

決算説明会

T O S E I
トーセイ・リート投資法人

2022年10月期（第16期）

証券コード: 3451

トーセイ・リートの概要 ----- 3

サマリー ----- 4

決算概要 ----- 5

- 第16期（2022年10月期）決算概要
- 1口当たり分配金の推移

運用実績 ----- 8

- 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（LED化・住宅）
- 第16期末鑑定評価額及び含み益の状況

財務の状況 ----- 16

- 財務運営（1）（2）

業績予想 ----- 19

- 第17期（2023年4月期）・第18期（2023年10月期）の運用サマリー
- 第17期（2023年4月期）・第18期（2023年10月期）の業績予想
- 分配金の予想について


ESGについて ----- 23

- 今期のTOPICS
- 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）によるセイムボート出資状況
- SDGsとの関連

APPENDIX ----- 31

- トーセイ・リートとは
- IRの取り組み（オンライン）
- 投資口価格の推移
- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオの主要指標
- テナント分散状況（第16期末）
- 投資主の状況（第16期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（59物件）（1）（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第16期）（1）～（9）
- 投資法人の仕組み
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーム

トーセイ・リートの概要(2022年10月31日時点)

基本情報	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
運用資産	総合型
投資対象	・オフィス、商業施設、住宅、 物流施設 ・中小規模(原則50億円以下)
スポンサー	トーセイ株式会社 (東証プライム市場：証券コード8923 / シンガポール証券取引所：証券コード S2D)
資産運用 会社	トーセイ・アセット・ アドバイザーズ株式会社
YouTube チャンネル	 <p>トーセイ・リート投資法人</p> <p>・動画</p> <p>3分でわかる TOSEI トーセイ・リート投資法人</p> <p>画像をクリックすると動画をご覧いただけます</p>

ポートフォリオ情報	
資産規模	59物件 78,274百万円(取得価格ベース)
用途別 投資比率 (取得価格ベース)	オフィス : 43.3% 商業施設 : 7.3% 住宅 : 49.4%
鑑定評価額	91,028百万円
鑑定 NOI利回り	5.85%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	96.6%
環境認証 取得物件	物件数：12 取得率：32.7%(延床面積ベース)
エクイティ	
時価総額	49,598百万円
出資総額	39,395百万円
投資口価格	137,200円
1口当たり NAV	147,796円

財務指標	
有利子 負債残高	40,900百万円
平均 調達金利	1.00%
平均 残存年数	3.10年
固定 金利比率	100.0%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.7% (41.0%)
格付の状況	
JCR	A- (安定的)
分配金	
2022年 10月期実績	3,638円
2023年 4月期予想	3,570円 (2022年12月16日発表)

1 分配金

■ 分配金実績

◇前期比+80円、予想比+68円（内部留保取崩しなし）

	第15期 (前期) 実績	第16期 (当期)			
		予想	実績	前期比	予想比
分配金 (円/口)	3,558	3,570	3,638	+80	+68
・内部留保取崩し	0	32	0	±0	△32

2 稼働率・賃料

■ 稼働率

◇全体稼働率は96.6%（前期末比+0.6pt）

	第15期末 (前期)	第16期末 (当期)	増減
オフィス	94.4%	94.6%	+0.2pt
商業施設	100.0%	100.0%	±0.0pt
住宅	96.5%	97.4%	+0.9pt
全体	96.0%	96.6%	+0.6pt

■ 賃料の増減状況

◇賃料の増減については引き続きプラスを維持

	第15期 (前期)	第16期 (当期)	増減
テナント入替	+6.1%	+1.2%	△4.9Pt
テナント更新	+3.6%	+1.9%	△1.7pt

3 ESG

■ DBJ Green Building認証

◇3物件で新規取得、再評価でランク向上も

- ★★★★ …月光町アパートメント（新）
- ★★★ …ツイン・アベニュー（新）
- ★★ …西葛西トーセイビル（再：★→★★）
西台NCビル（再：★★→★★）
- ★ …日本橋浜町ビル（新）

■ グリーンローン

◇本投資法人初のグリーンローンによる資金調達を実施

西葛西トーセイビル（グリーン適格資産,BELS:★★★）の取得資金として調達した借入金の一部の返済資金に充当

■ LED化率・環境認証取得率

◇LED化工事を推進、環境認証取得率も増加

	第15期 (前期)	第16期 (当期)	増減
共用部LED化率	54.4%	71.6%	+17.2Pt
環境認証取得率	28.4%	32.7%	+4.3pt

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第16期(2022年10月期)決算概要

- 第16期は、営業収益及び各利益段階で、予想・前期実績を上回る
- 予想比では、水道光熱費収支が悪化したものの、賃料・その他営業収入の増加で打ち返し上振れ
- 前期比では、2021年12月に取得した物件が通期寄与し増収増益

■ 第16期の実績

(百万円)

	第15期 (2022年4月期)	第16期 (2022年10月期)			
	実績	予想	実績	予想比	前期 実績比
運用日数(日)	181	184	184	-	-
営業収益	3,302	3,369	3,437	+2.0%	+4.1%
営業利益	1,582	1,586	1,619	+2.0%	+2.3%
経常利益	1,287	1,280	1,316	+2.8%	+2.2%
当期純利益	1,286	1,279	1,315	+2.8%	+2.2%
分配金(円/口)	3,558	3,570	3,638	+1.9%	+2.2%
総資産	85,596	-	85,690	-	+0.1%

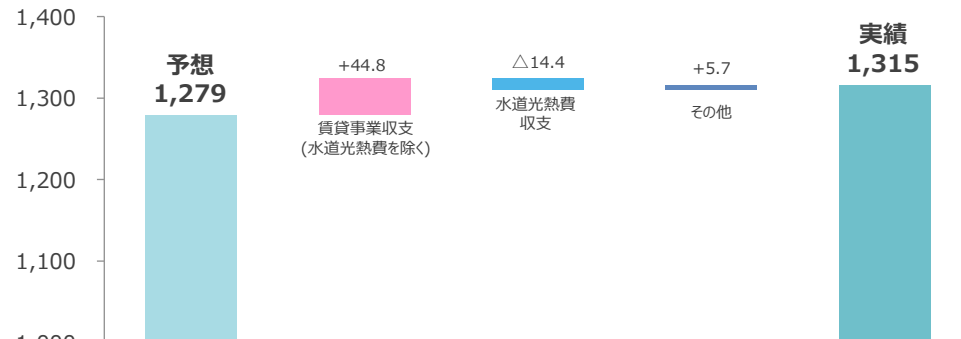
■ 第16期 賃貸事業収益・費用予想比

(百万円)

	予想	実績	差異
賃貸事業収益	3,369.9	3,437.2	67.2
賃料・共益費・施設収入	3,085.3	3,106.3	20.9
オフィス	1,385.4	1,393.3	7.8
商業施設	230.4	231.0	0.6
住宅	1,469.4	1,481.9	12.4
水道光熱費収入	235.5	260.4	24.9
その他営業収入	49.1	70.5	21.3
原状回復工事	26.6	37.1	10.4
更新料	19.8	26.1	6.2
解約違約金他	2.5	7.2	4.6

■ 当期純利益の変動要因(予想比)

(百万円)

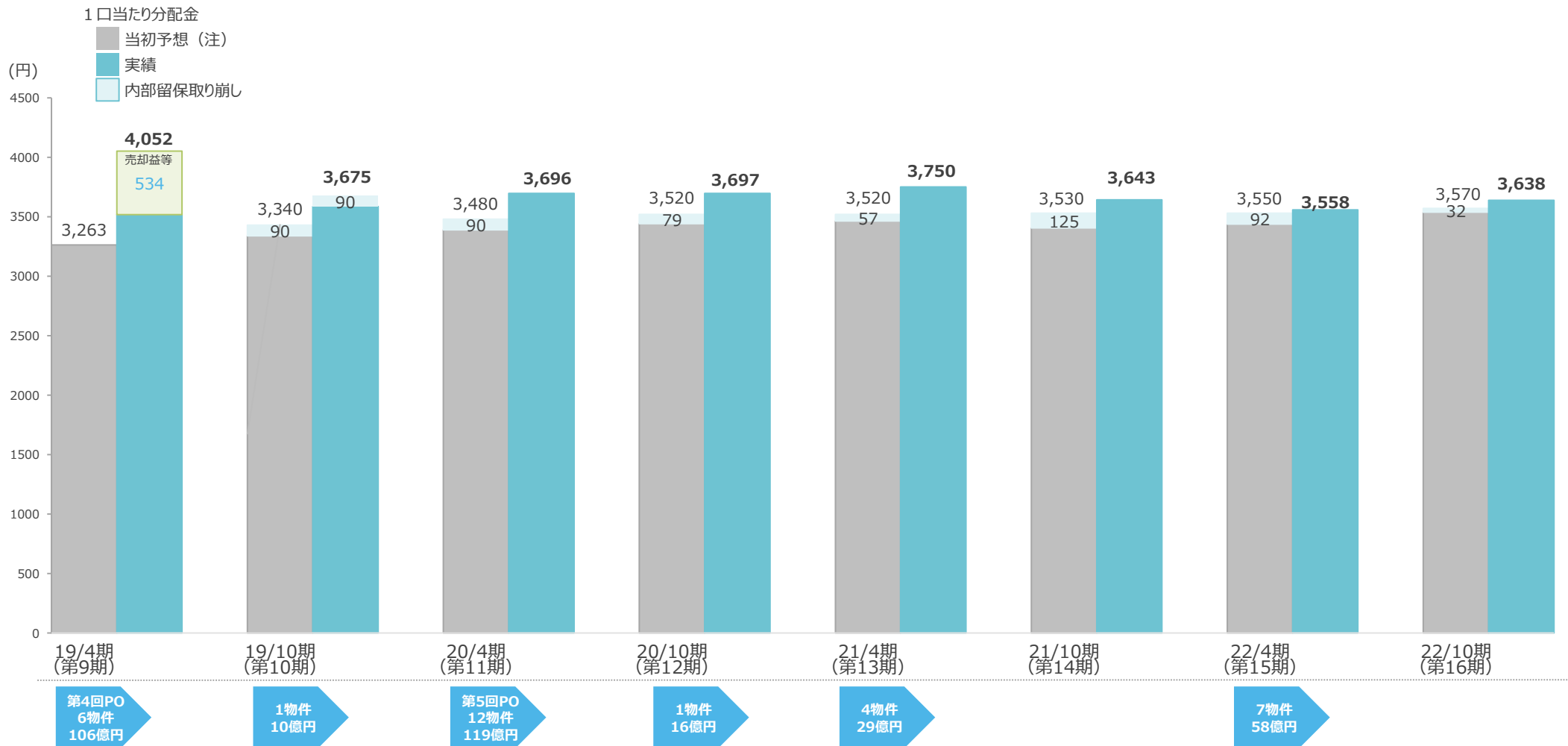


(注)予想は2022年6月15日に公表した予想数値です。

賃貸事業費用	1,477.2	1,514.0	36.8
PMBM報酬	318.0	326.2	8.1
水道光熱費	254.2	293.6	39.3
修繕費	144.2	136.6	△7.6
原状回復費	81.5	76.1	△5.4
公租公課	252.4	252.8	0.4
その他支出	100.6	80.7	△19.9
広告宣伝費	48.1	31.6	△16.5
減価償却費	407.5	423.9	16.4

1口当たり分配金の推移

- 第16期実績は予想比+68円 (+1.9%) の3,638円/口
- 当期純利益分配金部分は予想比+100円の上振れ
- 内部留保取崩し32円を実施せず、今後の環境変化に備え温存



(注)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、2022年10月期（第16期）の当初予想は2022年6月15日に公表した数値です。

運用実績

TOSEI

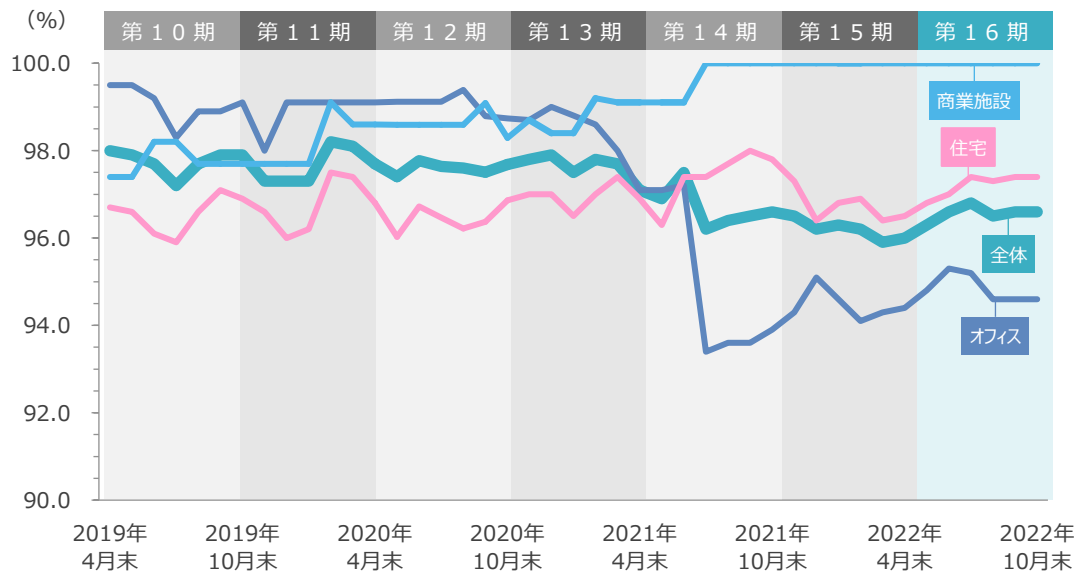
トーセイ・リート投資法人



稼働率の状況

- 第16期末の全体の稼働率は96.6%と、前期末比で+0.6ポイント上昇、予算比で+1.4ポイント上振れ
- オフィスの稼働率は、前期末比で+0.2ポイント上昇し、94.6%まで改善
- 住宅の稼働率は前期末比で+0.9ポイント上昇、商業施設は100%を維持し、いずれも好調を継続
- リーシング注力物件については、増床ニーズの取込みや分割対応等のリーシング強化策により、稼働率向上に取り組む

稼働率の推移



	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末
全体	97.7%	97.7%	97.1%	96.6%	96.0%	96.6%
オフィス	99.1%	98.7%	97.1%	93.9%	94.4%	94.6%
商業施設	98.6%	98.3%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	96.8%	96.9%	96.9%	97.8%	96.5%	97.4%

低稼働率のオフィス（第16期末時点）

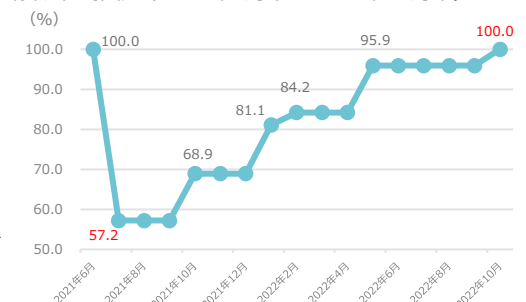
物件名	第16期末稼働率 (前期末比)	現況(注)
八王子トーセイビル	79.0% (△21.0pt)	1フロア退去により稼働率が大きく低下（2022/9末） 新規テナント入替による賃料アップの期待あり
NU関内ビル	81.1% (+4.1pt)	2件の新規申込みにより、17期末の稼働率は93%まで回復する見通し 但し、18期に解約が予定されており稼働率は△6pt低下 引き続き、リーシング注力物件として管理継続
西台NCビル	85.2% (±0pt)	ワンフロア入居の申込みが入り、100%稼働に回復の 予定であったが、急遽移転を取り止め申込解除に 分割対応などを視野に入れつつ、リーシング活動を再開
長者町デュオビル	86.2% (±0pt)	近隣物件からの増床移転ニーズを取込み、新規入居申込み 入居が確定した場合、100%稼働に

