

決算説明会

T^oSEI
トーセイ・リート投資法人

2023年4月期（第17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17期（2023年4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17期末鑑定評価額及び含み益の状況
- ポートフォリオの推移
- 取得物件の概要 / サンハウス野並
- 東京経済圏を中心に厳選取得の継続

財務の状況 ----- 19

- 第三者割当増資及びスポンサーコミットメント体制の強化
- 財務運営（1）（2）

業績予想 ----- 23

- 第18期（2023年10月期）・第19期（2024年4月期）の運用サマリー
- 第18期（2023年10月期）・第19期（2024年4月期）の業績予想
- 分配金の予想について



ESGについて ----- 27

- ESG（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）によるセイムポート出資状況
- SDGsとの関連

APPENDIX ----- 35

- トーセイ・リートとは
- IRの取組み（オンライン）
- 投資口価格の推移
- ポートフォリオの主要指標
- テナント分散状況（第17期末）
- 投資主の状況（第17期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（60物件）（1）（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第17期）（1）～（9）
- 投資法人の仕組み
- 資産運用会社の概要
- ディスクレームー

トーセイ・リートの概要 (2023年4月30日時点)

基本情報	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
運用資産	総合型
投資対象	・オフィス、商業施設、住宅、 物流施設 ・中小規模 (原則50億円以下)
スポンサー	トーセイ株式会社 (東証プライム市場：証券コード8923 / シンガポール証券取引所：証券コード S2D)
資産運用 会社	トーセイ・アセット・ アドバイザーズ株式会社
YouTube チャンネル	 <p>トーセイ・リート投資法人</p> <p>・動画</p>  <p>3分でわかる 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	60物件 79,054百万円(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 : 42.9% 商業施設 : 7.2% 住宅 : 49.9%
鑑定評価額	92,611百万円
鑑定 NOI利回り	5.83%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	96.4%
環境認証 取得物件	物件数：14 取得率：36.2% (延床面積ベース)
エクイティ	
時価総額	46,923百万円
出資総額	39,395百万円
投資口価格	129,800円
1口当たり NAV	150,037円

財務指標	
有利子 負債残高	41,700百万円
平均 調達金利	0.99%
平均 残存年数	2.99年
固定 金利比率	98.1%
総資産LTV (鑑定LTV)	48.1% (41.1%)
格付の状況	
JCR	A- (ポジティブ)
分配金	
2023年 4月期実績	3,682円
2023年 10月期予想 (2023年6月16日発表)	3,580円

1 分配金

◇前期比+44円、予想比+112円（内部留保取崩しなし）

	第16期 (前期) 実績	第17期 (当期)			
		予想	実績	前期比	予想比
分配金 (円/口)	3,638	3,570	3,682	44	112
・利益分配金	3,638	3,530	3,682	44	152
・内部留保取崩し	0	40	0	0	△40

2 稼働率

◇全体稼働率は96.4%（前期末比△0.2pt）

	第16期末 (前期)	第17期末 (当期)	増減
オフィス	94.6%	94.6%	0.0pt
商業施設	100.0%	97.7%	△2.3pt
住宅	97.4%	97.2%	△0.2pt
全体	96.6%	96.4%	△0.2pt

※第17期末の想定全体稼働率は95.1%（2022年12月16日発表）

3 物件取得

◇本投資法人初の地方物件取得
◇取得資金の一部を第三者割当増資により調達



物件名：サンハウス野並
所在：愛知県名古屋市緑区

取得日	2023年3月1日
取得価格	780百万円
不動産鑑定評価額	861百万円（2023年1月31日時点）
稼働率	100.0%（2023年4月30日時点）
利回り (取得日時点)	(鑑定NOI) 6.0% (償却後) 5.3%

