

# 決算説明会

T<sub>OSEI</sub>  
トーセイ・リート投資法人

2021年4月期(第13期)

証券コード:3451

## 3 決算概要

- 第13期決算概要
- 1口当たり分配金の推移

## 6 運用実績

- 稼働率の実績
- 賃料の状況～新規契約・解約
- 賃料の状況～賃料改定
- 資産価値の維持・向上への取組み～CAPEX投資～
- 資産価値の維持・向上への取組み（オフィス）
- 資産価値の維持・向上への取組み（住宅）
- 第13期末鑑定評価額及び含み益の状況
- ポートフォリオの変化

## 15 財務の状況

- 財務運営（1）～（2）

## 18 業績・分配金予想

- トーセイ・リートの運用を改めて考える
- 第14期・第15期の運用サマリー
- 第14期・第15期の業績予想
- 分配金の成長について

## 23 ESGについて

- トーセイ・リートの運用を通じた環境・社会の課題への対応
- 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

## 31 APPENDIX

- 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13期末）
- 投資主の状況（第13期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（52物件）（1）～（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第13期末）①～⑧
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

# 決算概要

**TOSEI**  
トーセイ・リート投資法人



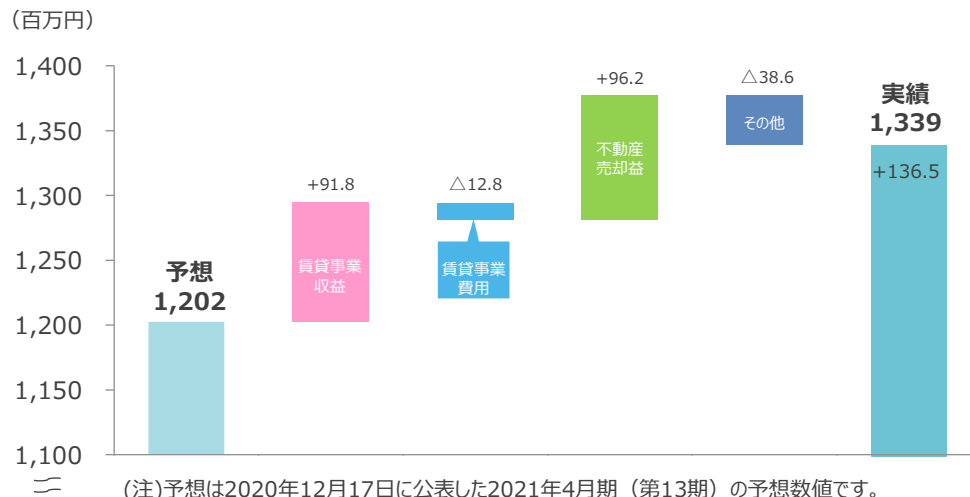
# 第13期決算概要

## ■ 第13期の実績

(百万円)

|                 | 2020年<br>10月期<br>(第12期) | 2021年4月期 (第13期)        |        |        |
|-----------------|-------------------------|------------------------|--------|--------|
|                 |                         | 予想<br>2020/12/17<br>発表 | 実績     | 予想対比   |
| 運用日数            | 184 日                   | 181 日                  | 181 日  | —      |
| 営業収益            | 3,097                   | 3,123                  | 3,311  | +6.0%  |
| 営業利益            | 1,532                   | 1,487                  | 1,652  | +11.1% |
| 経常利益            | 1,259                   | 1,203                  | 1,373  | +14.1% |
| 当期純利益           | 1,258                   | 1,202                  | 1,339  | +11.4% |
| 1口当たり分配金<br>(円) | 3,697                   | 3,530                  | 3,750  | +6.2%  |
| 総資産             | 77,012                  | —                      | 80,252 | —      |

## ■ 当期純利益の変動要因 (予想対比)



## ■ 賃貸事業収益・費用予想対比

(百万円)

|                 | 2021年4月期 (第13期)    |                |              |
|-----------------|--------------------|----------------|--------------|
|                 | 予想<br>2020/12/17発表 | 実績             | 差異           |
| <b>営業収益</b>     | <b>3,123.5</b>     | <b>3,311.6</b> | <b>188.0</b> |
| 不動産売却益          | 0.0                | 96.2           | 96.2         |
| <b>賃貸事業収益</b>   | <b>3,123.5</b>     | <b>3,215.4</b> | <b>91.8</b>  |
| 賃料・共益費・施設収入     | 2,865.6            | 2,914.6        | 49.0         |
| オフィス            | 1,348.2            | 1,369.3        | 21.1         |
| 商業施設            | 233.2              | 231.7          | △1.4         |
| 住宅              | 1,284.2            | 1,313.5        | 29.2         |
| 水光熱費収入          | 214.0              | 215.8          | 1.7          |
| その他営業収入         | 43.8               | 84.8           | 41.0         |
| 原状回復工事          | 14.1               | 41.1           | 26.9         |
| 更新料             | 26.9               | 33.2           | 6.2          |
| 解約違約金他          | 2.7                | 10.5           | 7.7          |
| COVID-19による賃料減免 | △13.3              | △8.3           | 4.9          |

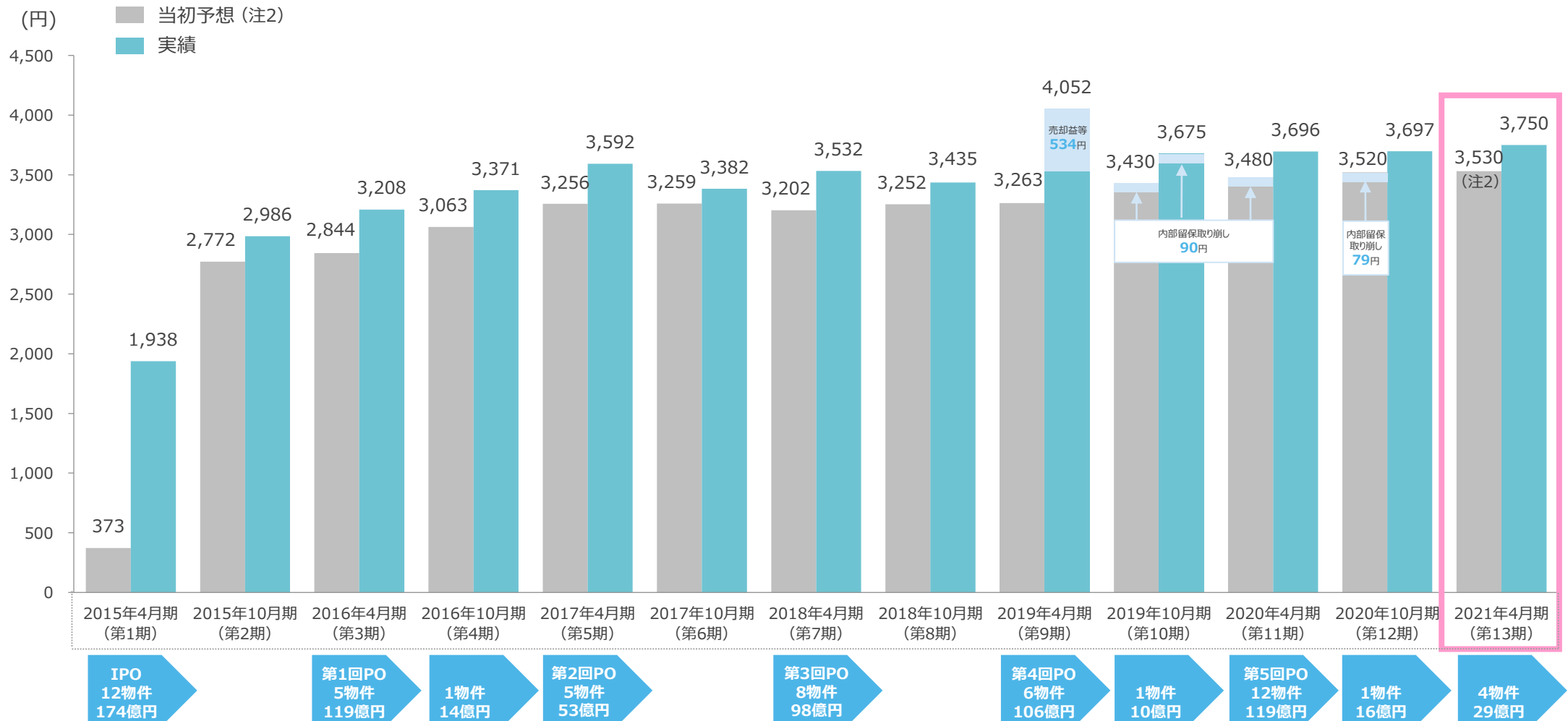
| <b>賃貸事業費用</b> | <b>1,349.4</b> | <b>1,362.2</b> | <b>12.8</b> |
|---------------|----------------|----------------|-------------|
| PMBM報酬        | 307.2          | 309.4          | 2.1         |
| 水光熱費          | 226.3          | 200.6          | △25.7       |
| 修繕費           | 122.0          | 156.5          | 34.4        |
| 原状回復費         | 67.4           | 82.6           | 15.1        |
| 公租公課          | 231.8          | 240.9          | 9.1         |
| その他支出         | 94.6           | 79.1           | △15.4       |
| 広告宣伝費         | 45.6           | 34.9           | △10.7       |
| 減価償却費         | 367.2          | 375.4          | 8.2         |

# 1口当たり分配金の推移

## ● 第13期実績は3,750円/口となり予想を上回る実績

- 直近予想比+120円(+3.31%) (注1)、当初予想比+220円(+6.23%) (注2)
- 譲渡した2物件の売却益については全額内部留保

1口当たり分配金



(注1)分配予想の修正を行いました。詳細は、2021年2月26日付「2021年4月期（第13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」をご参照ください。  
 (注2)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。ただし、2021年4月期（第13期）の当初予想は2020年12月17日に公表した数値です。

# 運用実績

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 第13期末の稼働率は97.1%となり前期末比△0.6%
- オフィスの解約が先行しているが、商業施設・住宅は堅調に推移。総合型リートの強みを発揮
- テナントの入居と退去が同時的に複数発生。退去のあった大きな区画を、比較的ニーズの強い小規模区画に分割し対応

## 稼働率の変化要因

### オフィス

- 解約先行し稼働率98.7%から97.1%に低下 (上昇要因)
  - 関内トーセイビルⅡ (91.7%→95.5%)
    - ・ 6テナント入居、5テナント退去
    - ・ 2020/8の大型退去区画 (約430坪) の埋め戻し完了
  - 西葛西トーセイビル (94.0→100%)
    - ・ 駅前立地に着目したサテライトオフィス運営企業が入居
- (低下要因)
  - 西台NCビル (100%→90.8%)
  - NU関内ビル (99.0%→91.7%)

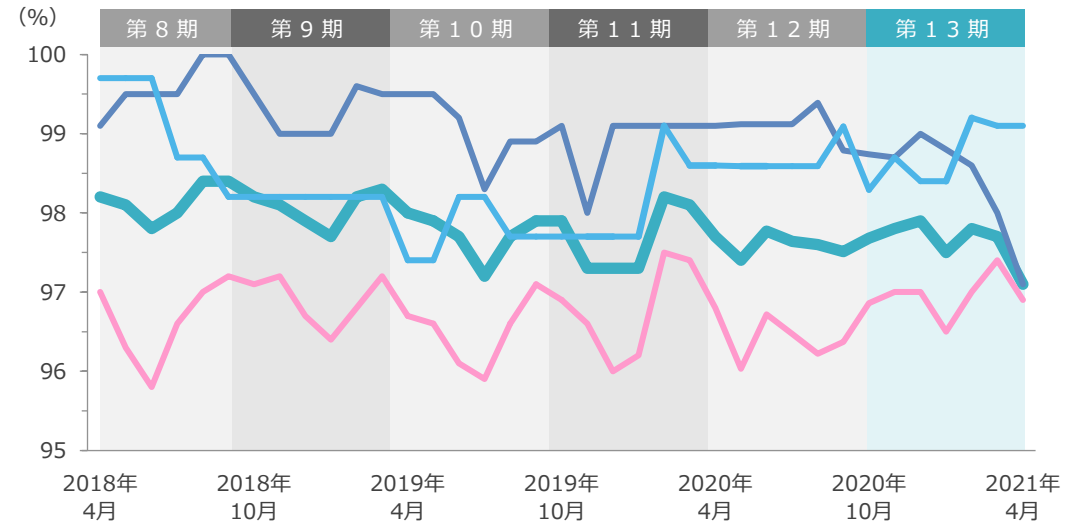
### 商業施設

- 入居が退去を上回り稼働率は98.3%から99.1%に上昇
  - 和紅ビル (92.7%→98.0%)
    - ・ 2テナント入居、1テナント退去

### 住宅

- 特に変化は見られず稼働率は前期と同水準
  - 保有34物件の稼働率はすべて90%以上を確保

## 稼働率の推移



|      | 第8期末  | 第9期末  | 第10期末 | 第11期末 | 第12期末 | 第13期末 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全体   | 98.2% | 98.0% | 97.9% | 97.7% | 97.7% | 97.1% |
| オフィス | 99.5% | 99.5% | 99.1% | 99.1% | 98.7% | 97.1% |
| 商業施設 | 98.2% | 97.4% | 97.7% | 98.6% | 98.3% | 99.1% |
| 住宅   | 97.1% | 96.7% | 96.9% | 96.8% | 96.9% | 96.9% |

## 住宅稼働率の変動内訳 (第12期末→第13期末) (注)

|             | ファミリー向け    |         |       |      | 単身者向け      |         |       |      | 合計         |         |       |      |
|-------------|------------|---------|-------|------|------------|---------|-------|------|------------|---------|-------|------|
|             | 物件数        | 稼働率 (%) |       |      | 物件数        | 稼働率 (%) |       |      | 物件数        | 稼働率 (%) |       |      |
|             |            | 第12期末   | 第13期末 | 増減   |            | 第12期末   | 第13期末 | 増減   |            | 第12期末   | 第13期末 | 増減   |
| 東京都 (23区)   | 6          | 97.3    | 97.6  | 0.3  | 2          | 100.0   | 97.1  | △2.9 | 8          | 97.7    | 97.5  | △0.2 |
| 東京都 (23区以外) | 4<br>(3)   | 95.3    | 97.3  | 2.0  | 3          | 96.3    | 96.7  | 0.4  | 7<br>(6)   | 95.9    | 96.9  | 1.1  |
| 千葉・神奈川・埼玉   | 10         | 97.0    | 96.7  | △0.3 | 9<br>(7)   | 96.3    | 96.4  | 0.1  | 19<br>(17) | 96.8    | 96.6  | △0.2 |
| 総計          | 20<br>(19) | 96.9    | 97.0  | 0.1  | 14<br>(12) | 96.7    | 96.6  | △0.2 | 34<br>(31) | 96.9    | 96.9  | 0.0  |

(注)物件数は第13期末の数値ですが、括弧の数値は、第12期末の数値です。

# 賃料の状況～新規契約・解約

- 第13期中の新規契約と解約の各テナント月間賃料の差引は△1,636千円減少
- 新規契約テナントと旧テナント入居条件の比較では、月間賃料は合計で+812千円の増加
- 事業拡張・拠点縮小・オフィス廃止等、オフィス利用の見直しによる移転が活発

## ■ 新規契約・解約月間賃料の増減 (注1)

|       | 新規契約 (A) |           |         | 解約 (B) |           |         | 増減 (A) - (B) |         |         |
|-------|----------|-----------|---------|--------|-----------|---------|--------------|---------|---------|
|       | 件数       | 面積 (㎡)    | 賃料 (千円) | 件数     | 面積 (㎡)    | 賃料 (千円) | 件数           | 面積 (㎡)  | 賃料 (千円) |
| オフィス計 | 9        | 1,283.22  | 4,630   | 11     | 2,191.12  | 7,006   | △2           | △907.90 | △2,376  |
| 商業施設計 | 2        | 206.63    | 683     | 1      | 57.64     | 136     | 1            | 148.99  | 547     |
| 住宅計   | 224      | 8,909.13  | 20,063  | 215    | 8,820.42  | 19,871  | 9            | 88.71   | 192     |
| 合計    | 235      | 10,398.98 | 25,377  | 227    | 11,069.18 | 27,013  | 8            | △670.20 | △1,636  |

## ■ テナント移転理由 (オフィス・商業施設)

|    | 移転理由          | 社数 | 面積割合(注3) |
|----|---------------|----|----------|
| 入居 | 営業拠点の新規設置     | 5社 | 40.4%    |
|    | 拠点・業務拡大による移転  | 4社 | 30.1%    |
|    | 拠点・業務縮小による移転  | 2社 | 29.6%    |
| 退去 | 減床による館内移転     | 2社 | 32.7%    |
|    | テレワーク等でオフィス不要 | 4社 | 26.1%    |
|    | 拠点集約・廃止       | 5社 | 25.4%    |
|    | 自社ビル竣工        | 1社 | 15.9%    |

## ■ 新規契約テナントと旧テナントとの契約賃料の比較 (注1) (注3)

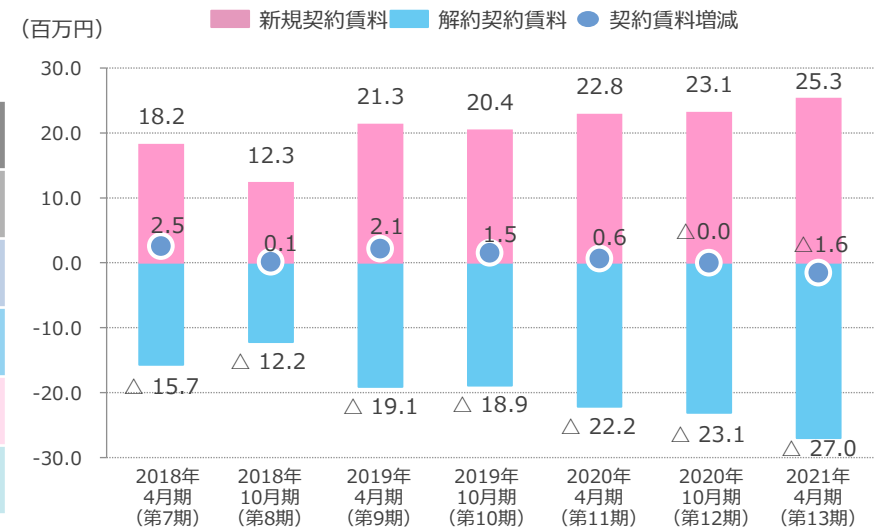
|       | 月間賃料の増加 |           |       | 横ばい | 月間賃料の減少 |      |           | 合計  |     |           |
|-------|---------|-----------|-------|-----|---------|------|-----------|-----|-----|-----------|
|       | 件数      | 合計金額 (千円) | 増減率   |     | 件数      | 件数   | 合計金額 (千円) | 増減率 | 件数  | 増減金額 (千円) |
| オフィス計 | 7       | 545       | 17.4% | 1   | 1       | △74  | △15.7%    | 9   | 471 | 11.3%     |
| 商業施設計 | 1       | 2         | 0.3%  | 0   | 1       | △43  | △19.0%    | 2   | △41 | △5.7%     |
| 住宅計   | 105     | 481       | 5.0%  | 76  | 43      | △100 | △2.5%     | 224 | 381 | 1.9%      |
| 合計    | 113     | 1,028     | 7.8%  | 77  | 45      | △216 | △4.6%     | 235 | 812 | 3.3%      |

(注1) 本表における賃料は、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 本表における賃料は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 増減率、面積割合は小数第2位を四捨五入しております。また、必ずしも合計が100%とならないことがあります。