(注) 現況は決算発表日2022年12月16日時点を基準としています。

稼働率向上の好事例（新横浜センタービル）：100%稼働（前期末比+15.8pt）

- ・2021年7月に大型退去が発生
稼働率100%→57.2%へ低下
- ・2022年10月末に稼働率100%を達成
前期末比+15.8ptの大幅増
- ・埋め戻しの結果、稼働率の回復だけではなく、
テナント分散(1→7)、賃料増加(+1,432 円/坪)
に成功

稼働率の推移（2021年6月末～2022年10月末）



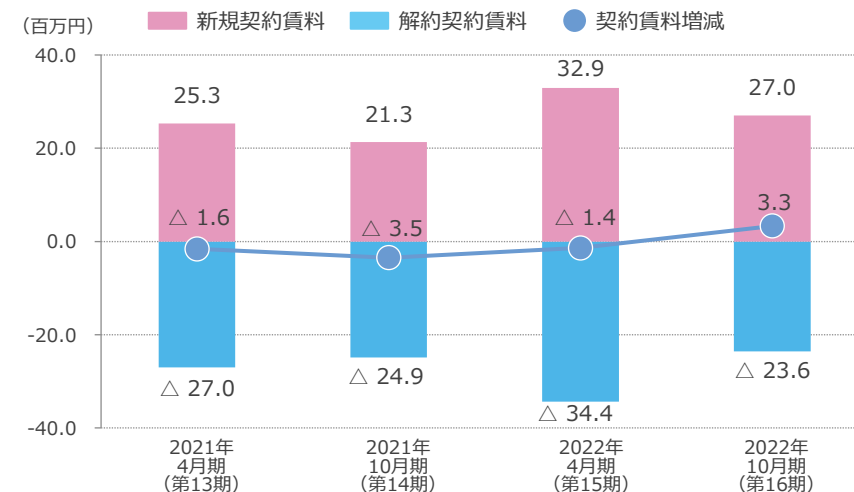
賃料の状況(新規契約・解約)

- 新規契約・解約による月間賃料増減は、オフィス・住宅ともに稼働率上昇を主因として増加に転ずる
- テナントの入替えによる月間賃料比較では、オフィス・住宅ともに引き続き増加となるが、増加率は前期比低下

■ 新規契約・解約月間賃料の増減

	新規契約 (A)			解約 (B)			増減 (A) - (B)		
	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)
オフィス	13	2,387.94	7,692	10	2,214.63	6,684	3	173.31	1,007
商業施設	0	-	-	0	-	-	0	-	-
住宅	196	8,564.81	19,315	184	7,567.35	16,926	12	997.46	2,388
合計	209	10,952.75	27,007	194	9,781.98	23,611	15	1,170.77	3,396

■ 新規契約・解約月間賃料の推移図

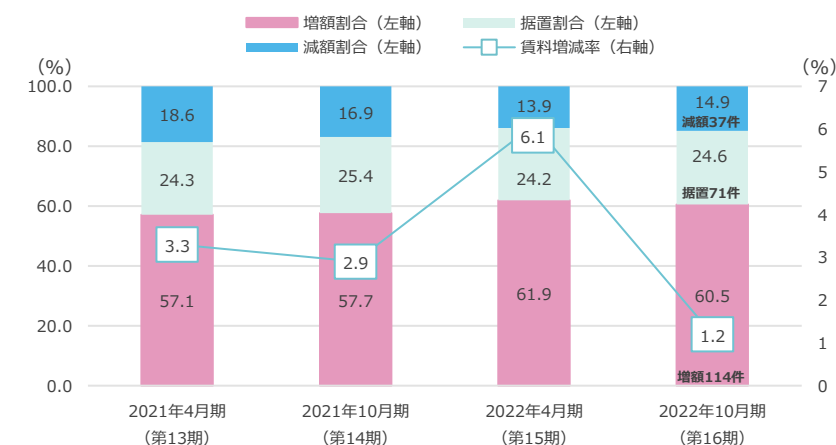


■ 入替え時の賃料動向 (注)

	月間賃料の増加			据置	月間賃料の減少			合計		
	件数	合計金額 (千円)	増減率 (%)		件数	件数	合計金額 (千円)	増減率 (%)	件数	増減金額 (千円)
オフィス	8	351	7.0	0	5	△230	△9.2	13	120	1.6
商業施設	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
住宅	106	462	4.7	71	32	△340	△11.9	209	122	1.0
合計	114	814	5.4	71	37	△570	△10.6	222	243	1.2

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

■ 賃料増額・据置・減額割合(賃貸面積ベース)及び賃料増減率の推移図



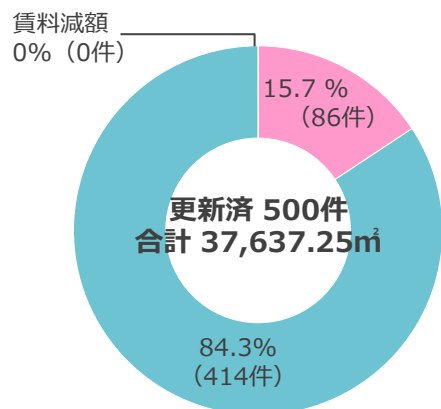
賃料の状況(賃料改定)

- 稼働率の高い住宅を中心に、合計110件の賃料増額改定を実現
- 稼働率優先の交渉を行った結果、賃料増額率は1.9%に低下

■ 賃料改定の状況

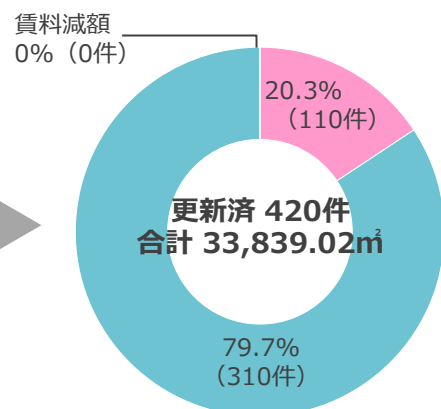
・2022年4月期(第15期)

更新対象 569件 更新率88%



・2022年10月期(第16期)

更新対象 456件 更新率92%



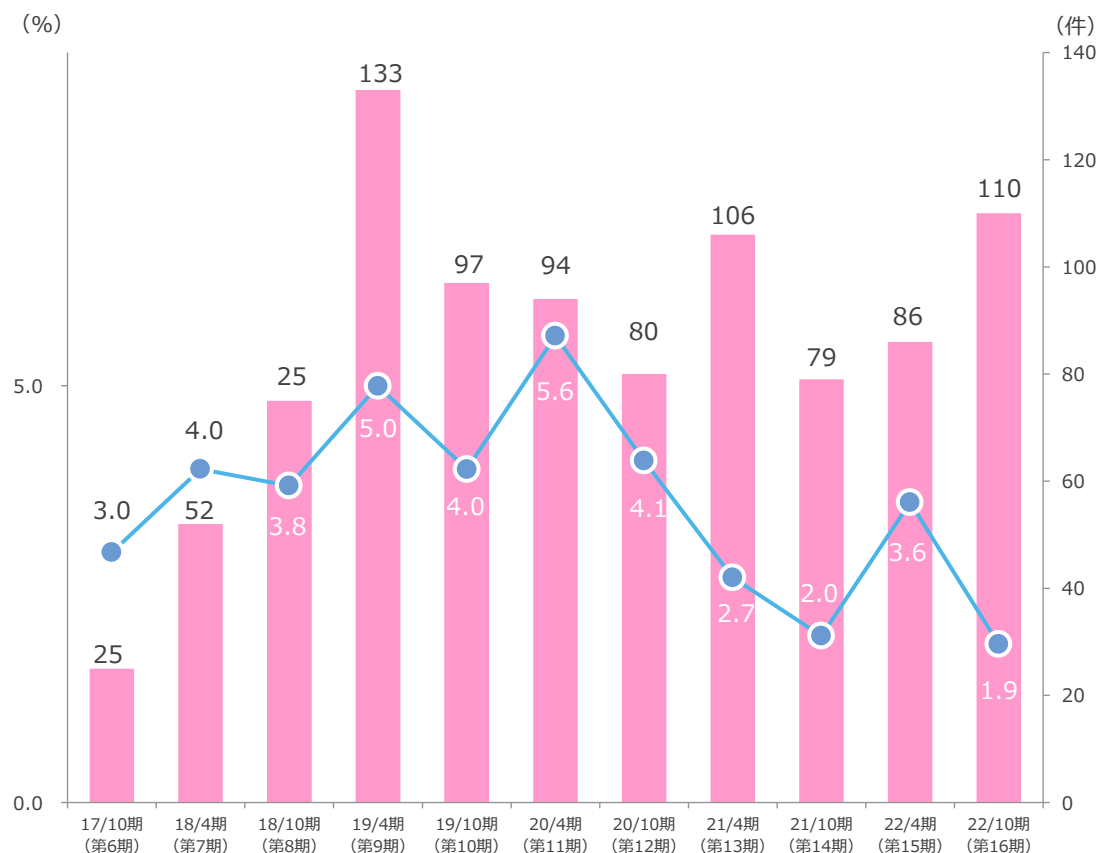
■ 賃料増額 ■ 現状維持 更新率(%,賃貸面積ベース)

■ 第16期 増額・減額改定の内訳 (アセットタイプ別)

	増額改定		減額改定		合計
	件数	増額率(%)	件数	減額率(%)	増減率(%)
オフィス	1	3.5	0	-	3.5
商業施設	0	-	0	-	-
住宅	109	1.9	0	-	1.9
全体	110	1.9	0	-	1.9

■ 賃料増額改定推移 (増額件数・増額率)

● 増額率(左軸) ■ 増額件数(右軸)

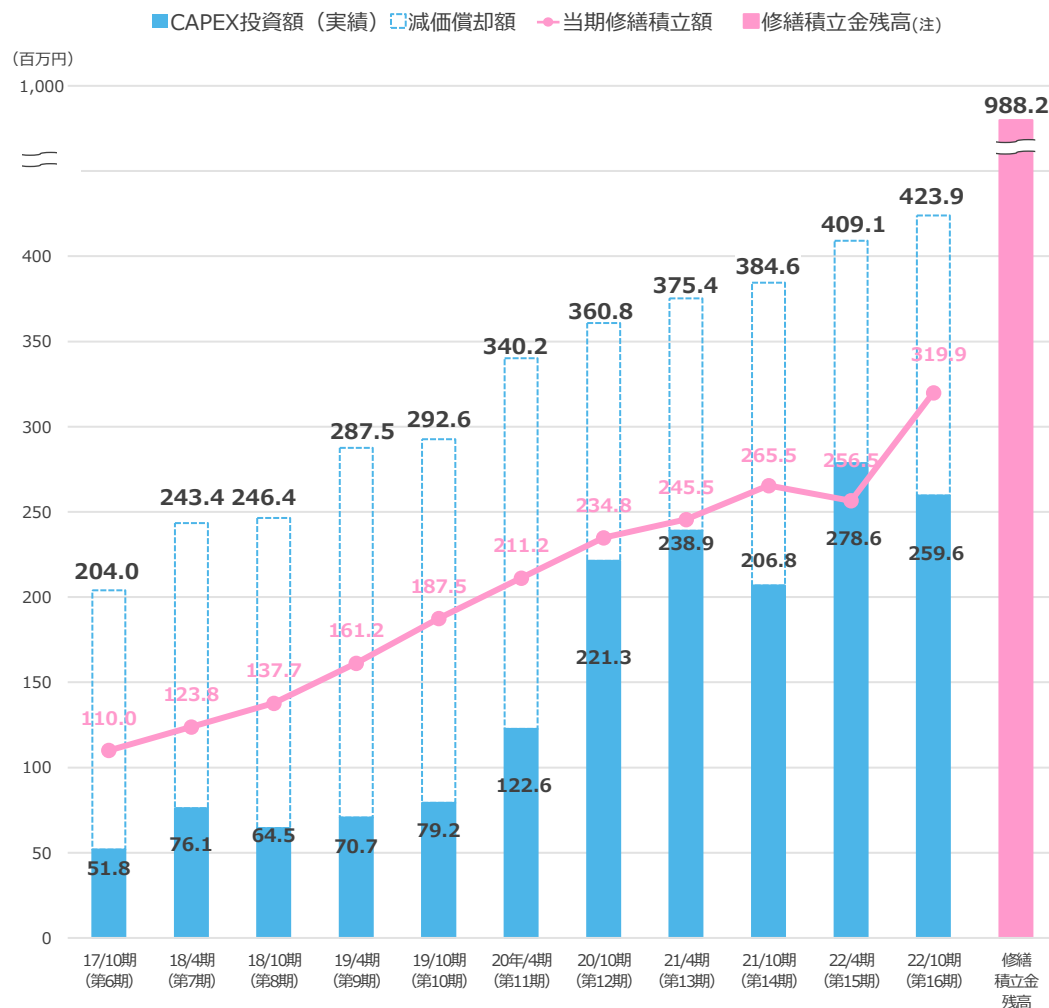


(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載をしており、第11期に1件の減額更新を行っています。

資産価値の維持・向上への取組み(CAPEX投資)

- 資産価値、環境性能、顧客満足度向上に資するCAPEX投資を積極的に推進
- 費用対効果を見極めたCAPEX投資により、稼働率向上と賃料水準の引上げにつなげる

CAPEX投資額・減価償却額等の推移



(注)「修繕積立金残高」は、2022年10月31日時点のものです。

第16期CAPEX投資例

-オフィス・商業施設-

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
関内トーセイビルⅡ	エレベーターリニューアル工事	68.5
関内トーセイビルⅡ	機械式駐車場設備更新工事	38.4
八王子トーセイビル	共用部リニューアル・LED化工事	12.7
稲毛海岸ビル	立体駐車場修繕工事	10.1
NU関内ビル	非常用直流電源装置蓄電池 交換工事	5.0

-住宅-

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
ライブ赤羽	給湯用熱源機交換工事	14.2
T's garden田無	エレベーターリニューアル工事	6.9
T's garden北柏	LED化工事	4.3

CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

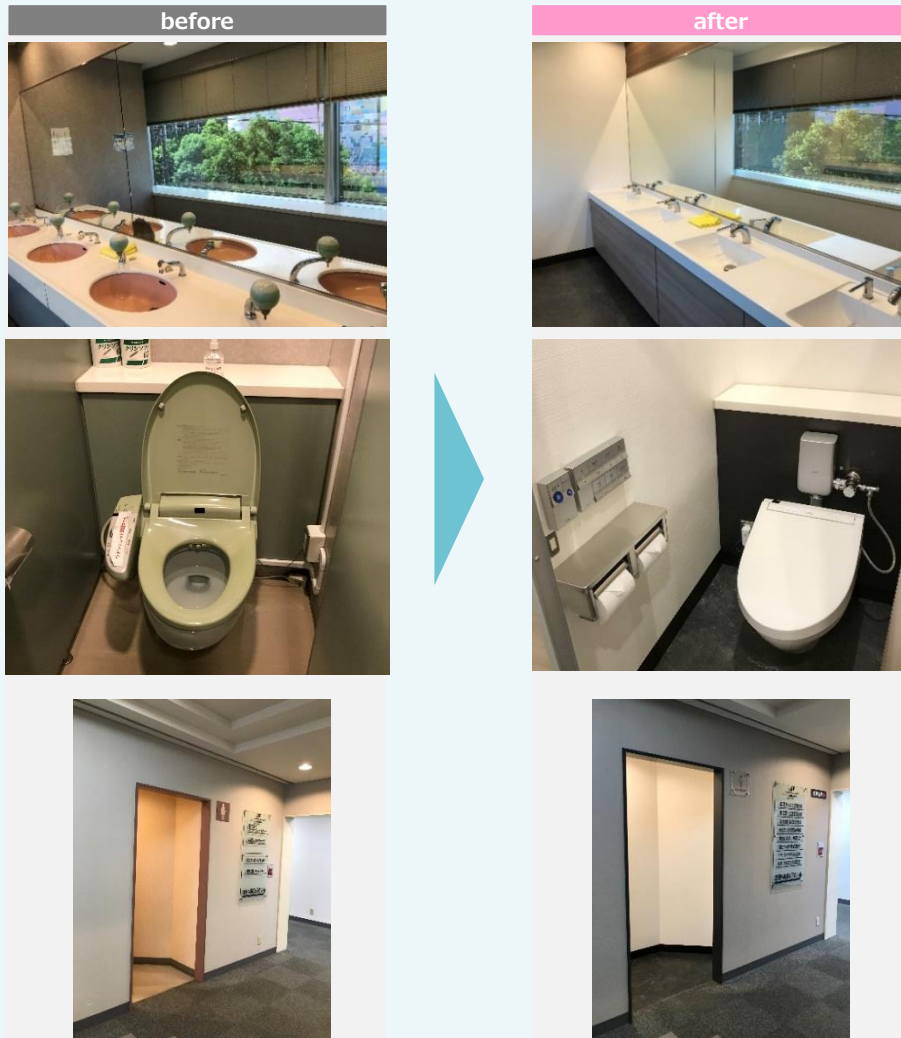
(2015年4月期 (第1期) ~ 2022年10月期 (第16期) 累計)