4 ESG

■ DBJ Green Building認証

◇関内ワイズビル、八王子トーセイビルの2物件で新規取得



DBJ Green Building
2022



関内ワイズビル



八王子トーセイビル

■ グリーンローン

◇2022年11月の借換えに続く、グリーンローンによる資金調達

対象資産はグリーン適格資産である月光町アパートメント



DBJ Green Building
2022



月光町アパートメント

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第17期(2023年4月期)決算概要

- 第17期は、営業収益及び各利益段階で、予想・前期実績を上回る結果
- 予想比での超過実績は、稼働率の上振れが主因。水道光熱費収支は、テナントへの転嫁が進み予想通りで着地
- 前期比では、新規物件取得を含めた賃料収入増加や各種経費圧縮により増収増益で着地

■ 第17期の実績

(百万円)

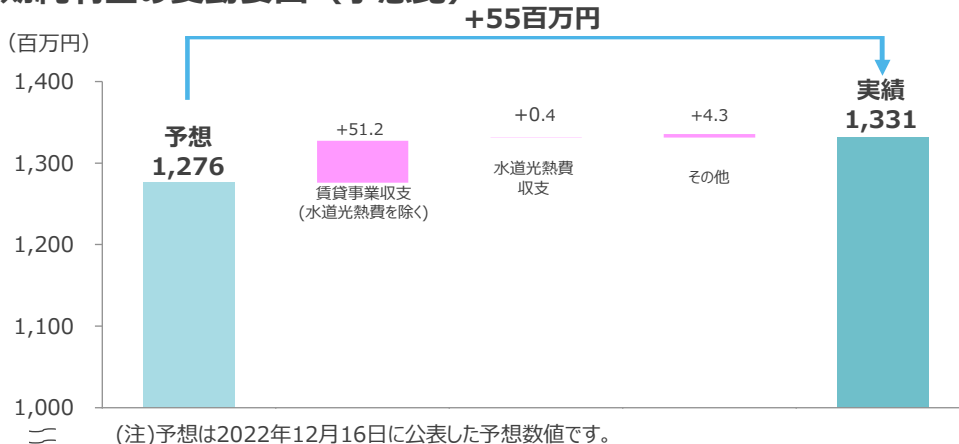
	第16期 (2022年10月期)	第17期 (2023年4月期)			
	実績	予想	実績	予想比	前期 実績比
運用日数(日)	184	181	181	-	-
営業収益	3,437	3,392	3,482	2.6%	1.3%
営業利益	1,619	1,574	1,630	3.6%	0.7%
経常利益	1,316	1,277	1,332	4.3%	1.2%
当期純利益	1,315	1,276	1,331	4.3%	1.2%
分配金(円/口)	3,638	3,570	3,682	3.1%	1.2%
総資産	85,690	-	86,630	-	1.1%

■ 第17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	3,392.4	3,482.1	89.7
賃料・共益費・施設収入	3,089.3	3,118.4	29.0
オフィス	1,386.4	1,392.1	5.6
商業施設	223.7	225.2	1.5
住宅	1,479.1	1,500.9	21.8
水道光熱費収入	265.3	286.1	20.8
その他営業収入	37.7	77.5	39.8
原状回復工事	5.9	28.4	22.4
更新料	29.4	38.4	8.9
解約違約金他	2.2	10.7	8.4

