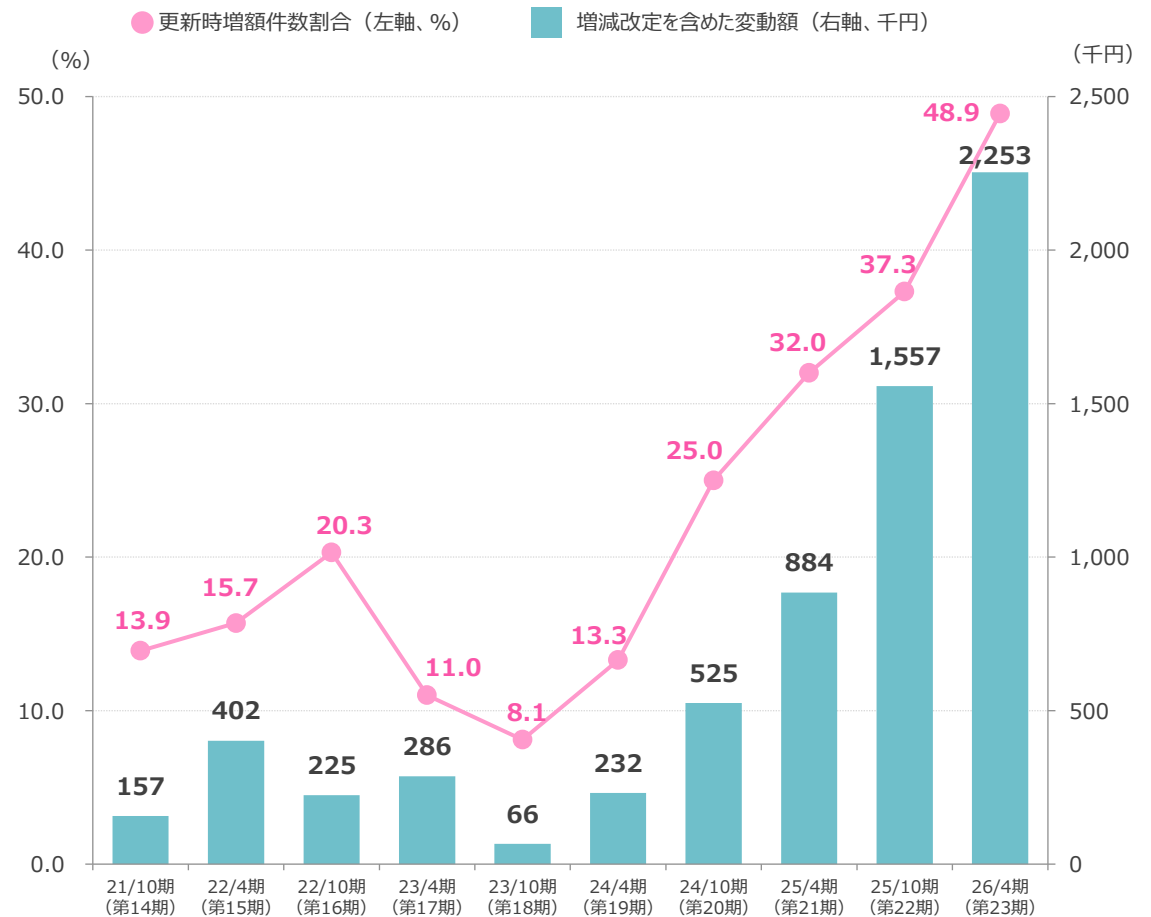
・2026年4月期（第23期）



■ 第23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（%）	変動率（%）
オフィス	12	11.2	0	-	11.2
商業施設	3	11.0	0	-	11.0
住宅	274	2.9	0	-	2.9
全体	289	5.7	0	-	5.7

■ 賃料改定推移（更新時増額件数割合、増減改定を含めた変動額(注1)）

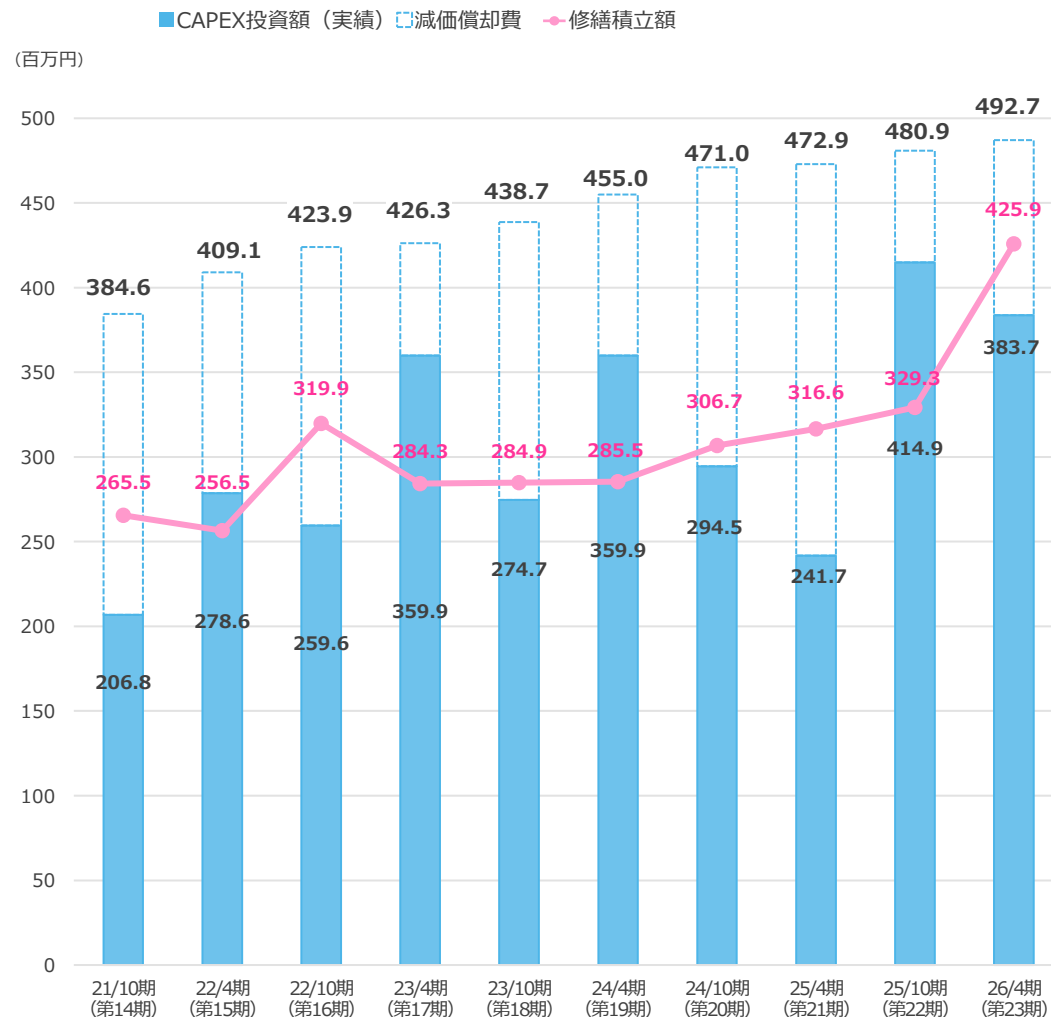


(注1) 第19期については、1件の減額更新分を含んでいます

資産価値の維持・向上への取り組み(CAPEX投資)

- 環境性能とテナント満足度向上を高めるCAPEX投資により 物件価値と収益力の継続的な向上を目指す
- 今後も費用対効果を見極め 戦略的かつ効率的に資本を投下していく方針

CAPEX投資額・減価償却費・修繕積立額の推移



第23期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
JPT元町ビル	共用部リニューアル工事	82.7
西葛西トーセイビル	トイレリニューアル工事	43.5
新横浜センタービル	受変電設備主要部品交換工事	21.9
センチュリー浦和	エレベーターリニューアル工事	12.5

CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~2026年4月期 (第23期) 累計)

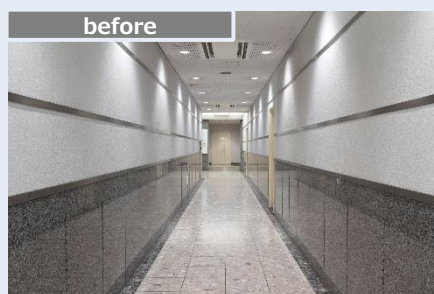
内容	金額 (百万円)	割合
リニューアル・バリューアップ	1,461.0	35.0%
空調・給排水設備	1,206.7	28.9%
電気・その他設備	1,148.2	27.5%
機械式駐車場	352.9	8.5%

● テナント満足度の向上とリーシング強化に向け 戦略的な共用部リニューアルを実施

◇ オフィス共用部リニューアル工事

■ JPT元町ビル (工事期間：2025年12月～2026年3月)

・エントランス



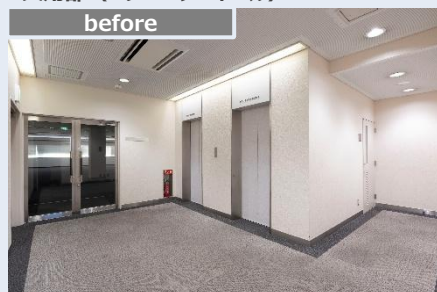
賃料上昇率	投資利益率(ROI)
29.4%	59.0%



・トイレ / パウダーコーナー



・共用部 (エレベーターホール)



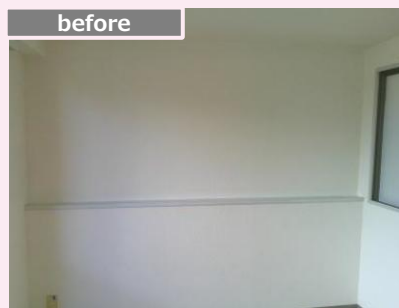
資産価値の維持・向上への取り組み(専有部リニューアル)

● 投資効率を最適化したリニューアル工事を通じ 着実な賃料アップを達成

◇住宅専有部リニューアル工事

■ サンセール与野本町

原状回復・リニューアル工事 入居期間：16年4か月



賃料上昇率

15.3%

投資利益率(ROI)

43.2%

■ T's garden一橋学園

原状回復・リニューアル工事 入居期間：2年8か月



賃料上昇率

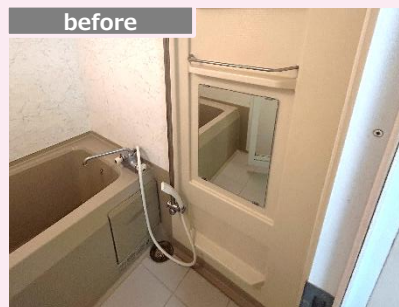
18.4%

投資利益率(ROI)

15.0%

■ アブニール白妙

原状回復・リニューアル工事 入居期間：28年6か月



賃料上昇率

12.8%

投資利益率(ROI)

16.4%

取得物件 / 第三者割当増資の概要

- 立地条件に優れ 相対的に高い競争力を有する物件を取得、更なる成長余地を見込む
- 物件の優位性を見極め 厳選取得のスタンスを維持
- スポンサーを割当先とする第三者割当増資により 投資口需給の悪化を回避しつつ 今後の取得余力を温存

住宅 Rd-46 | TRガーデン横浜中田 (2026年5月29日取得)



立地特性

中心都市へのアクセス良好、小学校・クリニックが徒歩10分圏内に整う住環境に優れたエリア

- 横浜市営地下鉄ブルーライン「中田」駅その他、同線「立場」駅まで徒歩約10分と複数駅が利用可能であり、「中田」駅からJR「横浜」駅へは約20分(乗り換え1回)でアクセス可能
- 周辺には、小学校・クリニック・郵便局などの様々な生活施設が徒歩10分圏内に整っていて生活利便性に優り、住宅立地として良好である



所在地	神奈川県横浜市泉区中田南4-5-9
取得価格	670百万円
鑑定評価額	701百万円
鑑定NOI利回り	5.06%
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「中田」駅 徒歩4分
敷地面積	986.38㎡
延床面積	1,977.44㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 地上6階
建築時期	2004年5月
稼働率	100.0% (2026年4月30日時点)