内容	金額 (百万円)	割合
リニューアル・バリューアップ	618.9	33.7%
電気設備・その他設備	574.3	31.3%
空調工事	430.5	23.5%
機械式駐車場	210.6	11.5%

- 物件競争力の強化、安全性や機能性を考慮した長期的な視点でのCAPEX投資を推進
- テナント満足度向上に繋がるCAPEX投資により、リーシング強化を図る

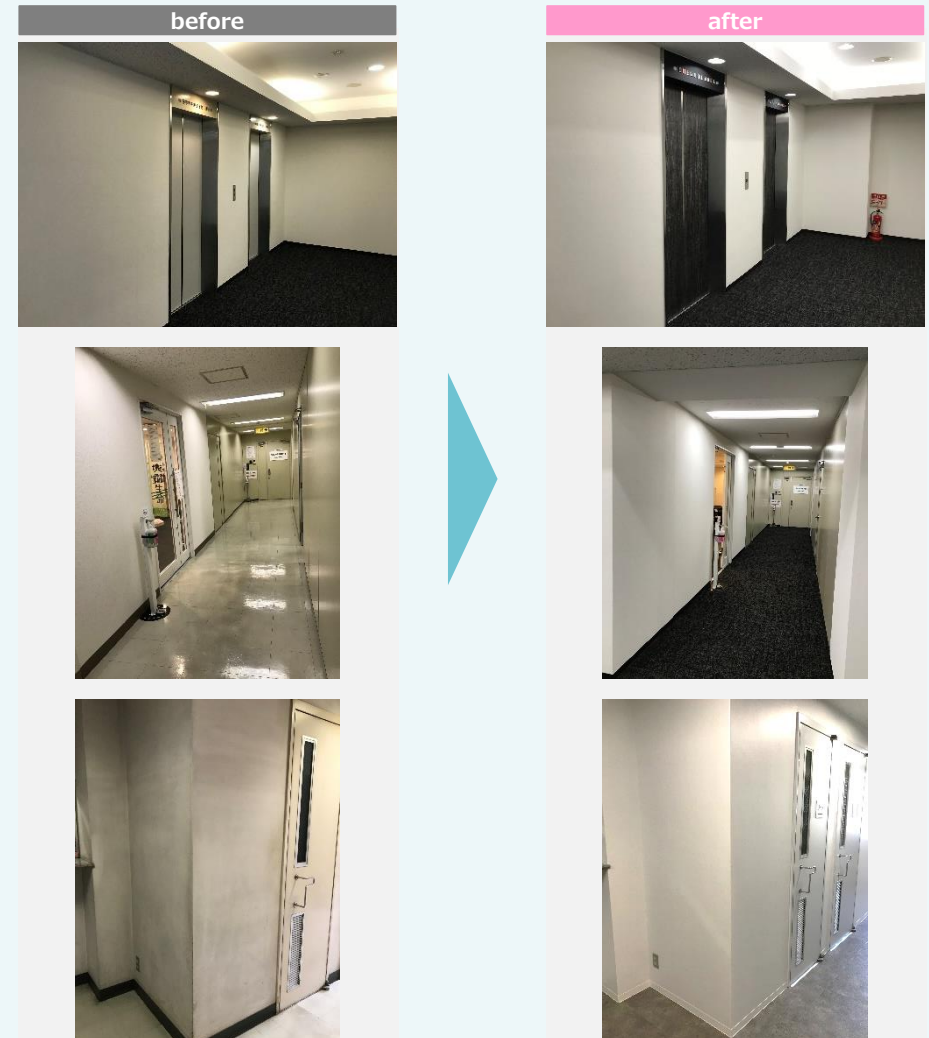
■ 多摩センタートーセイビル

トイレリニューアル工事 (2022年11月完工)



■ 八王子トーセイビル

エレベーターホール等、共用部リニューアル工事



- 物件競争力の強化、省エネ・省資源に配慮し、オフィス4物件・住宅3物件で、LED化工事を実施
- LED化率は、前期末54.4%から71.6%に上昇。原単位ベースの電力使用量の削減に効果を発揮
- 住宅のテナント退去後のリニューアル工事により、大幅な賃料増額を実現

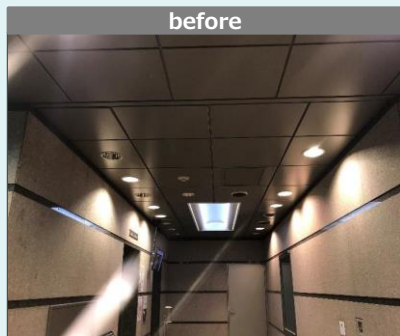
◇ 共用部LED化

第15期末	第16期末	増減
54.4%	71.6%	+17.2%
12物件	19物件	+7物件

第16期 LED化物件

- KM新宿ビル
- JPT元町ビル
- 関内ワイズビル
- 八王子トーセイビル
- サンセール与野本町
- T's garden北柏
- T's garden永山

■ KM新宿ビル



■ 関内ワイズビル



■ T's garden永山



◇ 住宅リニューアル工事例

■ T's garden新小岩

修繕・リニューアル工事
入居期間：8.5年
床工事、洗面化粧台交換、クロス貼替等

前賃料	新賃料	増減
127,000円	150,000円	+23,000円 (+18%up)



■ ルミール三番館

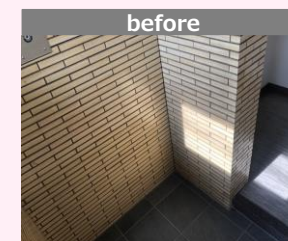
修繕・リニューアル工事
入居期間：7.9年
浴室、キッチン等設備更新

前賃料	新賃料	増減
95,000円	113,000円	+18,000円 (+19%up)



■ T's garden 都筑ふれあいの丘II

・リーシング強化を図り、エントランスに宅配ボックスを設置



第16期末鑑定評価額及び含み益の状況

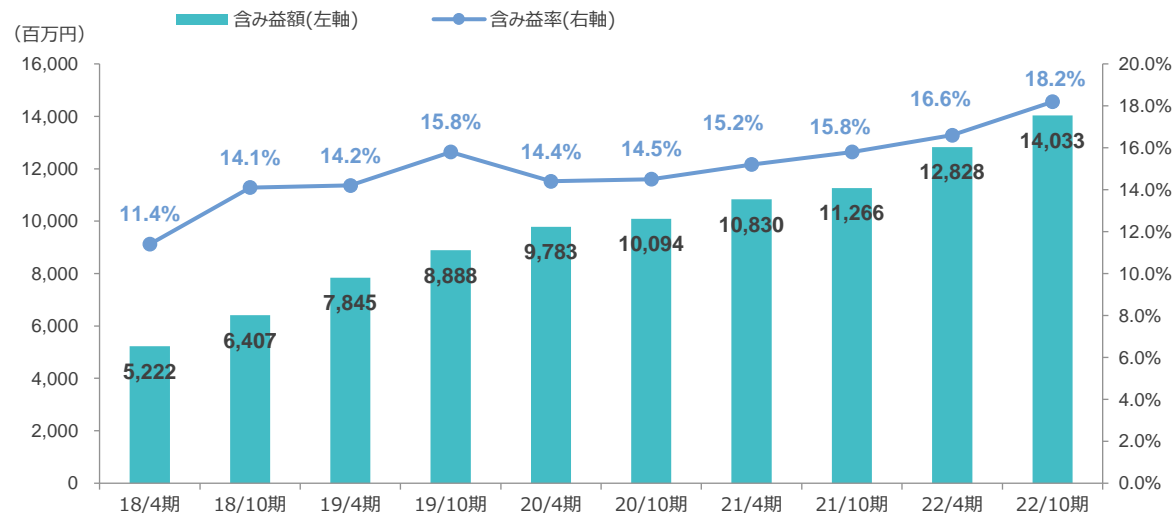
- 鑑定評価額は91,028百万円（前期比+1,041百万円）、含み益は14,033百万円（同+1,205百万円）
- 含み益の増加は、キャップレートの低下が主な要因
- 含み損となっている物件はなし

■ 期末鑑定評価額の状況 (注)

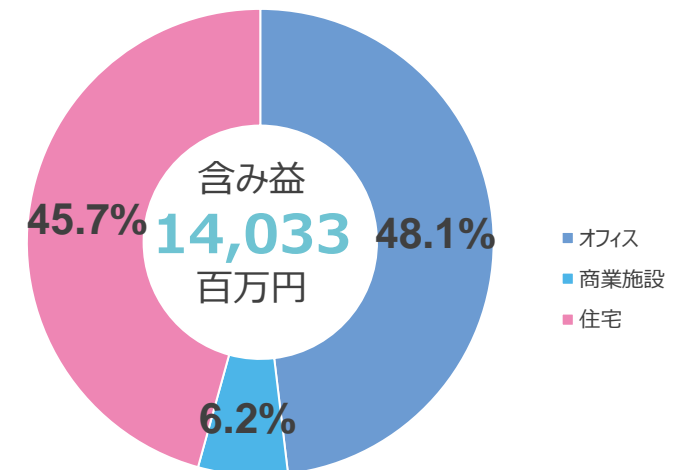
(百万円)

	物件数	取得価格	2022年10月期（第16期）			前期比増減	
			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	17	33,897	33,330	40,082	6,751	345	361
商業施設計	3	5,730	5,336	6,210	873	40	63
住宅計	39	38,647	38,327	44,736	6,408	656	780
合計	59	78,274	76,994	91,028	14,033	1,041	1,205

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率（第16期）



(注) 各物件の期末鑑定評価額については、41,42ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください。

財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 2022年5月・10月・11月に合計64億円の借換えを実施
- そのうち、10億円は本投資法人初となるグリーンローンで調達

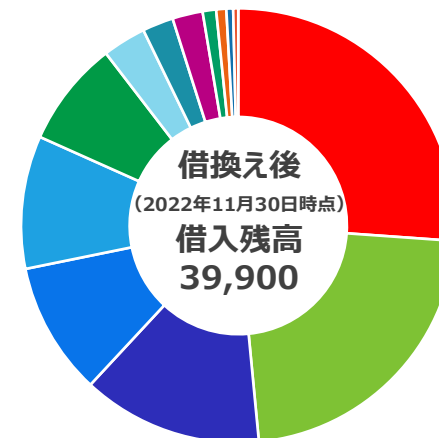
借換え後明細

区分			借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率	借入日	返済期日
-	長期	5.5年	1,000	固定	0.96438%	2022年 5月31日	2027年 11月30日
-	長期	5.6年	2,000	固定	1.12350%	2022年 10月31日	2028年 5月31日
-	長期	3.5年	800	固定	0.83168%	2022年 11月30日	2026年 5月29日
グリーン ローン	長期	5.5年	1,000	固定	1.16750%	2022年 11月30日	2028年 5月31日
-	長期	6.0年	1,600	固定	1.30000%	2022年 11月30日	2028年 11月30日
-	-	-	6,400	-	-	-	-

グリーンローンによる調達

借入先	資金用途
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	グリーン適格資産である西葛西トーセイビルの 取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に充当
	取得年月 2015年11月 建築年月 1994年1月 取得価格 1,710百万円 環境認証 ・2019年 DBJ GB認証★ ・2022年 BELS★★★ ・2022年 DBJ GB認証★★ (再取得)

借入残高 (借入先別) (単位: 百万円)

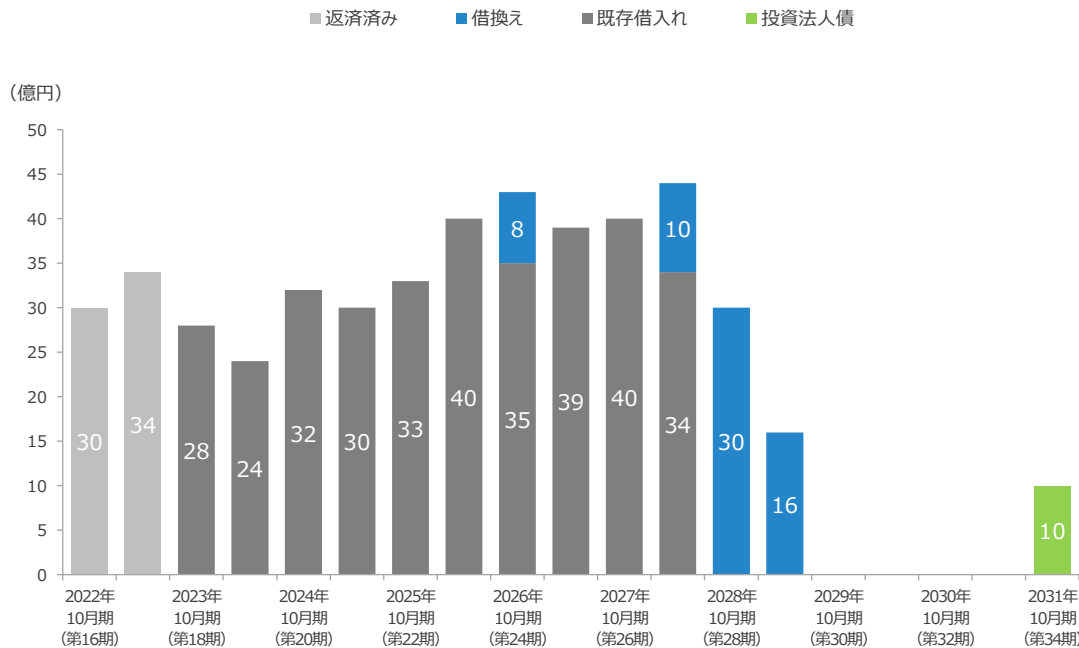


借入先	第15期末		借換え後 (2022年11月30日時点)		増減
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)	
三菱UFJ銀行	10,425	26.1	10,425	26.1	-
三井住友銀行	8,920	22.4	8,920	22.4	-
みずほ銀行	5,360	13.4	5,360	13.4	-
新生銀行	3,945	9.9	3,945	9.9	-
あおぞら銀行	3,945	9.9	3,945	9.9	-
りそな銀行	3,145	7.9	3,145	7.9	-
福岡銀行	1,290	3.2	1,290	3.2	-
三井住友信託銀行	920	2.3	920	2.3	-
イオン銀行	900	2.3	900	2.3	-
関西みらい銀行	400	1.0	400	1.0	-
西日本シティ銀行	300	0.8	300	0.8	-
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5	-
千葉銀行	150	0.4	150	0.4	-
計	39,900	100.0	39,900	100.0	-

