

2023年12月27日付及び 2024年1月19日付で公表した プレスリリースに関する 補足説明資料

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

- ・ 国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ
- ・ 第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ
- ・ 2024年4月期（第19期）及び2024年10月期（第20期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ
- ・ 資金の借入れに関するお知らせ

2024年1月19日

証券コード：3451



第三者割当増資及びスポンサーサポート体制の強化

- スポンサーであるトーセイ株式会社を割当先とする第三者割当を実施（発行新投資口数:11,850口、発行総額:16億円）
- 第三者割当増資による調達資金により物件取得を行い、資産規模の拡大並びに収益変動リスクの低減を図る
- スポンサーのセムポート出資比率は、17.79%まで上昇し、更なるスポンサーサポート体制を強化

■ 第三者割当増資の概要

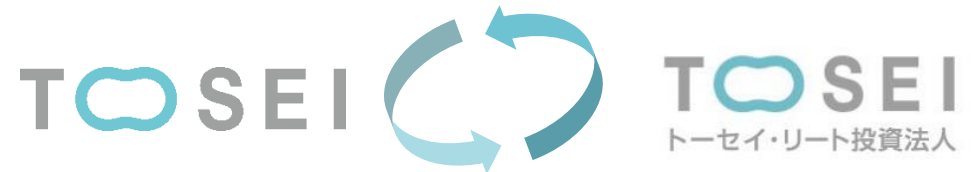
発行決議日	2024年1月19日
発行新投資口数	11,850口
発行価格	139,100円
発行価額総額	1,648百万円
払込期日	2024年1月29日
割当先	トーセイ株式会社（スポンサー）

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

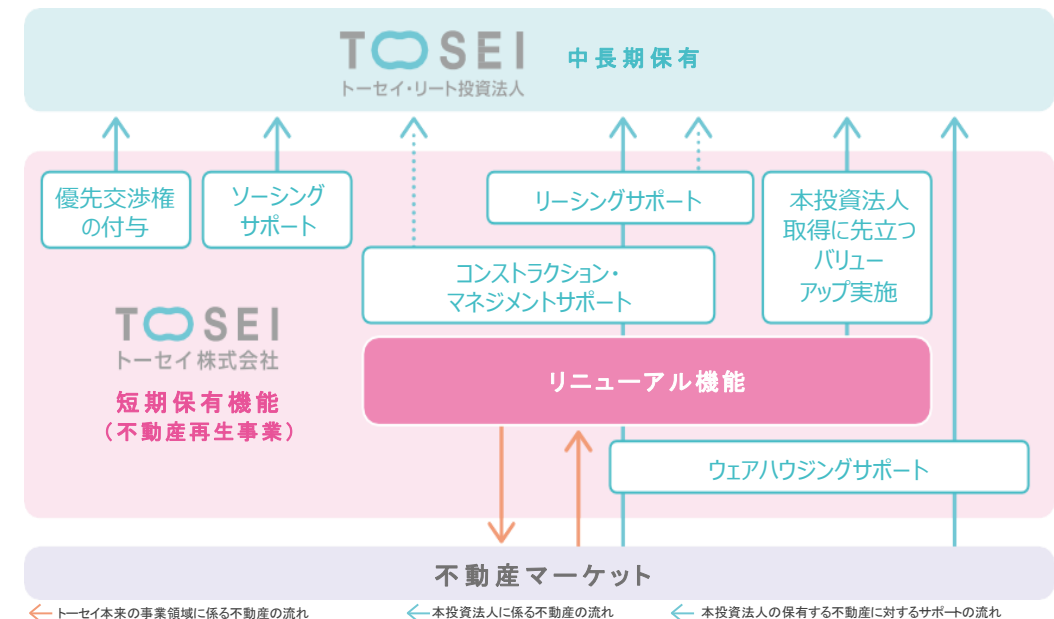
総資産LTVの変化

47.7%	▶	47.7%
第18期末		第三者割当増資 及び物件取得後

■ スポンサーサポート体制の強化



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

住宅 Rd | T's garden西寺尾



所在地	神奈川県横浜市神奈川区西寺尾
取得予定価格	3,000百万円
鑑定評価額	3,310百万円
鑑定NOI利回り	4.67%
稼働率	96.6%
敷地面積	6,992.42㎡
延床面積	9,487.36㎡
階数	A棟：地下1階付地上4階 B~D棟：地上5階 E棟：地下2階付地上4階
構造	鉄筋コンクリート造
建築時期	1999年10月