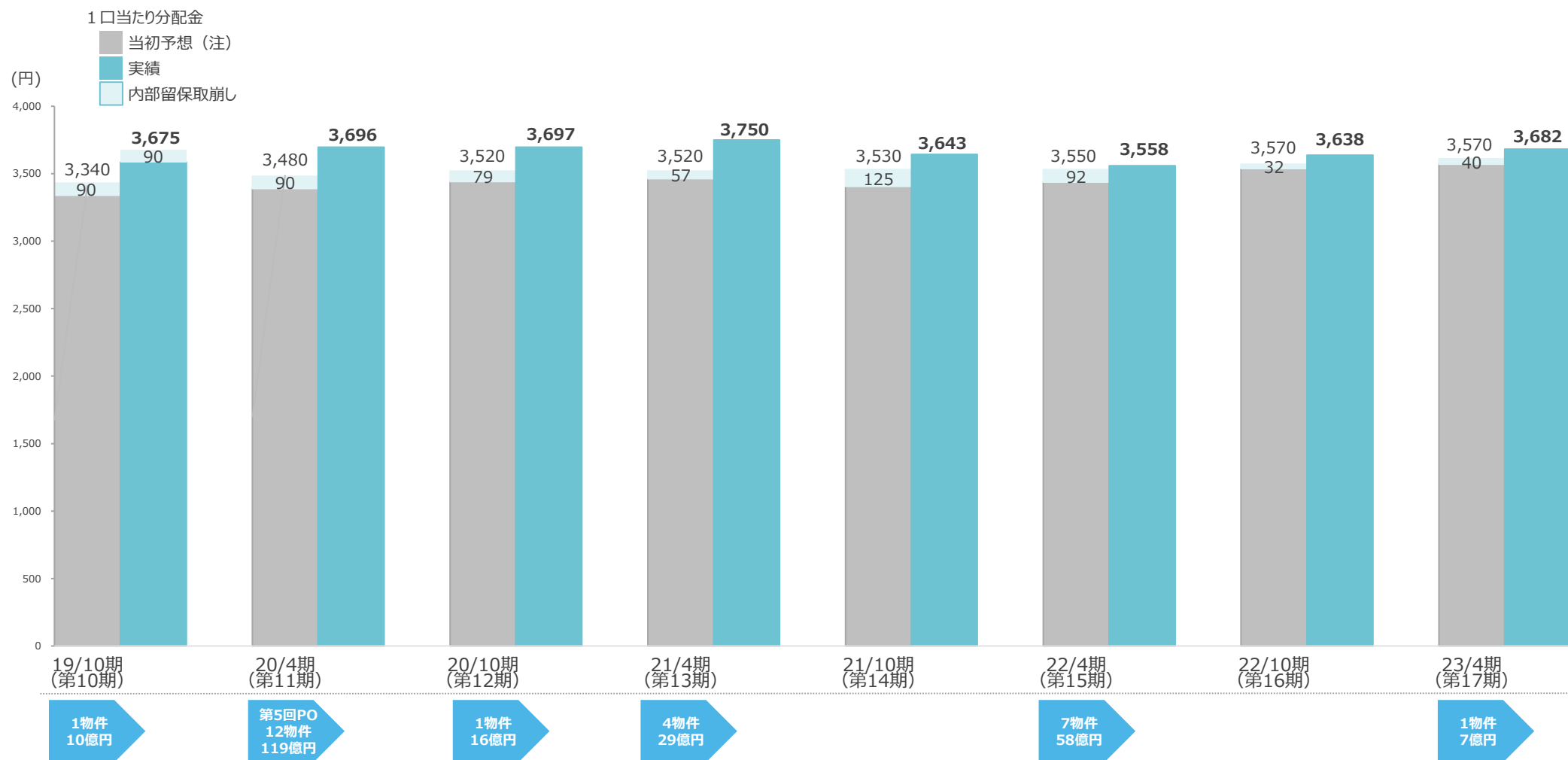
■ 当期純利益の変動要因(予想比)



賃貸事業費用	予想	実績	差異
PMBM報酬	326.1	333.9	7.7
水道光熱費	302.6	323.0	20.3
修繕費	123.8	130.8	7.0
原状回復費	59.4	67.1	7.7
公租公課	252.6	252.8	0.2
その他支出	95.8	84.7	▲11.0
広告宣伝費	43.3	32.3	▲10.9
減価償却費	412.7	426.3	13.6

1口当たり分配金の推移

- 第17期実績は予想比+112円 (+3.1%) の3,682円/口
- 当期純利益分配金部分は予想比+152円の上振れ
- 内部留保取崩し40円を実施せず、今後の安定分配に備え温存



(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、2023年4月期 (第17期) の当初予想は2022年12月16日に公表した数値です。