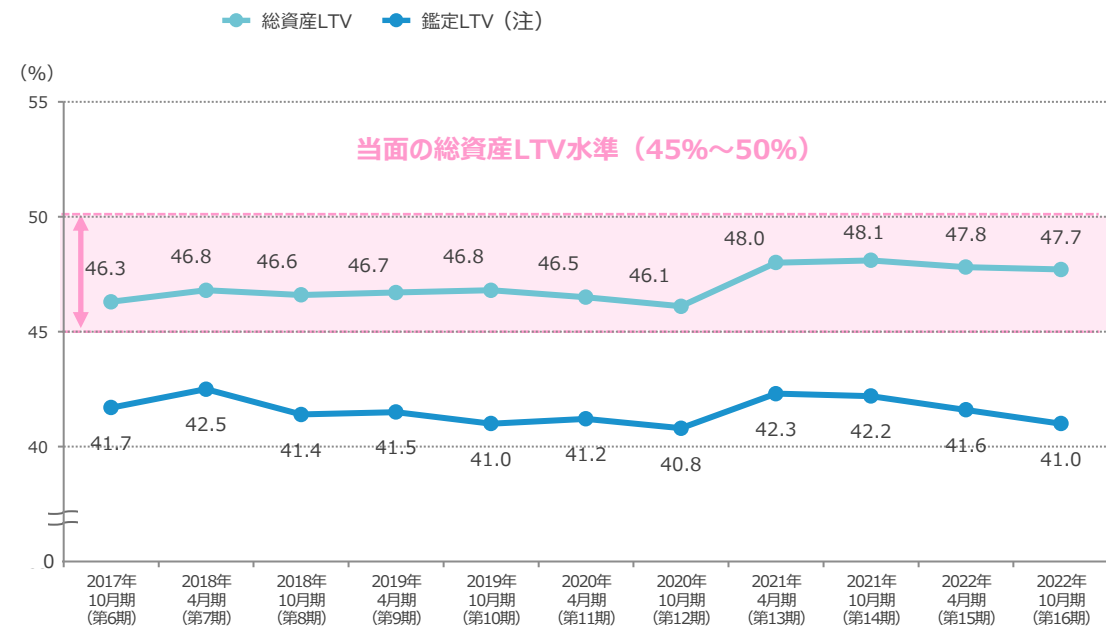
■ 財務指標

	2022年4月期 (第15期)		2022年10月期 (第16期)		借換え後 (2022年11月30日)	
有利子負債残高	40,900	百万円	40,900	百万円	40,900	百万円
平均調達金利	0.98	%	1.00	%	1.00	%
平均残存年数	3.19	年	3.10	年	3.45	年
固定金利比率	97.6	%	100.0	%	100.0	%
長期負債比率	100.0	%	100.0	%	100.0	%
総資産LTV	47.8	%	47.7	%	47.7	% (注)

■ 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17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。

業績予想

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第17期(2023年4月期)・第18期(2023年10月期)の運用サマリー

■ 計画・対応

項目	計画		内容				
	2023年4月期	2023年10月期					
分配金 (内部留保取崩し)	3,570円 (40円)	3,570円 (57円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年4月期は従来予想比不変の3,570円を予想 水道光熱費収支の悪化による利益減少を見込み、分配金の一部を内部留保の取り崩しで賄う計画 ✓ 2023年10月期も、引き続き3,570円を維持 				
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● トーセイ・リート成長の重要な柱 厳選取得により、確実な成長を目指す 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利回り重視の方針は不変 ✓ スポンサーサポートを主体とした東京経済圏の物件取得に加え、利回り確保・資産分散に資する地方物件の取得も視野 ✓ 物件取得の際は、マーケット環境を見極め、増資に拘らず、手元資金の活用や物件入替を柔軟に検討。分配金水準の向上を図り、投資主価値の最大化を目指す 				
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 想定稼働率(期末) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>2023年4月期</th> <th>2023年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">95.1%</td> <td style="text-align: center;">95.0%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 目的を明確にしたCAPEX投資を積極推進 		2023年4月期	2023年10月期	95.1%	95.0%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オフィスのリーシング環境は引き続き不安定な状況が継続するが、柔軟な条件設定により稼働率回復を目指す ✓ 住宅・商業施設については、引き続き高稼働維持を目指す ✓ リニューアル工事等により、稼働率向上と賃料引上げを目指す ✓ LED化等への投資は、エネルギー価格高騰への対策として推進加速
2023年4月期	2023年10月期						
95.1%	95.0%						
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● トーセイ・リートらしいESGの深化 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 長期的視野で計画的なCAPEX投資を継続することで、資産価値を向上する ✓ 環境認証取得率および評価の向上 ✓ 2023年でのGRESBリアルエステイトへの参加を検討 				

第17期(2023年4月期)・第18期(2023年10月期)の業績予想

- 第17期は、保守的な稼働率を織り込んだ結果、第16期比で減収減益を予想
当初予想比では、水道光熱費収入および費用の増加により、営業収益上振れ、利益下振れを見込む
- 第18期は、水道光熱費の更なる増加を見込み、第17期比で増収減益を予想

業績予想

(百万円)

	第16期 (2022年10月期) 実績(A)	第17期 (2023年4月期)				第18期 (2023年10月期)		
		当初予想(B) 2022/6/15発表	今回予想(C) 2022/12/16発表	第16期実績(A) 対今回予想(C)	当初予想(B) 対今回予想(C)	予想	第17期 今回予想(C)比	
営業収益	3,437	3,350	3,392	△44 △1.3%	42 +1.3%	3,408	16	+0.5%
営業利益	1,619	1,590	1,574	△44 △2.8%	△15 △1.0%	1,570	△3	△0.2%
当期純利益	1,315	1,291	1,276	△39 △3.0%	△15 △1.2%	1,269	△6	△0.5%
分配金 (円/口)	3,638	3,570	3,570	△68 △1.9%	- -	3,570	-	-

増減要因 (単位: 百万円)

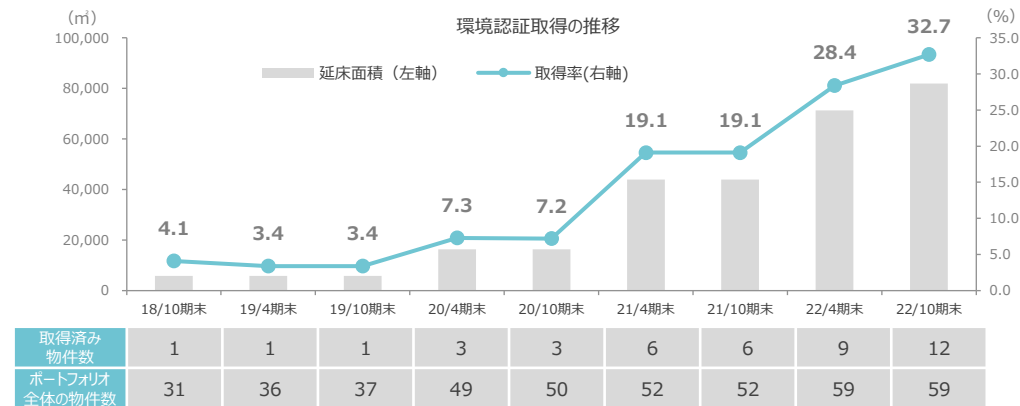
	第16期 実績(A)	第17期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第18期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃料・共益費・施設収入	3,106.3	3,089.3	△16.9	3,090.8	1.4
オフィス	1,393.3	1,386.4	△6.8	1,389.4	2.9
商業施設	231.0	223.7	△7.3	224.1	0.4
住宅	1,481.9	1,479.1	△2.7	1,477.3	△1.8
水道光熱費収入	260.4	265.3	4.9	279.3	13.9
その他営業収入	70.5	37.7	△32.8	38.6	0.9
原状回復工事	37.1	5.9	△31.2	13.5	7.6
更新料	26.1	29.4	3.3	14.5	△14.9
解約違約金他	7.2	2.2	△4.9	10.4	8.1

	第16期 実績(A)	第17期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第18期 予想(C)	差異 (C)-(B)
PMB報酬	326.2	326.1	△0.0	315.7	△10.4
水道光熱費	293.6	302.6	9.0	323.0	20.3
修繕費	136.6	123.8	△12.8	119.8	△3.9
原状回復費	76.1	59.4	△16.6	65.6	6.2
公租公課	252.8	252.6	△0.2	252.6	0.0
その他支出	80.7	95.8	15.1	102.2	6.3
広告宣伝費	31.6	43.3	11.7	49.4	6.1
減価償却費	423.9	412.7	△11.2	418.2	5.4
一般管理費	304.1	304.2	0.0	306.1	1.9
営業外損益 (営業外・収益-費用)	△302.7	△297.0	5.7	△299.8	△2.8

ESGについて

■ 環境認証を新たに3物件で取得

2022年10月に、新たに3物件で環境認証を取得しました。これにより、2022年10月期末時点の環境認証取得済みの物件は12物件、延床面積ベースの取得率は32.7%となりました。そのうちグリーン適格資産の割合は、31.5%です



2022年10月取得 DBJ Green Building 認証



月光町アパートメント
★★★★



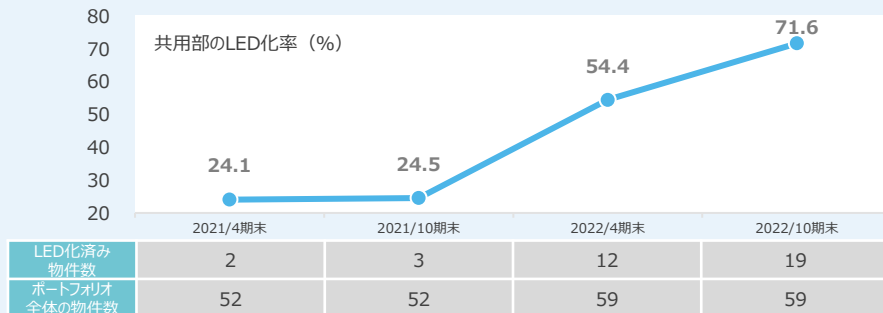
ツイン・アベニュー
★★★



日本橋浜町ビル
★

■ LED化工事の推進

保有物件における共用部について順次LED化を推進しています。16期においては新たに7物件の工事を実施し、2022年10月期末の共用部LED化済みの物件は19物件、照明台数ベースでLED化率は71.6%となりました



■ 本投資法人初のグリーンローンによる借入れを実施

環境への取り組みに資金使用を限定した「グリーンファイナンス・フレームワーク」に基づき、2022年11月に、本投資法人初となるグリーンローンによる借入れを実施しました。本借入れのグリーン適格資産である西葛西トーセイビルは、全館LED化工事等の取り組みが評価され、2022年4月にBELSにおいて★★★を取得しております。なお、2022年11月に再取得したDBJ Green Building 認証においては、2019年取得時の★から★★に評価ランクが向上しております。

借入額	利率	期間	資金用途
10億円	1.16750%	5.5年	グリーン適格資産である西葛西トーセイビルの取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に充当

グリーン適格資産「西葛西トーセイビル」



2022年4月取得
★★★



取得年月	2015年11月
建築年月	1994年1月
取得価格	1,710百万円
環境認証	<ul style="list-style-type: none"> 2019年 DBJ GB認証★ 2022年 BELS★★★ 2022年 DBJ GB認証★★ (再取得)

環境性能向上に向けた主な取り組み

- 取得時 空調更新工事 (スポンサー)
- 2022年4月 専有部・共用部の全ての照明をLED照明に交換

※グリーン適格資産の主な基準・・・ DBJ Green Building 認証：3つ星以上、BELS：3つ星以上 など

■ TCFD提言に基づく情報開示を実施

本資産運用会社は、TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入しています。TCFD提言の4項目 (ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標) に基づき、気候変動がもたらすリスクと機会の分析を実施し、本投資法人のwebサイトにて開示予定です



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES



■ 保有不動産に対する取り組み

● 環境認証取得済み物件の一覧

	用途	物件名	DBJ Green Building 認証	BELS
グリーン 適格資産	住宅	月光町アパートメント	★★★★ NEW	-
	オフィス	西葛西トーセイビル	★★ 再取得	★★★★
	オフィス	新横浜センタービル	-	★★★★
	住宅	SEA SCAPE千葉みなと	★★★	-
	住宅	ツイン・アベニュー	★★★ NEW	-
	住宅	T's garden北柏 3号棟	★★★	-
-	オフィス	西台NCCビル	★★ 再取得	-
	オフィス	多摩センタートーセイビル	★	-
	オフィス	日本橋浜町ビル	★ NEW	-
	オフィス	関内トーセイビルⅡ	★	-
	オフィス	NU関内ビル	★	-
	オフィス	東戸塚ウエストビル	★	-

● 第16期CAPEX・修繕工事 完工件数 **366**件

- 全てのCAPEX・修繕工事实施に際し、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
- 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実施

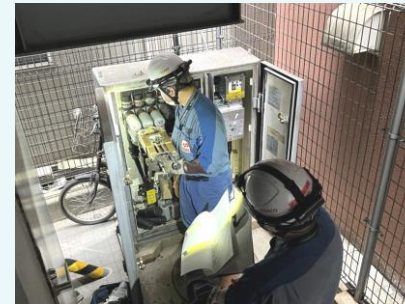
住宅設備更新の推移（台数・機器数）

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	合計
エアコン	25	19	34	49	108	66	99	124	154	678
給湯器	4	5	4	29	20	34	24	27	29	176
LED照明	4	9	14	39	79	118	203	243	777	1,486
水栓	47	44	62	94	88	139	120	130	99	823
温水洗浄トイレ	12	15	31	18	22	31	28	40	61	258

● 環境性能向上に向けたESG工事の実施例

GHG低減に効果的な機器を採用

長者町デュオビルの電気設備更新工事において、絶縁ガスを使用しないUAS（地中線用高圧交流気中開閉器）を採用しました。UASは温室効果をもつ絶縁ガスを使用しないため、GHG低減が期待できます



長者町デュオビル

環境配慮型タイルカーペットを採用

オフィス区画の原状回復工事において、リサイクル糸を使用したタイルカーペットを採用しています。第16期においては、7物件、1,946㎡で使用しました



NU関内ビル

共用部のLED化による電気使用量の削減

第16期は新たに7物件でLED化工事を実施しており、積極的に共用部のLED化率の向上に努めています



関内ワイズビル

衛生機器更新等による節水

多摩センタートーセイビルのトイレリニューアル工事において、節水型水栓を採用しました。他の物件でも省エネ性能の高い衛生機器への交換を進めています



多摩センタートーセイビル

■ トーセイ・リート投資法人における社会への取り組みの考え方

重要
課題

テナントとの協働、テナント満足度の向上

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

■ テナント満足度向上に対する取り組み

水回りのリニューアル (2022年11月完工 多摩センタートーセイビル)



駐輪スペースの整備 有料駐輪場の設置により不正駐輪・不法投棄を防止 (和紅ビル・稲毛海岸ビル)



シェアサイクルの導入 (KM新宿ビル)



リラックスルーム等の付帯設備を設置



■ 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



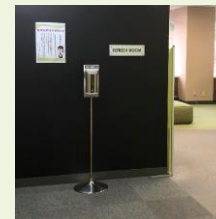
自然災害や緊急事態が発生し、停電になった場合に、飲料製品を被災者などに無償提供することができる自動販売機を設置しました

デジタルサイネージの導入



多摩センタートーセイビル
Rising Place川崎二番館
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。保有するオフィスや一部住宅に設置しています

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

■ 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

● 従業員満足度調査の実施

トーセイグループの中期経営計画における重点戦略である「生産性向上に資する従業員満足度向上施策を拡充、実施」の実現に向け、従業員満足度調査を実施しました

● ダイバーシティ経営の推進

役員及び従業員に占める比率
男性67%、女性33%
(2022年10月31日)
ベトナム・ミャンマー等の海外出身者も多数採用

● テレワークの体制整備

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



● ワークライフバランスをサポート

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

● 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

3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（2022年10月31日時点、本資産運用会社在籍者のみ）

- 宅地建物取引士(合格者含む)92名
- 不動産コンサルティングマスター10名 ■ 不動産証券化協会 認定マスター34名
- 一級建築士2名 ■ 不動産鑑定士（合格者）2名