## ■ 新規契約・解約月間賃料の推移図 (注2)





# 賃料の状況～賃料改定

- 第13期中に契約期限が到来した更新対象582件（オフィス74件、商業施設9件、住宅499件）のうち106件で増額改定実施。賃料改定による賃料増額率は平均2.7%
- 契約期限が到来した更新対象のうち減額更新した契約はゼロ

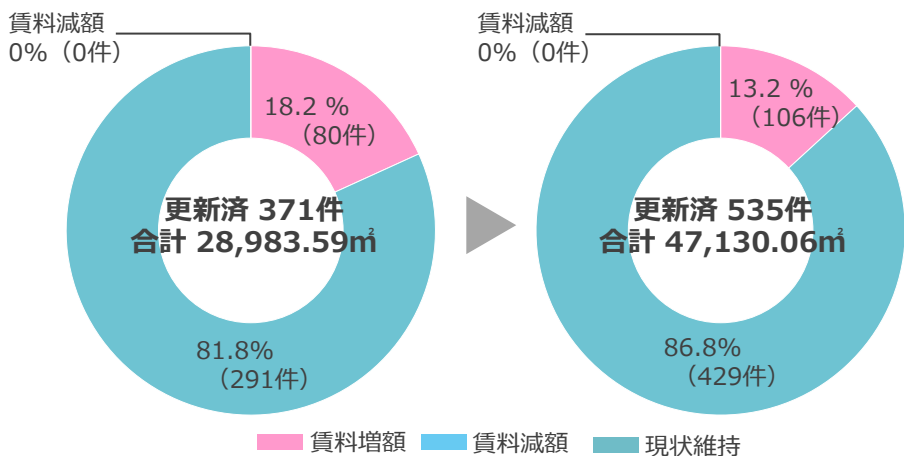
## ■ 賃料改定の状況（賃貸面積ベース）

・2020年10月期（第12期）

・2021年4月期（第13期）

更新対象 415件 更新率89%

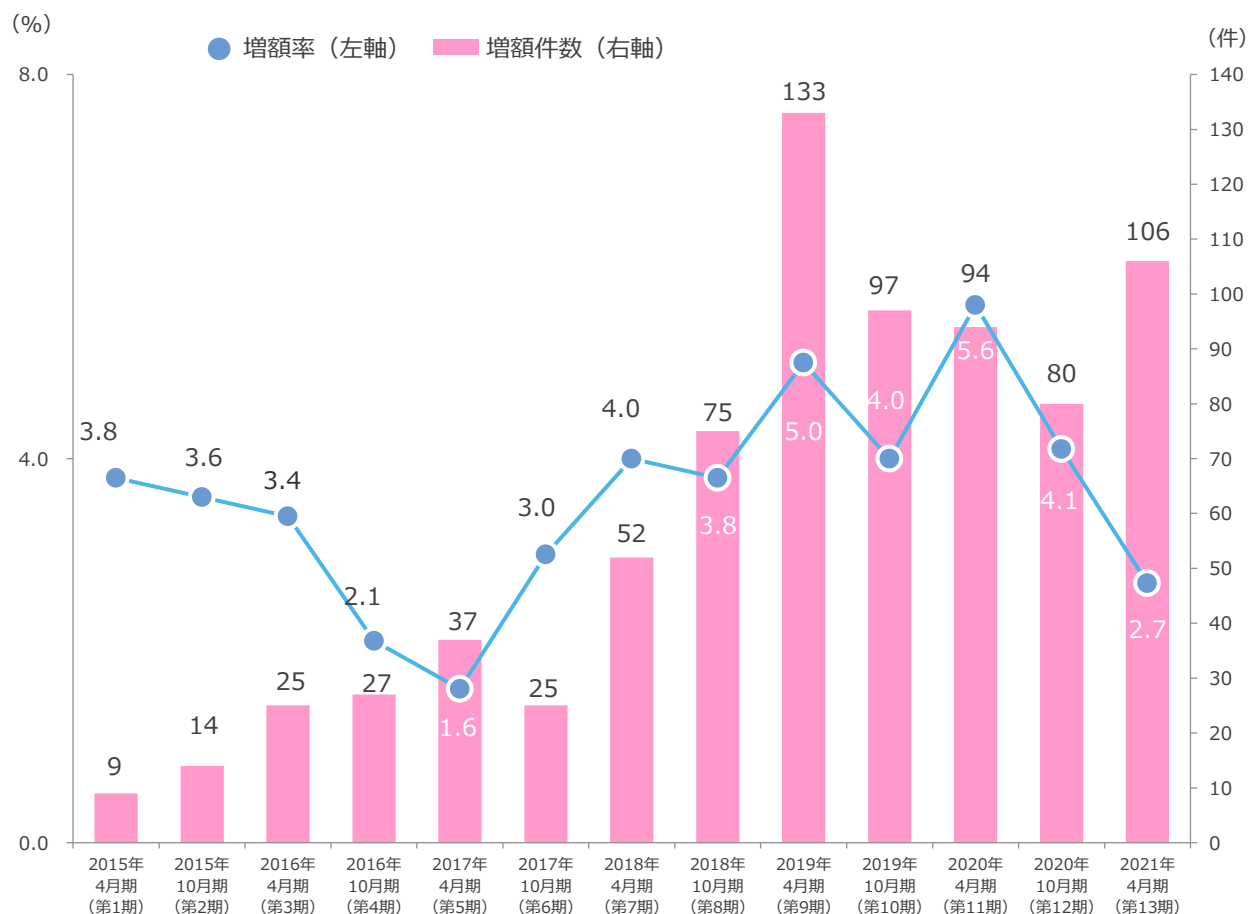
更新対象 582件 更新率92%



## ■ 第13期 増額・減額改定の内訳（アセットタイプ別）

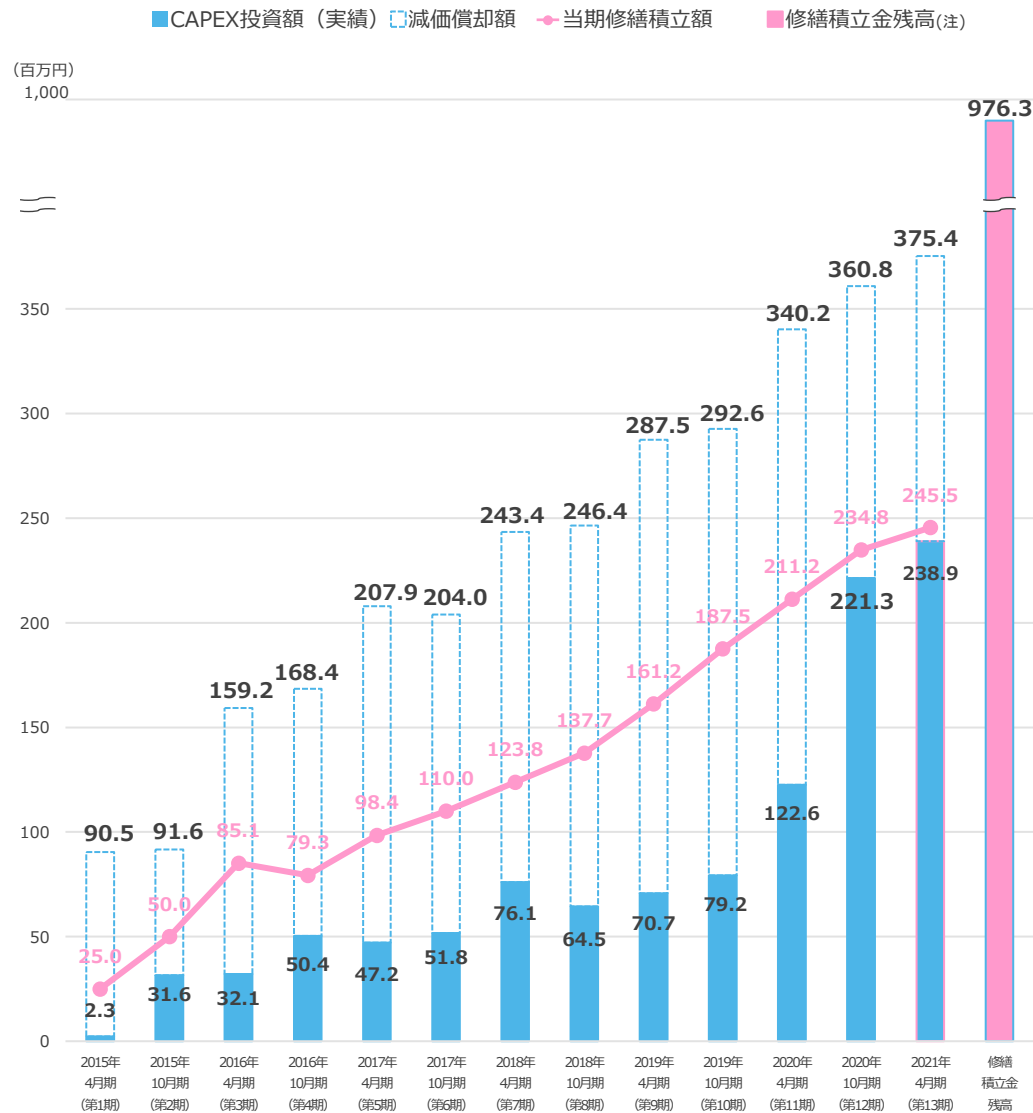
|      | 増額改定 |         | 減額改定 |         | 合計  |
|------|------|---------|------|---------|-----|
|      | 件数   | 増額率 (%) | 件数   | 減額率 (%) |     |
| 全体   | 106  | 2.7     | 0    | 0       | 2.7 |
| オフィス | 3    | 4.6     | 0    | 0       | 4.6 |
| 商業施設 | 0    | 0       | 0    | 0       | 0   |
| 住宅   | 103  | 2.2     | 0    | 0       | 2.2 |

## ■ 賃料増額改定推移（増額件数・増額率）



(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載をしておき、第3期に1件、第4期と第5期に各4件、第11期に1件の減額更新を行っています。

## ■ CAPEX投資額・減価償却額等の推移



(注)「修繕積立金残高」は、2021年4月30日時点のものです。

## ■ 第13期CAPEX投資例

### -オフィス-

- 空調工事等を実施

| 物件名          | 主な投資内容               | 金額 (百万円) |
|--------------|----------------------|----------|
| 多摩センタートーセイビル | チリングユニット更新工事         | 37.4     |
| 東戸塚ウエストビル    | 空冷ヒートポンプチャラー更新工事     | 35.9     |
| 西台NCビル       | 空調機器更新工事             | 18.9     |
| 多摩センタートーセイビル | 自動車用エレベーターリニューアル更新工事 | 17.7     |
| 関内トーセイビルⅡ    | エントランス改修工事           | 6.8      |

### -住宅-

- エアコン交換工事を複数物件で実施

| 物件名           | 主な投資内容          | 金額 (百万円) |
|---------------|-----------------|----------|
| 月光町アパートメント    | エアコン交換工事        | 4.0      |
| 月光町アパートメント    | 増圧給水ポンプユニット交換工事 | 1.9      |
| T's garden北柏  | エアコン交換工事        | 1.4      |
| T's garden西船橋 | 床材変更工事          | 1.2      |
| T's garden高円寺 | 増圧給水ポンプユニット分解整備 | 0.9      |

## ■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

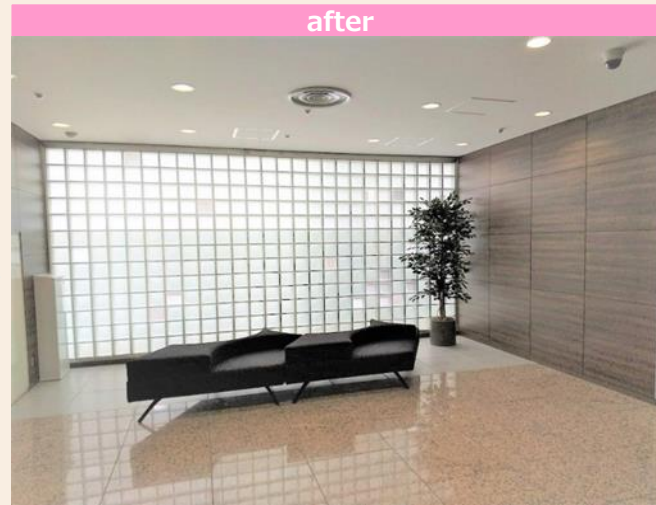
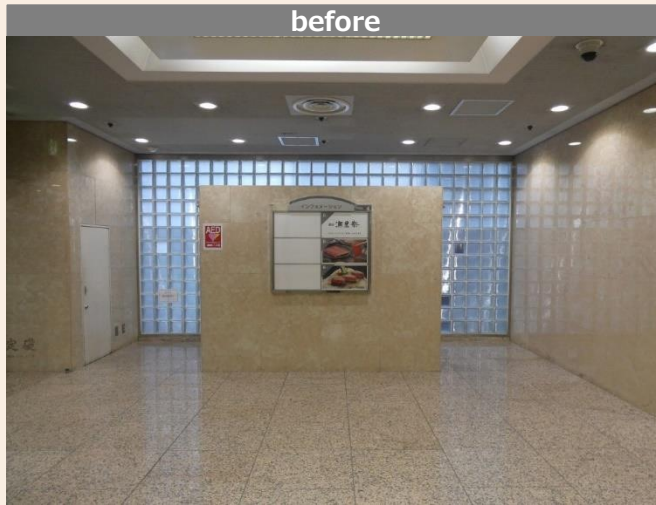
(2015年4月期(第1期)～2021年4月期(第13期)累計)

| 内容             | 金額 (百万円) | 割合    |
|----------------|----------|-------|
| 空調工事           | 383.1    | 35.2% |
| 電気設備・その他設備     | 358.4    | 32.9% |
| リニューアル・バリューアップ | 262.9    | 24.1% |
| 機械式駐車場         | 84.9     | 7.8%  |

# 資産価値の維持・向上への取組み(オフィス)

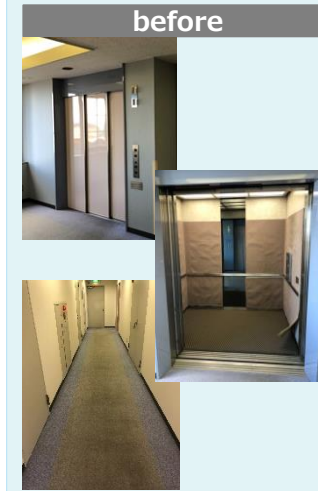
## ■ 関内トーセイビルⅡ

- エントランス改修工事・・・【衝立撤去・ベンチ設置、天井LEDダウンライト、壁タイル張替 他】



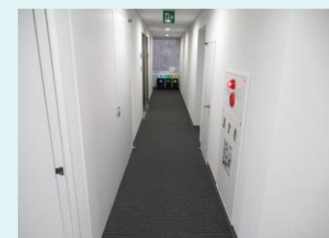
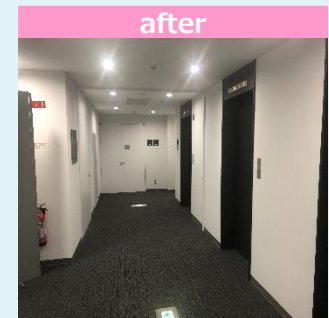
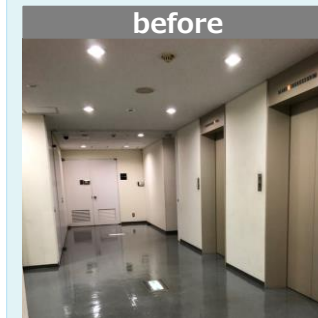
## ■ 西台NCビル

- エレベーターホール・廊下改修工事



## ■ NU関内ビル

- エレベーターホール・廊下改修工事





## ■ ルミエール3番館

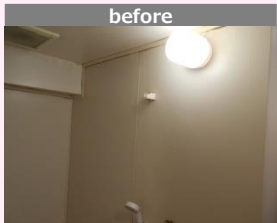
- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:25年1か月

■ 賃料 106,000円→**115,000円 (+9,000円)**



- キッチン交換



- 浴室アクセントシート張替



- 洗面化粧台交換



- エアコン新設 他

## ■ T's garden大島

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:5年2か月

■ 賃料 105,000円→**117,000円 (+12,000円)**



- 壁・天井クロス張替え、CF張替え、化粧台交換 他

## ■ T's garden西八王子WEST

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:3年5か月

■ 賃料 75,000円→**82,000円 (+7,000円)**



- レンジフード交換、エアコン交換 クロス張替 他

## ■ アブニール白妙

- ①原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:7年10か月

■ 賃料 115,000円→**131,000円 (+16,000円)**

- ②原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:7年11か月

■ 賃料 108,000円→**123,000円 (+15,000円)**



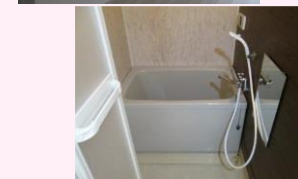
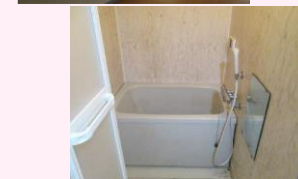
- 和室 琉球風畳交換、洗面台交換、スイッチ交換 他

## ■ T's garden蕨II

- 原状回復工事・リニューアル工事

■ 入居期間:8年8か月

■ 賃料 87,000円→**95,000円 (+8,000円)**



- クロス張替 浴室 鏡・シャワーセット・換気扇交換 他

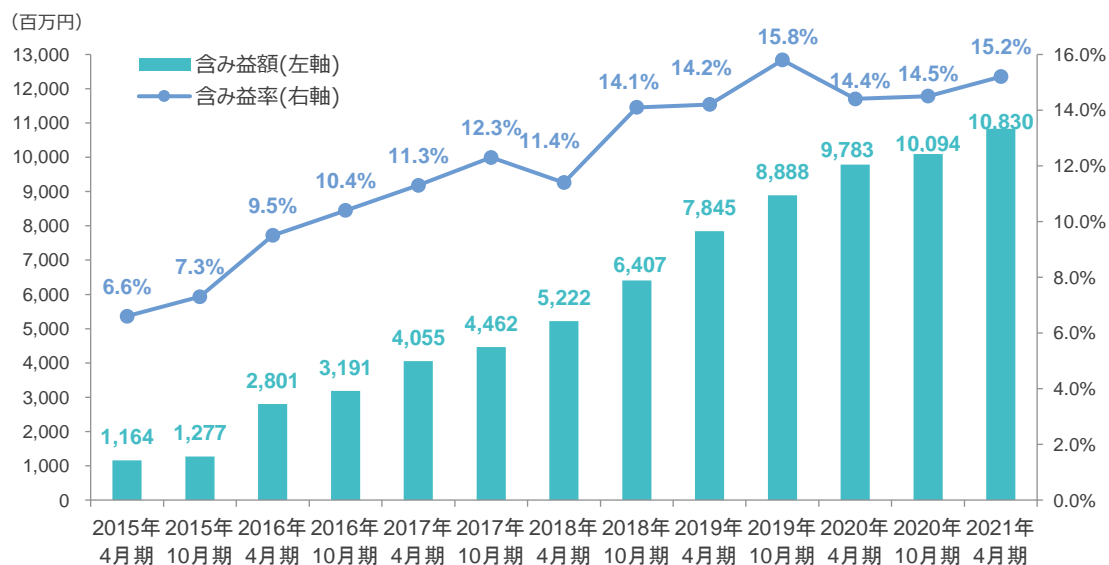
# 第13期末鑑定評価額及び含み益の状況

- 期末鑑定評価額<sup>(注1)</sup>は、82,295百万円（前期比+411百万円）
- 含み益は、10,830百万円（前期比+539百万円）。用途別ではオフィス54.9%、住宅38.1%、商業施設7.0%の順で割合を占める