■ 物件取得にかかる第三者割当増資の概要

発行決議日	2026年6月17日
発行新投資口	2,700口
発行価額	136,955円
発行価額総額	369百万円
払込期日	2026年6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 376,455口 (発行前)	➡	379,155口 (発行後)
出資総額 41,450百万円 (発行前)	➡	41,820百万円 (発行後)

セイムポート出資比率の変化

17.79% (増資前)	➡	18.38% (増資後)
--------------	---	--------------

総資産LTV及び鑑定LTVの変化

総資産LTV 48.3% (発行前)	➡	総資産LTV 47.9% (発行後)
鑑定LTV 39.9% (発行前)	➡	鑑定LTV 39.6% (発行後)

第23期末鑑定評価額及び含み益の状況

- 第23期末の鑑定評価額は 101,094百万円、含み益は前期比で +658百万円の増加

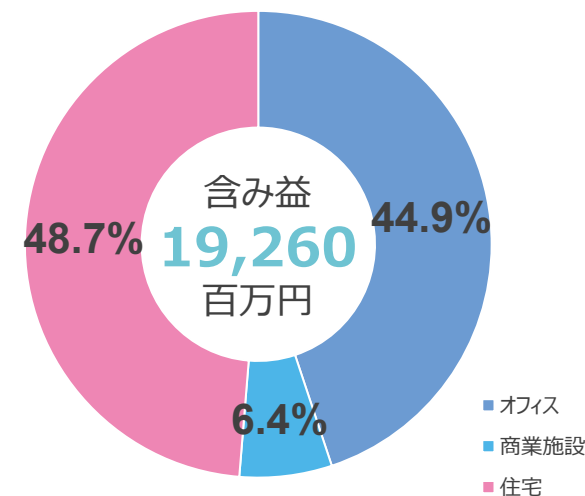
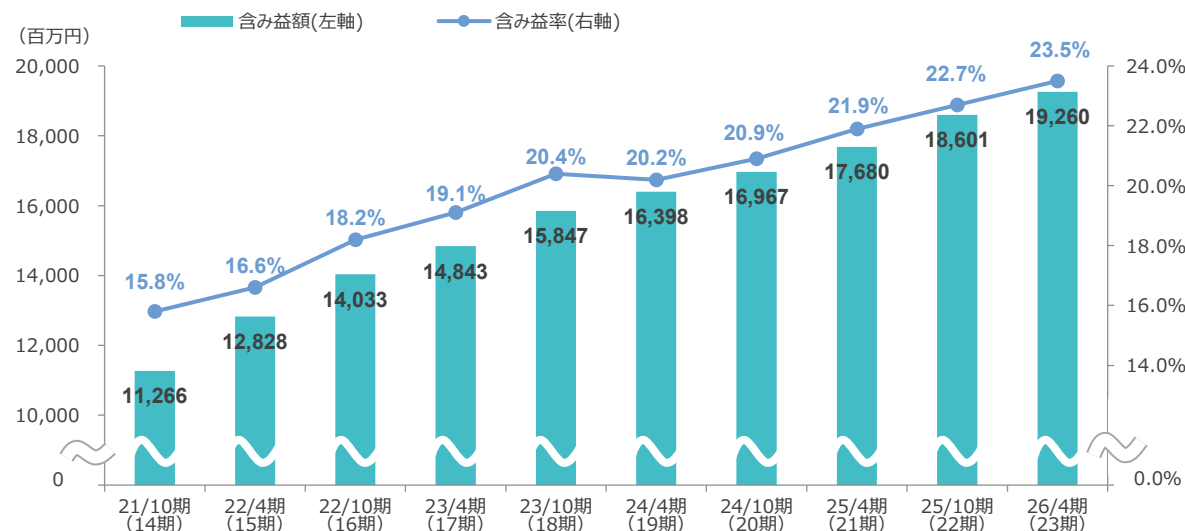
■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

(百万円)

	物件数	取得価格	第23期 (2026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	41,708	33,061	8,646	0	402	408
商業施設計	3	5,730	6,470	5,229	1,240	0	△10	8
住宅計	43	44,150	52,916	43,542	9,373	0	163	241
合計	63	83,777	101,094	81,833	19,260	0	555	658

■ 含み益額及び含み益率の推移

■ 含み益の用途別比率 (第23期)



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、42～44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

T O S E I
トーセイ・リート投資法人



- 物件取得資金として 2026年5月29日に650百万円の新規借入れを実行
- 2026年5月29日付で 合計49億円の長期リファイナンスを実施
- グリーンローンの利用により グリーンファイナンスの累計残高は118億円に増加

■ 新規借入れ明細

借入先	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日
みずほ銀行	650百万円	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +年率0.300%	2026年 5月29日	2027年 5月31日

※借入金額の内、350百万円を2026年6月末までに期限前弁済予定

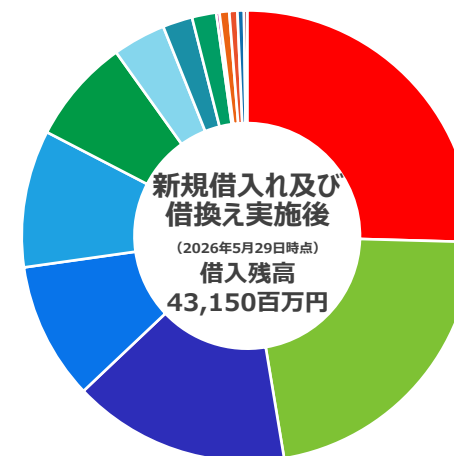
■ 借換え明細（グリーンローン含む）

借入先	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日
三菱UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	1,650百万円 (グリーンローン)	固定	3.16625%	2026年 5月29日	2031年 5月30日
資金使途		物件概要/DBJ Green Building認証			
グリーン適格資産である関内ワイズビルの取得資金として調達した借入金の返済資金に充当				物件名	関内ワイズビル
				取得年月	2019年12月
				建築年月	1991年2月
				取得価格	2,050百万円
				評価ランク	★★★

借入先	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日
三菱UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行	800百万円 (グリーンローン)	固定	3.16625%	2026年 5月29日	2031年 5月30日
資金使途		物件概要/DBJ Green Building認証			
グリーン適格資産である西台NCビルの取得資金として調達した借入金の返済資金に充当				物件名	西台NCビル
				取得年月	2016年8月
				建築年月	1992年3月
				取得価格	1,481百万円
				評価ランク	★★★

借入先	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日
三菱UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 福岡銀行 関西みらい銀行	2,450百万円	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +年率0.650%	2026年 5月29日	2032年 5月31日

■ 借入残高（借入先別）



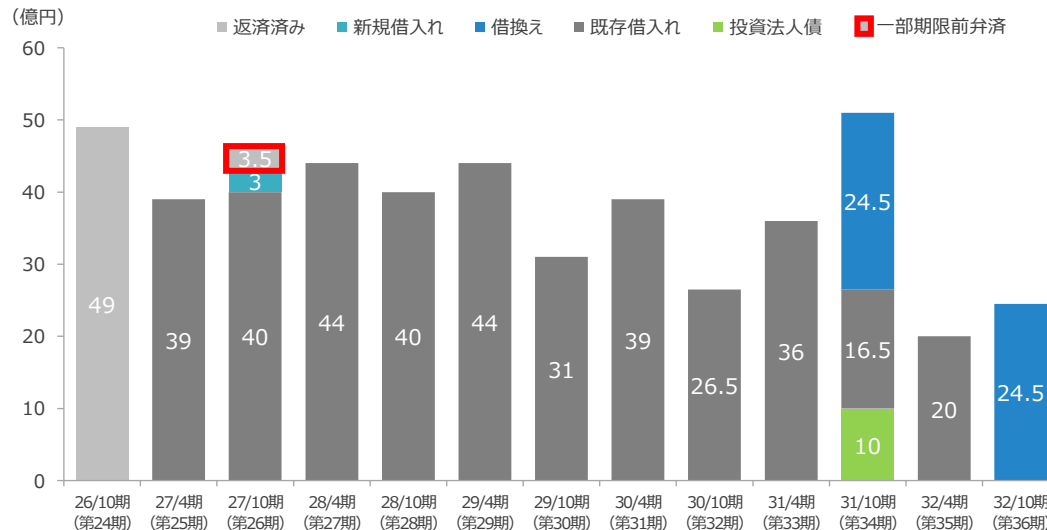
借入先	第22期末 (2025年10月31日)		第23期末 (2026年4月30日)		新規借入れ&借換え後 (2026年5月29日時点)	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	10,825	25.5	10,825	25.5	10,975	25.4
三井住友銀行	9,920	23.3	9,920	23.3	9,470	21.9
みずほ銀行	5,960	14.0	5,960	14.0	6,710	15.6
SBI新生銀行	4,145	9.8	4,145	9.8	4,245	9.8
あおぞら銀行	4,145	9.8	4,145	9.8	4,245	9.8
りそな銀行	3,245	7.6	3,245	7.6	3,245	7.5
福岡銀行	1,540	3.6	1,540	3.6	1,640	3.8
三井住友信託銀行	920	2.2	920	2.2	920	2.1
関西みらい銀行	650	1.5	650	1.5	750	1.7
イオン銀行	400	0.9	300	0.7	100	0.2
西日本シティ銀行	300	0.7	300	0.7	300	0.7
千葉銀行	250	0.6	250	0.6	250	0.6
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5	200	0.5
武蔵野銀行	-	-	100	0.2	100	0.2
計	42,500	100.0	42,500	100.0	43,150	100.0

- 金利上昇リスクと足元の支払金利を考慮し 長期リファイナンス49億円のうち24.5億円を変動金利ヘシフト
- 金利コストの抑制とリファイナンスリスクの分散を軸とした 安定的な財務運営を継続
- 一部期限前弁済実施後の総資産LTVは47.9%、安定運営を背景に総資産LTV50%まで許容方針

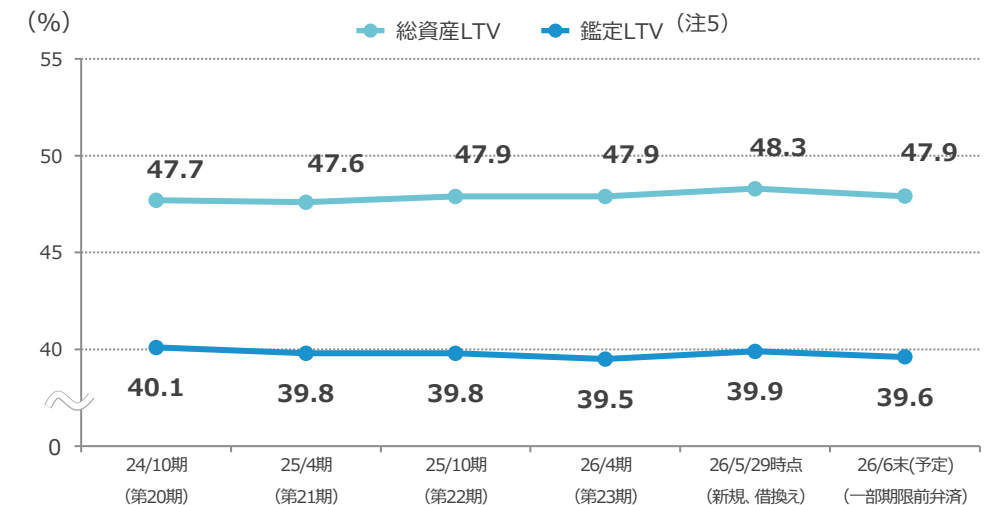
財務指標

	2025年4月期 (第21期)		2025年10月期 (第22期)		2026年4月期 (第23期)		新規借入れ及び借換え実施後 (2026年5月29日)		一部期限前弁済後(予定) (2026年6月末)
有利子負債残高	42,900百万円	↗	43,500百万円	→	43,500百万円	↗	44,150百万円	↘	43,800百万円
平均調達金利	1.12%	↗	1.16%	↗	1.30%	↗	1.45%	→	1.45% (注3)
平均残存年数	2.61年	↘	2.51年	↗	2.52年	↗	3.03年	↘	2.96年
固定金利比率 (内、ブリッジローン除く) (注1)	93.9% (93.9%)	↘	88.8% (90.0%)	↘	84.2% (85.4%)	↘	78.8% (79.9%)	↗	79.4% (79.9%)
長期負債比率	100.0%	↘	98.6%	→	98.6%	↗	100.0%	→	100.0%
総資産LTV	47.6%	↗	47.9%	→	47.9%	↗	48.3% (注2)	↘	47.9% (注4)