研修一覧（年間）

トーセイグループとして実施	本資産運用会社独自で実施
コンプライアンス研修・企業理念アンケート	インサイダー取引防止研修
反社会的勢力対応研修	反社会的勢力・犯罪収益移転防止研修
情報資産管理研修	ハラスメント防止研修
防災・自衛消防訓練	情報セキュリティ・腐敗防止研修
安否確認・緊急連絡テスト	金融商品取引法等法令知識研修
新入社員導入研修	利益相反管理研修
中途社員入社時オリエンテーション	ESG研修
その他キャリア研修（新入社員・昇格者・管理職）	その他キャリア研修（マネジメント・新入社員）

■ 地域・社会への貢献

トーセイグループの1社として社会貢献活動に参加しています

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

清掃活動ボランティア



西なぎさ発：東京里海エイド



港区アプト・プログラム

児童養護施設あゆみ学園へのボランティア支援



餅つきイベントの様子



洗浄作業の様子

■ 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
- 2022年10月末時点で、本投資法人の投資口52,051口

(発行済投資口数の **14.39%**) 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)

■ コンプライアンスに関する取り組み

基本方針

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしかねないことを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社業務の価値の向上に努め、コンプライアンスに対して積極的かつ不断に取り組むことを通じて、広く社会からの信頼を確立することを目指しています

リスク・コンプライアンス委員会の設置

リスク・コンプライアンス室長を委員長として、コンプライアンス全般に関する事項の審議、承認の決議を行い、承認を得た事項を取締役会もしくは投資運用委員会に付議します

本資産運用会社及び役職員の運用報酬体系

トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度

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

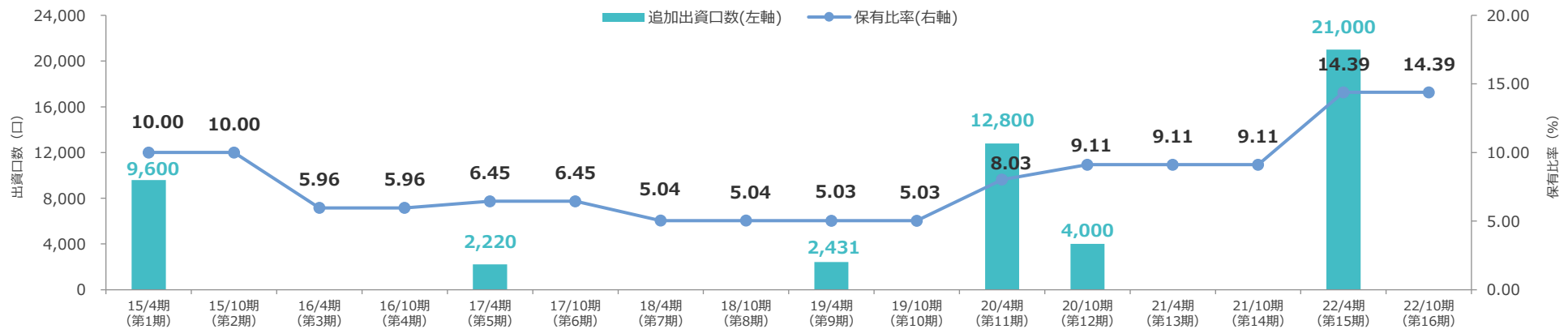
意思決定プロセス

利益相反を回避する意思決定フロー

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

- スポンサーによるセイムボート出資を実施し、投資主利益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
- 本投資法人の投資口52,051口（発行済み投資口数の14.39%）を保有しています

■ スポンサーの出資比率の推移



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

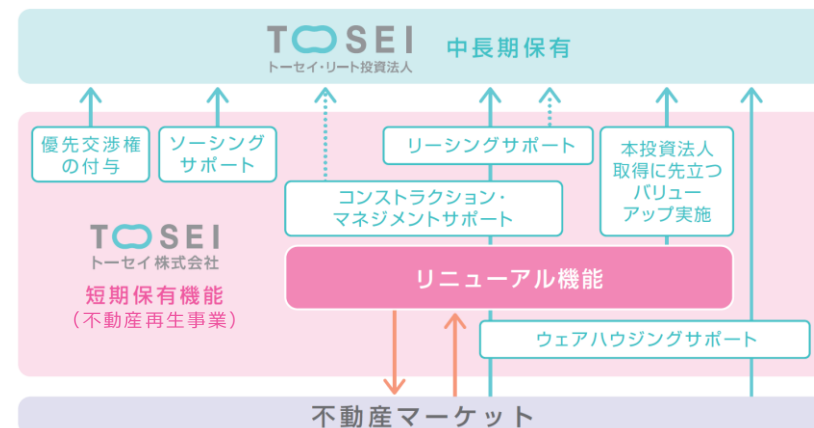
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるトーセイ株式会社との間のスポンサーサポート等に関する覚書に基づき、外部成長支援策及び内部成長支援策としてトーセイ株式会社より提供される各サポートを戦略的に活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

トーセイグループの事業概要

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

スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



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

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

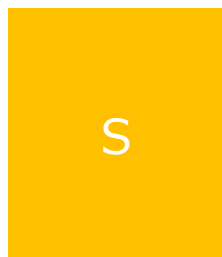


■ 既存不動産の再生・活用

- 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イムポート出資、資産運用会社役員による投資口累積投資制度を通じて投資主利益との方向性一致を図ります



APPENDIX

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 東京経済圏を中心に「相対的に高い利回りが期待できる不動産」に投資を行う総合型リート
- トーセイグループの強みやサポートを活用

基本情報	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
証券コード	3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
上場日	2014年11月27日
運用資産	総合型
資産規模	59物件／782億円(取得価格ベース) (2022年10月末時点)
スポンサー	トーセイ株式会社 (東証プライム：証券コード8923 / シンガポール証券取引所：証券コードS2D)
資産運用会社	トーセイ・アセット・ アドバイザーズ株式会社

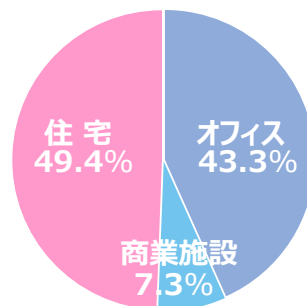
地域
東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)

規模
中小規模 (原則50億円以下)

投資対象
オフィス、商業施設 住宅、物流施設

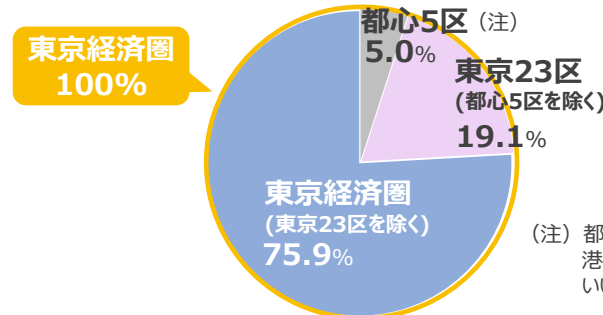
用途別投資比率

(取得価格ベース)



地域別投資比率

(取得価格ベース)



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

トーセイの強み・サポートを活用した投資運用

トーセイの3つの強み



【目利き力】

投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ



【リーシング力】

投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ



【再生力】

不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ

■ Youtube

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

YouTubeチャンネル
https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO_iEC52laGepQ

新規公開動画(保有物件のご紹介)

画像をクリックすると各動画をご覧いただけます

・NU関内ビル



・SEA SCAPE千葉みなと



～お知らせ～ 「第16期決算概要」公開予定(2023年1月30日15時頃)

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



主な動画

画像をクリックすると各動画をご覧いただけます

・本投資法人のご紹介



・保有物件のご紹介

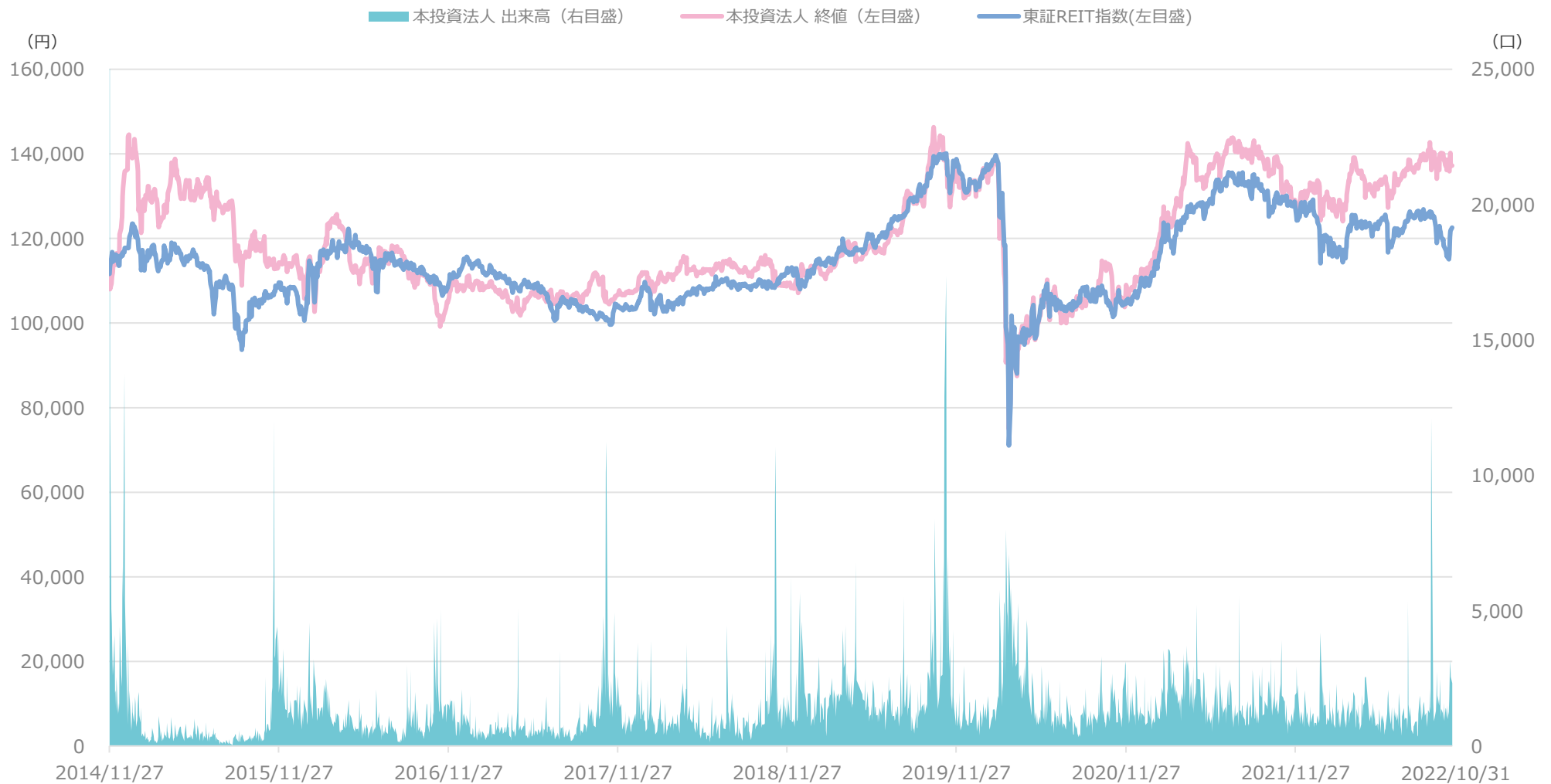


・決算概要のご説明(2022年4月期)



■ 本投資法人の投資口価格と出来高の推移

期間：2014年11月27日（上場日）～ 2022年10月31日（第16期末）



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

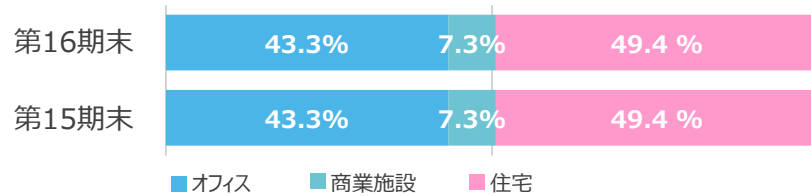
ポートフォリオの推移

	2018年 4月期末 (第7期末)	2018年 10月期末 (第8期末)	2019年 4月期末 (第9期末)	2019年 10月期末 (第10期末)	2020年 4月期末 (第11期末)	2020年 10月期末 (第12期末)	2021年 4月期末 (第13期末)	2021年 10月期末 (第14期末)	2022年 4月期末 (第15期末)	2022年 10月期末 (第16期末)
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	459	459	558 ▲106 第4回公募増資 譲渡 8	568 ▲10 期中取得	687 ▲119 第5回公募増資	703 ▲16 期中取得	723 ▲29 期中取得 譲渡 9	723	782 ▲58 期中取得	782
物件数	31	31	36	37	49	50	52	52	59	59
テナント数	1,120	1,118	1,307	1,362	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413
上位5物件比率 (取得価格ベース)	32.7%	32.7%	29.9%	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	27.2%	27.0%	23.3%	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%
平均鑑定NOI 利回り	6.05%	6.08%	5.96%	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%
不動産鑑定 評価額	508億円	518億円	631億円	650億円	778億円	796億円	822億円	825億円	899億円	910億円
1口当たりNAV (注1)	124,278円	129,333円	130,221円	133,906円	136,345円	136,889円	139,049円	140,331円	144,462円	147,796円
含み益 (注2)	52億円	64億円	78億円	88億円	97億円	100億円	108億円	112億円	128億円	140億円

(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。

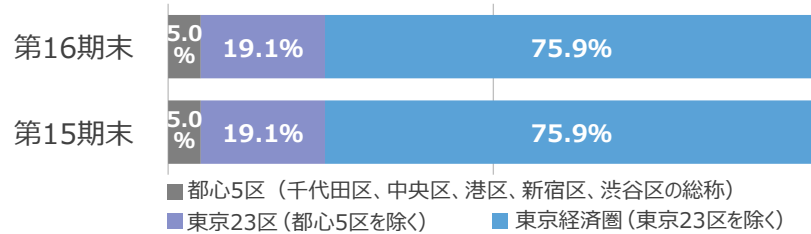
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第15期末	第16期末
オフィス	6.06%	6.04%
商業施設	6.12%	6.06%
住宅	5.68%	5.65%

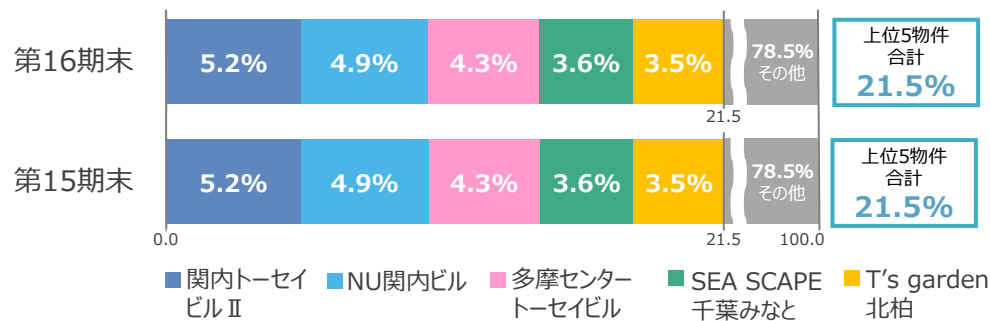
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



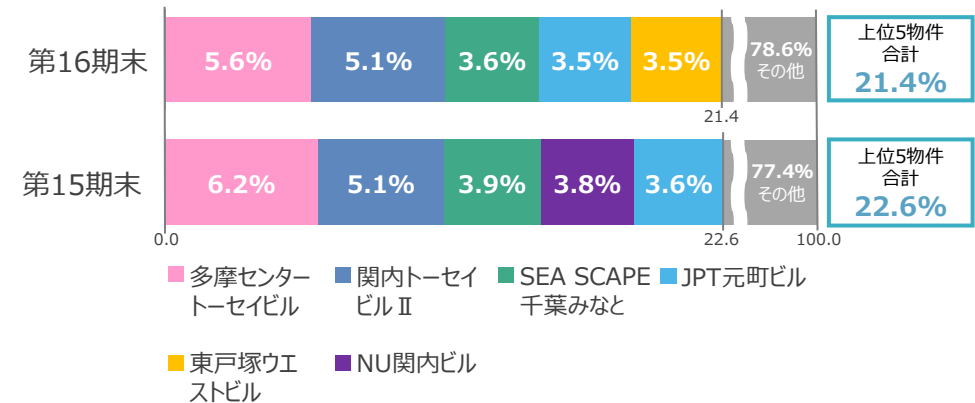
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第15期末	第16期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.56%	6.58%
東京23区 (都心5区を除く)	5.65%	5.61%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.89%	5.86%