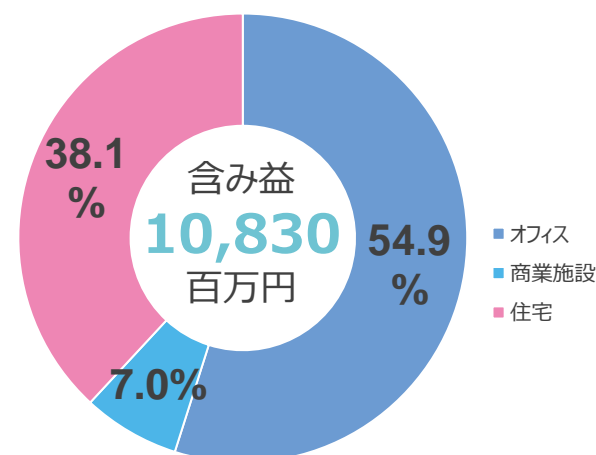
## ■ 期末鑑定評価額の状況<sup>(注1)</sup>

|       | 物件数 | 取得価格   | 2021年4月期（第13期） |         |           | 前期比増減 <sup>(注2)</sup> |           |
|-------|-----|--------|----------------|---------|-----------|-----------------------|-----------|
|       |     |        | 帳簿価格           | 期末鑑定評価額 | 簿価ベース含み損益 | 期末鑑定評価額               | 簿価ベース含み損益 |
| オフィス計 | 15  | 31,949 | 31,464         | 37,412  | 5,947     | 52                    | 24        |
| 商業施設計 | 3   | 5,730  | 5,429          | 6,190   | 760       | 0                     | 33        |
| 住宅計   | 34  | 34,713 | 34,571         | 38,693  | 4,121     | 359                   | 481       |
| 合計    | 52  | 72,392 | 71,464         | 82,295  | 10,830    | 411                   | 539       |

## ■ 含み益額及び含み益率の推移



## ■ 含み益の用途別比率（第13期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、38,39ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください。

(注2) 前期比増減は、2020年10月期（第12期）末時点の数値との対比を記載しており、第13期取得物件及び譲渡物件の数値を除いております。第13期取得物件の詳細については、2020年11月25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（合計4物件）」、譲渡物件の詳細については、2021年2月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

# ポートフォリオの変化

## ■ ポートフォリオの変化

|                         | 第12期末時点<br>ポートフォリオ           | 取得資産<br>(2020年12月17日) | 譲渡資産<br>(2021年3月31日)      | 第13期末時点<br>ポートフォリオ |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| 物件数                     | 50物件                         | 4物件                   | 2物件                       | 52物件               |
| 資産規模 (取得価格ベース)          | 70,382百万円                    | 2,920百万円              | 910百万円                    | 72,392百万円          |
| 鑑定評価額の合計                | 79,613百万円<br>(2020年10月31日時点) | 3,261百万円              | 990百万円<br>(2020年10月31日時点) | 82,295百万円          |
| 鑑定NOI利回り                | 5.93%<br>(2020年10月31日時点)     | 5.37%                 | 6.31%<br>(2020年10月31日時点)  | 5.91%              |
| 平均築年数<br>(2021年4月30日時点) | 27.8年                        | 20.5年                 | 23.4年                     | 27.5年              |
| 用途別投資比率<br>(取得価格ベース)    |                              |                       |                           |                    |
| オフィス                    | 45.4%                        | -                     | -                         | 44.1%              |
| 商業施設                    | 8.6%                         | -                     | 34.1%                     | 7.9%               |
| 住宅                      | 46.0%                        | 100.0%                | 65.9%                     | 48.0%              |

## ■ 資産入替の詳細

| 物件名          | 取得資産 (2020年12月17日)  |         |              |                          |
|--------------|---------------------|---------|--------------|--------------------------|
|              | T's garden<br>センター南 | ブルヴァル舞岡 | T's garden小岩 | T's garden<br>都筑ふれあいの丘II |
| 所在           | 神奈川県横浜市             | 神奈川県横浜市 | 東京都江戸川区      | 神奈川県横浜市                  |
| 種別           | 住宅                  | 住宅      | 住宅           | 住宅                       |
| 取得価格         | 1,140百万円            | 810百万円  | 490百万円       | 480百万円                   |
| 鑑定評価額(注1)    | 1,240百万円            | 871百万円  | 573百万円       | 577百万円                   |
| 鑑定NOI利回り(注1) | 4.94%               | 5.60%   | 5.32%        | 6.02%                    |
| 築年数(注2)      | 14.3年               | 17.4年   | 28.1年        | 32.6年                    |
| 稼働率(注3)      | 97.6%               | 91.1%   | 90.6%        | 92.3%                    |



| 譲渡資産 (2021年3月31日) |          |
|-------------------|----------|
| セレクション初富          | プライムガーデン |
| 千葉県鎌ケ谷市           | 千葉県鎌ケ谷市  |
| 商業施設              | 住宅       |
| 310百万円            | 600百万円   |
| 364百万円            | 626百万円   |
| 6.64%             | 6.14%    |
| 17.9年             | 26.2年    |
| 100.0%            | 100.0%   |

### ● 譲渡の目的

- 商業施設の現在のテナントとの契約期限を今後迎えるにあたり、将来の賃貸借条件の変動リスクを回避すること
- 譲渡資産は互いに隣接しており、2物件を一体として譲渡することで譲渡価格の最大化を図った

### ● 効果

- 譲渡価格 計1,050百万円。売却益96.2百万円
- 住宅比率が2.0%上昇、商業施設比率が0.7%減少。ポラティリティを抑え安定したキャッシュフローを構築

(注1)譲渡物件の鑑定評価額、NOI利回りは2020年10月31日時点鑑定

(注2)築年数は2021年4月30日時点

(注3)稼働率は取得資産は2021年4月30日時点、譲渡資産は2021年1月31日時点

# 財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 日本格付研究所 (JCR) から長期発行体格付 A-を新規に取得
- 2021年5月末に短期借換えを実施。次回借換え時、借入期間の長期化を図る予定

## ■ 格付の取得

2021年2月24日付で株式会社日本格付研究所 (JCR) から長期発行体格付を新規に取得しました。

| 格付機関   | 対象      | 格付 | 見通し |
|--|---------|----|-----|
| 株式会社日本格付研究所 (JCR)  | 長期発行体格付 | A- | 安定的 |
| 格付レポートコメント (一部抜粋)  |         |    |     |
| <p>“財務面は、安定したLTV コントロールやレンダーフォーメーションなども踏まえ、足元では特段の懸念は見られない。JCR は、これまでのトラックレコードを鑑み、継続的なスポンサーサポートと資産運用会社の取り組みによって、今後も一定の成長と安定した運営が期待できるものと評価している。”<br/>(JCR 2021年2月24日付ニュースリリースの信用格付の結果公表より)</p> |         |    |     |

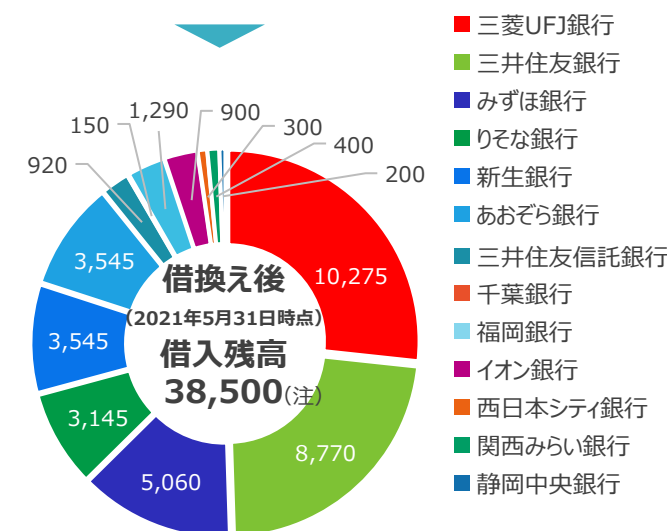
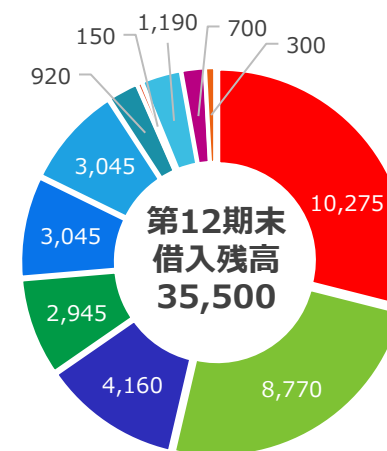
## ■ 借換え

| 区分    |    | 借入金額 (百万円) | 固定 / 変動 | 利率 | 借入日                               | 返済期日       |             |
|-------|----|------------|---------|----|-----------------------------------|------------|-------------|
| 借換え対象 | 短期 | 1.0年       | 400     | 変動 | 基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) + 年率0.200% | 2020年5月29日 | 2021年5月31日  |
| 借換え   | 短期 | 5か月        | 400     | 変動 | 基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) + 年率0.200% | 2021年5月31日 | 2021年10月29日 |

(注) 第13期中に資金の借入れ及び借換えを実施いたしました。

詳細は、2020年11月25日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び、「資金の借入れ (借換え) に関するお知らせ」をご参照ください。

## ■ 借入残高の変化 (借入先別) (単位: 百万円)

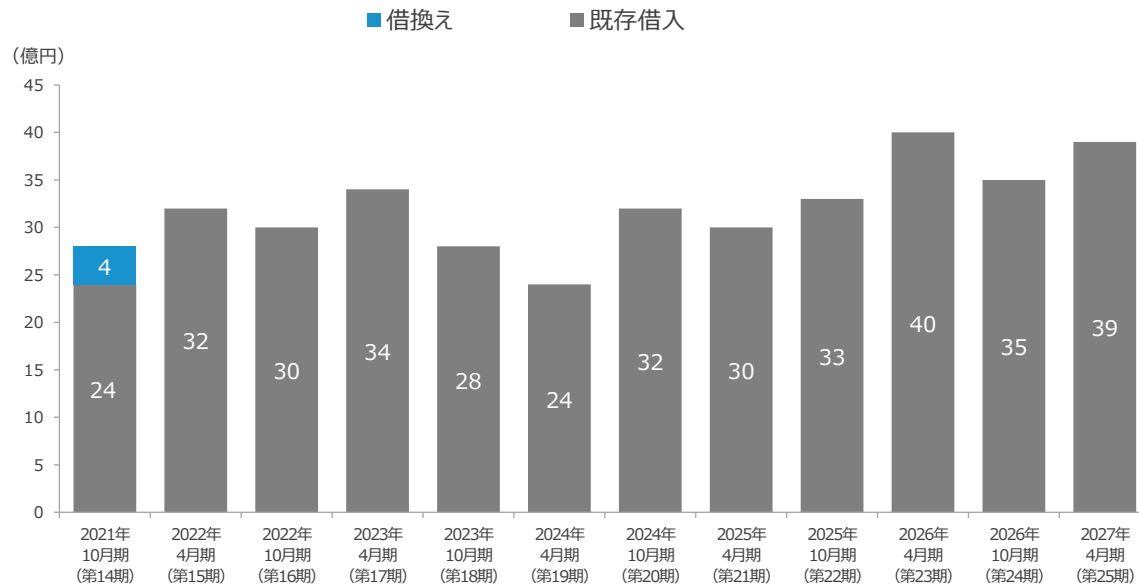




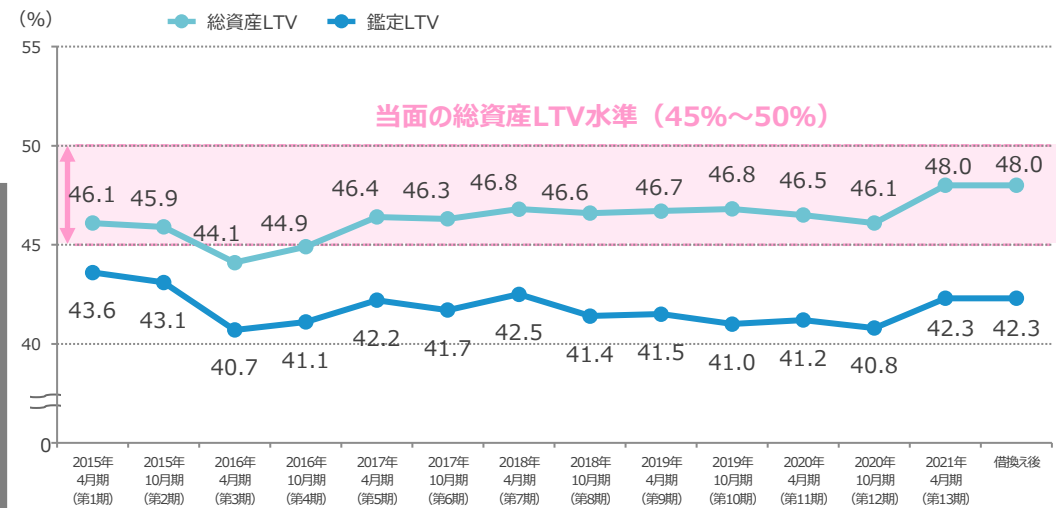
## ■ 財務指標

|         | 2020年10月期<br>(第12期) |     | 2021年4月期<br>(第13期) (A) |     | 借換え後<br>(2021年5月31日) (B) |     | 増減比・差<br>(B) - (A) |     |
|---------|---------------------|-----|------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------|-----|
| 有利子負債残高 | 35,500              | 百万円 | 38,500                 | 百万円 | 38,500                   | 百万円 | -                  | 百万円 |
| 平均借入金利  | 0.98                | %   | 0.97                   | %   | 0.97                     | %   | 0.00               | %   |
| 平均残存年数  | 3.1                 | 年   | 3.0                    | 年   | 3.0                      | 年   | △0.1               | 年   |
| 固定金利比率  | 86.2                | %   | 91.2                   | %   | 91.2                     | %   | 0.0                | %   |
| 長期借入比率  | 98.9                | %   | 99.0                   | %   | 99.0                     | %   | 0.0                | %   |
| 総資産LTV  | 46.1                | %   | 48.0                   | %   | 48.0                     | %   | 0.0                | %   |

## ■ 返済期限の分散状況



## ■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注) 借換え後の総資産LTVについては、第14期末時点における予想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。「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。借換え後の数値は見込みの数値であり、実際のものとは限りません。

# 業績・分配金予想

TOSEI

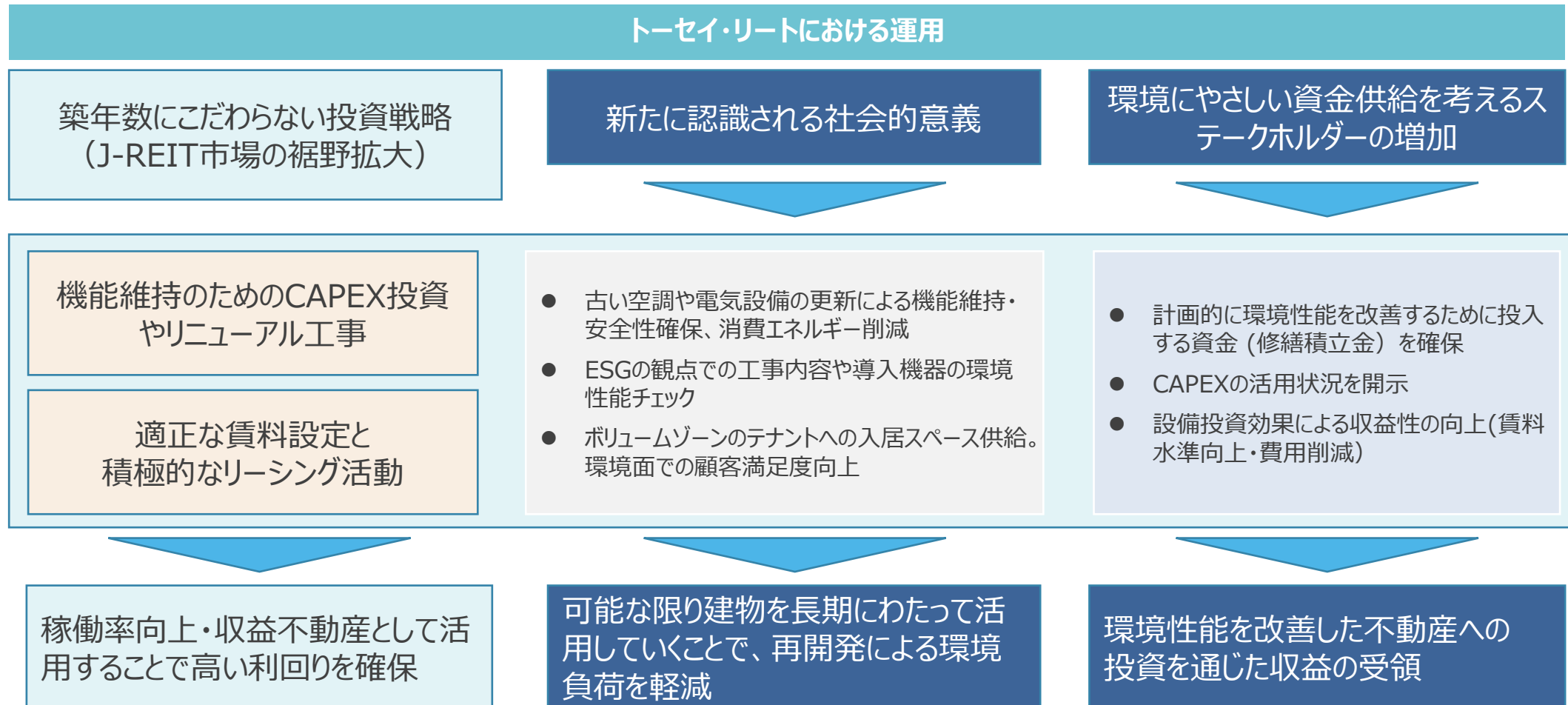
トーセイ・リート投資法人



## ■ 基本方針の再整理

これまでの運用資産に対する取り組み実績について、社会的な意義の変化やステークホルダーの利益の観点から整理し、改めて「**物件価値の維持・向上に取り組み、築年数が経過した物件であっても収益不動産としての活用を続ける**」ための運用を継続する