返済期限の分散状況 2026年6月末(一部期限前弁済実施予定)



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(TRガーデン阪、TRガーデン横浜中田)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) 新規借入れ及び借換え実施後の「総資産LTV」については、第23期末時点の総資産額に新規借入金650百万円を加えた額のうち有利子負債の占める割合を記載しています

(注3) 一部期限前弁済後の「平均調達金利」に用いる変動金利の基準金利第23期末時点の総資産額に新規借入金650百万円を加え、一部期限前弁済予定の既存借入金350百万円は、2026年5月27日時点の「全銀協日本円TIBOR」を参照しています

(注4) 一部期限前弁済後の「総資産LTV」については、を減じた額のうち有利子負債の占める割合を記載しています

(注5) 「鑑定LTV」は、総資産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。なお、2026年5月29日時点及び2026年6月末(予定)における含み益には、TRガーデン横浜中田(2026年5月29日取得)を含みます

業績予想

T O S E I

トーセイ・リート投資法人



第24期(2026年10月期)・第25期(2027年4月期)の運用サマリー

■ 計画・対応

項目	計画			内容
分配金 (内部留保取崩し)	2026年10月期 当初予想 (2025年12月17日公表)	2026年10月期 今回予想 (2026年6月17日公表)	2027年4月期 今回予想 (2026年6月17日公表)	✓ 2026年10月期は 金融収支が急速に悪化する中 賃料単価が上昇していることに加え、稼働率の見直しを見直したことで 当初予想比+26円の3,826円 巡航ベースでは 当初予想比+64円の上方修正 ✓ 2027年4月期は 更なる金利の上昇を織り込み 巡航ベースで前期比△21円を予想するも 分配金維持の方針
	3,800円 (38円)	3,826円 (0円)	3,826円 (21円)	
外部成長	● 厳選取得により、確実な成長を目指す			✓ スポンサーサポートに加え 資産運用会社の独自ルートも活用 ✓ 東京経済圏を中心に 地域分散・利回り確保に資する地方物件の取得も継続 ✓ 手元資金と借入金を活用し 段階的に30億円程度の物件取得を目指していく方針
内部成長	● 想定稼働率（期末）			✓ 2026年10月末の想定稼働率は 住宅の回復を見込み 97.4%を予想 ✓ 従来同様 賃料単価の上昇を目指す運営を継続 ✓ 稼働率予想については 過去実績を反映し 実態に即した運営に変更 ✓ リーシング環境は改善傾向が継続しており 物件特性を見極めながら 賃料アップを積極的に推進
	2026年10月期 当初予想 (2025年12月17日公表)	2026年10月期 今回予想 (2026年6月17日公表)	2027年4月期 今回予想 (2026年6月17日公表)	
	96.2%	97.4%	97.8%	
	● 更なる賃料アップの加速			
ESG	● トーセイ・リートらしいESGを追求			✓ 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及び環境認証の評価向上を目指す ✓ 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

(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

第24期(2026年10月期)・第25期(2027年4月期)の業績予想

- 第24期は 賃料や稼働率の上昇 物件取得により営業収益は増収 一方 急激な金利上昇により最終利益は減益予想
- 前回予想比では 物件取得効果に加え 賃料アップによるベース賃料が拡大しており 各段階で上方修正
- 第25期は賃料収入の増加や投資主総会費用の剥落があるものの 更なる金利コストの上昇により 最終減益予想

業績予想

	第23期 (2026年4月期) 実績(A)	第24期 (2026年10月期)						第25期 (2027年4月期)		
		当初予想(B) 2025/12/17公表	今回予想(C) 2026/6/17公表	第23期実績(A) 対 今回予想(C)		当初予想(B) 対 今回予想(C)		予想	第24期今回予想(C) 対 第25期予想	
営業収益	3,762	3,756	3,856	93	2.5%	99	2.7%	3,893	36	1.0%
営業利益	1,832	1,787	1,843	11	0.6%	56	3.1%	1,880	36	2.0%
当期純利益	1,478	1,416	1,450	△27	△1.8%	34	2.4%	1,442	△8	△0.6%
分配金 (円/口)	3,926	3,800	3,826	△100	△2.5%	26	0.7%	3,826	0	0.0%

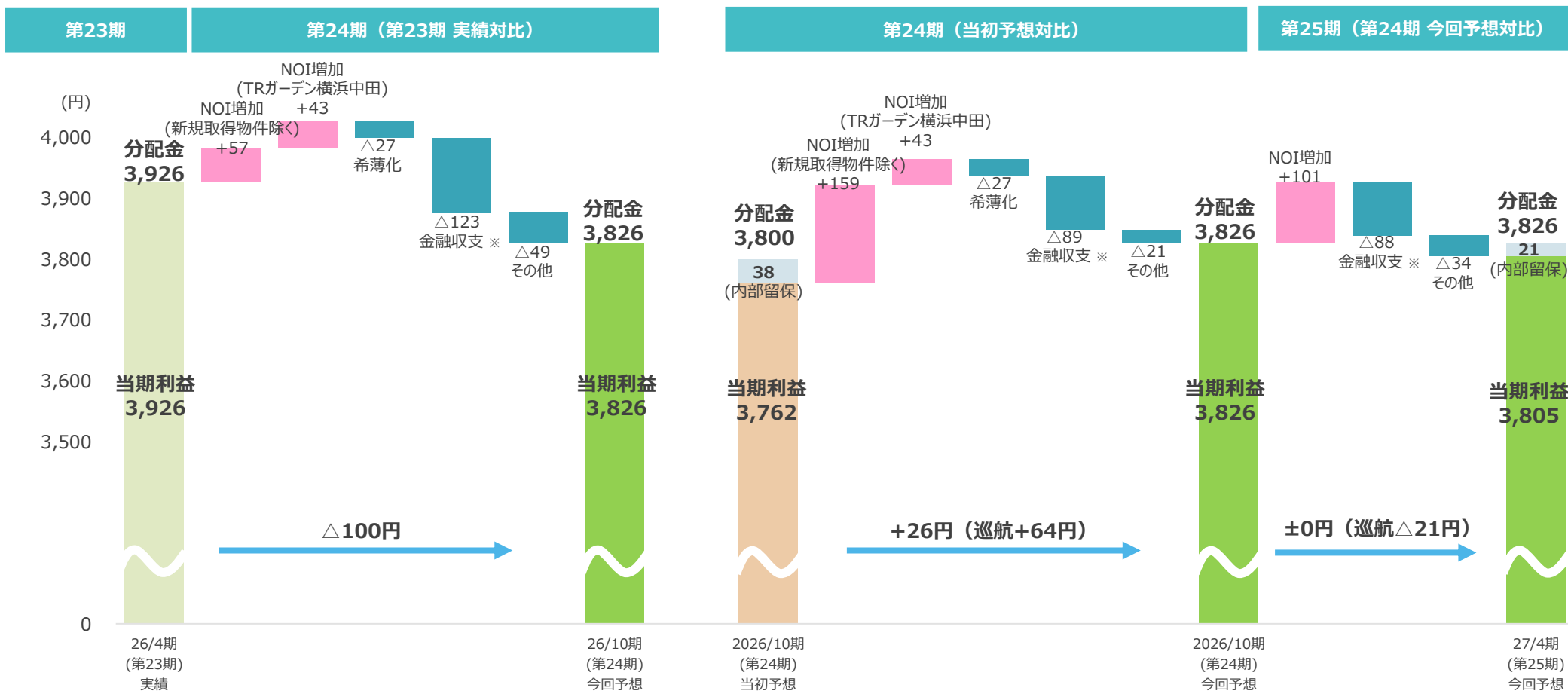
増減要因

	第23期 実績(A)	第24期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第25期 予想(C)	差異 (C)-(B)		第23期 実績(A)	第24期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第25期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	3,762.6	3,856.2	93.5	3,893.1	36.9	賃貸事業費用	1,606.4	1,675.3	68.8	1,685.8	10.5
賃料・共益費・施設収入	3,415.7	3,475.0	59.3	3,498.1	23.0	PMBM報酬	349.5	355.8	6.2	362.7	6.8
オフィス	1,468.7	1,491.1	22.4	1,509.6	18.4	水道光熱費	283.3	321.6	38.3	333.4	11.7
商業施設	228.1	234.0	5.9	232.6	△1.3	修繕費	124.6	127.6	2.9	114.5	△13.1
住宅	1,718.8	1,749.8	31.0	1,755.7	5.8	原状回復費	51.0	53.9	2.9	43.0	△10.9
水道光熱費収入	277.1	309.6	32.4	328.1	18.5	公租公課	269.7	271.9	2.1	271.8	△0.0
その他営業収入	69.7	71.5	1.8	66.9	△4.6	その他支出	86.5	92.9	6.4	86.2	△6.7
原状回復工事	18.2	20.6	2.3	6.6	△14.0	広告宣伝費	25.5	33.2	7.7	26.7	△6.5
更新料	36.8	40.6	3.7	49.3	8.7	減価償却費	492.7	505.3	12.6	517.1	11.7
その他	14.6	10.2	△4.3	10.9	0.6	一般管理費	323.7	337.1	13.3	327.2	△9.8
						営業外損益 (営業外・収益・費用)	△353.5	△392.8	△39.3	△437.3	△44.4
						NOI	2,648.8	2,686.2	37.4	2,724.4	38.1

分配金の予想について

- 第24期は 前期比で△100円減額、引続きNOI成長を見込むも 金融収支の悪化に加え 投資主総会費用等が発生する
- 当初予想比では+26円（巡航+64円）予想、想定以上の金融収支の悪化を内・外成長戦略にカバー
- 第25期分配金も同様に3,826円と予想、金融収支やその他コスト上昇がNOI改善を上回るが分配金は維持する

1口当たり分配金



※ 金融収支 = 受取利息 - 支払利息およびその他関連費用

■ 2025年12月17日付で公表した予想 ■ 2026年6月17日付で公表した予想

(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

ESGについて

T O S E I
トーセイ・リート投資法人



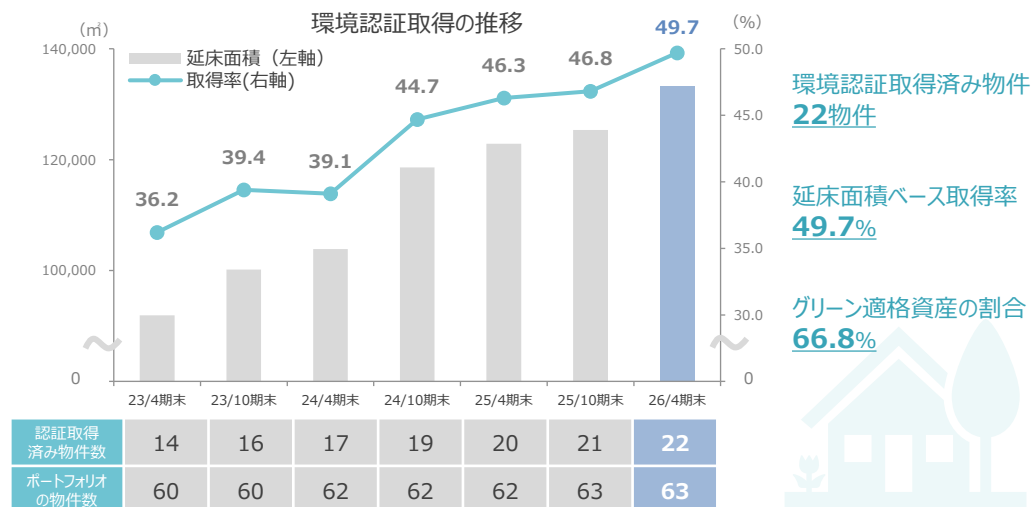
トピックス・外部評価・イニシアティブ

■ DBJ Green Building認証

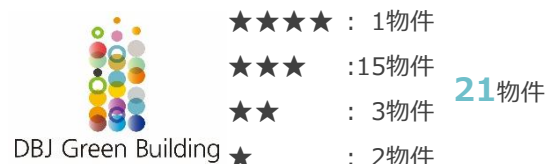
新規取得1物件、再取得（ランクアップ）2物件

2026年4月に 新規1物件、既存2物件の計3物件で DBJ Green Building認証
★★★（3つ星）を取得しました

● 環境認証の取得状況



DBJ Green Building 認証



BELS



■ GRESBリアルエステイト評価

2025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3年連続で取得
また、GRESB開示評価において最高位の「Aレベル」を取得しました