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）

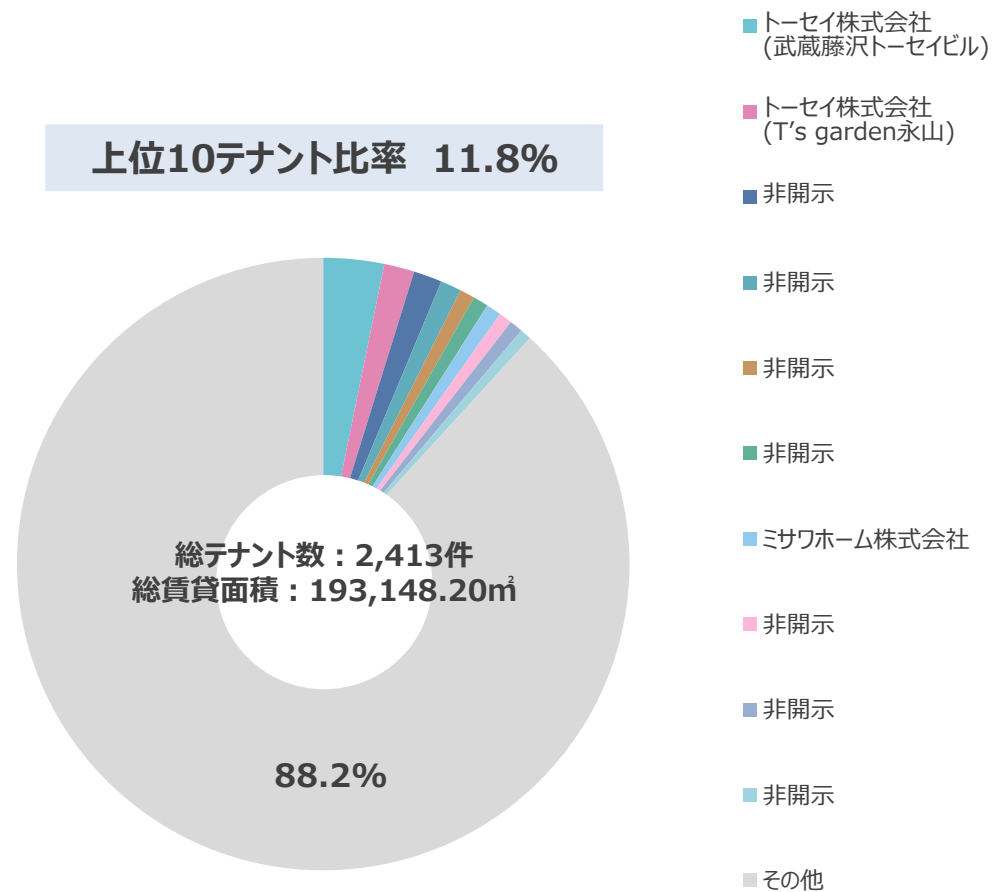


■ 物件別NOI比率



■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m ²)	比率
1	トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.2%
2	トーセイ株式会社	T's garden永山	3,102.25	1.6%
3	非開示	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.5%
4	非開示	JPT元町ビル	2,168.06	1.1%
5	非開示	関内ワイズビル	1,578.83	0.8%
6	非開示	非開示	1,549.35	0.8%
7	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.8%
8	非開示	KM新宿ビル	1,342.23	0.7%
9	非開示	Rising Place川崎二番館	1,266.25	0.7%
10	非開示	八王子トーセイビル	1,081.68	0.6%
	合計		22,712.30	11.8%



投資主の状況(第16期末)

■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2022年4月期末 (第15期末)		2022年10月期末 (第16期末)		2022年4月期末 (第15期末)		2022年10月期末 (第16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	162,150	44.85	152,706	42.24	17,994	97.54	17,499	97.57
金融機関(金融商品取引業者含む)	112,652	31.16	118,468	32.77	64	0.35	57	0.32
その他の法人	64,127	17.74	60,755	16.81	275	1.49	265	1.48
外国法人等	22,576	6.25	29,576	8.18	114	0.62	114	0.64
合計	361,505	100.00	361,505	100.00	18,447	100.00	17,935	100.00

■ 主要な投資主一覧(上位10位) (注2)

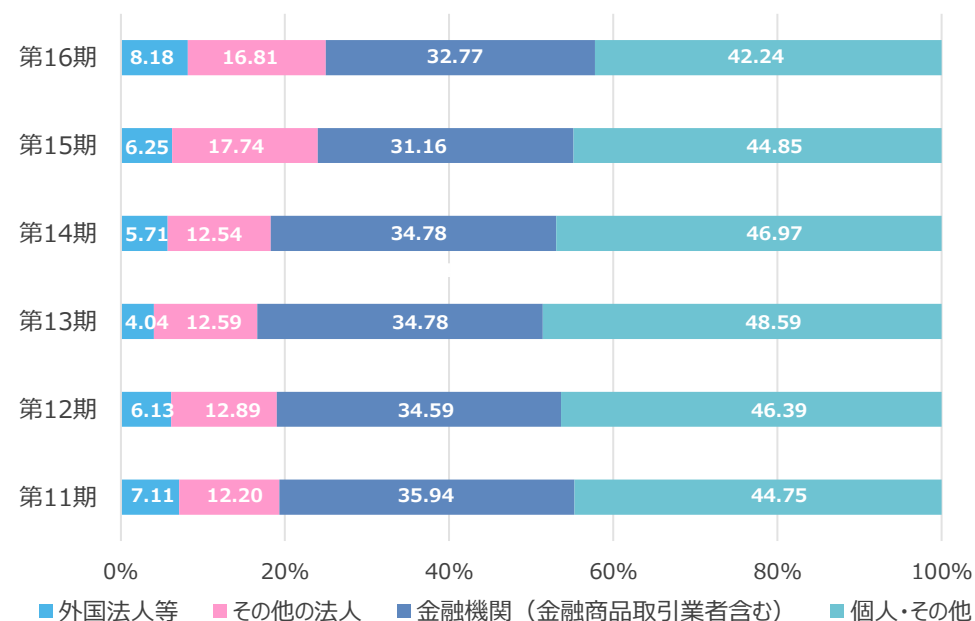
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	トーセイ株式会社	52,051	14.39
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,735	9.60
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	33,954	9.39
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,080	4.17
5	個人	8,254	2.28
6	モルガン・スタンレーM U F G証券株式会社	6,831	1.88
7	J P J P M S E L U X R E B A R C L A Y S C A P I T A L S E C L T D E Q C O	4,371	1.20
8	近畿産業信用組合	4,340	1.20
9	B N Y M S A / N V F O R B N Y M F O R B N Y M G C M C L I E N T A C C T S M I L M F E	3,519	0.97
10	S M B C 日興証券株式会社	3,461	0.95
	合計	166,596	46.08

(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) 2022年10月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位を切り捨てています。

■ 業態別保有口数割合推移



貸借対照表

(単位：千円)

	2022年4月期 (第15期)	2022年10月期 (第16期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,993,629	2,240,186
信託現金及び信託預金	5,767,026	5,921,593
営業未収入金	11,962	19,398
前払費用	219,941	159,777
その他	68,416	4,029
【流動資産合計】	8,060,976	8,344,986
固定資産		
(有形固定資産)	(76,289,112)	(76,124,916)
信託建物	21,797,047	21,977,576
減価償却累計額	△3,352,205	△3,720,529
信託建物(純額)	18,444,842	18,257,046
信託構築物	191,140	194,174
減価償却累計額	△67,517	△72,588
信託構築物(純額)	123,623	121,586
信託機械及び装置	503,079	555,725
減価償却累計額	△202,558	△226,764
信託機械及び装置(純額)	300,521	328,960
信託工具、器具及び備品	339,033	362,450
減価償却累計額	△145,376	△171,756
信託工具、器具及び備品(純額)	193,656	190,693
信託土地	57,226,468	57,226,468
信託建設仮勘定	-	159
(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)	(340,829)	(324,311)
長期前払費用	330,811	314,295
繰延税金資産	18	16
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	77,499,570	77,318,855
投資口交付費	23,381	14,746
投資法人債発行費	12,832	12,151
【繰延資産合計】	36,214	26,898
資産合計	85,596,761	85,690,740

	2022年4月期 (第15期)	2022年10月期 (第16期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	220,951	155,380
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,200,000
未払金	153,113	157,903
未払法人税等	976	941
未払消費税等	18,453	96,460
前受金	550,142	561,521
その他	82,174	107,976
【流動負債合計】	7,425,811	7,280,183
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,500,000	33,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,869,200	2,879,743
【固定負債合計】	37,369,200	37,579,743
負債合計	44,795,011	44,859,926
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,395,425	39,395,425
剰余金	(1,406,323)	(1,435,388)
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,406,323	1,435,388
【投資主資本合計】	40,801,749	40,830,814
純資産合計	40,801,749	40,830,814
負債純資産合計	85,596,761	85,690,740

損益計算書

(単位：千円)

	2022年4月期 (第15期)	2022年10月期 (第16期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,008,688	3,106,343
その他賃貸事業収入	293,967	330,941
営業収益合計	3,302,656	3,437,285
営業費用		
賃貸事業費用	1,421,275	1,514,086
資産運用報酬	191,185	198,862
資産保管手数料	3,524	3,734
一般事務委託手数料	20,544	21,962
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	81,420	77,144
営業費用合計	1,720,410	1,818,251
営業利益	1,582,245	1,619,033
営業外収益		
受取利息	39	37
受取保険金	-	3,309
還付加算金	-	135
雑収入	501	389
営業外収益合計	541	3,871
営業外費用		
支払利息	190,912	199,437
投資法人債利息	4,250	4,250
投資法人債発行費償却	672	681
融資関連費用	91,419	93,671
その他	8,153	8,617
営業外費用合計	295,408	306,657
経常利益	1,287,378	1,316,247
税引前当期純利益	1,287,378	1,316,247
法人税、住民税及び事業税	982	946
法人税等調整額	△18	1
法人税等合計	964	948
当期純利益	1,286,414	1,315,299
前期繰越利益	119,909	120,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,406,323	1,435,388

ポートフォリオ一覧(59物件)(1)

物件番号	物件名	環境認証		築年数(年)	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	(A) 不動産鑑定評価額(百万円)	(B) 帳簿価格(百万円)	(A)-(B) 簿価ベース含み損益(百万円)	前期末比不動産鑑定評価額(百万円)	前期末比簿価ベース含み損益(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	総賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
O-01	多摩スタートーセイビル	★		33.3	東京都多摩市	3,370	4.3	3,900	3,282	617	0	13	7.02	9,702.32	93.4	4.36
O-02	KM新宿ビル			31.1	東京都新宿区	2,057	2.6	3,080	1,966	1,113	110	113	6.08	3,403.95	100.0	5.52
O-03	日本橋浜町ビル	★		32.0	東京都中央区	1,830	2.3	2,830	1,737	1,092	50	59	7.14	3,334.40	100.0	6.11
O-04	関内トーセイビルⅡ	★		38.7	神奈川県横浜市	4,100	5.2	4,610	3,997	612	0	△ 84	5.93	6,912.33	100.0	11.54
O-05	西葛西トーセイビル	★★	★★★	28.8	東京都江戸川区	1,710	2.2	2,050	1,624	425	△ 10	0	6.25	3,187.97	100.0	3.84
O-06	新横浜センタービル		★★★	31.9	神奈川県横浜市	1,364	1.7	1,910	1,318	591	80	87	7.21	3,884.81	100.0	6.47
O-07	西台NCビル	★★		30.6	東京都板橋区	1,481	1.9	1,830	1,472	357	20	31	6.15	3,798.48	85.2	5.25
O-08	JPT元町ビル			31.0	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,870	2,298	571	60	69	6.09	5,410.03	100.0	6.06
O-09	白山麻の実ビル			29.3	東京都文京区	1,380	1.8	1,760	1,356	403	10	15	5.47	1,860.51	100.0	7.31
O-10	長者町デュオビル			29.3	神奈川県横浜市	1,300	1.7	1,470	1,281	188	30	33	5.31	2,217.86	86.2	3.56
O-11	NU関内ビル	★		35.7	神奈川県横浜市	3,800	4.9	4,050	3,822	227	0	5	5.65	8,025.76	81.1	4.56
O-12	東戸塚ウエストビル	★		29.7	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2,790	2,692	97	0	10	5.41	5,662.83	100.0	5.22
O-13	関内ワイズビル			31.7	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2,170	2,048	121	0	0	5.22	3,568.43	100.0	6.83
O-14	本厚木トーセイビル			29.8	神奈川県厚木市	880	1.1	905	890	14	△ 5	0	6.37	2,651.90	95.7	8.92
O-15	八王子トーセイビル			34.7	東京都八王子市	1,600	2.0	1,770	1,597	172	0	△ 5	5.82	3,540.66	79.0	5.01
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			27.4	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,180	1,111	68	0	6	6.00	2,755.18	100.0	9.06
O-17	千葉中央トーセイビル			13.8	千葉県千葉市	833	1.1	907	832	74	0	4	5.41	1,762.92	100.0	6.11
オフィス小計		-		-	-	33,897	43.3	40,082	33,330	6,751	345	361	6.04	71,680.34	94.6	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			29.9	千葉県千葉市	2,380	3.0	2,590	2,123	466	0	10	5.89	5,890.90	100.0	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			25.2	埼玉県入間市	1,950	2.5	2,140	1,888	251	0	6	6.53	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-04	和紅ビル			36.5	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,480	1,324	155	40	46	5.68	2,827.26	100.0	9.32
商標施設 小計		-		-	-	5,730	7.3	6,210	5,336	873	40	63	6.06	14,807.88	100.0	-
オフィス・商業施設 中計		-		-	-	39,627	50.6	46,292	38,667	7,624	385	425	6.04	86,488.22	95.5	-

(注) 本表における基準日は2022年10月末日ですが、環境認証の取得状況は本決算発表日時点です。

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となります。次頁も同じです。

ポートフォリオ一覧(59物件)(2)