## ■ これまでの運用と新たに認識された意義



# 第14期・第15期の運用サマリー

## ■ 計画・対応

| 項目               | 計画                     |                    | 対応   |
|------------------|------------------------|--------------------|--|
|                  | 2021年10月期              | 2022年4月期           |  |
| 分配金<br>(内部留保取崩し) | 3,530円<br>(43円)        | 3,530円<br>(92円)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 従来公表水準どおりの分配金支払いを計画。運用状況により内部留保取り崩し額を調整、安定的な分配金支払いを目指す</li> <li>✓ 現時点の内部留保残高は350円/口相当</li> </ul>  |
| 外部成長             | ● 資産規模800億円台へ（現在723億円） |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スポンサーパイプライン中心に物件取得</li> <li>✓ 利回り重視のスタンス変わらず、無理をした取得は行わない方針</li> </ul>  |
| 内部成長             | ● 想定稼働率（期末）            |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ オフィスは解約が先行する流れが続く見込み。ボトムとなる稼働率を前提に保守的な業績予想策定、上振れを目指す</li> <li>✓ 分割により比較的活況な小規模（100坪程度以下）ニーズを取り込み</li> <li>✓ CAPEXによるリニューアル効果を発揮、稼働率向上と賃料水準の引き上げにつなげる</li> </ul> |
|                  | 2021年10月期              | 2022年4月期           |  |
|                  | 94.8%                  | 93.9%              |  |
| COVID-19対応       | ● 賃料減免額想定              |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 前期（2021年4月期）の減免等実績は、13.3百万円の想定に対し8.3百万円（△24円/口）</li> <li>✓ 前期の新たな要請件数は9件で、前々期24件に比べ減少しているが、2021年10月期も影響は続く想定。COVID-19を要因とする減免等要請への対応は引き続き丁寧に行う</li> </ul>       |
|                  | 2021年10月期              | 2022年4月期           |  |
|                  | △5.8百万円<br>(△17円/口)    | △1.4百万円<br>(△4円/口) |  |
| 財務戦略             | ● 資金調達の多様化・長期化         |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 格付A-を活用した資金調達。グリーンファイナンスの可能性を検討</li> <li>✓ LTV比率は現状水準（48.0%）を上回らない</li> </ul>   |
| ESG              | ● トーセイリートらしいESGの深化記載   |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 築年数が経過した物件にCAPEX等を通じて長期に不動産を活用するアセットマネジメントの意義を再認識</li> </ul>  |

# 第14期・第15期の業績予想

## ■ 第14期・第15期の業績予想

(百万円)

|                 | 2021年4月期<br>第13期実績 | 2021年10月期 (第14期)      |                      |                   |        | 2022年4月期<br>(第15期)予想 | 第14期今回予想比 |        |     |       |
|-----------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|--------|----------------------|-----------|--------|-----|-------|
|                 |                    | 当初予想<br>2020年12月17日発表 | 今回予想<br>2021年6月16日発表 | 第13期実績比           |        |                      | 当初予想      | 対 今回予想 |     |       |
| 営業収益            | 3,311              | 3,084                 | 3,093                | △218<br>(内売却益△96) | △6.6%  | +8                   | +0.3%     | 3,066  | △26 | △0.9% |
| 営業利益            | 1,652              | 1,453                 | 1,484                | △168              | △10.2% | +31                  | +2.1%     | 1,455  | △29 | △2.0% |
| 当期純利益           | 1,339              | 1,159                 | 1,187                | △151              | △11.3% | +28                  | +2.4%     | 1,170  | △16 | △1.4% |
| 1口当たり分配金<br>(円) | 3,750              | 3,530                 | 3,530                | △220              | △5.9%  | -                    | -         | 3,530  | -   | -     |

## ■ 増減要因

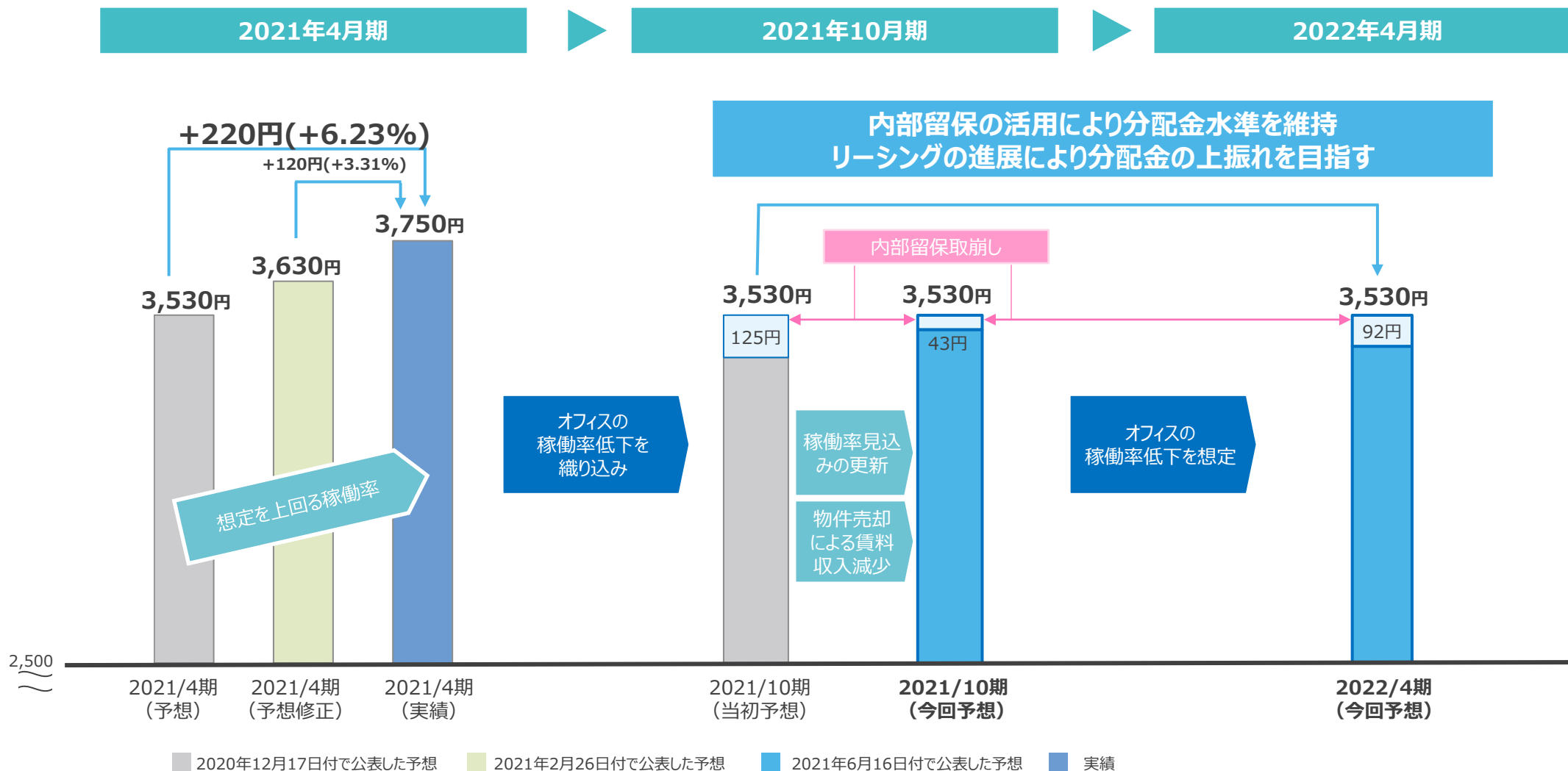
|        |             | (百万円)         |                 |               |               |               |
|--------|-------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|        |             | 第13期<br>実績(A) | 第14期<br>今回予想(B) | 差異<br>(B)-(A) | 第15期<br>予想(C) | 差異<br>(C)-(B) |
| 賃貸事業収益 | 賃料・共益費・施設収入 | 2,914.6       | 2,854.8         | △59.8         | 2,820.7       | △34.1         |
|        | オフィス        | 1,369.3       | 1,327.2         | △42.1         | 1,282.3       | △44.9         |
|        | 商業施設        | 231.7         | 223.3           | △8.4          | 228.3         | 4.9           |
|        | 住宅          | 1,313.5       | 1,304.2         | △9.2          | 1,310.0       | 5.7           |
|        | 水光熱費収入      | 215.8         | 219.8           | 4.0           | 211.9         | △7.9          |
|        | その他営業収入     | 84.8          | 18.3            | △66.5         | 33.8          | 15.5          |
|        | 原状回復工事      | 41.1          | -               | △41.1         | 17.8          | 17.8          |
|        | 更新料         | 33.2          | 17.5            | △15.6         | 15.0          | △2.5          |
| 解約違約金他 | 10.5        | 0.7           | △9.7            | 0.9           | 0.2           |               |
| 賃貸事業費用 | PMBM報酬      | 309.4         | 300.2           | △9.2          | 299.0         | △1.1          |
|        | 水光熱費        | 200.6         | 224.2           | 23.6          | 209.8         | △14.4         |
|        | 修繕費         | 156.5         | 103.9           | △52.6         | 122.5         | 18.6          |
|        | 原状回復費       | 82.6          | 50.5            | △32.1         | 70.2          | 19.7          |
|        | 公租公課        | 240.9         | 230.9           | △10.0         | 234.9         | 4.0           |
|        | その他支出       | 79.1          | 95.0            | 15.8          | 97.8          | 2.7           |
|        | 広告宣伝費       | 34.9          | 41.1            | 6.2           | 44.7          | 3.5           |
| 減価償却費  | 375.4       | 371.7         | △3.7            | 368.4         | △3.2          |               |

|               |         | (百万円)         |                 |               |               |               |
|---------------|---------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|               |         | 第13期<br>実績(A) | 第14期<br>今回予想(B) | 差異<br>(B)-(A) | 第15期<br>予想(C) | 差異<br>(C)-(B) |
| 一般管理費・営業外収益費用 | 資産運用報酬  | 189.1         | 183.8           | △5.2          | 180.5         | △3.3          |
|               | 資産保管手数料 | 3.4           | 3.5             | 0.1           | 3.4           | △0.0          |
|               | 一般事務手数料 | 11.9          | 11.1            | △0.8          | 11.4          | 0.2           |
|               | 租税公課    | 38.8          | 30.0            | △8.8          | 30.0          | -             |
|               | その他     | 53.2          | 53.7            | 0.4           | 52.8          | △0.8          |
|               | 営業外収益   | 2.4           | -               | △2.4          | 1.7           | 1.7           |
|               | 営業外費用   | 282.0         | 293.0           | 10.9          | 285.3         | △7.6          |
|               | 支払利息    | 181.9         | 190.0           | 8.1           | 190.6         | 0.5           |
| 融資関連費用        | 90.3    | 92.7          | 2.4             | 88.5          | △4.2          |               |

- 2021年10月期・2022年4月期ともにオフィスの稼働率低下を織り込み、前期実績比では営業収益・当期純利益ともに減少する見込み。ただし第14期は当初予想と同水準であり想定範囲内
- オフィスのリーシング活動に注力し業績の上振れを目指す

- 2021年10月期及び2022年4月期は3,530円の分配金を計画。内部留保の活用により分配金水準を確保しつつ、リーシングの進展により分配金水準の上振れを目指す
- 内部留保は分配金水準の安定化のために引き続き柔軟に活用していく方針

## ■ 1口当たり分配金



# ESGについて

TOSEI

トーセイ・リート投資法人





## ■ トーセイ・リート投資法人が上場時より掲げてきている目標・理念

(上場時価証券届出書「本投資法人の基本理念」から抜粋)

- 本投資法人は、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産を投資対象として、トーセイのコア・コンピタンスである3つの『力』を活用し、利回りの水準及び安定性を重視して賃貸不動産としてのポテンシャルを見極めるとともに、必要に応じた改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資運用を行い、投資主価値の向上を目指します
- さらに、本投資法人は、かかる運用により、既存建築ストックの活用・再生を通じた日本の不動産市場のより一層の活性化と、J-REIT市場の裾野拡大に貢献することも目指します

### トーセイ・リート投資法人の目標



日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生

## ■ 既存建築ストックの活用・再生

### 「既存建築ストックの活用・再生」

問題点・課題があり十分に利用されず社会的な役割が果たせていない不動産を、継続的に高い稼働率と適正な賃料収入を生み出す不動産として利用し続けること

- トーセイ・リート投資法人は、既存の築年数が経過した物件に対しても、設備更新などのハード面や適正な賃料設定などのソフト面での対応により、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することを実践してきています
- 不動産を長期間にわたり活用する運用はESGの観点では以下の意義があると考えます
  - 環境 (E) : ①建設廃棄物を削減、②建築施工時・解体時のエネルギー消費や温室効果ガスの発生を回避、③空調機器や電気設備等の新たな設備機器への入替えによりエネルギー効率の改善を図る
  - 社会 (S) : 適切な管理により建物としての機能や景観を維持し、社会的資本である賃貸不動産としての役割をテナントや社会全体に対して果たしていく

### 築年数が徐々に経過

- 資金調達面の要因もあり適切な修繕等が行われず、結果として稼働率が低下  
→「活用されない不動産」となるおそれ
- 活用されない不動産の増加は、社会全体で負の遺産の増加
- 取り壊し・再開発→再開発は環境面ではマイナス影響も

### トーセイ・リートによる取り組み

- スポンサーによる遵法性確保工事 (取得前)
- マーケット実勢に基づく適正な賃料設定
- 計画的な設備投資による物件価値の維持
- 居住性向上等テナント満足度向上への取り組み
- 活用される不動産 (=高い稼働率) となるための運用を実践。より長い間活用される不動産として運用を継続

### パフォーマンス (第13期末)

- ポートフォリオ : 52物件/723億円
- 平均築年数 : 27.5年
- CAPEX投資額累計 : 10.8億円
- 含み益 : 108.3億円
- 稼働率 : 97.1%
- ポートフォリオNOI実績 : 6.20%



## ■ 保有不動産に対する取り組み

### ● 第13期CAPEX・修繕工事件数 **359**件

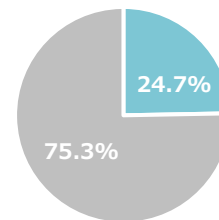
- 全てのCAPEX・修繕工事実施に際し、導入する機器等の省エネ性能や法令遵守、工事方法などを本資産運用会社が独自に定める「ESG工事チェックリスト」に基づき検証・分析を行っています
- 住宅の退去に伴う原状回復工事に合わせて下表のとおり設備更新を行っています

住宅設備更新の推移（台数・機器数）

|         | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 合計  |
|---------|-----|-----|------|------|------|------|-----|
| エアコン    | 25  | 19  | 34   | 49   | 108  | 66   | 301 |
| 給湯器     | 4   | 5   | 4    | 29   | 20   | 34   | 96  |
| LED照明   | 4   | 9   | 14   | 39   | 79   | 118  | 263 |
| 水栓      | 47  | 44  | 62   | 94   | 88   | 139  | 474 |
| 温水洗浄トイレ | 12  | 15  | 31   | 18   | 22   | 31   | 129 |

### ● LED化の推進

- 全ての保有物件における共用部についてLED化の状況を調査。未実施の物件については順次LED化を進めていきます（現状24.7%→第14期末目標50.4%）
- 共用部のLED化によるコスト削減額を、当該物件の花壇等の整備費用原資に充当し、緑化による環境向上を進めていく予定です



共用部のLED化実施状況  
(2021年3月31日時点)

■ 実施済



## ■ 環境認証の取得

2021年2月24日付で3物件についてDBJ Green Building 認証を新たに取得しました

### DBJ Green Building 認証



| 評価  | 物件名                 |     |
|-----|---------------------|-----|
| ★★★ | 住宅 T's garden北柏 3号棟 | NEW |
| ★★  | 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   | NEW |
|     | オフィス 関内トーセイビルⅡ      | NEW |
|     | オフィス 西葛西トーセイビル      |     |

### 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)



| 評価  | 物件名            |
|-----|----------------|
| ★★★ | オフィス 新横浜センタービル |

## ■ 資産運用会社自らの取り組み

### ● 資産運用会社の本社移転（2021年4月）に伴う取り組み

- 全照明のLED化、トイレ等の人感センサー設置
- 役職員の紙コップ使用の禁止
- 全会議室にモニター設置、ペーパーレス会議を前提
- 引っ越し時のデスク・椅子の廃棄ゼロ(継続使用)

## ■ トーセイ・リート投資法人における社会への取り組みの考え方

**重要  
課題**

### テナントとの協働、テナント満足度の向上

保有物件のテナントに対して安全や健康、心地よさを提供する取り組みを通じて社会貢献してまいります

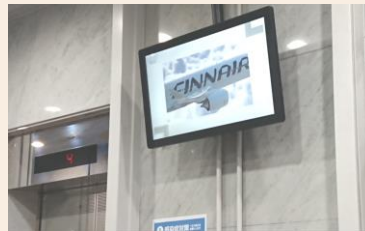
## ■ テナントに対する安心・安全への取り組み

### ● ライフライン自動販売機の設置



自然災害や緊急事態が発生し、停電になった場合に、飲料製品を被災者などに無償提供することができる自動販売機を設置しました

### ● デジタルサイネージの設置



エレベーター前に設置したディスプレイより緊急時の連絡や防災に関する情報を発信しています。保有するオフィス15物件のうち13物件に設置済みです

### ● COVID-19感染拡大予防対策の実施



保有する全てのオフィス・商業施設のエントランスに消毒液を設置し、感染拡大防止に努めています

### ● AED／エレベーターキャビネットの設置



緊急時に備え、共用部へAED、エレベーター内に非常用品収納ボックスを一部の保有物件に設置しています

## ■ テナント満足度向上に対する取り組み

### 保有物件のリニューアル工事に加え、植栽や花壇の整備等の緑化活動を推進しています

関内トーセイビルⅡ  
(エントランスリニューアル)



T's garden一橋学園  
(外部エントランス植栽整備、庇・花壇他塗装)

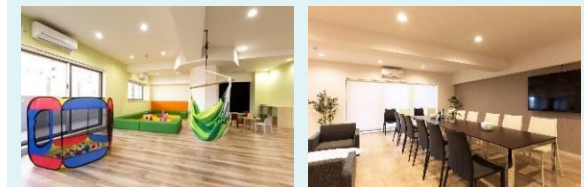


### リラックスルーム／コミュニティスペースの提供 共用部として無償で利用可能な付帯設備を充実させています

多摩センタートーセイビル



T's garden北柏



## ■ 従業員への取り組み

本資産運用会社は、運用状況等に応じた適切な人材確保を目指すとともに、研修支援制度により従業員の専門性向上を支援しています

### ● テレワークの推進・体制整備

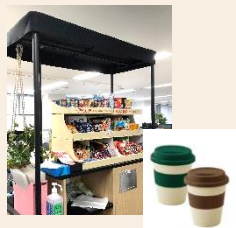
- 全従業員へノートPC／携帯端末を貸与（貸与率100%）
- ビジネスチャットのスタンダード化による非対面コミュニケーションの質向上
- 電子署名システムの導入
- 会議資料のペーパーレス化



2020年12月16日に東京都よりテレワークを推進する企業に認定されました

### ● オフィス環境整備

執務室スペースの快適性に配慮し、コーヒーマーカーやカフェテリアスペースを設置しました。社員全員にリユースザプルカップを配布し、マイカップの利用を促しています



### ● ダイバーシティ経営の推進

- 産休・育休復帰率 **100.0%**  
役員及び従業員に占める比率  
男性68.6%、女性31.4%  
(2021年5月31日)
- 中国人・台湾人等の外国人も多数採用

### ● ワークライフバランスをサポート

従業員の健康管理のため年1回の健康診断受診を義務づけるとともに、メンタルヘルスクアに関する全社員向けのアンケートや研修を提携産業医指導のもと実施しています

### ● 人材教育研修

トーセイグループでは、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度、資格取得奨励制度を導入しています

### 4人に1人不動産証券化協会 認定マスター保有

資格保有者（2021年5月31日時点、本資産運用会社本籍者のみ）

- 宅地建物取引士(合格者含む)82名
- 不動産コンサルティングマスター12名 ■ 不動産証券化協会 認定マスター29名
- 一級建築士3名 ■ 不動産鑑定士1名

| 研修一覧（年間）                    |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| トーセイグループとして実施               | 本資産運用会社独自で実施           |
| 2021年11月期コンプライアンス・企業理念アンケート | ESG・インサイダー取引防止研修       |
| コンプライアンス研修                  | 中途入社者向け金商法等法令知識研修      |
| 反社会的勢力対応研修                  | 反社・犯収法研修               |
| 情報資産管理研修                    | ハラスメント研修               |
| 防災・自衛消防訓練                   | インサイダー取引防止、贈収賄等禁止、個人情報 |
| 安否確認・緊急連絡テスト                | 個人データ管理に関する個別業務研修      |
| 新入社員導入研修                    | 腐敗防止・情報管理研修            |
| 中途社員入社時オリエンテーション            | 利益相反研修                 |
| その他キャリア研修（新入社員・昇格者・管理職）     | その他キャリア研修（マネジメント・新入社員） |