運用実績

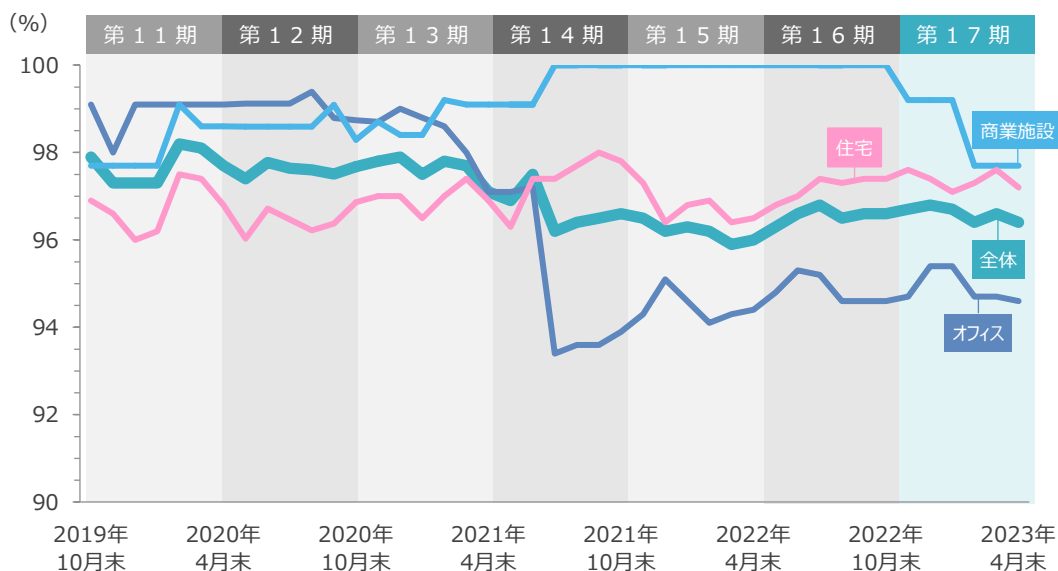
TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 第17期末の全体の稼働率は96.4%と、前期末比で△0.2ポイント低下、想定比では+1.3ポイント上振れ
- オフィス稼働率は、分割対応や増床ニーズの取り込みにより、前期末と同じく94.6%で着地
- 住宅稼働率は、3月のテナント入替等の要因で前期末比△0.2ポイントの97.2%、商業施設は飲食店等の退去により前期末比△2.3ポイントの97.7%となったが、引続き高水準を維持

稼働率の推移



	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末
全体	97.7%	97.1%	96.6%	96.0%	96.6%	96.4%
オフィス	98.7%	97.1%	93.9%	94.4%	94.6%	94.6%
商業施設	98.3%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
住宅	96.9%	96.9%	97.8%	96.5%	97.4%	97.2%

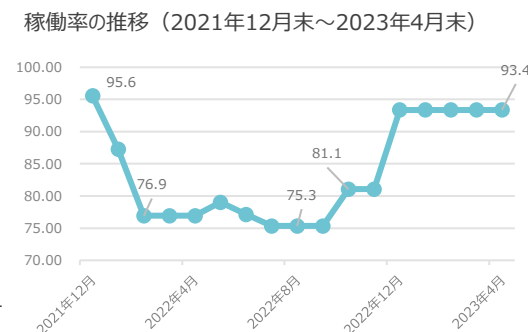
低稼働率のオフィス（第17期末時点）

物件名	第17期末稼働率 (前期末比)	現況(注)
八王子トーセイビル	79.1% (±0pt)	共用部リニューアル工事が完了。23/5に新規テナントが入居し、稼働率は93.7%に回復済。更なる稼働率向上を目指す
本厚木トーセイビル	84.6% (△11.1pt)	23/4に123坪の大型解約発生により稼働率低下。リーシング促進のため、エントランスリニューアルを実施
長者町デュオビル	86.2% (±0pt)	新規申込があったが、移転取り止めに。関内地区のリーシング環境も改善傾向にあり、長者町への波及効果も見極めつつ、リーシングを強化
西台NCビル	88.6% (+3.4pt)	分割対応により、新規テナントが入居し、稼働率は88.6%へ向上。継続的に引合いもあり、早期稼働率向上を目指す