物件番号	物件名	環境認証		築年数(年)	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	(A) 不動産鑑定評価額(百万円)	(B) 帳簿価格(百万円)	(A)-(B) 簿価ベース含み損益(百万円)	前期末比不動産鑑定評価額(百万円)	前期末比簿価ベース含み損益(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	総賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-01	T's garden高円寺			11.8	東京都杉並区	1,544	2.0	2,220	1,477	742	60	65	5.35	2,169.38	100.0	7.91
Rd-02	ライブ赤羽			33.6	東京都北区	1,227	1.6	1,680	1,202	477	20	10	6.31	3,876.44	98.6	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		14.6	東京都目黒区	1,000	1.3	1,380	976	403	40	42	5.27	1,392.13	94.7	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師			13.8	神奈川県川崎市	980	1.3	1,250	920	329	30	34	5.82	2,067.93	98.6	7.38
Rd-05	アピタート蒲田			31.4	東京都大田区	836	1.1	1,010	821	188	23	25	5.47	1,768.23	96.3	7.82
Rd-07	アピニール白妙			27.7	神奈川県横浜市	780	1.0	1,060	735	324	20	26	6.81	2,499.93	97.9	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田			30.3	東京都町田市	600	0.8	808	609	198	0	6	7.05	1,866.11	95.6	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		14.6	千葉県千葉市	2,800	3.6	3,270	2,550	719	50	72	5.95	6,758.52	98.1	7.30
Rd-11	T's garden新小岩			24.6	東京都葛飾区	670	0.9	724	660	63	7	8	5.10	1,652.93	100.0	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	★★★		30.7	東京都練馬区	1,880	2.4	2,110	1,931	178	50	53	5.32	4,558.96	97.1	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米			33.1	東京都東久留米市	1,650	2.1	1,830	1,612	217	20	28	5.52	3,546.91	95.2	4.34
Rd-14	ルミエール3番館			28.1	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,620	1,401	218	20	21	6.04	5,644.16	97.8	2.58
Rd-15	T's garden西船橋			31.7	千葉県船橋市	860	1.1	889	860	28	△1	0	5.70	2,643.84	100.0	7.50
Rd-16	クエスト山手台			33.7	神奈川県横浜市	710	0.9	734	706	27	△21	△17	5.76	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17	サンセール与野本町			32.0	埼玉県さいたま市	600	0.8	611	598	12	△11	△12	5.45	1,419.39	98.6	4.13
Rd-18	Rising Place川崎二番館			5.7	神奈川県川崎市	1,812	2.3	1,950	1,820	129	30	43	5.00	2,962.48	97.8	3.94
Rd-19	Jパレス桜台			28.7	東京都練馬区	1,090	1.4	1,260	1,091	168	30	30	4.86	2,396.07	97.2	5.38
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			31.9	神奈川県横浜市	740	0.9	795	743	51	0	0	5.84	1,990.34	90.5	4.65
Rd-21	T's garden西八王子WEST			25.8	東京都八王子市	600	0.8	696	590	105	13	16	6.24	2,315.99	100.0	7.44
Rd-22	T's garden大島			33.0	東京都江東区	1,020	1.3	1,110	1,037	72	0	3	5.76	2,705.70	98.3	5.35
Rd-23	T's garden北柏	★★★		28.5	千葉県柏市	2,770	3.5	2,880	2,737	142	10	20	5.32	13,377.44	98.0	4.32
Rd-24	センチュリー浦和			33.6	埼玉県さいたま市	980	1.3	1,140	984	155	20	25	5.98	4,201.77	97.5	4.54
Rd-25	T's garden永山			36.4	東京都多摩市	850	1.1	970	846	123	16	18	6.11	4,286.89	97.8 (91.4)	7.72
Rd-26	グランドワールふじみ野			25.7	埼玉県富士見市	822	1.1	872	821	50	13	16	5.69	2,144.34	91.9	4.14
Rd-27	T's garden一橋学園			34.4	東京都小平市	760	1.0	858	761	96	19	19	5.72	2,845.88	96.7	10.05
Rd-28	T's garden藤Ⅱ			35.6	埼玉県川口市	750	1.0	830	753	76	9	11	5.96	3,042.75	98.2	4.43
Rd-29	T's garden藤Ⅲ			32.9	埼玉県川口市	655	0.8	707	663	43	7	7	5.78	2,464.40	100.0	3.03
Rd-30	T's garden柏			30.6	千葉県柏市	595	0.8	655	601	53	7	9	5.73	3,265.30	100.0	8.26
Rd-31	サンイング北松戸			16.7	千葉県松戸市	482	0.6	514	478	35	2	4	5.20	1,194.05	95.8	3.17
Rd-32	T's garden田無			31.1	東京都西東京市	310	0.4	396	337	58	11	5	6.40	1,263.32	95.2	8.83
Rd-33	T's gardenセンター南			15.8	神奈川県横浜市	1,140	1.5	1,320	1,160	159	40	42	4.99	1,943.52	98.8	8.65
Rd-34	ブルーヴァル舞岡			18.9	神奈川県横浜市	810	1.0	903	825	77	17	18	5.56	3,002.40	100.0	9.79
Rd-35	T's garden小岩			29.6	東京都江戸川区	490	0.6	601	502	98	14	15	5.31	1,186.85	95.4	6.29
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			34.1	神奈川県横浜市	480	0.6	590	488	101	0	0	5.92	1,050.03	82.6	9.07
Rd-37	セルリアン・シティ			31.4	東京都東久留米市	1,060	1.4	1,230	1,083	146	70	73	5.59	3,199.68	95.0	4.48
Rd-38	T's garden越谷大袋			31.6	埼玉県越谷市	804	1.0	850	822	27	1	4	5.94	3,655.13	100.0 (89.1)	2.99
Rd-39	T's garden幌ヶ谷			29.5	神奈川県川崎市	790	1.0	907	802	104	10	11	5.27	1,107.32	86.8	10.31
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			33.5	神奈川県横浜市	660	0.8	751	673	77	9	11	5.79	1,562.22	90.0	10.02
Rd-41	グリーンスターハイツ			30.2	東京都荒川区	620	0.8	755	630	124	1	2	5.68	1,632.50	100.0	4.11
住宅 小計				-	-	38,647	49.4	44,736	38,327	6,408	656	780	5.65	113,463.97	97.4	-
合計/平均				-	29.0	78,274	100.0	91,028	76,994	14,033	1,041	1,205	5.85	199,952.19	96.6	3.31

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(1)

	O-01 多摩センター トーセイビル	O-02 KM新宿ビル	O-03 日本橋浜町ビル	O-04 関内トーセイビルⅡ	O-05 西葛西トーセイビル	O-06 新横浜センタービル	O-07 西台NCビル
							

所在地	東京都多摩市 落合	東京都新宿区 歌舞伎町	東京都中央区 日本橋浜町	神奈川県横浜市 中区住吉町	東京都江戸川区 西葛西	神奈川県横浜市 港北区新横浜	東京都板橋区 高島平
最寄駅	小田急多摩線 小田急多摩 センター駅 徒歩約4分	西武新宿線 西武新宿駅 徒歩約1分	都営地下鉄新宿線 浜町駅 徒歩約3分	横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩約3分	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩約2分	JR東海道新幹線・横浜線 新横浜駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 西台駅 徒歩約1分
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	4,100百万円	1,710百万円	1,364百万円	1,481百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上7階	地下1階/地上9階	地上9階	地下1階/地上12階	地下1階/地上8階	地下2階/地上9階	地下1階/地上7階
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	9,383.81㎡	4,271.38㎡	5,809.25㎡	6,214.11㎡
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	234,472	97,398	103,816	179,166	79,205	69,821	66,765
賃貸事業収入	183,463	88,110	91,477	158,293	69,719	65,869	61,122
その他賃貸事業収入	51,009	9,288	12,338	20,873	9,486	3,951	5,643
不動産賃貸事業費用合計 ②	103,629	29,082	33,932	58,351	23,939	25,640	29,596
管理委託費	28,243	6,824	8,006	17,109	6,714	8,037	8,729
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	45,289	8,868	12,461	19,881	7,940	5,568	10,717
損害保険料	413	137	135	245	108	150	149
修繕費	11,139	1,910	2,546	3,860	875	413	832
公租公課	17,081	10,098	8,458	13,750	6,617	7,208	8,231
その他費用	1,161	943	2,023	3,204	1,381	3,962	635
NOI ③ (①-②)	130,843	68,315	69,883	120,815	55,266	44,181	37,169
減価償却費 ④	21,271	9,942	11,201	24,162	9,931	8,867	11,196
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	109,572	58,373	58,682	96,653	45,335	35,313	25,972
資本的支出 ⑥	7,394	6,604	1,500	108,533	710	998	-
NCF ⑦ (③-⑥)	123,448	61,711	68,383	12,282	54,556	43,183	37,169

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(2)

	O-08 JPT元町ビル	O-09 白山麻の実ビル	O-10 長者町デュオビル	O-11 NU関内ビル	O-12 東戸塚ウエストビル	O-13 関内ワイズビル	O-14 本厚木トーセイビル
							
所在地	神奈川県横浜市 中区山下町	東京都文京区白山	神奈川県横浜市 中区長者町	神奈川県横浜市 中区山下町	神奈川県横浜市 戸塚区川上町	神奈川県横浜市 中区不老町	神奈川県厚木市 田村町
最寄駅	JR京浜東北線・根岸線 石川町駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 白山駅 徒歩約1分	横浜市営地下鉄ブルーライン 伊勢崎長者町駅 徒歩約1分	JR根岸線・横浜線 関内駅 徒歩約6分	JR横須賀線・ 湘南新宿ライン 東戸塚駅 徒歩約2分	JR京浜東北・根岸線 関内駅 徒歩約2分	小田急小田原線 本厚木駅 徒歩約12分
取得価格	2,377百万円	1,380百万円	1,300百万円	3,800百万円	2,650百万円	2,050百万円	880百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造	鉄骨・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・ 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階/地上8階	地下1階/地上10階	地下1階/地上7階	地下1階/地上10階	地下1階/地上11階	地下1階/地上8階	地上7階
延床面積	7,924.98㎡	2,374.87㎡	3,091.23㎡	10,963.91㎡	8,758.32㎡	4,960.49㎡	3,818.84㎡
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	119,704	58,545	47,704	131,129	121,407	85,731	49,569
賃貸事業収入	104,554	52,730	42,139	116,344	104,137	74,435	43,378
その他賃貸事業収入	15,150	5,814	5,565	14,785	17,270	11,296	6,190
不動産賃貸事業費用合計 ②	36,964	13,449	16,828	60,543	39,135	27,836	19,691
管理委託費	10,676	4,129	5,205	21,758	13,352	8,594	6,851
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	14,399	4,811	5,182	16,004	13,720	10,690	5,142
損害保険料	186	73	80	339	227	161	107
修繕費	1,105	-	2,691	3,997	1,060	1,412	2,471
公租公課	9,625	4,096	3,075	13,679	10,095	6,107	4,506
その他費用	671	38	293	4,465	378	570	312
NOI ③ (①-②)	82,740	45,095	30,876	70,585	82,272	57,895	29,877
減価償却費 ④	13,142	6,488	11,890	15,392	13,492	4,395	5,809
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	69,598	38,606	18,985	55,192	68,780	53,499	24,068
資本的支出 ⑥	3,171	933	8,053	9,867	3,027	5,326	168
NCF ⑦ (③-⑥)	79,569	44,162	22,822	60,718	79,245	52,569	29,709

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(3)

	O-15 八王子トーセイビル	O-16 本厚木トーセイビルⅡ	O-17 千葉中央トーセイビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	Rt-04 和紅ビル	Rd-01 T's garden高円寺
							

所在地	東京都八王子市横山町	神奈川県厚木市中町	千葉県千葉市中央区中央	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北
最寄駅	JR中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5分	小田急小田原線 本厚木駅 徒歩約6分	千葉都市モノレール1号線 霞川公園駅 徒歩約3分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	西武池袋線 武蔵藤沢駅 徒歩約9分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	JR中央線 高円寺駅 徒歩約5分
取得価格	1,600百万円	1,115百万円	833百万円	2,380百万円	1,950百万円	1,400百万円	1,544百万円
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上9階	地上8階	地上9階	地上7階	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階
延床面積	4,972.00㎡	3,603.63㎡	2,455.39㎡	7,175.12㎡	6,131.07㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	77,114	51,603	33,923	125,573	72,186	70,875	52,445
賃貸事業収入	61,901	47,067	28,577	98,912	72,186	59,997	51,220
その他賃貸事業収入	15,212	4,535	5,346	26,660	-	10,877	1,225
不動産賃貸事業費用合計 ②	34,047	14,995	11,016	50,069	8,669	26,558	9,871
管理委託費	8,874	4,860	2,929	7,602	1,080	9,816	3,685
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	8,514	5,243	4,876	27,508	-	10,443	482
損害保険料	136	111	64	212	85	107	57
修繕費	10,051	105	265	2,297	1,521	2,830	1,452
公租公課	5,495	3,843	2,533	11,375	5,660	2,970	3,016
その他費用	674	532	47	774	22	88	875
NOI ③ (①-②)	43,066	36,608	22,906	75,503	63,516	44,316	42,574
減価償却費 ④	7,132	6,699	4,872	20,877	9,010	8,657	5,962
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	35,934	29,909	18,034	54,626	54,506	35,659	36,611
資本的支出 ⑥	12,871	-	-	10,778	2,250	2,241	253
NCF ⑦ (③-⑥)	30,195	36,608	22,906	64,724	61,266	42,075	42,321

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(4)

Rd-02 ライブ赤羽	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden川崎大師	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと
						

所在地	東京都北区浮間	東京都目黒区下目黒	神奈川県川崎市川崎区伊勢町	東京都大田区中央	神奈川県横浜市南区白妙町	東京都町田市原町田	千葉県千葉市中央区中央港
最寄駅	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩約13分	京急大師線 鈴木町駅 徒歩約8分	JR京浜東北線 蒲田駅 徒歩約18分	横浜市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅 徒歩約4分	JR横浜線 町田駅 徒歩約6分	JR京葉線 千葉みなと駅 徒歩約1分
取得価格	1,227百万円	1,000百万円	980百万円	836百万円	780百万円	600百万円	2,800百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上12階	地上6階	地上3階	地上6階	地上11階	地下1階／地上12階	地下1階／地上13階
延床面積	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	55,489	35,998	36,830	29,683	37,778	30,166	123,352
賃貸事業収入	53,625	34,761	35,536	28,083	36,816	29,121	111,515
その他賃貸事業収入	1,863	1,236	1,294	1,599	961	1,044	11,837
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,614	9,114	6,943	7,295	7,563	8,376	37,910
管理委託費	5,312	2,831	2,579	2,741	2,974	2,730	9,991
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	837	296	272	618	876	720	11,643
損害保険料	104	43	51	47	65	61	214
修繕費	2,903	2,431	758	1,128	701	1,376	4,835
公租公課	3,405	2,143	1,923	1,555	2,051	2,478	8,888
その他費用	752	1,068	1,058	904	594	709	2,037
NOI ③ (①-②)	41,874	26,884	29,887	22,387	30,214	21,790	85,442
減価償却費 ④	4,531	4,234	5,522	3,390	7,191	6,242	24,822
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	37,342	22,649	24,364	18,997	23,023	15,547	60,619
資本的支出 ⑥	14,347	1,338	1,234	472	1,051	-	2,115
NCF ⑦ (③-⑥)	27,527	25,545	28,653	21,915	29,163	21,790	83,326

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(5)

Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町
						








所在地	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北	東京都東久留米市東本町	埼玉県川口市芝	千葉県船橋市二子町	神奈川県横浜市 泉区西が岡	埼玉県さいたま市 中央区下落合
最寄駅	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約16分	JR総武線 下総中山駅 徒歩約9分	相鉄いずみ野線 弥生台駅 徒歩約10分	JR埼京線 与野本町駅 徒歩約8分
取得価格	670百万円	1,880百万円	1,650百万円	1,420百万円	860百万円	710百万円	600百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上10階	地上8階	地上10階	地上7階	地上6階	地上7階	地上4階
延床面積	1,976.90㎡	4,563.79㎡	4,374.55㎡	5,812.86㎡	2,871.43㎡	2,905.27㎡	1,978.93㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,061	65,552	64,845	60,633	34,950	30,193	25,313
賃貸事業収入	24,868	63,911	61,065	58,637	33,459	29,868	24,445
その他賃貸事業収入	1,193	1,641	3,779	1,996	1,490	324	868
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,397	11,006	17,410	13,745	9,316	6,473	7,404
管理委託費	2,578	3,564	5,190	4,144	3,118	2,933	2,304
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	631	880	3,892	620	753	434	634
損害保険料	47	112	105	132	63	63	44
修繕費	1,096	1,327	3,819	3,870	1,989	820	1,661
公租公課	1,461	4,580	2,682	4,090	2,399	1,900	1,667
その他費用	282	240	1,420	587	691	22	793
NOI ③ (①-②)	19,664	54,545	47,434	46,887	25,633	23,719	17,908
減価償却費 ④	2,852	5,243	8,760	7,719	3,142	3,317	1,713
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	16,811	49,302	38,673	39,168	22,491	20,401	16,195
資本的支出 ⑥	1,007	1,682	530	5,835	3,013	142	3,093
NCF ⑦ (③-⑥)	18,656	52,863	46,904	41,052	22,619	23,577	14,815

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(6)