■ TCFD提言への賛同



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しており、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」（2026年3月を以って後継の枠組みに移行）にも参加していました

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 ▶



環境

■ 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	

● ESG工事

LED化工事進捗率
【第23期末累計】**96.5%**環境配慮型エコタイルカーペット
【第23期実績】**969.97㎡** 使用

● 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	2025年	
エネルギー消費量(kl)	0.0321	0.0317	0.0292	0.0297	0.0278	0.0265	0.0258	0.0254	△20.9
水使用量(注1) (㎡)	0.951	0.848	0.751	0.797	0.720	0.717	0.741	0.718	△24.5
GHG排出量(注2) (t-CO ₂)	0.0616	0.0567	0.0505	0.0500	0.0470	0.0448	0.0436	0.042	△31.8

(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

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

従業員への各種取り組み

● 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「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

● 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



「テレワーク東京ルール」
実践企業宣言

● オフィスカジュアルの導入

● ワークライフバランスをサポート

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

● 社内イベントの実施

● 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 62.4%、女性 37.6% (2026年4月30日時点)
中国・韓国・ベトナム・ミャンマー・カンボジア・ウガンダ等の海外出身者も多数採用

● 人材教育研修



職場家族参観

資格所有状況

■ 宅地取引士(合格者含む)	: 133名
■ 不動産証券化協会認定マスター	: 35名
■ 不動産コンサルティングマスター	: 12名
■ ビル经营管理士建物(合格者含む)	: 7名
■ 一級建築士	: 3名
■ 不動産鑑定士(合格者)	: 1名

(2026年4月30日時点、本資産運用会社在籍者のみ)

研修の実施

トーセイグループとして実施

- ・コンプライアンス研修・企業理念アンケート
- ・反社会的勢力対応研修
- ・防災・自衛消防訓練

等

本資産運用会社独自で実施

- ・インサイダー取引防止研修
- ・反社会的勢力・犯罪収益移転防止研修
- ・ハラスメント防止研修

等

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

- 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

テナントへの取り組み

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

トイレ内 パーソナルボックス設置



メールボックス交換 宅配ボックス設置



災害に対する取り組み

デジタルサイネージの導入



エレベーターキャビネットの設置



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
- 2026年6月末日時点で、本投資法人の投資口69,701口
(発行済投資口数の**18.38%**)を保有予定

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職員の運用報酬体系

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

意思決定プロセス

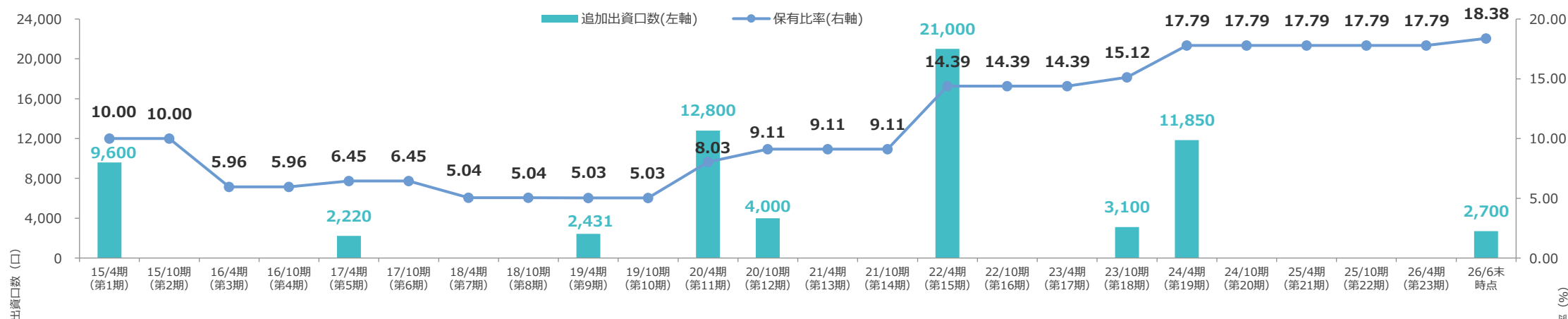
利益相反を回避する意思決定フロー

- 本投資法人と本資産運用会社の私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の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

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
- 2026年6月末時点において、合計投資口保有数69,701口（発行済投資口数の18.38%）を保有予定

■ 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。

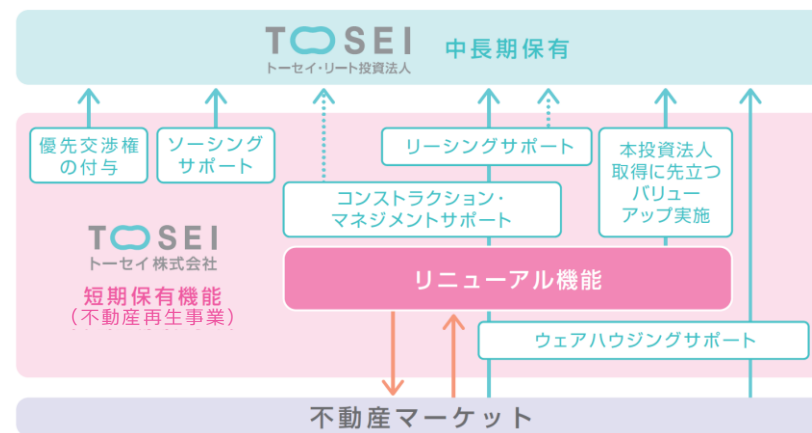
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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



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

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

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めます。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めます



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

T O S E I

トーセイ・リート投資法人



- 「東京経済圏」中心に「中小規模」の「住宅・オフィス・商業施設等」を投資対象とする総合型リート
- 2026年7月開催の投資主総会で 2020年に投資対象から外したホテルを戻す、但し オフィス・住宅を中心とする投資方針は不変
- 「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

東京経済圏中心
(東京、神奈川、
埼玉、千葉)



規 模

中小規模
(原則50億円以下)



投 資 対 象

- オフィス
- 商業施設
- 住宅
- 物流施設
- ホテル (注1)



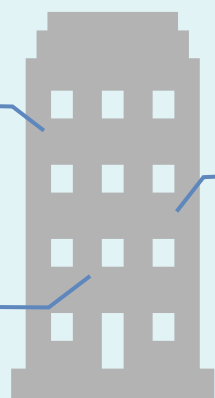
スポンサーサポートを活用し 相対的に利回りの高い不動産を取得

物件の「特性」を要因として
高いリスクプレミアムが要求される不動産

稼働率が低い

築年数が経過

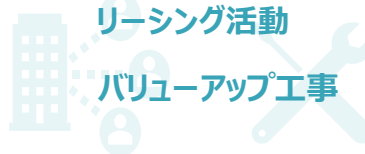
設備投資が必要



高い利回りが期待できそうだが
一方でリスクが大きく、
このままでは取得できない

トーセイ (スポンサー)
が取得しリスクを軽減

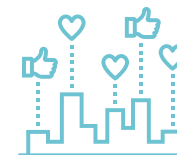
リーシング活動
バリューアップ工事



トーセイ・リート投資法人

【取得時】

取得後に成長が期待
できる不動産を競争
にさらされることなく取
得することが可能です



【取得後】

リニューアル工事を継続
的に施すことで不動産
の才能を引き出し、物
件価値を向上させます



IRの取組み(オンライン)

■ 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、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ております

YouTube - トーセイ・リート投資法人



・YouTubeチャンネル



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

・ KM新宿ビル



・ T's garden越谷大袋



～お知らせ～ 「第23期決算概要」公開予定（2026年7月31日頃）

■ logmi Finance

外部サイト「logmiFinance」にて、決算説明会の書き起こしログを公開しております

logmi Finance - トーセイ・リート投資法人

決算説明会書き起こし(2025年10月期)

画像をクリックすると書き起こし記事をご覧いただけます



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



・決算概要のご説明(2025年10月期)



・その他保有物件のご紹介



本投資法人のwebサイトからもご覧いただけます
<https://tosei-reit.co.jp/>



動画でみるトーセイ・リート



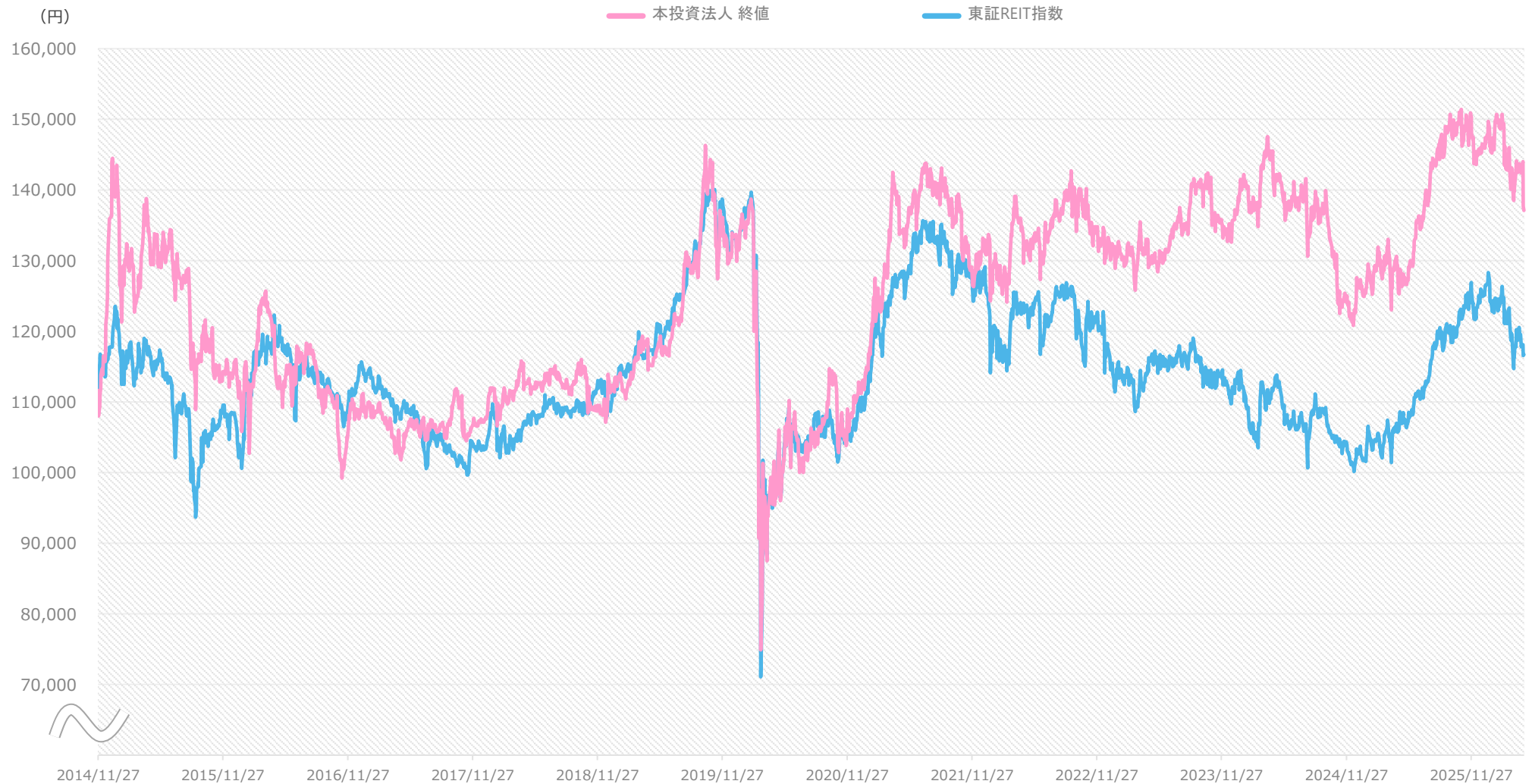
【トーセイ・リート】KM新宿ビル



【トーセイ・リート】T's garden越谷大袋

■ 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）～ 2026年4月30日（第23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