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



スポンサーのリーシング実績

スポンサー
取得時

0.0%

2023年
11月30日時点

96.6%

スポンサーサポートの活用事例

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

スポンサーによるバリューアップ実績

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



住宅 Rd | ルート相模が丘



所在地	神奈川県座間市相模が丘
取得予定価格	670百万円
鑑定評価額	708百万円
鑑定NOI利回り	5.08%
稼働率	93.3%
敷地面積	1,141.00㎡
延床面積	1,884.29㎡
構造 / 階数	鉄骨造/地上4階
建築時期	2009年11月



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

ポートフォリオの推移

- 物件取得後の資産規模は827億円、物件数は62物件
- 安定性、成長性が見込める「住宅」を中心に物件取得を行ってきた結果、住宅の保有比率は最大の52.1%に
- 1口当たりNAVは、不動産鑑定評価額の上昇により、153,129円（前期末比+498円）に上昇

	2019年 10月期末 (第10期末)	2020年 4月期末 (第11期末)	2020年 10月期末 (第12期末)	2021年 4月期末 (第13期末)	2021年 10月期末 (第14期末)	2022年 4月期末 (第15期末)	2022年 10月期末 (第16期末)	2023年 4月期末 (第17期末)	2023年 10月期末 (第18期末)	取得予定 資産	本増資後
資産規模（億円） （取得(予定)価格ベース）	568	687 ▲119 第5回公募増資	703 ▲16 期中取得	723 ▲29 期中取得	723 ▲58 期中取得	782	782 ▲7 期中取得	790	790	36 ▲本増資	827
物件数	37	49	50	52	52	59	59	60	60	2	62
住宅・オフィス比率 （取得(予定)価格ベース）	48.2% 47.1%	44.1% 46.0%	48.2% 45.4%	48.0% 44.1%	48.0% 44.1%	49.4% 43.3%	49.4% 43.3%	49.9% 42.9%	49.9% 42.9%		52.1% 41.0%
テナント数	1,362	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469	124	2,593
上位5物件比率 （取得(予定)価格ベース）	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%		20.6%
上位10テナント 比率 （賃貸面積ベース）	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%		11.2%
平均鑑定NOI 利回り	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%	4.74%	5.79%
不動産鑑定 評価額	650億円	778億円	796億円	822億円	825億円	899億円	910億円	926億円	934億円	40億円	974億円
1口当たりNAV (注1)	133,906円	136,345円	136,889円	139,049円	140,331円	144,462円	147,796円	150,037円	152,631円	-	153,129円
含み益 (注2)	88億円	97億円	100億円	108億円	112億円	128億円	140億円	148億円	158億円	+3億円	161億円

(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) 各期末の「含み益」は、各期末時点の保有資産の「鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計」を記載しています。取得予定資産の「含み益」は、「鑑定評価額の合計-取得予定価格の合計」を記載しています。

東京経済圏における厳選取得の継続

- 「膨大な既存建築ストック」のうち東京経済圏を主に投資対象とし、今後も厳選取得を継続

■ 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

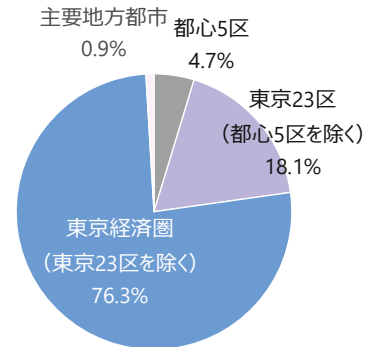
■ ポートフォリオ一覧

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	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区
O-07	西台NCビル	東京都板橋区	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市
O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区
O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市
O-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市
O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市
O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	Rd-26	グランドウォールふじみ野	埼玉県富士見市
O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市
O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	埼玉県川口市
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	埼玉県川口市
O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市
Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市
Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市
Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	Rd-34	ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市
Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区
Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市
Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市
Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市
Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市
Rd-08	ドミトリ-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
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

地域別投資比率
(取得(予定)価格ベース)