(注) 現況は決算発表日2023年6月16日時点を基準としています。

稼働率向上の事例 NU関内ビル : +12.3pt(前期末比)→93.4%

- ・Covid-19の影響により、大型テナントの解約が発生。稼働率はボトムで75.3%まで低下
- ・小規模区画ニーズを中心に、リーシング環境は改善傾向。肌理細かくテナントニーズ(増床、区画分割)に対応し、稼働率の向上を実現
- ・新たにテナント2件と契約締結済で、23年7月の稼働率は95.7%に向上する
- ・テナントニーズを捉え、更なる稼働率向上を目指す



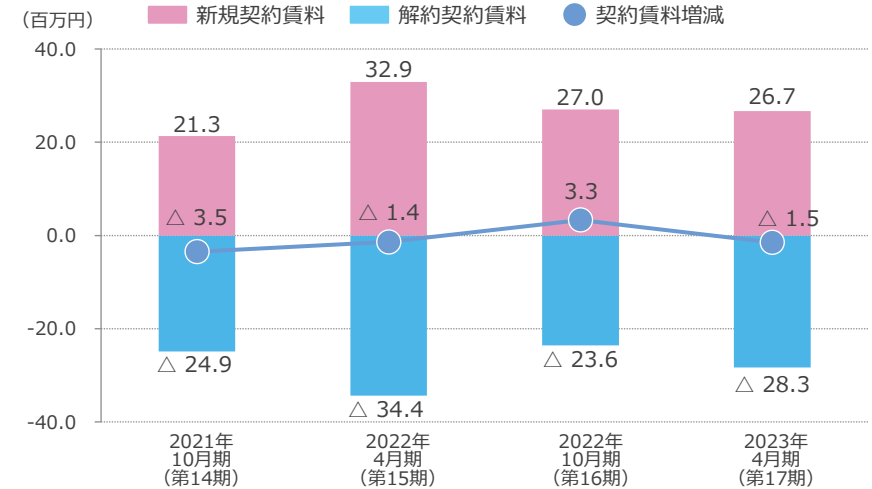
賃料の状況(新規契約・解約)

- 新規契約・解約による月間賃料増減は、商業・住宅の稼働率低下を主因として減少
- テナントの入替えによる月間賃料比較では、オフィス物件において、賃料単価が割高に設定されていた一部の退去区画に、新テナントが適正賃料で入居したことを主因に減少。住宅は、ファミリー向けレジを中心に好調を維持し、増加傾向が継続

■ 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	7	2,300.88	6,888	9	2,275.66	6,831	△2	25.22	56
商業施設	0	-	-	2	337.64	1,295	△2	△337.64	△1,295
住宅	223	8,083.55	19,902	227	8,271.18	20,194	△4	△187.63	△292
合計	230	10,384.43	26,790	238	10,884.48	28,320	△8	△500.05	△1,530

新規契約・解約月間賃料の推移図

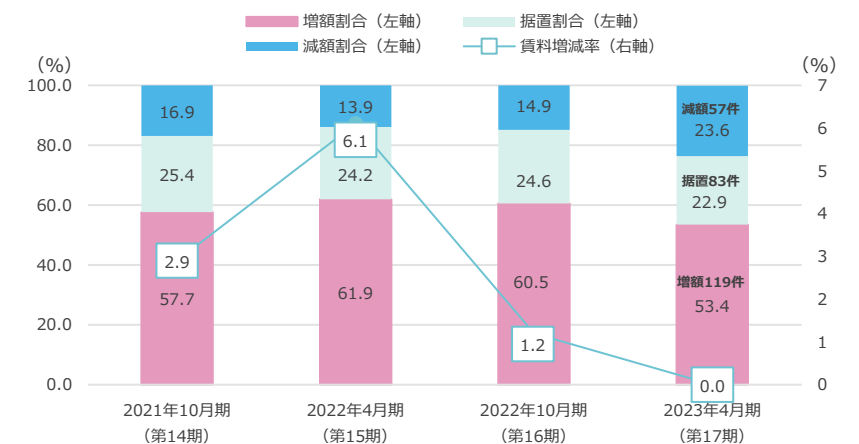


■ 入替え時の賃料動向 (注)