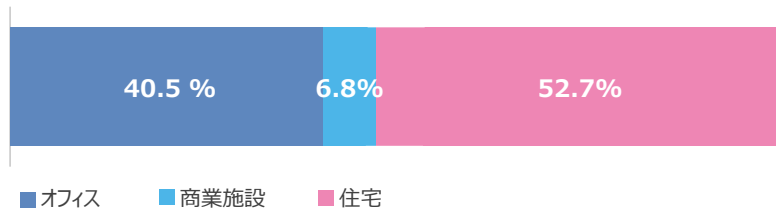
ポートフォリオの推移

	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)	2025年 10月期末 (第22期末)	2026年 4月期末 (第23期末)
資産規模（億円） （取得価格ベース）	723 	782	782	790	790	827	827	827	837	837
物件数	52	59	59	60	60	62	62	62	63	63
住宅・オフィス比率 （取得価格ベース）	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%	52.7% 40.5%	52.7% 40.5%
テナント数	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469	2,731	2,756	2,751	2,801	2,794
上位5物件比率 （取得価格ベース）	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%	20.6%	20.6%	20.6%	20.4%	20.4%
上位10テナント 比率 （賃貸面積ベース）	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%	10.0%	10.0%	10.0%	9.8%	8.8%
平均鑑定NOI 利回り	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%	5.79%	5.77%	5.80%	5.82%	5.85%
不動産鑑定 評価額	825億円	899億円	910億円	926億円	934億円	976億円	980億円	985億円	1,005億円	1,010億円
1口当たりNAV (注1)	140,331円	144,462円	147,796円	150,037円	152,631円	153,668円	155,181円	157,073円	159,522円	161,271円
含み益 (注2)	112億円	128億円	140億円	148億円	158億円	163億円	169億円	176億円	186億円	192億円

（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

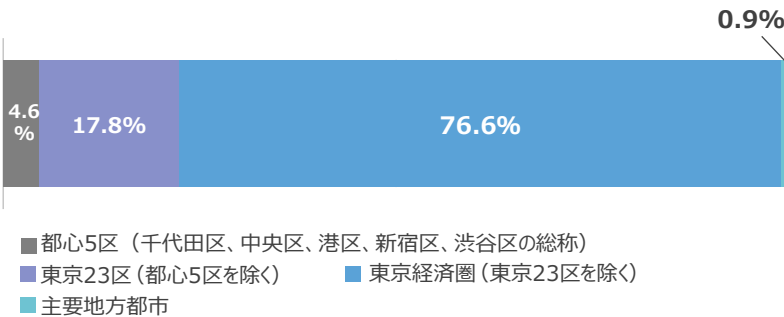
■ 第23期 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第22期末	第23期末
オフィス	6.10%	6.14%
商業施設	6.05%	6.04%
住宅	5.58%	5.60%

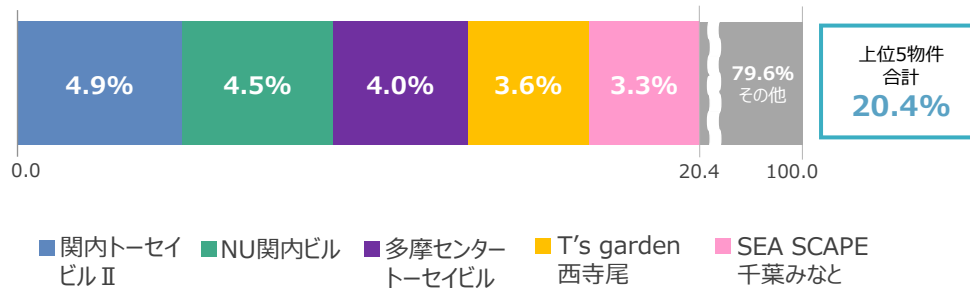
■ 第23期 地域別投資比率（取得価格ベース）



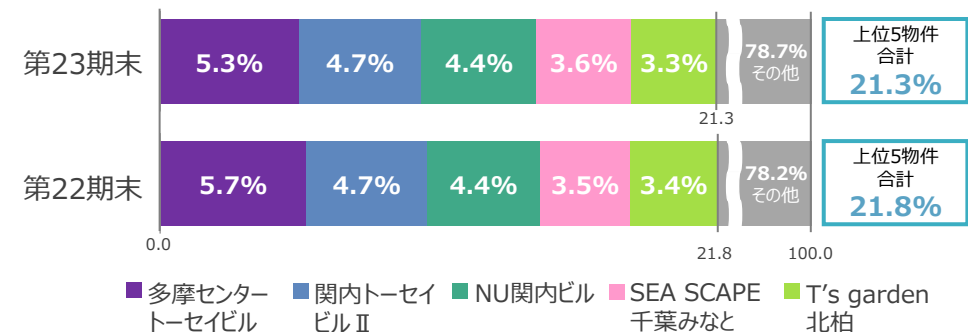
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第22期末	第23期末
都心5区 （千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称）	6.96%	7.21%
東京23区 （都心5区を除く）	5.64%	5.64%
東京経済圏 （東京23区を除く）	5.80%	5.82%
主要地方都市	5.84%	5.87%

■ 第23期 物件別投資比率（取得価格ベース）



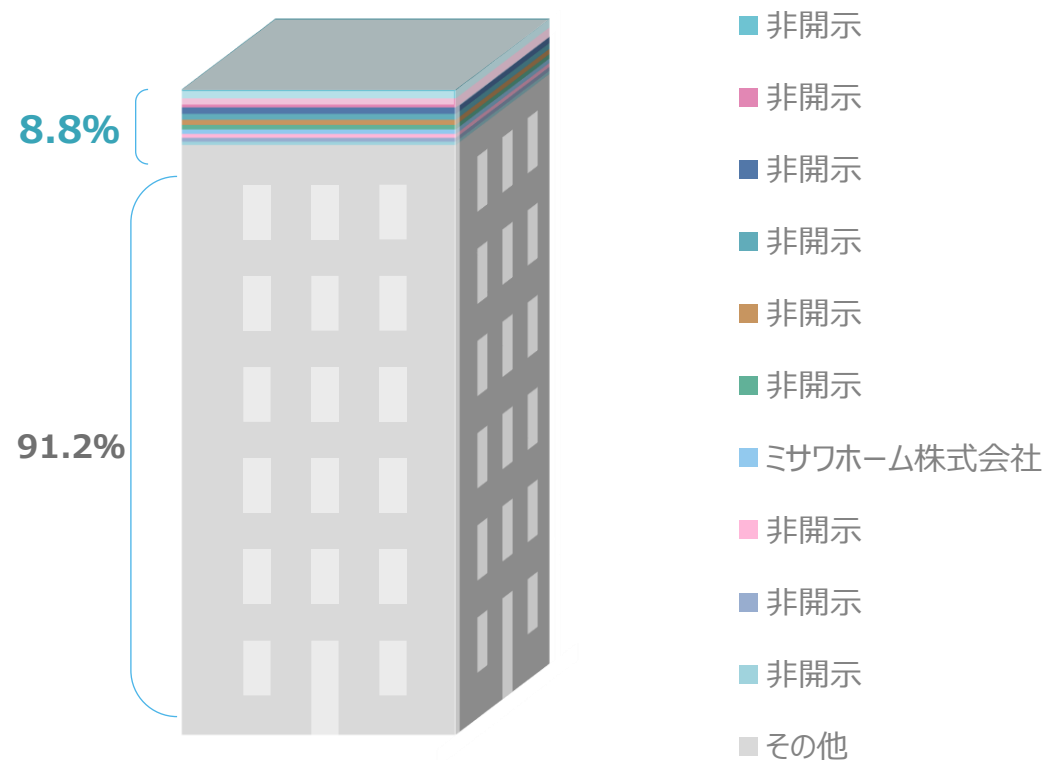
■ 物件別NOI比率



■ 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	非開示	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.4%
2	非開示	武蔵藤沢トーセイビル	2,985.25	1.4%
3	非開示	JPT元町ビル	2,168.06	1.0%
4	非開示	武蔵藤沢トーセイビル	1,868.88	0.9%
5	非開示	関内ワイズビル	1,578.83	0.8%
6	非開示	非開示	1,549.35	0.7%
7	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.7%
8	非開示	NU関内ビル	1,347.07	0.6%
9	非開示	Rising Place川崎二番館	1,266.25	0.6%
10	非開示	八王子トーセイビル	1,081.68	0.5%
合計			18,379.30	8.8%

上位10テナント比率



総テナント数：2,794件
総賃貸面積：209,009.03m²

投資主の状況(第23期末)

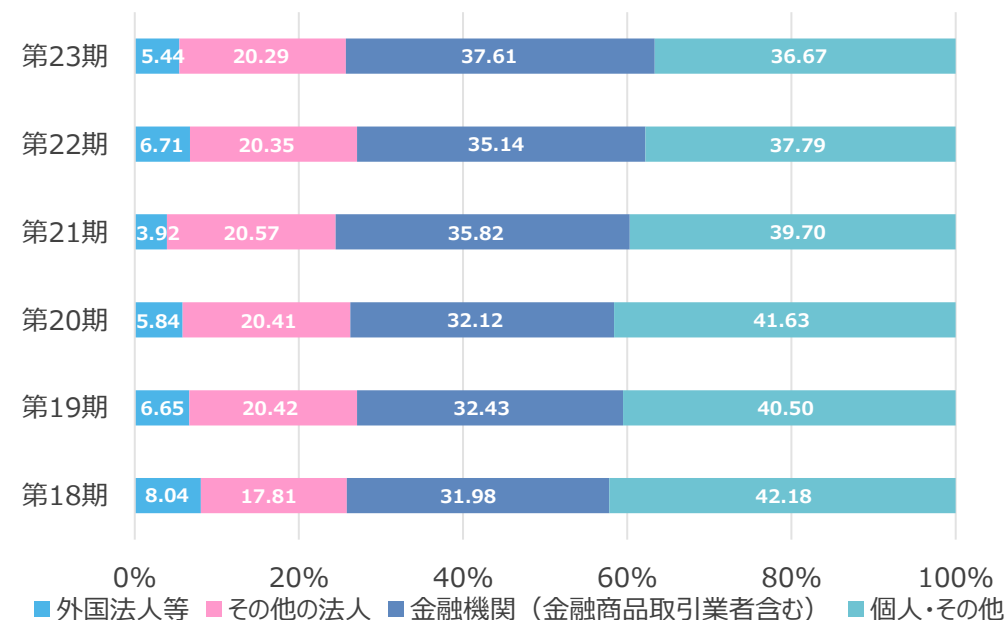
■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2025年10月期末 (第22期末)		2026年4月期末 (第23期末)		2025年10月期末 (第22期末)		2026年4月期末 (第23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	142,253	37.79	138,042	36.67	15,870	97.42	15,533	97.45
金融機関（金融商品取引業者含む）	132,303	35.14	141,571	37.61	55	0.34	55	0.35
その他の法人	76,625	20.35	76,378	20.29	269	1.65	270	1.69
外国法人等	25,274	6.71	20,464	5.44	97	0.6	81	0.51
合計	376,455	100.00	376,455	100.00	16,291	100.00	15,939	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）	61,890	16.44
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	38,453	10.21
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	15,643	4.15
5	個人	8,254	2.19
6	近畿産業信用組合	6,606	1.75
7	J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 7 8 1	4,274	1.13
8	S T A T E S T R E E T B A N K A N D T R U S T C O M P A N Y 5 0 5 0 0 1	4,119	1.09
9	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	2,798	0.74
10	米沢信用金庫	2,000	0.53
	合計	211,038	56.05

■ 業態別保有口数割合推移



(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) 2026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

貸借対照表

(単位：千円)