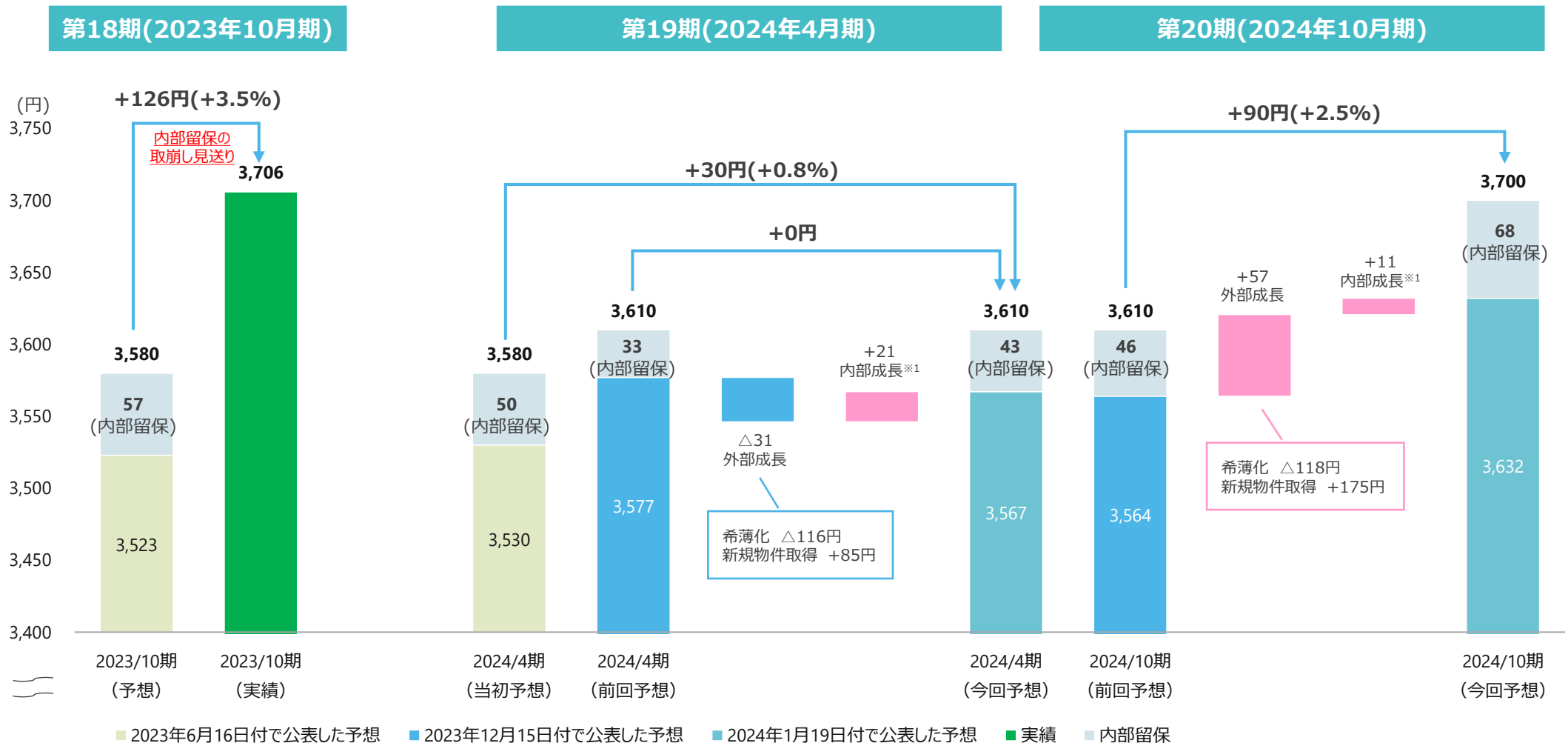
・愛知県1件



分配金の予想について

- 2024年4月期の予想分配金は、前回予想不変の3,610円。第三者割当増資による希薄化等を、新規物件取得や既存物件の収支改善などでカバー
- 2024年10月期の予想分配金は、新規物件取得が通期で寄与することを主因として3,700円(+2.5%)に上方修正

1口当たり分配金



※1 決算発表（2023年12月15日付公表）以降、本業績予想修正（2024年1月19日付公表）までに発生した既存ポートフォリオ（取得予定物件を除く）に係る賃貸事業損益の変動部分

本資料は、2023年12月27日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（T's garden 西寺尾）」並びに本日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（ルート相模が丘）」、「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」、「2024年4月期（第19期）及び2024年10月期（第20期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容及びそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。

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。