	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	4	370	11.1	1	3	△606	△15.8	8	△235	△3.3
商業施設	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
住宅	115	464	4.7	82	54	△226	△5.1	251	238	1.7
合計	119	834	6.3	83	57	△832	△10.0	259	2	0.0

(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



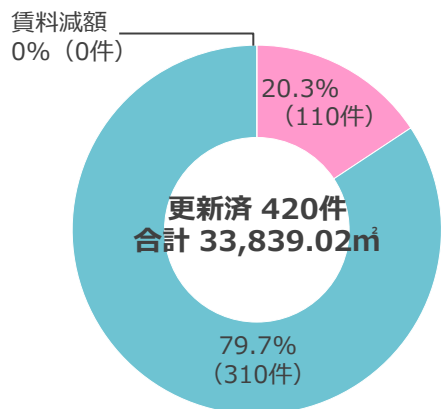
賃料の状況(賃料改定)

- 稼働率の高い住宅を中心に、合計94件の賃料増額改定を実現、減額改定はなし
- 賃料増額率は+2.7%となり前期実績対比で改善

■ 賃料改定の状況

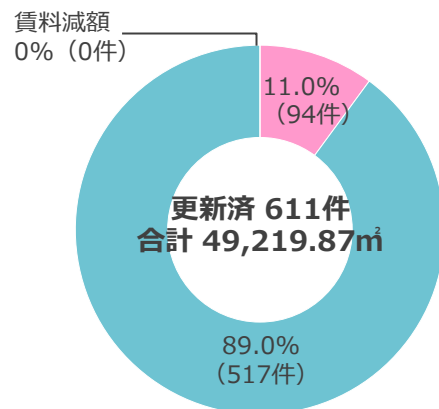
・2022年10月期(第16期)

更新対象 456件 更新率92%



・2023年4月期(第17期)

更新対象 694件 更新率88%



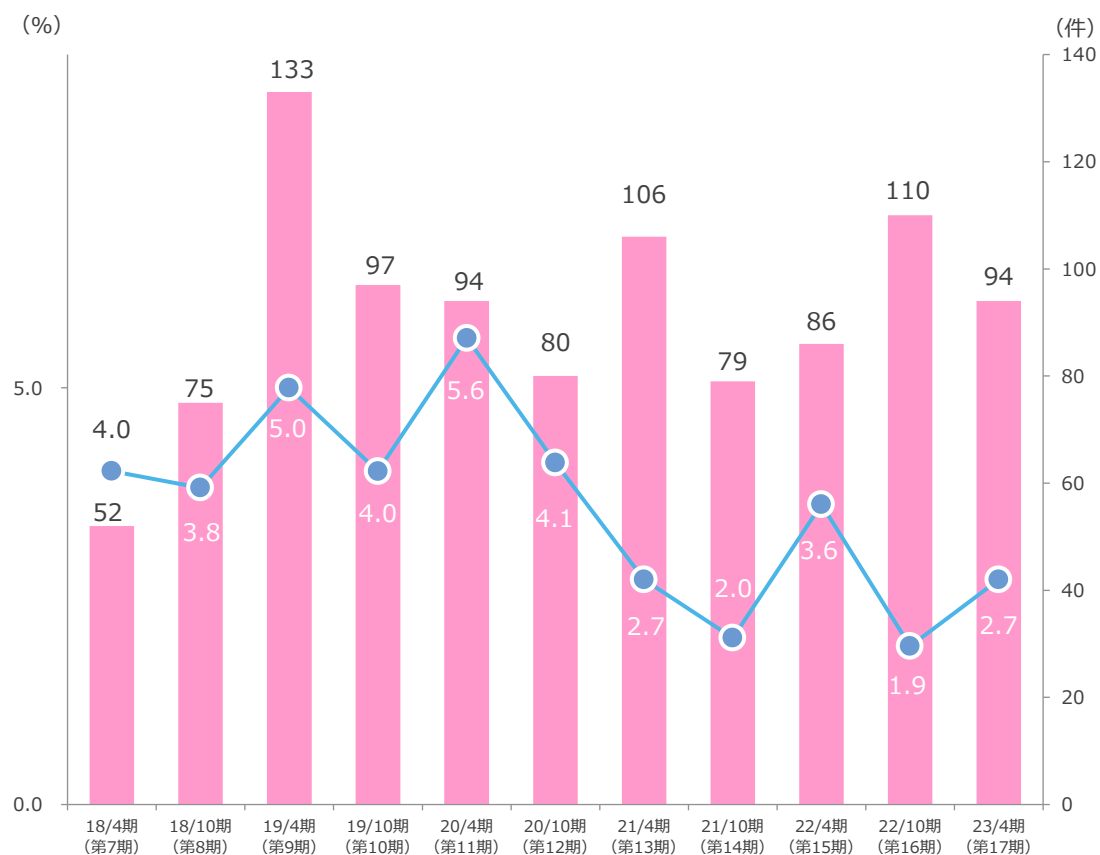
■ 賃料増額 ■ 現状維持 ■ 更新率(%,賃貸面積ベース)