## ■ 地域・社会への貢献

トーセイグループの1社として以下のトーセイグループの活動に参加しています

### ● 清掃活動ボランティア

2009年より、地域ボランティア活動に参加しており、葛西海浜公園における漂流ごみの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』は2020年の参加で4年連続となりました



『西なぎさ発：東京里海エイド』  
2020年度活動結果

17人  
参加者数

11袋  
回収  
(45ℓゴミ袋)

### ● 東京コロナ募金への寄付

東京の医療現場と医療従事者を支援するため、2020年5月に「東京コロナ医療支援基金」へトーセイグループより義援金を寄付しました。6月からは、全グループ会社の社員から募金を募り、寄付しました



感謝状

## ■ トーセイ・リート投資法人におけるガバナンスへの取り組みの考え方

重要  
課題

### 投資主利益との合致・利益相反回避

顧客本位の業務運営に努め、投資法人利益に連動する運用報酬制度、スポンサーによるセიმボート出資等を通じて投資主利益との方向性一致を図ります

## ■ お客さま本位の業務運営に関する基本方針

本資産運用会社は、お客さま本位の業務運営に関し6つの基本方針をHPで公表しています

1. 方針の策定・公表
2. 資産価値向上への取り組み
3. 利益相反管理に対する強固な取り組み
4. お客さまに対する分かりやすい情報提供の励行
5. お客さまのリスク許容度を踏まえた金融商品の提供
6. お客さま本位とする企業文化の定着

## ■ 投資主利益と一致する仕組み

### スポンサー(トーセイ)によるセიმボート出資

#### 投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセिमボート出資を実施
- 第13期末時点で、本投資法人の投資口31,051口

(発行済投資口数の **9.11%**)を保有

### 投資口累積投資制度の導入

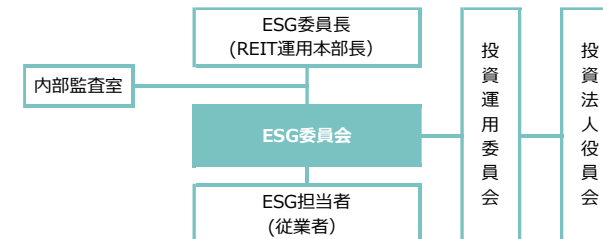
#### 投資主利益とトーセイグループ役員利益の合致

- トーセイグループの役員が、本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目的として、投資口累積投資制度を導入(2016年12月拠出開始)

## ■ ESG推進体制

### 本資産運用会社内にESG委員会を設置

- ESGの取組みを推進するため、REIT運用本部長を委員長とするESG委員会を設置。省エネルギー、温室効果ガス等削減、グリーン調達、テナントアンケートの実施等について、計画、周知、実行、モニタリングを実施。ESG委員会で審議された事項のうち重要なものについては、投資運用委員会・投資法人役員会で承認を得て実施される



### 本資産運用会社及び役職員の運用報酬体系

#### トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度

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

### 意思決定プロセス

#### 利益相反を回避する意思決定フロー

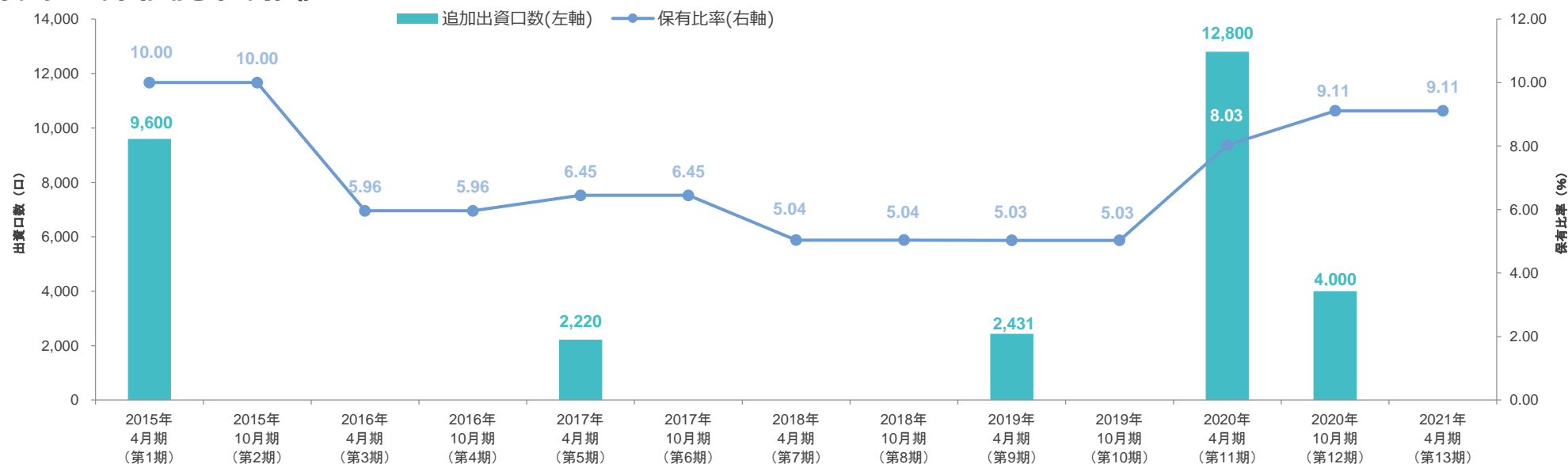
- 本投資法人と本資産運用会社の私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の取締役会ではなく、各運用本部の投資運用委員会が行う
- 本投資法人については、REIT運用本部投資運用委員会が最終的な意思決定を行う



# 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

- 第13期末時点で、本投資法人の投資口31,051口（発行済み投資口数の9.11%）を保有
- スポンサーによるセიმボート出資を実施し、本投資主とトーセイグループの利益の共有化、スポンサーコミットメントの強化を図ってきました

## ■ スポンサーの出資比率の推移



(注) 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、各期末時点の発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

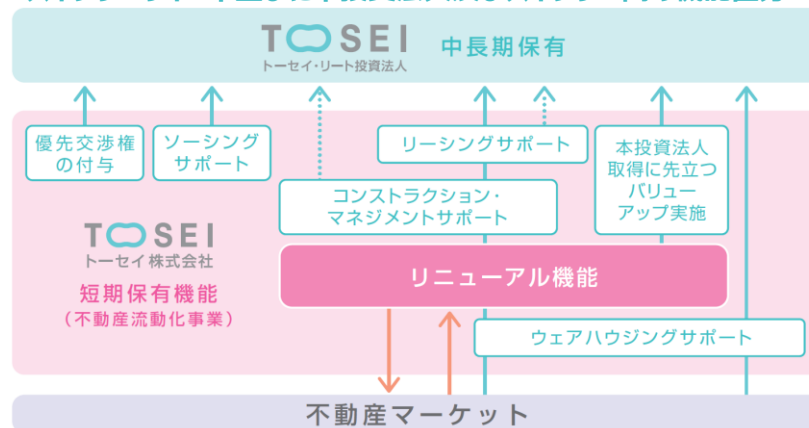
## ■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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

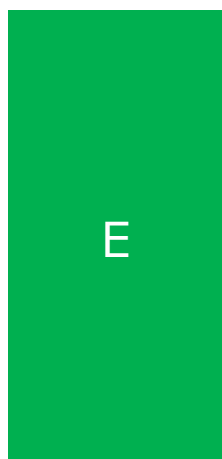
|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 流動化           | 資産価値の低下した不動産の再生・販売   |
| 開発            | オフィスビル、マンション等の開発・販売  |
| 賃貸            | 保有不動産の賃貸             |
| ファンド・コンサルティング | 不動産ファンドのアセットマネジメントなど |
| 管理            | 総合的なプロパティマネジメント      |
| ホテル           | ホテルの運営・賃貸            |

## スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



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

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



### ■ 既存不動産の再生・活用

- 既存の築年数が経過した物件に対して、取り壊しや再開発によらず、メンテナンスやバリューアップ工事等の実施により、その資産価値を維持し、投資物件として長期間にわたり活用します

### ■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

- 空調・電気・住宅設備等の更新工事に際しては、エネルギー効率の改善や省資源への効果等を機器選定プロセスに加えます
- 環境に配慮した工事手法を選択します



### ■ テナントとの協働、テナント満足度の向上

- テナントとの協働により、オフィスや住宅環境等の改善に取り組みます。また、テナント向け情報発信の充実、アンケートによるニーズ収集等を通じて、テナント満足度の向上に取り組みます



### ■ 投資主利益との合致・利益相反回避

- 顧客本位の業務運営に努め、コンプライアンスの徹底や利益相反取引を排除します
- 投資法人利益に連動する運用報酬制度、スポンサーによるセიმボート出資、資産運用会社役員による投資口累積投資制度を通じて投資主利益との方向性一致を図ります



# APPENDIX

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



# ポートフォリオの推移

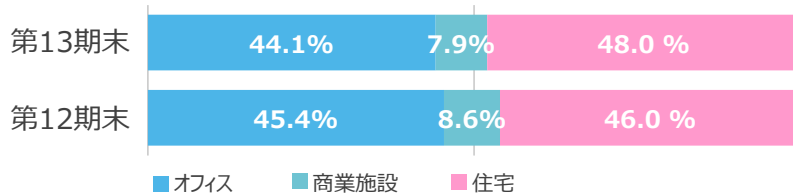
|                             | 2016年<br>10月期末<br>(第4期末) | 2017年<br>4月期末<br>(第5期末)   | 2017年<br>10月期末<br>(第6期末) | 2018年<br>4月期末<br>(第7期末)   | 2018年<br>10月期末<br>(第8期末) | 2019年<br>4月期末<br>(第9期末)    | 2019年<br>10月期末<br>(第10期末) | 2020年<br>4月期末<br>(第11期末)   | 2020年<br>10月期末<br>(第12期末) | 2021年<br>4月期末<br>(第13期末)      |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 資産規模 (億円)<br>(取得価格ベース)      | 308                      | 361<br>▲53<br>第2回<br>公募増資 | 361                      | 459<br>▲98<br>第3回<br>公募増資 | 459                      | 558<br>▲106<br>第4回<br>公募増資 | 568<br>▲10<br>期中取得        | 687<br>▲119<br>第5回<br>公募増資 | 703<br>▲16<br>期中取得        | 723<br>▲29<br>期中取得<br>譲渡<br>9 |
| 物件数                         | 18                       | 23                        | 23                       | 31                        | 31                       | 36                         | 37                        | 49                         | 50                        | 52                            |
| テナント数                       | 572                      | 671                       | 670                      | 1,120                     | 1,118                    | 1,307                      | 1,362                     | 1,955                      | 1,979                     | 2,156                         |
| 上位5物件比率<br>(取得価格ベース)        | 47.7%                    | 41.5%                     | 41.5%                    | 32.7%                     | 32.7%                    | 29.9%                      | 29.4%                     | 24.5%                      | 23.9%                     | 23.3%                         |
| 上位10テナント<br>比率<br>(賃貸面積ベース) | 39.0%                    | 35.3%                     | 35.2%                    | 27.2%                     | 27.0%                    | 23.3%                      | 22.8%                     | 18.6%                      | 18.2%                     | 13.3%                         |
| 平均鑑定NOI<br>利回り              | 6.17%                    | 6.10%                     | 6.12%                    | 6.05%                     | 6.08%                    | 5.96%                      | 5.96%                     | 5.93%                      | 5.93%                     | 5.91%                         |
| 不動産鑑定<br>評価額                | 339億円                    | 400億円                     | 403億円                    | 508億円                     | 518億円                    | 631億円                      | 650億円                     | 778億円                      | 796億円                     | 822億円                         |
| 1口当たりNAV<br>(注1)            | 122,438円                 | 124,464円                  | 126,686円                 | 124,278円                  | 129,333円                 | 130,221円                   | 133,906円                  | 136,345円                   | 136,889円                  | 139,049円                      |
| 含み益<br>(注2)                 | 31.9億円                   | 40.5億円                    | 44.6億円                   | 52.2億円                    | 64.0億円                   | 78.4億円                     | 88.8億円                    | 97.8億円                     | 100.9億円                   | 108.3億円                       |

(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。



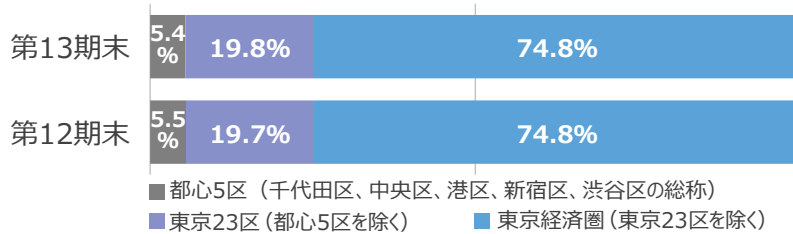
## ■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

|      | 第12期末 | 第13期末 |
|------|-------|-------|
| オフィス | 6.07% | 6.07% |
| 商業施設 | 6.15% | 6.13% |
| 住宅   | 5.75% | 5.72% |

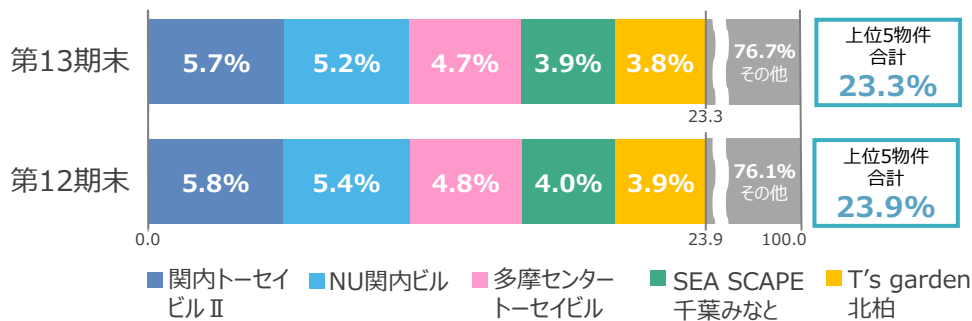
## ■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



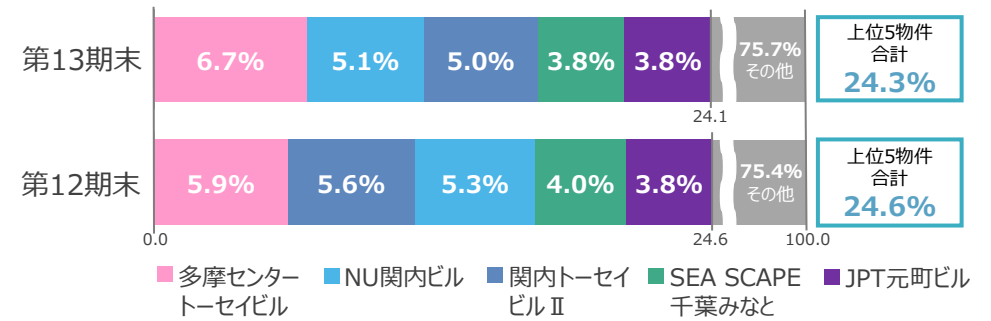
## ■ 地域別平均鑑定NOI利回り

|                                  | 第12期末 | 第13期末 |
|----------------------------------|-------|-------|
| 都心5区<br>(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称) | 6.47% | 6.57% |
| 東京23区<br>(都心5区を除く)               | 5.68% | 5.67% |
| 東京経済圏<br>(東京23区を除く)              | 5.96% | 5.92% |

## ■ 物件別投資比率（取得価格ベース）



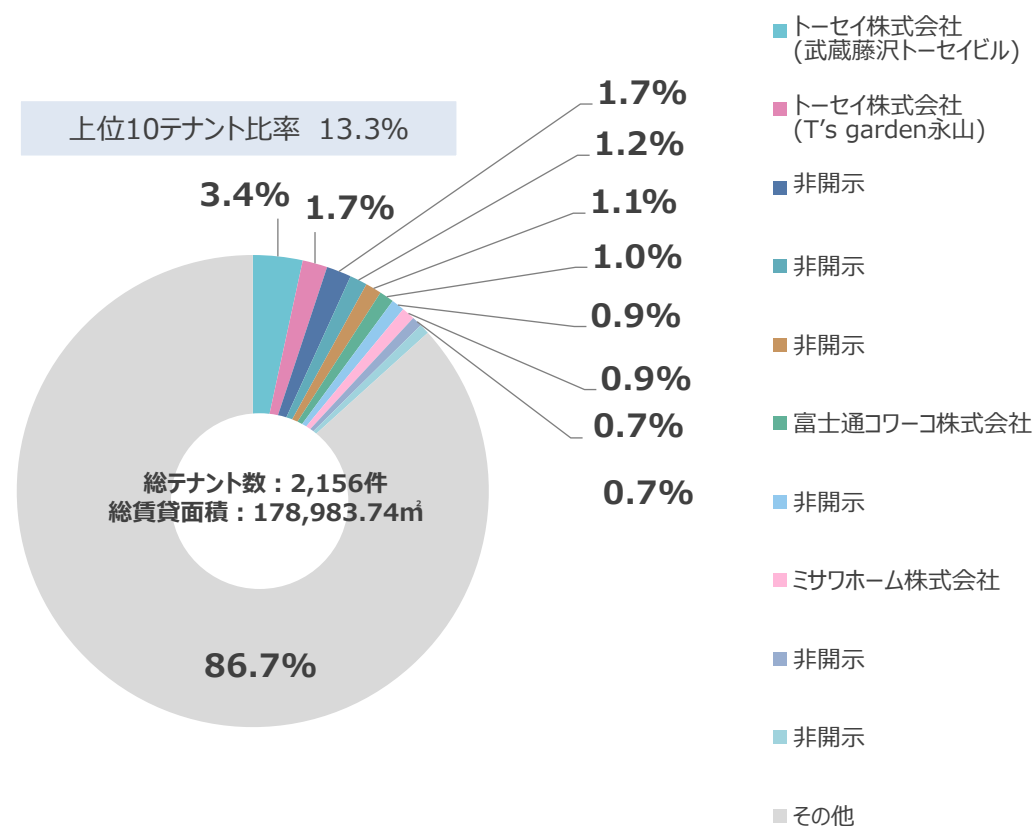
## ■ 物件別NOI比率



# テナント分散状況(第13期末)

## ■ 上位10テナント (賃貸面積ベース)

|    | テナント名      | 入居物件名             | 賃貸面積(m <sup>2</sup> ) | 比率    |
|----|------------|-------------------|-----------------------|-------|
| 1  | トーセイ株式会社   | 武蔵藤沢トーセイビル        | 6,089.72              | 3.4%  |
| 2  | トーセイ株式会社   | T's garden永山      | 3,102.25              | 1.7%  |
| 3  | 非開示        | 稲毛海岸ビル            | 2,989.01              | 1.7%  |
| 4  | 非開示        | JPT元町ビル           | 2,168.06              | 1.2%  |
| 5  | 非開示        | 関内ワイズビル           | 2,039.51              | 1.1%  |
| 6  | 富士通ワーク株式会社 | 新横浜センタービル         | 1,822.20              | 1.0%  |
| 7  | 非開示        | 非開示               | 1,549.35              | 0.9%  |
| 8  | ミサワホーム株式会社 | 東戸塚ウエストビル         | 1,544.92              | 0.9%  |
| 9  | 非開示        | Rising Place川崎二番館 | 1,266.25              | 0.7%  |
| 10 | 非開示        | 非開示               | 1,178.67              | 0.7%  |
| 合計 |            |                   | 23,749.94             | 13.3% |