Rd-18 Rising Place川崎二番館	Rd-19 Jパレス桜台	Rd-20 パルソナーージュ横浜	Rd-21 T's garden 西八王子WEST	Rd-22 T's garden大島	Rd-23 T's garden北柏	Rd-24 センチュリー浦和
						

所在地	神奈川県川崎市 川崎区浜町	東京都練馬区桜台	神奈川県横浜市栄区桂町	東京都八王子市台町	東京都江東区北砂	千葉県柏市根戸字高野台	埼玉県さいたま市 桜区南元宿
最寄駅	JR南武線・鶴見線 浜川崎駅 徒歩約10分	東京メトロ有楽町線・副都心 線 氷川台駅 徒歩約6分	JR根岸線 本郷台駅 徒歩約12分	JR中央線 西八王子駅 徒歩約12分	都営地下鉄新宿線 西大島駅 徒歩約11分	JR常磐線 北柏駅 徒歩約12分	JR埼京線 南与野駅 徒歩約13分
取得価格	1,812百万円	1,090百万円	740百万円	600百万円	1,020百万円	2,770百万円	980百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	①②③ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ④鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上9階	地下1階/地上7階	地上6階	地下1階/地上5階	地下1階/地上9階	①地上9階 ②地上13階 ③地上4階 ④地上1階	地上7階
延床面積	3,697.17㎡	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡	3,002.99㎡	13,796.50㎡	4,327.24㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	63,523	38,323	29,589	27,439	42,052	119,372	41,918
賃貸事業収入	60,977	36,548	26,750	26,687	41,403	104,431	40,085
その他賃貸事業収入	2,545	1,774	2,839	751	649	14,940	1,833
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,791	8,584	11,195	6,348	11,756	39,851	9,972
管理委託費	4,347	3,694	2,653	2,352	4,027	10,075	3,866
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	573	722	1,928	739	638	12,690	519
損害保険料	98	61	60	66	75	337	96
修繕費	979	1,434	3,933	816	2,009	5,809	2,351
公租公課	4,644	2,106	1,594	1,799	1,611	8,734	2,374
その他費用	848	264	724	274	3,093	1,903	464
NOI ③ (①-②)	51,732	29,739	18,394	21,090	30,296	79,520	31,946
減価償却費 ④	13,956	2,649	2,904	3,812	4,231	20,664	5,414
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	37,775	27,089	15,489	17,278	26,064	58,856	26,531
資本的支出 ⑥	-	1,840	2,863	378	289	9,947	324
NCF ⑦ (③-⑥)	51,732	27,898	15,530	20,712	30,007	69,573	31,621

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(7)

Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウルふじみ野	Rd-27 T's garden一橋学園	Rd-28 T's garden蔵Ⅱ	Rd-29 T's garden蔵Ⅲ	Rd-30 T's garden柏	Rd-31 サンイング北松戸
						

所在地	東京都多摩市永山	埼玉県富士見市ふじみ野東	東京都小平市喜平町	埼玉県川口市芝	埼玉県川口市芝中田	千葉県柏市富里	千葉県松戸市上本郷字花下
最寄駅	京王相模原線 京王永山駅、 小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分	JR京浜東北線 蔵駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 蔵駅 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	36,805	31,160	30,432	32,903	27,858	27,110	18,459
賃貸事業収入	35,873	30,117	30,061	30,986	27,045	25,712	17,581
その他賃貸事業収入	932	1,042	371	1,917	813	1,397	878
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,786	9,001	8,843	9,804	7,234	10,670	4,672
管理委託費	4,971	3,113	2,409	3,092	2,865	3,090	1,567
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	1,138	449	614	319	406	546	322
損害保険料	117	57	80	77	65	76	42
修繕費	1,265	2,341	2,722	3,223	1,477	3,973	963
公租公課	2,970	1,802	1,844	1,864	1,722	2,070	1,032
その他費用	23	936	871	926	397	612	444
NOI ③ (①-②)	26,018	22,158	21,588	23,099	20,624	16,439	13,787
減価償却費 ④	4,877	3,364	2,791	2,731	2,081	4,208	3,141
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	21,141	18,794	18,797	20,367	18,542	12,231	10,645
資本的支出 ⑥	2,332	315	2,238	728	1,824	1,896	245
NCF ⑦ (③-⑥)	23,686	21,843	19,350	22,370	18,799	14,543	13,542

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(8)

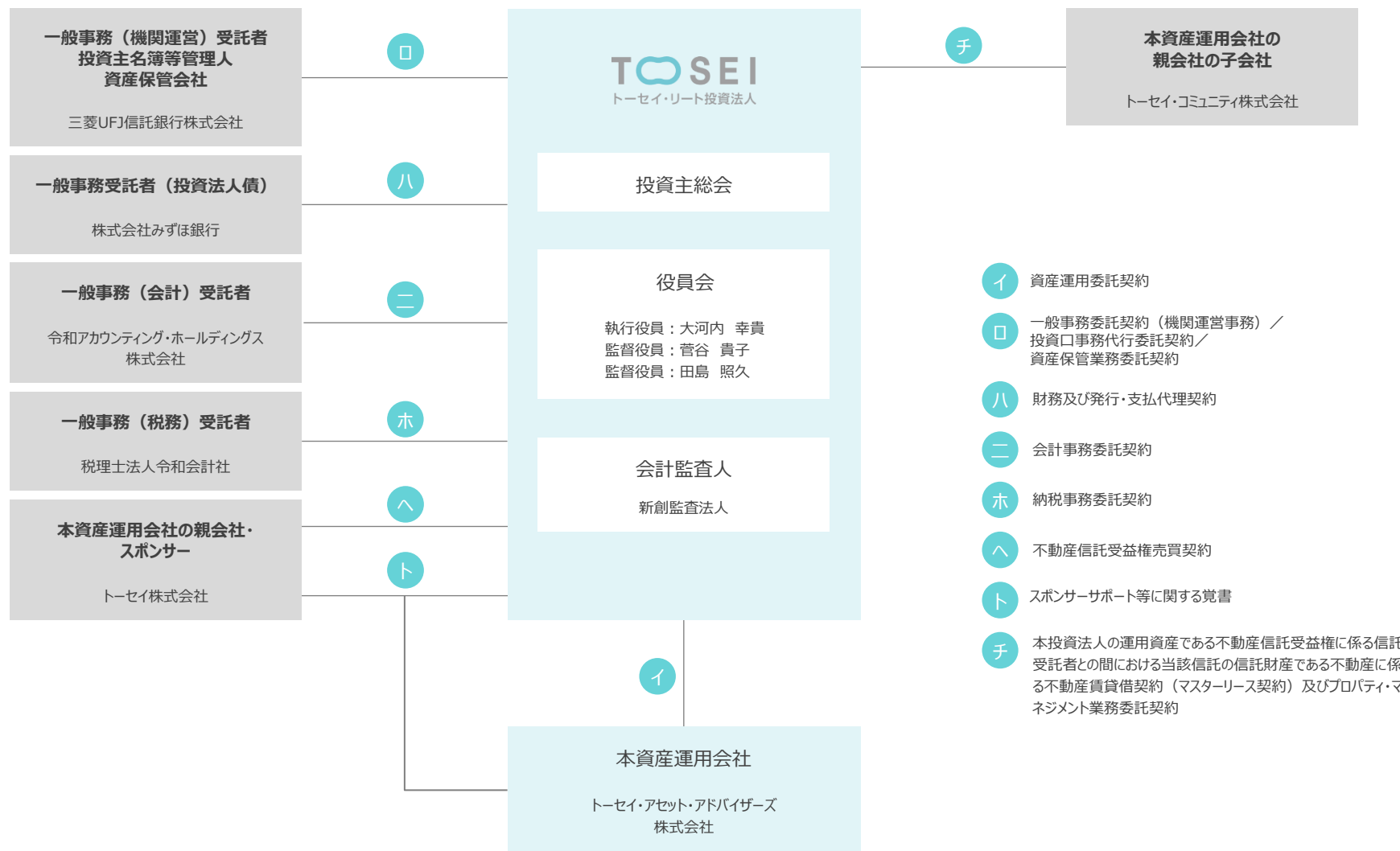
Rd-32 T's garden田無	Rd-33 T's gardenセンター南	Rd-34 ブルヴァル舞岡	Rd-35 T's garden小岩	Rd-36 T's garden 都筑ふれあいの丘II	Rd-37 セルリアン・シティ	Rd-38 T's garden越谷大袋
						

所在地	東京都西東京市南町	神奈川県横浜市 都筑区茅ヶ崎中央	神奈川県横浜市 戸塚区舞岡町	東京都江戸川区北小岩	神奈川県横浜市 都筑区荏田南	東京都東久留米市東本町	埼玉県越谷市 大字袋山字根河原
最寄駅	西武新宿線 西武柳沢駅 徒歩約6分	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン センター南駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄ブルーライン 舞岡駅 徒歩約22分	京成電鉄京成本線 京成小岩駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約15分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	東武鉄道伊勢崎線 大袋駅 徒歩約3分
取得価格	310百万円	1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円	1,060百万円	804百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造
階数	地下1階/地上7階	地上11階	地上5階	地上8階	地下1階/地上5階	地下1階/地上10階	地上10階
延床面積	1,672.02㎡	2,295.54㎡	3,144.11㎡	1,330.30㎡	1,522.59㎡	4,061.99㎡	4,276.68㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	15,828	40,705	33,647	18,005	21,649	43,774	35,613
賃貸事業収入	15,408	39,420	32,994	17,781	17,231	40,797	33,695
その他賃貸事業収入	420	1,284	652	224	4,418	2,977	1,917
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,481	10,624	7,994	3,133	10,123	15,483	11,798
管理委託費	2,088	3,546	2,772	1,604	2,100	4,389	3,838
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	337	584	294	252	3,200	3,065	1,278
損害保険料	42	61	71	32	35	96	101
修繕費	2,377	2,075	1,657	148	2,108	2,882	2,868
公租公課	1,070	2,586	2,571	696	1,152	2,596	2,542
その他費用	266	1,470	326	99	1,226	2,153	868
NOI ③ (①-②)	9,346	30,081	25,653	14,872	11,526	28,291	23,814
減価償却費 ④	2,040	4,861	3,337	2,010	1,354	5,146	3,524
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	7,306	25,219	22,315	12,861	10,171	23,144	20,289
資本的支出 ⑥	7,588	2,333	1,434	160	370	1,528	135
NCF ⑦ (③-⑥)	1,758	27,748	24,218	14,712	11,156	26,763	23,679

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第16期)(9)

Rd-39 T's garden 梶ヶ谷	Rd-40 T's garden 都筑ふれあいの丘	Rd-41 グリーンスターハイツ
		

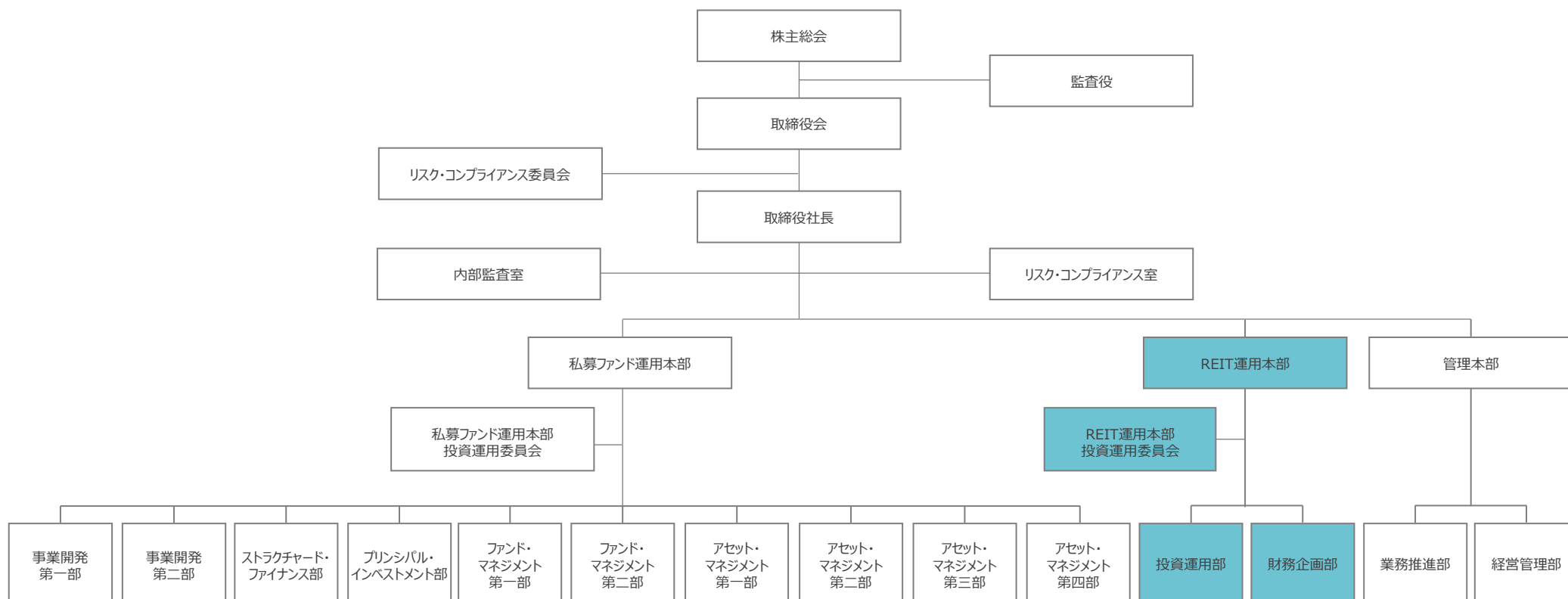
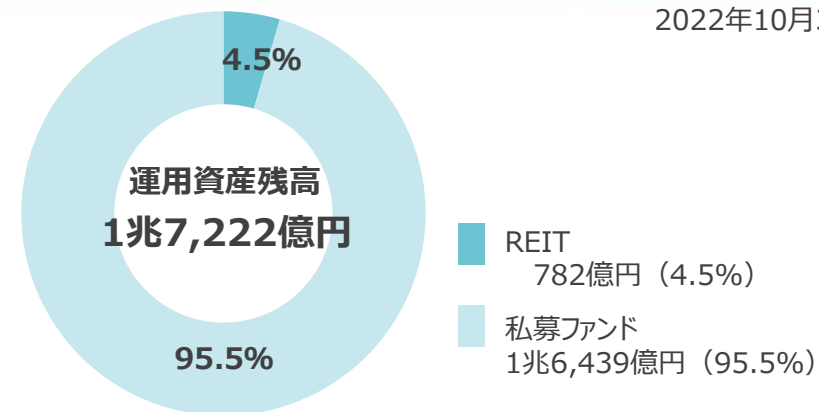
所在地	神奈川県川崎市 高津区梶ヶ谷	神奈川県横浜市 都筑区富士見が丘	東京都荒川区西尾久
最寄駅	東急田園都市線 梶が谷駅 徒歩約8分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約8分	都電荒川線 小台駅 徒歩約3分
取得価格	790百万円	660百万円	620百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上6階	地上6階	地上8階
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡
個別物件収支(単位:千円)			
不動産賃貸事業収益合計 ①	24,092	27,674	24,331
賃貸事業収入	22,685	27,021	23,684
その他賃貸事業収入	1,406	653	647
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,454	9,117	4,957
管理委託費	2,070	3,083	2,504
信託報酬	300	300	300
水道光熱費	432	1,439	247
損害保険料	34	67	42
修繕費	5,419	1,738	523
公租公課	1,335	2,119	1,285
その他費用	3,862	368	54
NOI ③(①-②)	10,637	18,557	19,374
減価償却費 ④	1,984	2,103	1,702
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	8,652	16,454	17,671
資本的支出 ⑥	305	-	-
NCF ⑦(③-⑥)	10,332	18,557	19,374



資産運用会社の概要

2022年10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	127名
許認可等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業 (関東財務局長(金商)第363号) ■ 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号) ■ 宅地建物取引業免許(東京都知事(4)第85736号) ■ 不動産特定共同事業許可 (金融庁長官・国土交通大臣第70号)



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。