■ 第17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	2	5.9	0	-	5.9
商業施設	0	-	0	-	-
住宅	92	1.9	0	-	1.9
全体	94	2.7	0	-	2.7

■ 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)

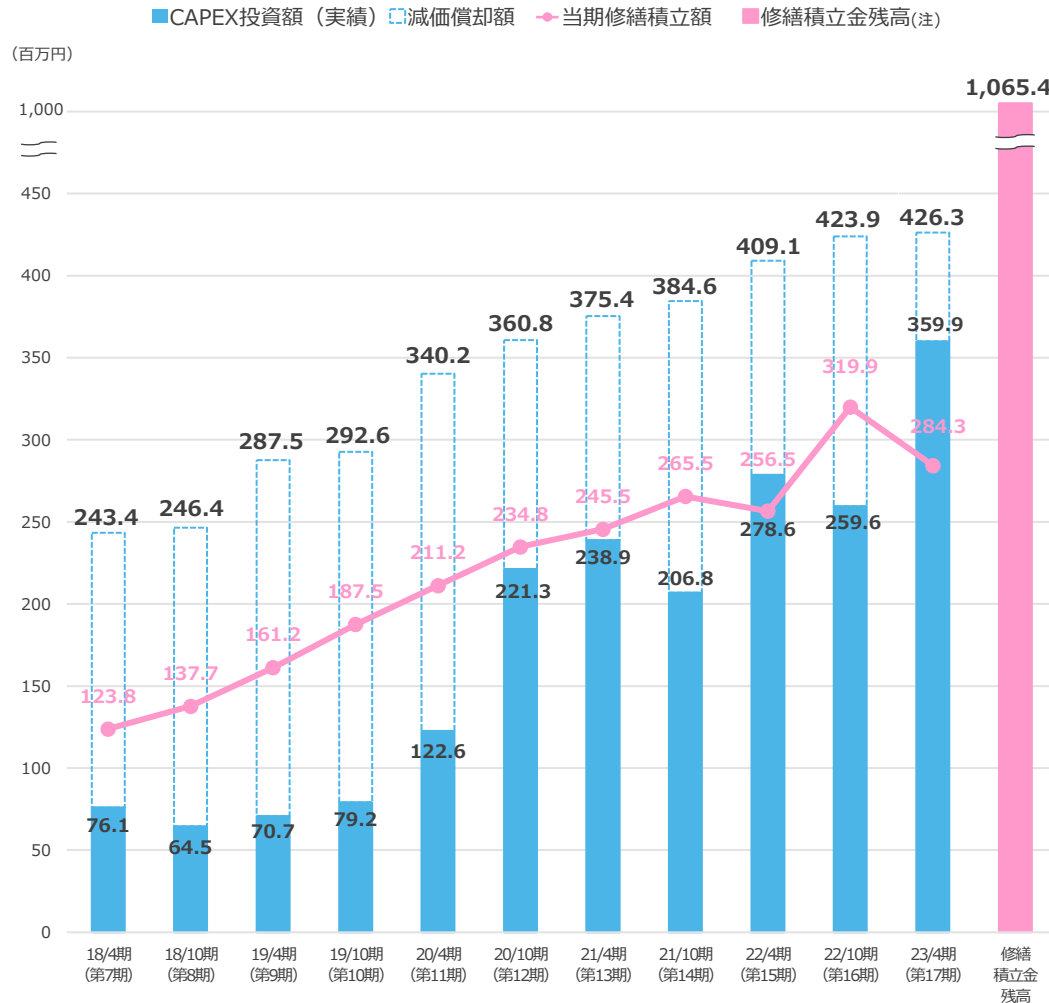


(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載しており、第11期に1件の減額更新を行っています。

資産価値の維持・向上への取組み(CAPEX投資)

- 第17期も、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、2023年4月30日時点のものです。

第17期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
ルミール3番館	大規模修繕工事	72.7
東戸塚ウエストビル	エアハンドリングユニット更新工事	69.8
西台NCCビル	チリングユニット更新工事	19.7