(注)多摩センター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は2020年11月30日に期間満了となり終了しました。

# 投資主の状況(第13期末)

## ■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

|                  | 投資口数                  |        |                      |        | 投資主数                  |        |                      |        |
|------------------|-----------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------|--------|----------------------|--------|
|                  | 2020年10月期末<br>(第12期末) |        | 2021年4月期末<br>(第13期末) |        | 2020年10月期末<br>(第12期末) |        | 2021年4月期末<br>(第13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           | 157,956               | 46.39  | 165,445              | 48.59  | 16,693                | 97.50  | 17,452               | 97.55  |
| 金融機関(金融商品取引業者含む) | 117,795               | 34.59  | 118,435              | 34.78  | 65                    | 0.38   | 65                   | 0.36   |
| その他の法人           | 43,895                | 12.89  | 42,855               | 12.59  | 269                   | 1.57   | 273                  | 1.53   |
| 外国法人等            | 20,859                | 6.13   | 13,770               | 4.04   | 94                    | 0.55   | 101                  | 0.56   |
| 合計               | 340,505               | 100.00 | 340,505              | 100.00 | 17,121                | 100.00 | 17,891               | 100.00 |

## ■ 主要な投資主一覧(上位10位) (注2)

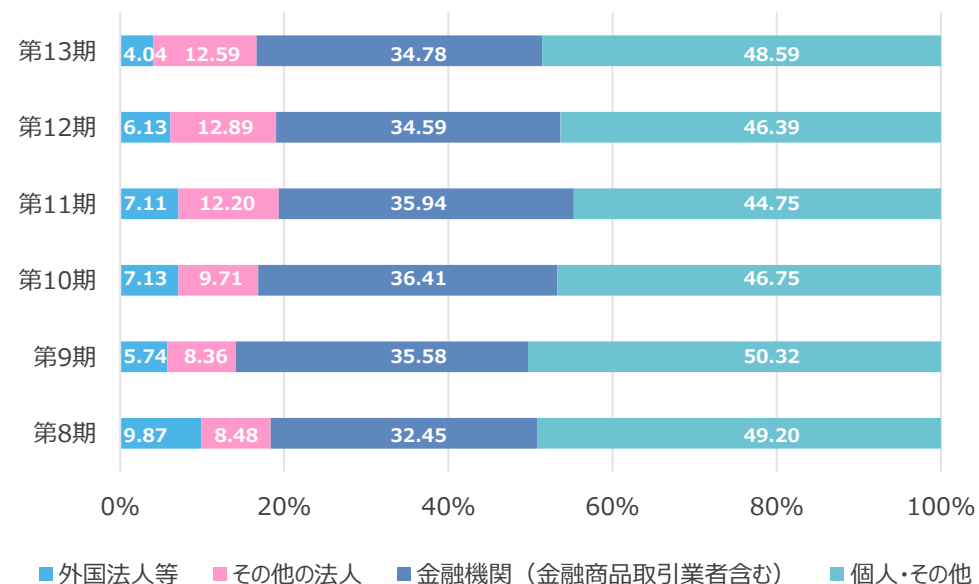
|    | 投資主名                    | 保有投資口数(口) | 保有比率(%) |
|----|-------------------------|-----------|---------|
| 1  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 34,265    | 10.06   |
| 2  | トーセイ株式会社                | 31,051    | 9.11    |
| 3  | 株式会社日本カストディ銀行(信託口)      | 21,914    | 6.43    |
| 4  | 野村信託銀行株式会社(投信口)         | 12,119    | 3.55    |
| 5  | 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)  | 9,466     | 2.77    |
| 6  | 個人                      | 8,254     | 2.42    |
| 7  | モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社    | 7,020     | 2.06    |
| 8  | 近畿産業信用組合                | 4,340     | 1.27    |
| 9  | 野村證券株式会社                | 3,930     | 1.15    |
| 10 | 株式会社あおぞら銀行              | 2,015     | 0.59    |
|    | 合計                      | 134,374   | 39.46   |

(注1) 投資口数・投資主数の「割合」については、小数第3位を四捨五入し記載しています。

(注2) 2021年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位以下を切り捨てています。

## ■ 業態別保有口数割合推移



# 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 2020年10月期<br>(第12期) | 2021年4月期<br>(第13期) |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                     |                    |
| <b>流動資産</b>     |                     |                    |
| 現金及び預金          | 1,470,633           | 2,678,085          |
| 信託現金及び信託預金      | 5,496,219           | 5,504,329          |
| 営業未収入金          | 9,608               | 11,056             |
| 前払費用            | 157,359             | 220,377            |
| その他             | -                   | 2,492              |
| 【流動資産合計】        | 7,133,821           | 8,416,342          |
| <b>固定資産</b>     |                     |                    |
| (有形固定資産)        | (68,648,714)        | (70,595,281)       |
| 信託建物            | 19,490,613          | 19,995,919         |
| 減価償却累計額         | △2,361,792          | △2,656,520         |
| 信託建物(純額)        | 17,128,820          | 17,339,398         |
| 信託構築物           | 185,808             | 188,656            |
| 減価償却累計額         | △54,170             | △57,288            |
| 信託構築物(純額)       | 131,637             | 131,368            |
| 信託機械及び装置        | 376,179             | 420,993            |
| 減価償却累計額         | △142,377            | △160,036           |
| 信託機械及び装置(純額)    | 233,802             | 260,956            |
| 信託工具、器具及び備品     | 245,464             | 278,743            |
| 減価償却累計額         | △83,188             | △100,048           |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 162,275             | 178,695            |
| 信託土地            | 50,992,179          | 52,684,861         |
| (無形固定資産)        | (869,627)           | (869,627)          |
| 信託借地権           | 869,627             | 869,627            |
| (投資その他の資産)      | (326,018)           | (347,333)          |
| 長期前払費用          | 316,003             | 334,332            |
| 繰延税金資産          | 14                  | 3,001              |
| 差入敷金及び保証金       | 10,000              | 10,000             |
| 【固定資産合計】        | 69,844,361          | 71,812,242         |
| 投資口交付費          | 34,147              | 24,390             |
| 【繰延資産合計】        | 34,147              | 24,390             |
| <b>資産合計</b>     | <b>77,012,330</b>   | <b>80,252,975</b>  |

|               | 2020年10月期<br>(第12期) | 2021年4月期<br>(第13期) |
|---------------|---------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>   |                     |                    |
| <b>流動負債</b>   |                     |                    |
| 営業未払金         | 167,512             | 269,412            |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,800,000           | 6,000,000          |
| 未払金           | 144,776             | 156,729            |
| 未払法人税等        | 909                 | 37,089             |
| 未払消費税等        | 79,414              | 73,958             |
| 前受金           | 496,030             | 525,591            |
| その他           | 352,625             | 140,285            |
| 【流動負債合計】      | 6,041,269           | 7,203,066          |
| <b>固定負債</b>   |                     |                    |
| 長期借入金         | 30,700,000          | 32,500,000         |
| 信託預り敷金及び保証金   | 2,437,891           | 2,636,516          |
| 【固定負債合計】      | 33,137,891          | 35,136,516         |
| <b>負債合計</b>   | <b>39,179,161</b>   | <b>42,339,583</b>  |

| <b>純資産の部</b>        |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>投資主資本</b>        |                   |                   |
| 出資総額                | 36,516,661        | 36,516,661        |
| 剰余金                 | (1,316,507)       | (1,396,730)       |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,316,507         | 1,396,730         |
| 【投資主資本合計】           | 37,833,169        | 37,913,392        |
| <b>純資産合計</b>        | <b>37,833,169</b> | <b>37,913,392</b> |
| <b>負債純資産合計</b>      | <b>77,012,330</b> | <b>80,252,975</b> |

(単位：千円)

|                      | 2020年10月期<br>(第12期) | 2021年4月期<br>(第13期) |
|----------------------|---------------------|--------------------|
| 営業収益                 |                     |                    |
| 賃貸事業収入               | 2,818,952           | 2,914,696          |
| その他賃貸事業収入            | 278,465             | 300,705            |
| 不動産等売却益              | -                   | 96,207             |
| 営業収益合計               | 3,097,418           | 3,311,609          |
| 営業費用                 |                     |                    |
| 賃貸事業費用               | 1,288,113           | 1,362,260          |
| 資産運用報酬               | 183,098             | 189,155            |
| 資産保管手数料              | 3,387               | 3,412              |
| 一般事務委託手数料            | 19,216              | 18,617             |
| 役員報酬                 | 2,460               | 2,460              |
| その他営業費用              | 68,380              | 82,957             |
| 営業費用合計               | 1,564,657           | 1,658,864          |
| 営業利益                 | 1,532,760           | 1,652,745          |
| 営業外収益                |                     |                    |
| 受取利息                 | 34                  | 34                 |
| 受取保険金                | 2,344               | 2,329              |
| 雑収入                  | 444                 | 132                |
| 営業外収益合計              | 2,823               | 2,496              |
| 営業外費用                |                     |                    |
| 支払利息                 | 174,451             | 181,977            |
| 融資関連費用               | 88,022              | 90,329             |
| その他                  | 13,269              | 9,757              |
| 営業外費用合計              | 275,743             | 282,064            |
| 経常利益                 | 1,259,840           | 1,373,177          |
| 税引前当期純利益             | 1,259,840           | 1,373,177          |
| 法人税、住民税及び事業税         | 914                 | 37,094             |
| 法人税等調整額              | 2                   | △2,986             |
| 法人税等合計               | 916                 | 34,107             |
| 当期純利益                | 1,258,923           | 1,339,070          |
| 前期繰越利益               | 57,584              | 57,660             |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 1,316,507           | 1,396,730          |

# ポートフォリオ一覧(52物件)(1)

| 物件番号         | 物件名          | 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(mi) | 稼働率(%)          | PML値(%) |
|--------------|--------------|--------|---------|-----------|---------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------------|---------|
| O-01         | 多摩センタートーセイビル | 31.8   | 東京都多摩市  | 3,370     | 4.7     | 3,840             | 3,320         | 519                      | 30                | △ 26               | 7.16        | 9,693.80    | 94.7            | 4.36    |
| O-02         | KM新宿ビル       | 29.6   | 東京都新宿区  | 2,057     | 2.8     | 2,870             | 1,988         | 881                      | 30                | 37                 | 6.02        | 3,403.95    | 100.0           | 5.52    |
| O-03         | 日本橋浜町ビル      | 30.5   | 東京都中央区  | 1,830     | 2.5     | 2,700             | 1,764         | 935                      | 20                | 26                 | 7.18        | 3,334.40    | 100.0           | 6.11    |
| O-04         | 関内トーセイビルⅡ    | 37.2   | 神奈川県横浜市 | 4,100     | 5.7     | 4,670             | 3,937         | 732                      | △ 20              | △ 18               | 6.03        | 6,919.69    | 95.5            | 11.54   |
| O-05         | 西葛西トーセイビル    | 27.2   | 東京都江戸川区 | 1,710     | 2.4     | 2,070             | 1,639         | 430                      | 10                | 19                 | 6.31        | 3,187.97    | 100.0           | 3.84    |
| O-06         | 新横浜センタービル    | 30.4   | 神奈川県横浜市 | 1,364     | 1.9     | 1,790             | 1,327         | 462                      | △ 20              | △ 12               | 6.98        | 3,888.28    | 100.0           | 6.47    |
| O-07         | 西台NCビル       | 29.1   | 東京都板橋区  | 1,481     | 2.0     | 1,800             | 1,486         | 313                      | 0                 | △ 13               | 6.20        | 3,798.48    | 90.8            | 5.25    |
| O-08         | JPT元町ビル      | 29.5   | 神奈川県横浜市 | 2,377     | 3.3     | 2,960             | 2,317         | 642                      | 0                 | 10                 | 6.14        | 5,410.03    | 100.0           | 6.06    |
| O-09         | 白山麻の実ビル      | 27.8   | 東京都文京区  | 1,380     | 1.9     | 1,680             | 1,357         | 322                      | 0                 | 5                  | 5.52        | 1,860.51    | 100.0           | 7.31    |
| O-10         | 長者町デュオビル     | 27.8   | 神奈川県横浜市 | 1,300     | 1.8     | 1,430             | 1,293         | 136                      | 0                 | △ 1                | 5.27        | 2,204.74    | 100.0           | 3.56    |
| O-11         | NU関内ビル       | 34.2   | 神奈川県横浜市 | 3,800     | 5.2     | 4,070             | 3,799         | 270                      | 0                 | 5                  | 5.67        | 8,025.76    | 91.7            | 4.56    |
| O-12         | 東戸塚ウエストビル    | 28.2   | 神奈川県横浜市 | 2,650     | 3.7     | 2,770             | 2,690         | 79                       | 0                 | △ 25               | 5.39        | 5,664.69    | 100.0           | 5.22    |
| O-13         | 関内フィズビル      | 30.2   | 神奈川県横浜市 | 2,050     | 2.8     | 2,180             | 2,057         | 122                      | 0                 | 5                  | 5.27        | 3,568.43    | 100.0           | 6.83    |
| O-14         | 本厚木トーセイビル    | 28.3   | 神奈川県厚木市 | 880       | 1.2     | 912               | 878           | 33                       | 2                 | 5                  | 6.39        | 2,651.90    | 97.1            | 8.92    |
| O-15         | 八王子トーセイビル    | 33.2   | 東京都八王子市 | 1,600     | 2.2     | 1,670             | 1,605         | 64                       | 0                 | 6                  | 5.56        | 3,530.42    | 100.0           | 5.01    |
| オフィス 小計      |              | -      | -       | 31,949    | 44.1    | 37,412            | 31,464        | 5,947                    | 52                | 24                 | 6.07        | 67,143.05   | 97.1            | -       |
| Rt-01        | 稲毛海岸ビル       | 28.4   | 千葉県千葉市  | 2,380     | 3.3     | 2,590             | 2,174         | 415                      | 0                 | 20                 | 6.00        | 5,890.90    | 98.7            | 6.49    |
| Rt-02        | 武蔵藤沢トーセイビル   | 23.7   | 埼玉県入間市  | 1,950     | 2.7     | 2,190             | 1,905         | 284                      | 0                 | 2                  | 6.56        | 6,089.72    | 100.0<br>(91.4) | 5.85    |
| Rt-04        | 和紅ビル         | 34.9   | 千葉県千葉市  | 1,400     | 1.9     | 1,410             | 1,349         | 60                       | 0                 | 10                 | 5.74        | 2,827.26    | 98.0            | 9.32    |
| 商業施設 小計      |              | -      | -       | 5,730     | 7.9     | 6,190             | 5,429         | 760                      | 0                 | 33                 | 6.13        | 14,807.88   | 99.1            | -       |
| オフィス・商業施設 中計 |              | -      | -       | 37,679    | 52.0    | 43,602            | 36,893        | 6,708                    | 52                | 57                 | 6.08        | 81,950.93   | 97.5            | -       |