	2025年10月期 (第22期)	2026年4月期 (第23期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,858,483	2,002,236
信託現金及び信託預金	6,528,996	6,381,689
営業未収入金	11,096	10,904
貯蔵品	5,724	4,560
前払費用	167,549	219,435
その他	2,970	3,120
【流動資産合計】	8,574,820	8,621,946
固定資産		
(有形固定資産)	(81,067,448)	(80,964,002)
建物	80,913	92,857
減価償却累計額	△12,445	△13,928
建物（純額）	68,468	78,929
構築物	174	174
減価償却累計額	△145	△174
構築物（純額）	29	—
工具、器具及び備品	4,764	5,189
減価償却累計額	△1,271	△1,553
工具、器具及び備品（純額）	3,492	3,635
土地	413,068	415,582
信託建物	24,587,891	24,918,687
減価償却累計額	△6,084,488	△6,508,350
信託建物（純額）	18,503,403	18,410,337
信託構築物	236,988	237,268
減価償却累計額	△104,558	△110,614
信託構築物（純額）	132,429	126,653
信託機械及び装置	720,235	729,792
減価償却累計額	△381,147	△408,883
信託機械及び装置（純額）	339,088	320,909
信託工具、器具及び備品	551,286	585,026
減価償却累計額	△352,762	△386,018
信託工具、器具及び備品（純額）	198,523	199,008
信託土地	61,408,945	61,408,945
(無形固定資産)	(872,345)	(872,038)
信託借地権	869,627	869,627
ソフトウェア	2,718	2,410
(投資その他の資産)	(262,074)	(267,474)
長期前払費用	252,057	257,459
繰延税金資産	17	14
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	82,201,868	82,103,514
投資口交付費	8,546	3,661
投資法人債発行費	8,063	7,381
【繰延資産合計】	16,610	11,043
資産合計	90,793,299	90,736,504

	2025年10月期 (第22期)	2026年4月期 (第23期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	341,522	216,366
短期借入金	600,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,200,000
未払金	169,175	178,665
未払法人税等	711	693
未払消費税等	34,122	34,563
前受金	609,449	619,744
その他	153,338	74,748
【流動負債合計】	10,208,320	9,924,780
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,600,000	33,700,000
預り敷金及び保証金	101	48
信託預り敷金及び保証金	2,953,786	3,061,335
【固定負債合計】	37,553,888	37,761,383
負債合計	47,762,208	47,686,164

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	41,450,790	41,450,790
剰余金	(1,580,300)	(1,599,549)
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,580,300	1,599,549
【投資主資本合計】	43,031,091	43,050,340
純資産合計	43,031,091	43,050,340
負債純資産合計	90,793,299	90,736,504

損益計算書

(単位：千円)

	2025年10月期 (第22期)	2026年4月期 (第23期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,371,224	3,415,710
その他賃貸事業収入	356,077	346,936
営業収益合計	3,727,302	3,762,646
営業費用		
賃貸事業費用	1,607,839	1,606,483
資産運用報酬	213,275	213,074
資産保管手数料	3,904	3,929
一般事務委託手数料	20,166	18,675
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	83,080	85,570
営業費用合計	1,930,726	1,930,194
営業利益	1,796,575	1,832,452
営業外収益		
受取利息	10,803	11,642
受取保険金	—	3,957
雑収入	1,166	214
営業外収益合計	11,969	15,813
営業外費用		
支払利息	247,025	268,400
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	91,790	91,132
その他	4,885	4,885
営業外費用合計	348,631	369,349
経常利益	1,459,913	1,478,917
税引前当期純利益	1,459,913	1,478,917
法人税、住民税及び事業税	962	902
法人税等調整額	4	2
法人税等合計	966	904
当期純利益	1,458,946	1,478,012
前期繰越利益	121,353	121,537
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,580,300	1,599,549

ポートフォリオ一覧(63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 (㎡)	稼働率(注2) (%)	PML値 (%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
O-01	多摩センタートーセイビル	★		36.8	東京都多摩市	3,370	4.0	4,030	3,349	680	40	50	7.09	9,686.82	95.7	6.3
O-02	KM新宿ビル	★★★		34.6	東京都新宿区	2,057	2.5	3,520	2,009	1,510	90	105	6.76	3,403.89	100.0	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★★		35.5	東京都中央区	1,830	2.2	3,100	1,680	1,419	170	177	7.71	3,346.44	100.0	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★★		42.2	神奈川県横浜市	4,100	4.9	4,640	3,867	772	10	32	5.81	6,919.19	100.0	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★★	★★★	32.2	東京都江戸川区	1,710	2.0	2,050	1,616	433	0	△ 33	6.13	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	35.4	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,360	1,303	1,056	80	64	8.67	3,884.82	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★★		34.1	東京都板橋区	1,481	1.8	1,890	1,435	454	△ 10	0	6.15	3,798.48	100.0	6.1
O-08	JPT元町ビル	★★★ 新規		34.5	神奈川県横浜市	2,377	2.8	2,980	2,299	680	△ 20	△ 90	6.17	5,410.81	87.8	8.9
O-09	白山麻の実ビル			32.8	東京都文京区	1,380	1.6	1,730	1,357	372	10	9	5.38	1,856.11	91.7	6.7
O-10	長者町デュオビル			32.8	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,440	1,241	198	0	7	5.30	2,217.02	100.0	8.1
O-11	NU関内ビル	★★★		39.2	神奈川県横浜市	3,800	4.5	4,090	3,784	305	0	17	5.52	8,025.76	100.0	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★★★		33.2	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2,900	2,732	167	10	23	5.48	5,660.20	96.9	3.9
O-13	関内ワイズビル	★★★ ランクUP		35.2	神奈川県横浜市	2,050	2.4	2,180	2,044	135	0	5	5.18	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			33.3	神奈川県厚木市	880	1.1	906	876	29	2	7	6.43	2,707.69	95.8	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★★★ ランクUP		38.2	東京都八王子市	1,600	1.9	1,810	1,572	237	20	24	5.79	3,540.06	100.0	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			30.9	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,180	1,080	99	0	3	5.92	2,754.53	91.9	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル	★★		17.2	千葉県千葉市	833	1.0	902	810	91	0	3	5.27	1,762.92	100.0	9.4
オフィス 小計／平均		-		34.0	-	33,897	40.5	41,708	33,061	8,646	402	408	6.14	71,731.14	97.6	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			33.4	千葉県千葉市	2,380	2.8	2,650	2,031	618	0	18	5.79	5,890.90	100.0	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			28.7	埼玉県入間市	1,950	2.3	2,300	1,865	434	0	9	6.55	6,089.72	100.0	4.8
Rt-04	和紅ビル			39.9	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,520	1,332	187	△ 10	△ 19	5.74	2,832.46	89.7	8.3
商業施設 小計／平均		-		34.0	-	5,730	6.8	6,470	5,229	1,240	△ 10	8	6.04	14,813.08	98.0	-
オフィス・商業施設 中計／平均		-		34.0	-	39,627	47.3	48,178	38,291	9,886	392	416	6.13	86,544.22	97.6	-

(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。P43、44も同様です

ポートフォリオ一覧(63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 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-01	T's garden高円寺	★★★		15.3	東京都杉並区	1,544	1.8	2,300	1,453	846	0	1	5.41	2,169.38	100.0	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			37.1	東京都北区	1,227	1.5	1,810	1,177	632	0	3	6.66	3,876.47	97.2	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		18.1	東京都目黒区	1,000	1.2	1,410	962	447	0	2	5.40	1,392.13	93.5	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			17.2	神奈川県川崎市	980	1.2	1,320	895	424	30	28	5.90	2,067.93	98.6	4.0
Rd-05	アビタート蒲田			34.9	東京都大田区	836	1.0	1,010	802	207	△ 70	△ 68	5.44	1,768.23	100.0	8.7
Rd-07	アブニール白妙			31.2	神奈川県横浜市	780	0.9	1,120	704	415	10	15	7.02	2,499.93	95.7	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			33.8	東京都町田市	600	0.7	840	570	269	1	7	7.01	1,866.11	96.7	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		18.1	千葉県千葉市	2,800	3.3	3,430	2,404	1,025	0	24	6.10	6,758.52	98.6	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			28.1	東京都葛飾区	670	0.8	776	657	118	0	2	5.07	1,652.93	96.3	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	★★★		34.2	東京都練馬区	1,880	2.2	2,210	1,919	290	0	1	5.31	4,558.96	100.0	6.8
Rd-13	マイルストーン東久留米			36.6	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,830	1,588	241	20	27	5.51	3,546.93	98.6	5.6
Rd-14	ルミエール 3 番館	★		31.6	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,780	1,456	323	10	16	6.03	5,644.16	97.8	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			35.2	千葉県船橋市	860	1.0	965	855	109	8	11	5.78	2,643.84	97.2	7.4
Rd-16	クエスト山手台			37.2	神奈川県横浜市	710	0.8	775	735	39	1	0	5.70	2,802.74	97.5	7.4
Rd-17	サンセール与野本町			35.5	埼玉県さいたま市	600	0.7	634	591	42	0	△ 1	5.31	1,419.39	98.6	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	★★★		9.2	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2,060	1,723	336	20	34	5.00	2,962.48	100.0	6.5
Rd-19	Jバレス桜台			32.2	東京都練馬区	1,090	1.3	1,290	1,098	191	10	9	5.01	2,396.40	92.3	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			35.4	神奈川県横浜市	740	0.9	797	737	59	2	0	5.56	1,988.25	96.6	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			29.3	東京都八王子市	600	0.7	738	576	161	2	0	6.48	2,316.26	96.8	3.9
Rd-22	T's garden大島			36.5	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	1,027	132	0	3	5.73	2,705.70	98.5	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		32.0	千葉県柏市	2,770	3.3	3,060	2,650	409	50	65	5.40	13,377.44	98.0	3.5
Rd-24	センチュリー浦和			37.1	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	987	172	0	△ 10	6.04	4,201.77	97.4	6.3

ポートフォリオ一覧(63物件)(3)

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 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-25	T's garden永山			39.9	東京都多摩市	850	1.0	1,160	841	318	0	1	7.04	4,286.89	93.7	8.0
Rd-26	グランドウールふじみ野			29.2	埼玉県富士見市	822	1.0	883	820	62	0	0	5.73	2,144.34	99.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			37.9	東京都小平市	760	0.9	904	784	119	7	6	5.80	2,845.88	95.0	7.1
Rd-28	T's garden藤Ⅱ			39.1	埼玉県川口市	750	0.9	858	804	53	2	△ 1	5.83	3,041.50	94.8	6.6
Rd-29	T's garden藤Ⅲ			36.4	埼玉県川口市	655	0.8	720	659	60	1	1	5.56	2,464.40	94.9	7.5
Rd-30	T's garden柏			34.1	千葉県柏市	595	0.7	672	587	84	0	3	5.81	3,265.30	94.7	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			20.2	千葉県松戸市	482	0.6	545	465	79	5	6	5.20	1,195.67	100.0	7.0
Rd-32	T's garden田無			34.6	東京都西東京市	310	0.4	442	328	113	1	1	6.58	1,263.32	95.3	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			19.3	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,470	1,145	324	0	△ 2	5.13	1,947.15	94.2	5.5
Rd-34	ブルーヴァル舞岡			22.4	神奈川県横浜市	810	1.0	924	815	108	0	2	5.67	3,002.40	97.8	7.6
Rd-35	T's garden小岩			33.1	東京都江戸川区	490	0.6	616	504	111	8	7	5.43	1,183.20	100.0	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			37.6	神奈川県横浜市	480	0.6	571	498	72	1	△ 12	5.60	1,050.06	94.3	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ			34.9	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,260	1,061	198	10	13	5.47	3,199.69	98.4	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋	★★★		35.1	埼玉県越谷市	804	1.0	915	831	83	16	10	5.98	3,655.13	95.4	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷			33.0	神奈川県川崎市	790	0.9	883	806	76	1	1	5.13	1,107.32	97.1	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			37.0	神奈川県横浜市	660	0.8	766	671	94	1	△ 2	5.78	1,562.26	97.1	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			33.7	東京都荒川区	620	0.7	774	670	103	△ 1	△ 1	5.68	1,634.42	100.0	5.3
Rd-42	サンハウス野並			38.6	愛知県名古屋市中区	780	0.9	861	826	34	7	8	5.87	3,300.40	96.4	5.8
Rd-43	T's garden西寺尾	★★★		26.5	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,360	3,042	317	10	16	4.61	7,920.48	94.3	4.4
Rd-44	ルート相模が丘			16.5	神奈川県座間市	670	0.8	717	687	29	0	2	5.13	1,717.19	93.3	7.2
Rd-45	TRガーデン藤			28.7	埼玉県川口市	1,053	1.3	1,140	1,112	27	0	1	4.85	2,408.20	79.3	7.5
住宅 小計／平均		-		30.8	-	44,150	52.7	52,916	43,542	9,373	163	241	5.60	128,811.15	96.7	-
合計／平均		-		32.1	-	83,777	100	101,094	81,833	19,260	555	658	5.85	215,355.37	97.1	4.6