(注) 本表における数値は2021年4月末日時点の数値です。

また、「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合です。

# ポートフォリオ一覧(52物件)(2)

| 物件番号  | 物件名                 | 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(mi) | 稼働率(%)          | PML値(%) |
|-------|---------------------|--------|----------|-----------|---------|-------------------|---------------|------------------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------------|---------|
| Rd-01 | T's garden高円寺       | 10.3   | 東京都杉並区   | 1,544     | 2.1     | 2,040             | 1,494         | 545                    | 0                 | 4                  | 5.35        | 2,169.38    | 95.3            | 7.91    |
| Rd-02 | ライブ赤羽               | 32.1   | 東京都北区    | 1,227     | 1.7     | 1,580             | 1,193         | 386                    | 30                | 33                 | 6.40        | 3,876.44    | 95.8            | 7.45    |
| Rd-03 | 月光町アパートメント          | 13.1   | 東京都目黒区   | 1,000     | 1.4     | 1,260             | 985           | 274                    | 30                | 27                 | 5.28        | 1,392.13    | 100.0           | 8.98    |
| Rd-04 | T's garden川崎大師      | 12.2   | 神奈川県川崎市  | 980       | 1.4     | 1,160             | 933           | 226                    | 20                | 24                 | 5.81        | 2,067.93    | 94.6            | 7.38    |
| Rd-05 | アビタート蒲田             | 29.9   | 東京都大田区   | 836       | 1.2     | 939               | 827           | 111                    | 7                 | 9                  | 5.47        | 1,768.23    | 100.0           | 7.82    |
| Rd-07 | アブニール白妙             | 26.2   | 神奈川県横浜市  | 780       | 1.1     | 981               | 725           | 255                    | 19                | 22                 | 6.81        | 2,499.93    | 97.9            | 7.57    |
| Rd-08 | ドミトリー原町田            | 28.8   | 東京都町田市   | 600       | 0.8     | 772               | 622           | 149                    | 15                | 21                 | 7.09        | 1,866.11    | 100.0           | 5.29    |
| Rd-09 | SEA SCAPE千葉みなと      | 13.1   | 千葉県千葉市   | 2,800     | 3.9     | 3,220             | 2,607         | 612                    | 70                | 93                 | 5.96        | 6,758.52    | 95.9            | 7.30    |
| Rd-11 | T's garden新小岩       | 23.1   | 東京都葛飾区   | 670       | 0.9     | 747               | 666           | 80                     | 0                 | 2                  | 5.35        | 1,652.93    | 96.3            | 4.41    |
| Rd-12 | ツイン・アベニュー           | 29.2   | 東京都練馬区   | 1,880     | 2.6     | 2,010             | 1,880         | 129                    | 0                 | 1                  | 5.39        | 4,558.96    | 98.6            | 5.70    |
| Rd-13 | マイルストーン東久留米         | 31.6   | 東京都東久留米市 | 1,650     | 2.3     | 1,740             | 1,629         | 110                    | 10                | 18                 | 5.63        | 3,546.85    | 90.9            | 4.34    |
| Rd-14 | ルミエール3番館            | 26.6   | 埼玉県川口市   | 1,420     | 2.0     | 1,580             | 1,409         | 170                    | 0                 | 2                  | 6.14        | 5,644.16    | 97.8            | 2.58    |
| Rd-15 | T's garden西船橋       | 30.2   | 千葉県船橋市   | 860       | 1.2     | 878               | 861           | 16                     | 0                 | 1                  | 5.70        | 2,643.84    | 100.0           | 7.50    |
| Rd-16 | クレスト山手台             | 32.2   | 神奈川県横浜市  | 710       | 1.0     | 748               | 715           | 32                     | 0                 | 3                  | 5.89        | 2,802.74    | 100.0           | 9.66    |
| Rd-17 | サンセール与野本町           | 30.5   | 埼玉県さいたま市 | 600       | 0.8     | 625               | 598           | 26                     | 0                 | 1                  | 5.79        | 1,419.39    | 97.2            | 4.13    |
| Rd-18 | Rising Place川崎二番館   | 4.2    | 神奈川県川崎市  | 1,812     | 2.5     | 1,880             | 1,862         | 17                     | 0                 | 13                 | 5.03        | 2,962.48    | 97.8            | 3.94    |
| Rd-19 | Jパレス桜台              | 27.2   | 東京都練馬区   | 1,090     | 1.5     | 1,200             | 1,095         | 104                    | 30                | 31                 | 4.90        | 2,395.49    | 97.8            | 5.38    |
| Rd-20 | ベルソナー・ジュ横浜          | 30.4   | 神奈川県横浜市  | 740       | 1.0     | 796               | 745           | 50                     | 1                 | 2                  | 6.06        | 1,988.93    | 93.3            | 4.65    |
| Rd-21 | T's garden西八王WEST   | 24.3   | 東京都八王子市  | 600       | 0.8     | 654               | 600           | 53                     | 0                 | 2                  | 6.28        | 2,315.99    | 100.0           | 7.44    |
| Rd-22 | T's garden大島        | 31.5   | 東京都江東区   | 1,020     | 1.4     | 1,100             | 1,048         | 51                     | 0                 | 1                  | 5.89        | 2,705.70    | 97.5            | 5.35    |
| Rd-23 | T's garden北柏        | 27.0   | 千葉県柏市    | 2,770     | 3.8     | 2,850             | 2,781         | 68                     | 0                 | 16                 | 5.49        | 13,377.44   | 96.5            | 4.32    |
| Rd-24 | センチュリー浦和            | 32.1   | 埼玉県さいたま市 | 980       | 1.4     | 1,100             | 992           | 107                    | 50                | 50                 | 5.98        | 4,201.77    | 93.5            | 4.54    |
| Rd-25 | T's garden永山        | 34.9   | 東京都多摩市   | 850       | 1.2     | 907               | 856           | 50                     | 18                | 22                 | 6.13        | 4,286.89    | 100.0<br>(98.8) | 7.72    |
| Rd-26 | グランドワールふじみ野         | 24.2   | 埼玉県富士見市  | 822       | 1.1     | 843               | 830           | 12                     | 4                 | 5                  | 5.81        | 2,144.34    | 99.0            | 4.14    |
| Rd-27 | T's garden一橋学園      | 32.9   | 東京都小平市   | 760       | 1.0     | 799               | 767           | 31                     | 5                 | 6                  | 5.72        | 2,845.88    | 96.7            | 10.05   |
| Rd-28 | T's garden蕨Ⅱ        | 34.1   | 埼玉県川口市   | 750       | 1.0     | 815               | 757           | 57                     | 5                 | 6                  | 6.10        | 3,050.22    | 94.6            | 4.43    |
| Rd-29 | T's garden蕨Ⅲ        | 31.4   | 埼玉県川口市   | 655       | 0.9     | 697               | 664           | 32                     | 2                 | 3                  | 5.92        | 2,461.90    | 97.8            | 3.03    |
| Rd-30 | T's garden柏         | 29.1   | 千葉県柏市    | 595       | 0.8     | 640               | 602           | 37                     | 12                | 14                 | 5.83        | 3,265.29    | 100.0           | 8.26    |
| Rd-31 | サンイング北松戸            | 15.2   | 千葉県松戸市   | 482       | 0.7     | 504               | 486           | 17                     | 0                 | 2                  | 5.32        | 1,194.14    | 100.0           | 3.17    |
| Rd-32 | T's garden田無        | 29.6   | 東京都西東京市  | 310       | 0.4     | 367               | 333           | 33                     | 31                | 32                 | 6.38        | 1,263.32    | 100.0           | 8.83    |
| Rd-33 | T's gardenセンター南     | 14.3   | 神奈川県横浜市  | 1,140     | 1.6     | 1,240             | 1,170         | 69                     | -                 | -                  | 4.94        | 1,941.28    | 97.6            | 8.65    |
| Rd-34 | ブルヴァル舞岡             | 17.4   | 神奈川県横浜市  | 810       | 1.1     | 871               | 831           | 39                     | -                 | -                  | 5.60        | 3,002.40    | 91.1            | 9.79    |
| Rd-35 | T's garden小岩        | 28.1   | 東京都江戸川区  | 490       | 0.7     | 573               | 503           | 69                     | -                 | -                  | 5.32        | 1,187.56    | 90.6            | 6.29    |
| Rd-36 | T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ | 32.6   | 神奈川県横浜市  | 480       | 0.7     | 577               | 492           | 84                     | -                 | -                  | 6.02        | 1,049.06    | 92.3            | 9.07    |
| 住宅 小計 |                     | -      | -        | 34,713    | 48.0    | 38,693            | 34,571        | 4,121                  | 359               | 481                | 5.72        | 102,307.62  | 96.9            | -       |
| 合計/平均 |                     | 27.5   | -        | 72,392    | 100.0   | 82,295            | 71,464        | 10,830                 | 411               | 539                | 5.91        | 184,258.55  | 97.1            | 3.35    |

(注) 本表における数値は2021年4月末日時点の数値です。

また、「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合です。



# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)①

|                   | O-01<br>多摩センター<br>トーセイビル  | O-02<br>KM新宿ビル  | O-03<br>日本橋浜町ビル  | O-04<br>関内トーセイビルⅡ   | O-05<br>西葛西トーセイビル   | O-06<br>新横浜センタービル   | O-07<br>西台NCビル  |
|-------------------|---|---|--|---|---|---|---|
|                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地               | 東京都多摩市<br>落合  | 東京都新宿区<br>歌舞伎町  | 東京都中央区<br>日本橋浜町  | 神奈川県横浜市<br>中区住吉町  | 東京都江戸川区<br>西葛西  | 神奈川県横浜市<br>港北区新横浜   | 東京都板橋区<br>高島平   |
| 最寄駅               | 小田急多摩線 小田急多摩<br>センター駅 徒歩約4分   | 西武新宿線 西武新宿駅<br>徒歩約1分  | 都営地下鉄新宿線<br>浜町駅 徒歩約3分  | 横浜市営地下鉄<br>関内駅 徒歩約3分  | 東京メトロ東西線<br>西葛西駅 徒歩約2分  | JR東海道新幹線・横浜線<br>新横浜駅 徒歩約5分  | 都営地下鉄三田線<br>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<br>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・<br>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・<br>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     | 234,350   | 94,275  | 105,766  | 165,030   | 74,182  | 76,379  | 78,492  |
| 賃貸事業収入            | 186,494   | 87,553  | 93,933   | 147,591   | 64,801  | 72,278  | 73,096  |
| その他賃貸事業収入         | 47,855  | 6,721   | 11,833   | 17,438  | 9,381   | 4,100   | 5,395   |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②     | 85,873  | 24,943  | 29,018   | 55,513  | 22,902  | 21,652  | 28,094  |
| 管理委託費             | 24,836  | 6,751   | 7,939  | 17,921  | 6,623   | 7,945   | 8,945   |
| 信託報酬              | 300   | 300   | 300  | 300   | 300   | 300   | 300   |
| 水道光熱費             | 30,209  | 6,132   | 9,606  | 12,895  | 5,138   | 4,567   | 8,134   |
| 損害保険料             | 378   | 127   | 126  | 225   | 101   | 139   | 138   |
| 修繕費               | 11,413  | 659   | 1,498  | 4,943   | 2,234   | 1,176   | 1,287   |
| 公租公課              | 17,460  | 10,013  | 8,262  | 13,419  | 6,510   | 7,124   | 8,294   |
| その他費用             | 1,275   | 958   | 1,285  | 5,807   | 1,994   | 399   | 993   |
| NOI ③ (①-②)       | 148,477   | 69,331  | 76,748   | 109,516   | 51,280  | 54,726  | 50,398  |
| 減価償却費 ④           | 18,568  | 10,472  | 10,782   | 19,885  | 9,446   | 8,191   | 11,593  |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④) | 129,908   | 58,859  | 65,965   | 89,631  | 41,834  | 46,535  | 38,804  |
| 資本的支出 ⑥           | 74,670  | 2,907   | 4,030  | 18,313  | 270   | 918   | 24,851  |
| NCF ⑦ (③-⑥)       | 73,806  | 66,424  | 72,718   | 91,202  | 51,010  | 53,807  | 25,546  |



# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)②

|                   | O-08<br>JPT元町ビル   | O-09<br>白山麻の実ビル   | O-10<br>長者町デュオビル   | O-11<br>NU関内ビル  | O-12<br>東戸塚ウエストビル   | O-13<br>関内ワイズビル   | O-14<br>本厚木トーセイビル   |
|-------------------|---|---|--|---|---|---|---|
|                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地               | 神奈川県横浜市<br>中区山下町  | 東京都文京区白山  | 神奈川県横浜市<br>中区長者町   | 神奈川県横浜市<br>中区山下町  | 神奈川県横浜市<br>戸塚区川上町   | 神奈川県横浜市<br>中区不老町  | 神奈川県厚木市<br>田村町  |
| 最寄駅               | JR京浜東北線・根岸線<br>石川町駅 徒歩約5分   | 都営地下鉄三田線<br>白山駅 徒歩約1分   | 横浜市営地下鉄ブルーライン<br>伊勢崎長者町駅<br>徒歩約1分  | JR根岸線・横浜線<br>関内駅 徒歩約6分  | JR横須賀線・<br>湘南新宿ライン 東戸塚駅<br>徒歩約2分  | JR京浜東北・根岸線<br>関内駅 徒歩約2分   | 小田急小田原線<br>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・<br>鉄筋コンクリート造   | 鉄骨・<br>鉄骨鉄筋コンクリート造  | 鉄筋コンクリート・<br>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・<br>鉄骨造  | 鉄骨鉄筋コンクリート造   | 鉄骨・<br>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     | 117,138   | 58,330  | 52,609   | 171,322   | 118,237   | 81,699  | 46,970  |
| 賃貸事業収入            | 103,713   | 52,722  | 48,091   | 152,886   | 102,832   | 73,899  | 43,088  |
| その他賃貸事業収入         | 13,425  | 5,608   | 4,517  | 18,435  | 15,405  | 7,799   | 3,881   |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②     | 33,594  | 13,160  | 14,058   | 59,591  | 36,891  | 23,037  | 15,044  |
| 管理委託費             | 10,665  | 4,315   | 5,264  | 21,758  | 13,324  | 8,585   | 6,844   |
| 信託報酬              | 300   | 300   | 300  | 300   | 300   | 300   | 300   |
| 水道光熱費             | 10,367  | 3,274   | 3,854  | 13,086  | 10,363  | 6,716   | 2,862   |
| 損害保険料             | 170   | 68  | 75   | 317   | 212   | 151   | 100   |
| 修繕費               | 1,862   | 1,028   | 1,216  | 9,080   | 1,980   | 664   | 348   |
| 公租公課              | 9,464   | 4,030   | 3,158  | 13,451  | 10,276  | 6,027   | 4,390   |
| その他費用             | 764   | 143   | 187  | 1,598   | 432   | 590   | 197   |
| NOI ③ (①-②)       | 83,543  | 45,169  | 38,551   | 111,731   | 81,346  | 58,662  | 31,925  |
| 減価償却費 ④           | 13,542  | 6,261   | 10,813   | 12,656  | 10,807  | 5,969   | 4,405   |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④) | 70,001  | 38,908  | 27,737   | 99,074  | 70,539  | 52,692  | 27,519  |
| 資本的支出 ⑥           | 2,975   | 1,027   | 12,566   | 7,300   | 36,360  | 885   | 435   |
| NCF ⑦ (③-⑥)       | 80,568  | 44,142  | 25,984   | 104,430   | 44,986  | 57,777  | 31,490  |

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)③

|                  | O-15<br>八王子トーセイビル   | Rt-01<br>稲毛海岸ビル   | Rt-02<br>武蔵藤沢トーセイビル  | Rt-03<br>セレクション初富(注)  | Rt-04<br>和紅ビル   | Rd-01<br>T's garden高円寺  | Rd-02<br>ライブ赤羽  |
|------------------|---|---|--|---|---|---|---|
|                  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地              | 東京都八王子市横山町  | 千葉県千葉市美浜区高洲   | 埼玉県入間市東藤沢  | 千葉県鎌ヶ谷市北初富  | 千葉県千葉市美浜区高洲   | 東京都杉並区高円寺北  | 東京都北区浮間   |
| 最寄駅              | JR中央線・横浜線・八高線<br>八王子駅 徒歩約5分   | JR京葉線<br>稲毛海岸駅 徒歩約1分  | 西武池袋線<br>武蔵藤沢駅 徒歩約9分   | 新京成電鉄新京成線<br>北初富駅 徒歩約3分   | JR京葉線<br>稲毛海岸駅 徒歩約1分  | JR中央線<br>高円寺駅 徒歩約5分   | JR埼京線<br>北赤羽駅 徒歩約4分   |
| 取得価格             | 1,600百万円  | 2,380百万円  | 1,950百万円   | 310百万円  | 1,400百万円  | 1,544百万円  | 1,227百万円  |
| 構造               | 鉄筋鉄骨コンクリート造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造   | 鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺  | 鉄骨造   | 鉄骨造   | 鉄筋コンクリート造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造   |
| 階数               | 地下1階/地上9階   | 地上7階  | 地上2階   | 地上2階  | 地下1階/地上5階   | 地上6階  | 地上12階   |
| 延床面積             | 4,972.00㎡   | 7,175.12㎡   | 6,131.07㎡  | 1,827.75㎡   | 4,059.79㎡   | 2,445.31㎡   | 4,484.24㎡   |
| 個別物件収支(単位:千円)    |   |   |  |   |   |   |   |
| 不動産賃貸事業収益合計 ①    | 72,375  | 115,430   | 72,186   | 11,798  | 69,466  | 55,556  | 55,334  |
| 賃貸事業収入           | 66,408  | 92,999  | 72,186   | 11,798  | 54,787  | 51,015  | 52,904  |
| その他賃貸事業収入        | 5,967   | 22,431  | -  | -   | 14,679  | 4,541   | 2,429   |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②    | 16,104  | 47,732  | 14,194   | 8,191   | 29,199  | 12,280  | 15,164  |
| 管理委託費            | 9,829   | 7,701   | 1,262  | 914   | 10,030  | 5,172   | 5,285   |
| 信託報酬             | 300   | 300   | 300  | 246   | 300   | 300   | 300   |
| 水道光熱費            | 4,395   | 22,088  | -  | -   | 7,445   | 419   | 661   |
| 損害保険料            | 127   | 199   | 80   | 30  | 101   | 53  | 96  |
| 修繕費              | 857   | 5,230   | 6,766  | 256   | 7,597   | 2,296   | 3,899   |
| 公租公課             | -   | 11,395  | 5,762  | 6,635   | 3,116   | 3,010   | 3,349   |
| その他費用            | 593   | 816   | 23   | 108   | 608   | 1,028   | 1,571   |
| NOI ③(①-②)       | 56,270  | 67,698  | 57,991   | 3,606   | 40,267  | 43,276  | 40,170  |
| 減価償却費 ④          | 7,018   | 20,587  | 8,654  | 1,080   | 10,090  | 5,876   | 4,008   |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④) | 49,252  | 47,110  | 49,337   | 2,525   | 30,176  | 37,399  | 36,161  |
| 資本的支出 ⑥          | 315   | 275   | 5,960  | 997   | -   | 918   | 589   |
| NCF ⑦(⑤-⑥)       | 55,955  | 67,423  | 52,031   | 2,608   | 40,267  | 42,357  | 39,581  |

(注) 2021年3月31日付で譲渡をいたしました。詳細については、2021年2月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)④

|                  | Rd-03<br>月光町アパートメント   | Rd-04<br>T's garden川崎大師   | Rd-05<br>アビタート蒲田   | Rd-07<br>アブニール白妙  | Rd-08<br>トミトリー原町田   | Rd-09<br>SEA SCAPE千葉みなと   | Rd-10<br>プライムガーデン(注)  |
|------------------|---|---|--|---|---|---|---|
|                  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地              | 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  | 千葉県鎌ヶ谷市北初富  |
| 最寄駅              | 東急目黒線<br>武蔵小山駅 徒歩約13分   | 京急大師線<br>鈴木町駅 徒歩約8分   | JR京浜東北線<br>蒲田駅 徒歩約18分  | 横浜市営地下鉄ブルーライン<br>阪東橋駅 徒歩約4分   | JR横浜線<br>町田駅 徒歩約6分  | JR京葉線<br>千葉みなと駅 徒歩約1分   | 新京成電鉄新京成線<br>北初富駅 徒歩約4分   |
| 取得価格             | 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  | 600百万円  |
| 構造               | 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   | 鉄筋コンクリート造   |
| 階数               | 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  | 地上6階  |
| 延床面積             | 1,547.03㎡   | 2,105.59㎡   | 2,062.09㎡  | 3,001.81㎡   | 2,239.50㎡   | 7,571.58㎡   | 3,962.71㎡   |
| 個別物件収支(単位:千円)    |   |   |  |   |   |   |   |
| 不動産賃貸事業収益合計 ①    | 37,137  | 37,774  | 30,724   | 34,319  | 31,003  | 124,159   | 26,999  |
| 賃貸事業収入           | 35,937  | 35,629  | 29,032   | 33,125  | 29,356  | 109,585   | 26,641  |
| その他賃貸事業収入        | 1,199   | 2,144   | 1,692  | 1,194   | 1,646   | 14,573  | 357   |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②    | 9,155   | 7,895   | 8,474  | 10,175  | 12,508  | 40,392  | 11,945  |
| 管理委託費            | 3,408   | 2,829   | 2,869  | 2,688   | 2,794   | 10,041  | 3,218   |
| 信託報酬             | 300   | 300   | 300  | 300   | 300   | 300   | 246   |
| 水道光熱費            | 373   | 226   | 570  | 694   | 586   | 9,250   | 371   |
| 損害保険料            | 40  | 47  | 43   | 60  | 56  | 199   | 88  |
| 修繕費              | 2,231   | 1,867   | 2,591  | 1,730   | 3,969   | 7,462   | 506   |
| 公租公課             | 2,112   | 1,935   | 1,535  | 2,053   | 2,370   | 9,032   | 7,189   |
| その他費用            | 689   | 689   | 562  | 2,648   | 2,431   | 4,105   | 322   |
| NOI ③(①-②)       | 27,981  | 29,878  | 22,250   | 24,144  | 18,494  | 83,767  | 15,054  |
| 減価償却費 ④          | 3,888   | 5,225   | 3,611  | 6,554   | 6,389   | 24,104  | 3,504   |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④) | 24,092  | 24,652  | 18,638   | 17,589  | 12,105  | 59,662  | 11,550  |
| 資本的支出 ⑥          | 6,624   | 808   | 1,291  | 2,946   | 204   | 571   | 1,231   |
| NCF ⑦(③-⑥)       | 21,357  | 29,070  | 20,958   | 21,197  | 18,290  | 83,196  | 13,822  |