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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	231,855	105,021	101,907	182,620	77,519	88,682	78,144
賃貸事業収入	185,812	97,953	88,640	164,647	69,513	83,310	72,416
その他賃貸事業収入	46,042	7,067	13,267	17,973	8,006	5,371	5,728
不動産賃貸事業費用合計 ②	90,643	25,241	35,138	57,750	24,169	24,404	27,022
管理委託費	26,014	6,967	7,843	17,652	6,902	8,175	8,940
信託報酬	350	350	350	517	517	871	300
水道光熱費	40,142	6,049	12,886	16,994	7,040	6,345	7,415
損害保険料	771	252	244	451	197	277	280
修繕費	5,649	591	661	3,750	1,203	416	1,023
公租公課	16,635	10,139	9,316	15,505	7,063	7,696	8,334
その他費用	1,079	890	3,835	2,879	1,244	622	728
NOI ③（①-②）	141,212	79,780	66,768	124,869	53,350	64,277	51,122
減価償却費 ④	27,920	16,162	10,773	24,297	10,103	9,366	10,717
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	113,291	63,617	55,995	100,572	43,246	54,911	40,404
資本的支出 ⑥	17,088	752	2,896	2,226	43,935	25,065	1,200
NCF ⑦（③-⑥）	124,124	79,028	63,872	122,643	9,415	39,211	49,922

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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	108,168	54,648	51,783	173,937	117,237	83,044	43,877
賃貸事業収入	96,259	49,424	46,173	160,460	99,988	74,349	37,676
その他賃貸事業収入	11,908	5,223	5,610	13,477	17,249	8,695	6,201
不動産賃貸事業費用合計 ②	33,684	23,441	16,739	57,334	40,748	25,309	19,093
管理委託費	10,145	4,394	5,615	21,955	13,256	8,682	6,510
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,065	4,129	6,364	18,082	13,904	8,821	4,248
損害保険料	356	132	161	604	454	347	220
修繕費	401	7,392	637	946	1,490	18	1,045
公租公課	9,781	4,741	3,142	14,511	9,747	6,516	4,434
その他費用	633	2,350	517	933	1,596	622	2,333
NOI ③（①-②）	74,483	31,206	35,044	116,603	76,488	57,735	24,784
減価償却費 ④	14,798	6,943	10,399	18,830	17,682	6,101	6,796
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	59,685	24,263	24,644	97,773	58,806	51,633	17,987
資本的支出 ⑥	85,426	7,829	2,461	1,478	4,667	773	1,191
NCF ⑦（③-⑥）	△10,942	23,376	32,583	115,125	71,821	56,962	23,593

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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	75,735	49,456	34,678	119,396	97,347	67,575	54,974
賃貸事業収入	67,983	44,640	29,538	97,363	77,754	52,989	51,619
その他賃貸事業収入	7,751	4,816	5,140	22,033	19,593	14,586	3,354
不動産賃貸事業費用合計 ②	24,188	15,580	10,722	49,496	29,491	25,778	11,161
管理委託費	9,016	4,778	2,776	7,514	3,621	8,807	4,232
信託報酬	300	300	300	350	517	300	350
水道光熱費	8,437	5,175	4,505	23,676	18,028	7,718	317
損害保険料	244	189	109	391	151	202	103
修繕費	237	804	472	4,413	1,565	4,516	1,972
公租公課	5,484	3,722	2,491	11,429	5,586	2,832	3,137
その他費用	469	610	66	1,721	20	1,402	1,048
NOI ③（①-②）	51,546	33,875	23,956	69,900	67,856	41,797	43,813
減価償却費 ④	7,526	4,440	5,324	21,896	10,279	11,655	7,637
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	44,020	29,434	18,631	48,003	57,576	30,141	36,175
資本的支出 ⑥	2,711	534	1,667	3,610	500	21,073	6,417
NCF ⑦（③-⑥）	48,834	33,341	22,289	66,289	67,356	20,723	37,395

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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	57,221	38,429	37,798	31,418	38,601	32,108	129,089
賃貸事業収入	54,517	37,081	36,382	30,309	37,399	30,160	116,587
その他賃貸事業収入	2,703	1,348	1,416	1,109	1,201	1,948	12,502
不動産賃貸事業費用合計 ②	15,890	6,446	6,947	6,405	7,296	10,160	34,218
管理委託費	5,012	3,155	2,737	2,631	3,032	3,342	10,114
信託報酬	350	350	350	350	350	350	517
水道光熱費	818	194	165	490	523	606	9,977
損害保険料	196	77	94	87	124	115	388
修繕費	5,027	205	970	966	1,190	2,267	2,882
公租公課	3,494	2,201	1,922	1,563	2,068	2,475	8,837
その他費用	990	262	707	315	7	1,002	1,500
NOI ③（①-②）	41,331	31,982	30,850	25,012	31,304	21,947	94,871
減価償却費 ④	5,228	5,063	6,638	3,288	7,868	6,509	26,730
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	36,102	26,919	24,212	21,724	23,435	15,438	68,140
資本的支出 ⑥	1,980	2,730	7,728	1,385	2,169	208	2,429
NCF ⑦（③-⑥）	39,351	29,252	23,122	23,626	29,134	21,739	92,441

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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	26,103	67,035	69,538	62,695	37,057	30,996	25,030
賃貸事業収入	25,186	64,836	64,117	60,542	35,122	29,632	23,808
その他賃貸事業収入	917	2,199	5,420	2,152	1,935	1,363	1,222
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,536	12,221	17,261	12,608	7,703	7,308	8,223
管理委託費	2,644	4,010	5,706	4,838	3,182	3,221	2,524
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	407	816	3,556	343	437	350	348
損害保険料	88	213	209	262	126	125	83
修繕費	579	2,037	3,995	2,271	1,071	1,176	2,017
公租公課	1,494	4,693	2,682	4,174	2,437	1,864	1,685
その他費用	22	149	811	418	148	269	1,264
NOI ③（①-②）	20,567	54,813	52,276	50,086	29,353	23,687	16,806
減価償却費 ④	3,054	6,301	8,430	7,923	3,926	4,374	1,981
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	17,512	48,512	43,845	42,163	25,427	19,312	14,825
資本的支出 ⑥	118	5,123	790	1,851	807	6,070	3,114
NCF ⑦（③-⑥）	20,449	49,690	51,486	48,235	28,546	17,617	13,691

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23期)(6)

	Rd-18 Rising Place川崎二番館 	Rd-19 Jバレス桜台 	Rd-20 ペルソナージュ横浜 	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	64,335	38,862	31,904	27,674	45,748	127,348	42,904
賃貸事業収入	62,448	37,537	29,063	27,331	44,211	109,659	41,191
その他賃貸事業収入	1,887	1,324	2,841	342	1,537	17,688	1,713
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,037	9,240	9,288	5,791	10,043	40,910	9,344
管理委託費	4,825	3,319	2,808	2,425	4,344	10,930	3,750
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	490	521	2,041	331	411	12,599	385
損害保険料	199	121	123	131	160	611	170
修繕費	815	2,261	1,971	715	791	6,841	2,113
公租公課	4,523	2,177	1,603	1,788	1,607	8,777	2,376
その他費用	882	539	439	98	2,427	851	249
NOI ③（①-②）	52,298	29,621	22,615	21,882	35,705	86,438	33,559
減価償却費 ④	14,159	3,066	3,306	4,095	5,005	19,937	5,483
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	38,138	26,555	19,308	17,787	30,699	66,500	28,076
資本的支出 ⑥	101	3,548	5,130	5,996	1,039	4,428	16,284
NCF ⑦（③-⑥）	52,196	26,072	17,484	15,886	34,666	82,009	17,275

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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藤Ⅱ	Rd-29 T's garden藤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 藤駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 藤駅 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	45,779	33,902	30,297	31,449	28,220	28,565	18,687
賃貸事業収入	44,577	32,096	29,020	29,933	27,160	27,896	17,672
その他賃貸事業収入	1,201	1,806	1,276	1,516	1,059	669	1,014
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,758	9,731	8,955	11,151	6,948	7,817	5,161
管理委託費	5,250	3,587	2,701	3,143	2,894	3,131	1,722
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	731	384	354	303	341	364	151
損害保険料	263	122	142	136	115	166	68
修繕費	3,670	2,481	3,266	4,519	1,122	1,509	1,242
公租公課	2,911	1,821	1,858	1,895	1,762	2,074	1,016
その他費用	629	1,033	332	852	412	270	660
NOI ③（①-②）	32,020	24,170	21,341	20,298	21,271	20,748	13,525
減価償却費 ④	5,408	3,316	4,541	4,035	2,429	3,868	2,940
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	26,612	20,853	16,799	16,263	18,841	16,880	10,585
資本的支出 ⑥	3,544	3,490	4,739	7,485	1,620	640	1,300
NCF ⑦（③-⑥）	28,476	20,680	16,601	12,813	19,651	20,108	12,225

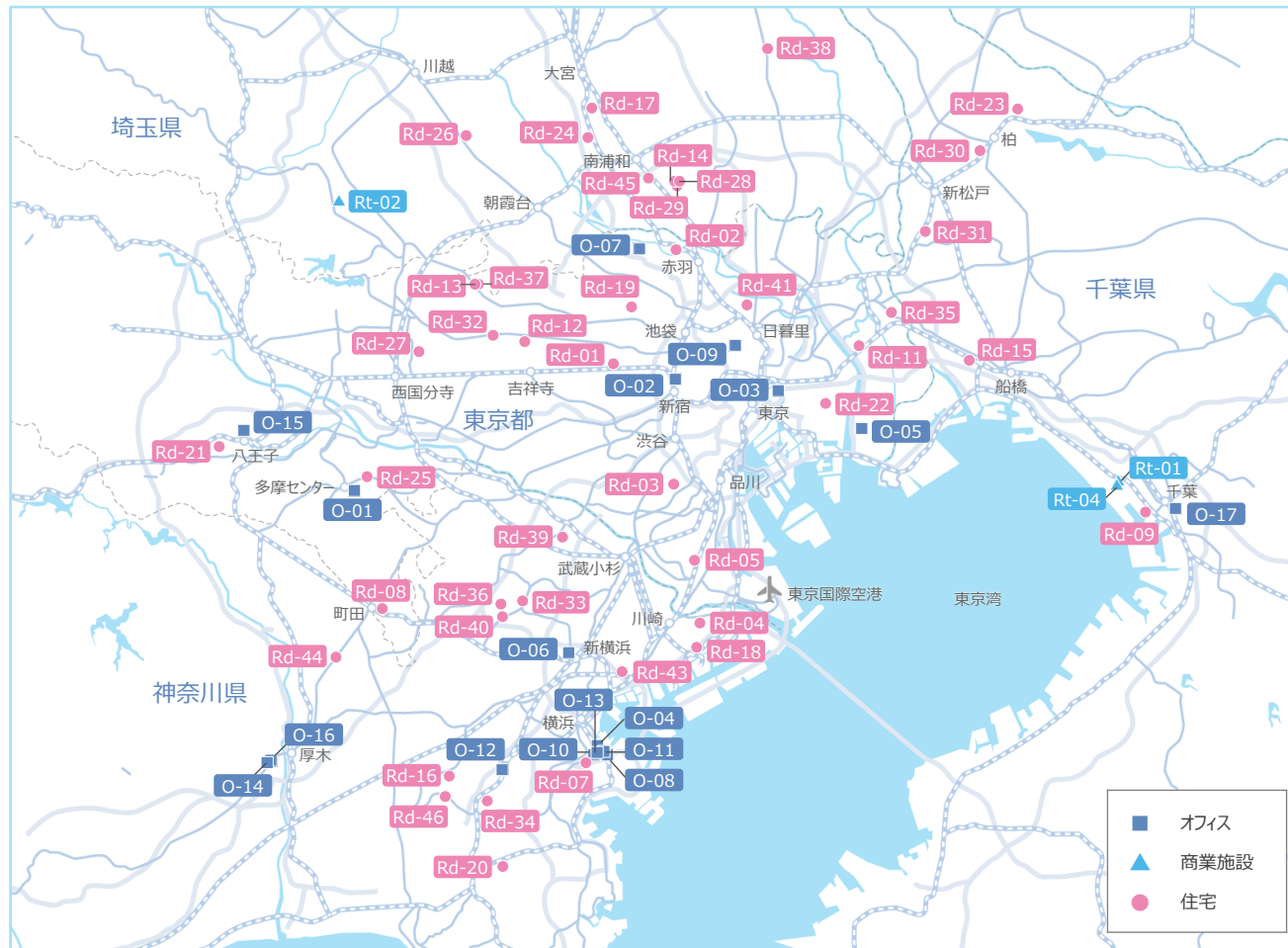
ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23期)(8)