(注) 2021年3月31日付で譲渡をいたしました。詳細については、2021年2月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑤

|  | Rd-11<br>T's garden新小岩  | Rd-12<br>ツイン・アベニュー  | Rd-13<br>マイルストーン東久留米   | Rd-14<br>ルミエール3番館   | Rd-15<br>T's garden西船橋  | Rd-16<br>クエスト山手台  | Rd-17<br>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<br>泉区西が岡       | 埼玉県さいたま市<br>中央区下落合   |
| 最寄駅               | JR総武線<br>新小岩駅 徒歩約4分 | 西武新宿線<br>武蔵関駅 徒歩約8分 | 西武池袋線<br>東久留米駅 徒歩約5分 | JR京浜東北線<br>蕨駅 徒歩約16分 | JR総武線<br>下総中山駅 徒歩約9分 | 相鉄いずみ野線<br>弥生台駅 徒歩約10分 | JR埼京線<br>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     | 26,195              | 64,529              | 65,509               | 59,709               | 33,968               | 29,529                 | 25,568               |
| 賃貸事業収入            | 24,498              | 62,739              | 58,511               | 57,403               | 32,358               | 29,186                 | 24,043               |
| その他賃貸事業収入         | 1,696               | 1,790               | 6,998                | 2,305                | 1,610                | 343                    | 1,525                |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②     | 6,334               | 14,475              | 22,388               | 15,750               | 9,646                | 7,836                  | 8,280                |
| 管理委託費             | 2,724               | 3,832               | 5,517                | 4,338                | 3,291                | 2,921                  | 2,673                |
| 信託報酬              | 300                 | 300                 | 300                  | 300                  | 300                  | 300                    | 300                  |
| 水道光熱費             | 500                 | 652                 | 3,591                | 470                  | 532                  | 355                    | 442                  |
| 損害保険料             | 43                  | 103                 | 99                   | 124                  | 59                   | 59                     | 41                   |
| 修繕費               | 1,184               | 4,724               | 6,761                | 5,139                | 2,082                | 1,830                  | 1,986                |
| 公租公課              | 1,440               | 4,520               | 2,687                | 4,069                | 2,373                | 1,912                  | 1,653                |
| その他費用             | 140                 | 342                 | 3,431                | 1,308                | 1,007                | 457                    | 1,183                |
| NOI ③ (①-②)       | 19,860              | 50,053              | 43,120               | 43,959               | 24,321               | 21,692                 | 17,288               |
| 減価償却費 ④           | 2,904               | 4,233               | 8,202                | 6,789                | 2,810                | 3,272                  | 1,602                |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④) | 16,955              | 45,820              | 34,918               | 37,170               | 21,510               | 18,420                 | 15,685               |
| 資本的支出 ⑥           | 775                 | 2,246               | -                    | 4,443                | 1,653                | 270                    | -                    |
| NCF ⑦ (③-⑥)       | 19,084              | 47,807              | 43,120               | 39,515               | 22,668               | 21,422                 | 17,288               |



# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑥

|                   | Rd-18<br>Rising Place川崎二番館<br> | Rd-19<br>Jパレス桜台<br> | Rd-20<br>パルソナーージュ横浜<br> | Rd-21<br>T's garden<br>西八王子WEST<br> | Rd-22<br>T's garden大島<br> | Rd-23<br>T's garden北柏<br> | Rd-24<br>センチュリー浦和<br> |
|-------------------|---|--|---|--|--|--|--|
| 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<br>浜川崎駅 徒歩約10分  | 東京メトロ有楽町線・副都心線<br>氷川台駅 徒歩約6分   | JR根岸線<br>本郷台駅 徒歩約12分  | JR中央線<br>西八王子駅 徒歩約12分  | 都営地下鉄新宿線<br>西大島駅 徒歩約11分  | JR常磐線<br>北柏駅 徒歩約12分  | JR埼京線<br>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<br>鉄骨鉄筋コンクリート造<br>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<br>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     | 65,046  | 37,937   | 30,435  | 26,571   | 42,202   | 116,652  | 40,249   |
| 賃貸事業収入            | 60,711  | 36,537   | 27,326  | 26,056   | 39,972   | 101,985  | 38,731   |
| その他賃貸事業収入         | 4,334   | 1,400  | 3,109   | 515  | 2,229  | 14,667   | 1,518  |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②     | 13,452  | 6,999  | 9,539   | 6,580  | 14,364   | 39,396   | 12,131   |
| 管理委託費             | 5,643   | 3,652  | 2,763   | 2,351  | 4,107  | 9,992  | 3,844  |
| 信託報酬              | 300   | 300  | 300   | 300  | 300  | 300  | 300  |
| 水道光熱費             | 464   | 592  | 1,690   | 535  | 542  | 10,361   | 383  |
| 損害保険料             | 92  | 58   | 57  | 62   | 70   | 315  | 90   |
| 修繕費               | 762   | 160  | 2,392   | 1,161  | 4,791  | 7,349  | 4,240  |
| 公租公課              | 5,081   | 2,077  | 1,601   | 1,820  | 1,616  | 8,794  | 2,384  |
| その他費用             | 1,106   | 159  | 734   | 349  | 2,935  | 2,282  | 888  |
| NOI ③ (①-②)       | 51,593  | 30,938   | 20,895  | 19,991   | 27,837   | 77,256   | 28,118   |
| 減価償却費 ④           | 13,956  | 2,228  | 2,773   | 3,814  | 3,890  | 18,784   | 4,398  |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④) | 37,637  | 28,709   | 18,122  | 16,176   | 23,946   | 58,471   | 23,719   |
| 資本的支出 ⑥           | -   | 528  | 1,426   | 996  | 2,422  | 2,386  | 3,582  |
| NCF ⑦ (③-⑥)       | 51,593  | 30,409   | 19,469  | 18,994   | 25,415   | 74,869   | 24,535   |

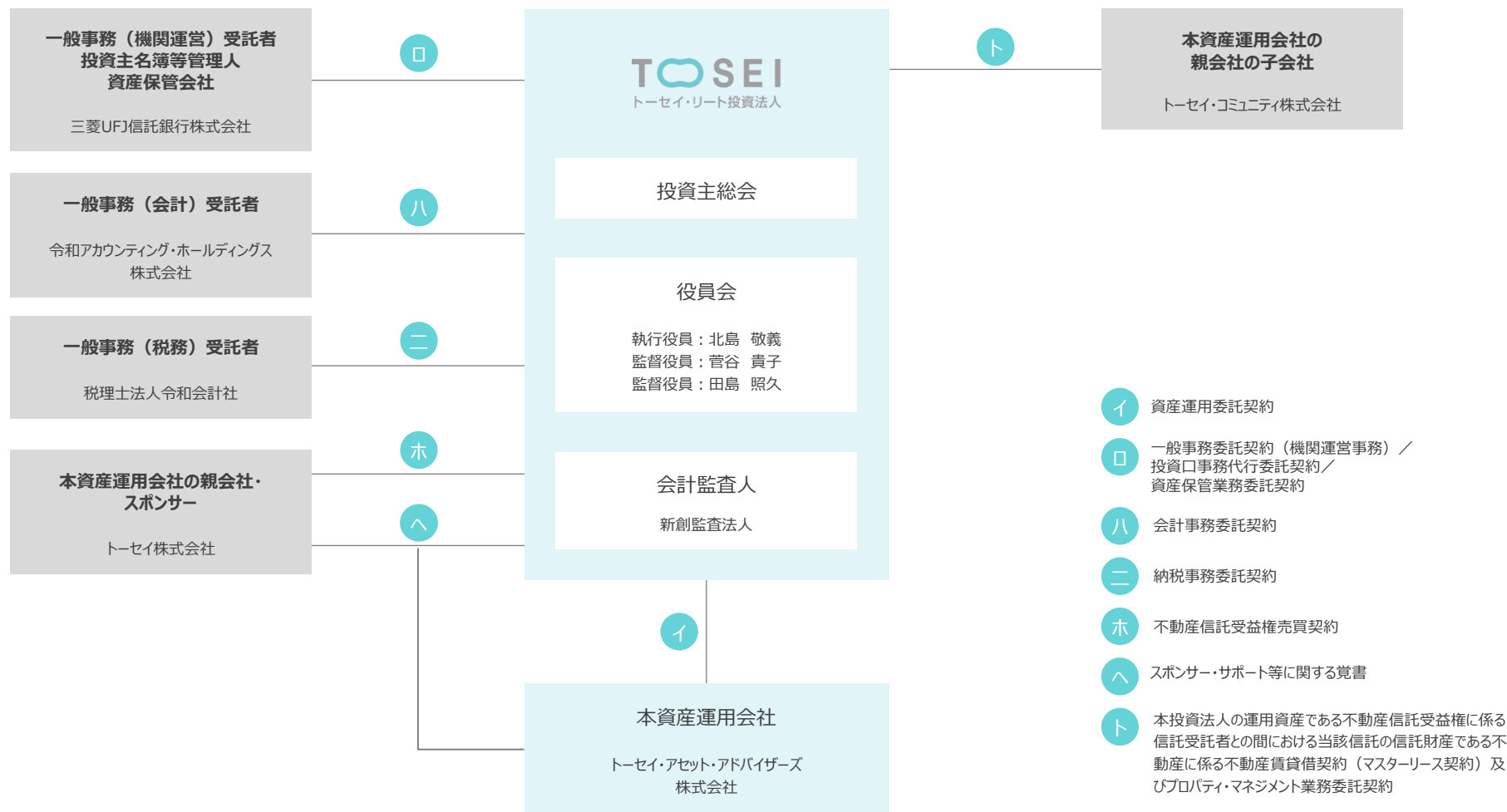
# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑦

|                   | Rd-25<br>T's garden永山   | Rd-26<br>グランドウルふじみ野   | Rd-27<br>T's garden一橋学園  | Rd-28<br>T's garden蕨Ⅱ   | Rd-29<br>T's garden蕨Ⅲ   | Rd-30<br>T's garden柏  | Rd-31<br>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、<br>小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分  | 東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分   | 西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分  | JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分   | JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分   | JR常磐線 柏駅 徒歩約14分   | JR常磐線 北松戸駅 徒歩約3分  |
| 取得価格              | 850百万円  | 822百万円  | 760百万円   | 750百万円  | 655百万円  | 595百万円  | 482百万円  |
| 構造                | 鉄筋コンクリート造   | 鉄筋コンクリート造   | 鉄筋コンクリート造  | 鉄筋コンクリート造   | 鉄筋コンクリート造   | 鉄筋コンクリート造   | 鉄骨造   |
| 階数                | 地下1階/地上6階   | 地上5階  | 地上6階   | 地上6階  | 地上7階  | 地上6階  | 地上6階  |
| 延床面積              | 5,854.83㎡   | 2,308.96㎡   | 3,168.04㎡  | 3,052.87㎡   | 2,615.04㎡   | 3,569.02㎡   | 1,531.86㎡   |
| 個別物件収支 (単位:千円)    |   |   |  |   |   |   |   |
| 不動産賃貸事業収益合計 ①     | 36,670  | 34,028  | 29,298   | 30,837  | 27,590  | 27,454  | 17,947  |
| 賃貸事業収入            | 36,560  | 32,144  | 28,885   | 30,030  | 26,661  | 26,590  | 17,436  |
| その他賃貸事業収入         | 110   | 1,884   | 413  | 806   | 929   | 864   | 511   |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②     | 13,624  | 10,645  | 11,691   | 8,415   | 7,890   | 7,027   | 4,486   |
| 管理委託費             | 4,728   | 3,522   | 2,507  | 3,114   | 2,815   | 3,320   | 1,606   |
| 信託報酬              | 300   | 300   | 300  | 300   | 300   | 300   | 300   |
| 水道光熱費             | 929   | 353   | 494  | 273   | 316   | 383   | 226   |
| 損害保険料             | 110   | 54  | 75   | 72  | 61  | 72  | 41  |
| 修繕費               | 4,478   | 3,506   | 5,153  | 2,466   | 2,374   | 461   | 803   |
| 公租公課              | 3,039   | 1,790   | 1,835  | 1,852   | 1,701   | 2,076   | 1,050   |
| その他費用             | 37  | 1,118   | 1,325  | 336   | 321   | 414   | 458   |
| NOI ③ (①-②)       | 23,046  | 23,383  | 17,607   | 22,421  | 19,700  | 20,427  | 13,461  |
| 減価償却費 ④           | 4,748   | 3,082   | 2,630  | 2,211   | 1,684   | 3,515   | 3,150   |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④) | 18,297  | 20,301  | 14,976   | 20,210  | 18,016  | 16,911  | 10,310  |
| 資本的支出 ⑥           | 148   | 1,113   | 775  | 916   | 132   | 1,024   | 376   |
| NCF ⑦ (⑤-⑥)       | 22,897  | 22,270  | 16,831   | 21,505  | 19,568  | 19,402  | 13,084  |

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第13期末)⑧

| Rd-32<br>T's garden田無   | Rd-33<br>T's gardenセンター南  | Rd-34<br>ブルヴァール舞岡  | Rd-35<br>T's garden小岩   | Rd-36<br>T's garden<br>都筑ふれあいの丘II   |
|---|---|--|---|---|
|  |  |  |  |  |

|                   |                      |                                       |                             |                         |                                       |
|-------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 所在地               | 東京都西東京市南町            | 神奈川県横浜市<br>都筑区茅ヶ崎中央                   | 神奈川県横浜市<br>戸塚区舞岡町           | 東京都江戸川区北小岩              | 神奈川県横浜市<br>都筑区荏田南                     |
| 最寄駅               | 西武新宿線<br>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<br>センター南駅 徒歩約2分 | 横浜市営地下鉄ブルーライン<br>舞岡駅 徒歩約22分 | 京成電鉄京成本線<br>京成小岩駅 徒歩約2分 | 横浜市営地下鉄グリーンライン<br>都筑ふれあいの丘駅<br>徒歩約15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                                |
| 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                             |
| 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                             |
| 延床面積              | 1,672.02㎡            | 2,295.54㎡                             | 3,144.11㎡                   | 1,330.30㎡               | 1,522.59㎡                             |
| 個別物件収支 (単位: 千円)   |                      |                                       |                             |                         |                                       |
| 不動産賃貸事業収益合計 ①     | 15,009               | 28,426                                | 25,033                      | 12,419                  | 17,524                                |
| 賃貸事業収入            | 14,728               | 27,682                                | 24,094                      | 11,912                  | 13,513                                |
| その他賃貸事業収入         | 280                  | 744                                   | 939                         | 507                     | 4,011                                 |
| 不動産賃貸事業費用合計 ②     | 4,752                | 7,322                                 | 6,163                       | 3,779                   | 7,011                                 |
| 管理委託費             | 2,154                | 2,764                                 | 2,469                       | 1,328                   | 1,704                                 |
| 信託報酬              | 300                  | 225                                   | 225                         | 225                     | 225                                   |
| 水道光熱費             | 190                  | 407                                   | 158                         | 112                     | 1,367                                 |
| 損害保険料             | 39                   | 42                                    | 49                          | 22                      | 24                                    |
| 修繕費               | 579                  | 875                                   | 1,751                       | 1,427                   | 1,422                                 |
| 公租公課              | 1,060                | 1,298                                 | 1,290                       | -                       | 574                                   |
| その他費用             | 428                  | 1,708                                 | 217                         | 663                     | 1,691                                 |
| NOI ③ (①-②)       | 10,256               | 21,104                                | 18,869                      | 8,640                   | 10,512                                |
| 減価償却費 ④           | 2,149                | 3,586                                 | 2,433                       | 1,520                   | 1,109                                 |
| 不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④) | 8,107                | 17,517                                | 16,436                      | 7,119                   | 9,403                                 |
| 資本的支出 ⑥           | 380                  | 1,198                                 | 814                         | 1,134                   | -                                     |
| NCF ⑦ (③-⑥)       | 9,876                | 19,905                                | 18,054                      | 7,505                   | 10,512                                |

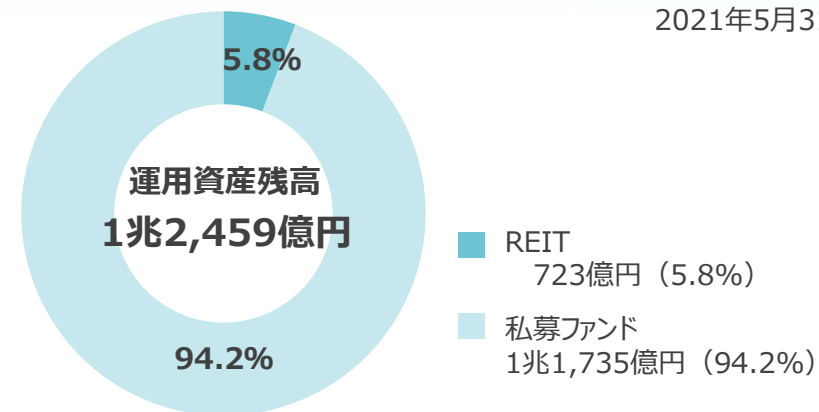




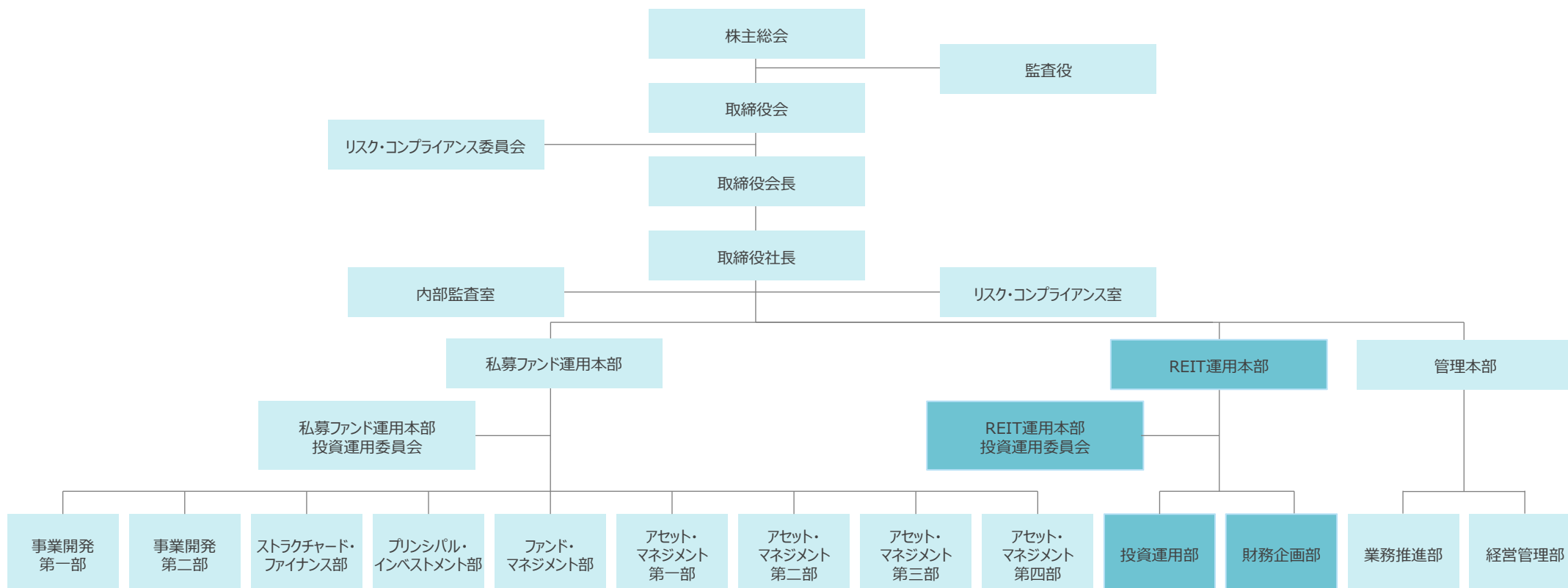
# 資産運用会社の概要

2021年5月31日時点

|         |   |
|---------|---|
| 商号      | トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社   |
| 設立年月日   | 2005年9月28日  |
| 資本金     | 100百万円  |
| 代表取締役社長 | 若林 要  |
| 役職員数    | 102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<br/>(関東財務局長(金商)第363号)</li> <li>■ 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号)</li> <li>■ 宅地建物取引業免許(東京都知事(4)第85736号)</li> <li>■ 不動産特定共同事業許可(金融庁長官・国土交通大臣第70号)</li> </ul> |



運用資産残高1兆円を突破



(注) 2021年3月1日付で組織の変更を行いました

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。