	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	16,966	42,449	35,277	18,714	23,989	48,354	36,244
賃貸事業収入	16,308	41,045	34,014	17,882	19,441	45,030	33,754
その他賃貸事業収入	658	1,404	1,263	831	4,547	3,323	2,489
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,707	9,249	7,533	4,036	9,562	13,584	10,981
管理委託費	2,403	3,794	3,172	1,798	2,100	4,523	3,790
信託報酬	300	300	300	300	-	300	300
水道光熱費	359	473	277	175	3,462	2,719	1,403
損害保険料	91	106	128	56	63	163	175
修繕費	1,424	1,388	937	732	1,850	1,787	2,342
公租公課	1,079	2,554	2,588	707	1,152	2,597	2,523
その他費用	49	632	128	265	933	1,491	445
NOI ③（①-②）	11,259	33,199	27,744	14,677	14,427	34,770	25,262
減価償却費 ④	2,466	4,879	3,733	2,393	1,794	6,200	4,595
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	8,792	28,320	24,011	12,284	12,632	28,569	20,666
資本的支出 ⑥	1,775	7,498	1,546	2,870	9,347	2,577	10,422
NCF ⑦（③-⑥）	9,483	25,701	26,198	11,807	5,080	32,192	14,839

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第23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 	Rd-45 TRガーデン藤 
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	埼玉県川口市 芝富士
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	JR京浜東北線 藤駅 徒歩約15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	1,053百万円
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	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上6階	地上6階	地上8階	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	地上5階
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡	3,428.47㎡	9,487.36㎡	1,884.29㎡	2,589.73㎡
個別物件収支（単位：千円）							
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,903	28,561	25,124	33,553	93,288	25,184	31,611
賃貸事業収入	26,070	27,545	23,678	32,419	91,164	23,675	29,677
その他賃貸事業収入	833	1,016	1,445	1,133	2,124	1,508	1,934
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,934	9,937	7,121	7,648	24,807	7,585	3,533
管理委託費	2,087	3,278	2,752	2,320	8,561	2,947	1,221
信託報酬	300	300	300	300	350	350	350
水道光熱費	244	803	193	895	980	183	330
損害保険料	57	115	72	176	540	90	126
修繕費	1,578	2,253	2,223	1,399	4,613	1,745	1,210
公租公課	1,366	2,115	1,323	2,369	7,755	1,567	-
その他費用	1,301	1,072	255	187	2,006	701	294
NOI ③（①-②）	19,969	18,623	18,003	25,905	68,481	17,598	28,077
減価償却費 ④	2,236	2,644	3,078	3,188	9,871	4,471	2,576
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	17,732	15,979	14,924	22,716	58,609	13,127	25,501
資本的支出 ⑥	1,277	6,168	3,095	1,266	3,641	2,203	670
NCF ⑦（③-⑥）	18,692	12,454	14,907	24,639	64,840	15,395	27,407

ポートフォリオマップ(2026年5月29日時点)



東京都	24 物件	東京経済圏 (東京23区を除く)	76.8%
神奈川県	22 物件	東京23区 (都心5区を除く)	17.7%
埼玉県	9 物件	都心5区	4.6%
千葉県	8 物件	主要地方都市	0.9%
愛知県	1 物件		

オフィス	
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NCCビル
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
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

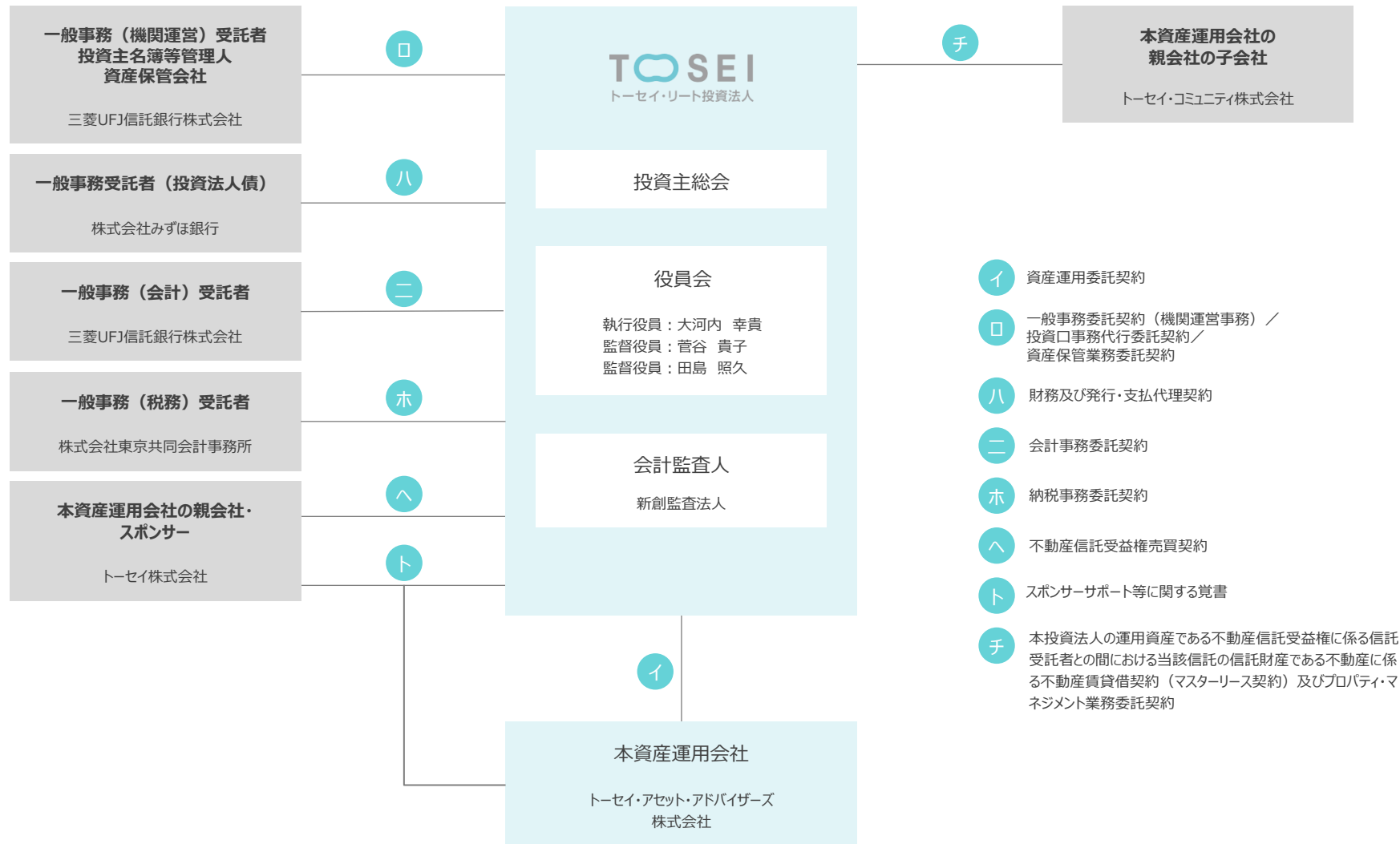
商業施設	
Rt-01	稲毛海岸ビル
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル
Rt-04	和紅ビル

住宅	
Rd-01	T's garden高円寺
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
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	サンセル与野本町
Rd-18	Rising Place川崎二番館
Rd-19	Jパレス桜台
Rd-20	ペルソナージュ横浜
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
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蔵Ⅱ
Rd-29	T's garden蔵Ⅲ
Rd-30	T's garden柏
Rd-31	サンイング北松戸
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

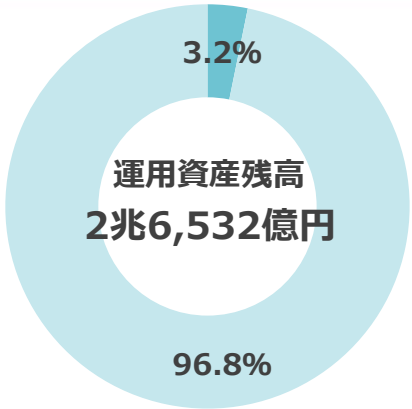
Rd-38	T's garden越谷大袋
Rd-39	T's garden梶ヶ谷
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘
Rd-41	グリーンスターハイツ
Rd-42	サンハウス野並
Rd-43	T's garden西寺尾
Rd-44	ルート相模が丘
Rd-45	TRガーデン蔵
Rd-46	TRガーデン横浜中田 NEW



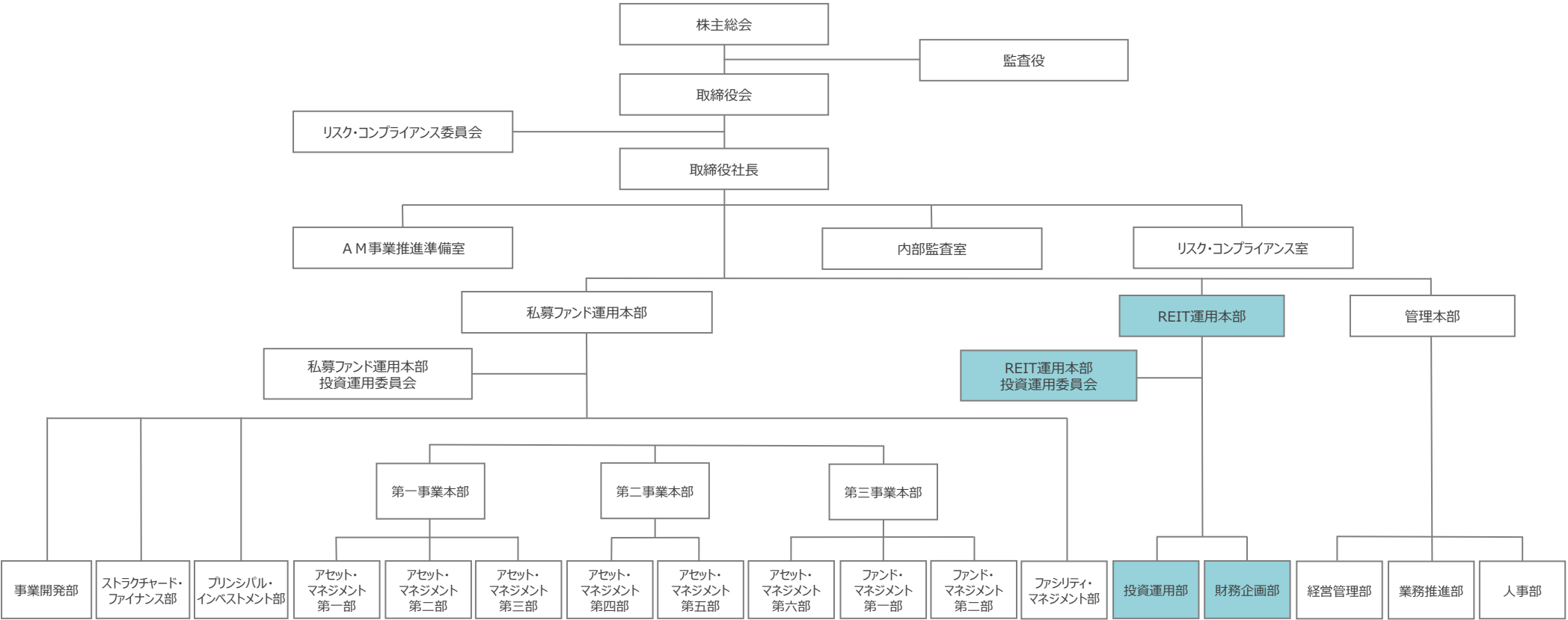
資産運用会社の概要

2026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	186名
許認可等	■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（5）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）



REIT	837億円（3.2%）
私募ファンド	2兆5,694億円（96.8%）



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。