新横浜センタービル	機械式駐車場設備更新工事	16.6
KM新宿ビル	空調設備更新工事	10.1

CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~ 2023年4月期 (第17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	724.8	33.0%
電気設備・その他設備	717.3	32.7%
空調工事	524.2	23.9%
機械式駐車場	227.3	10.4%

- テナント満足度向上に重点をおき、物件の競争力を強化
- 安全性や機能性、環境性能を向上し、物件価値を高め長期に亘り機能を維持できる環境を整備

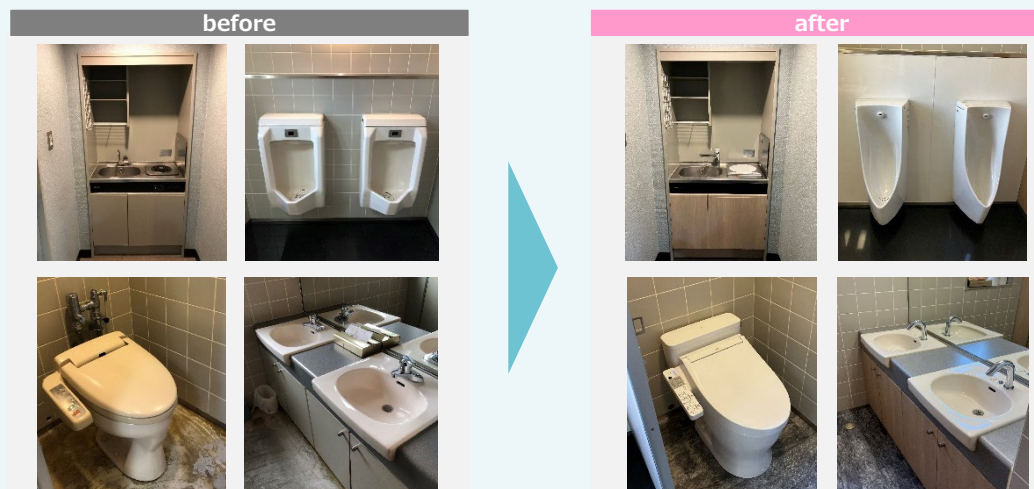
■ 本厚木トーセイビル

・エントランス改修



■ 白山麻の実ビル

・トイレ、ミニキッチンリニューアル工事



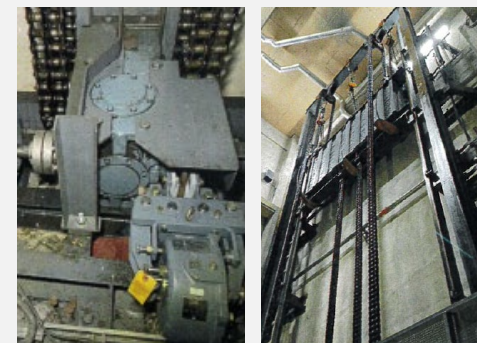
■ 東戸塚ウエストビル

・エアハンドリングユニット更新工事



■ 新横浜センタービル

・機械式駐車場主要部品交換工事



資産価値の維持・向上への取り組み(LED化・住宅)

- 物件競争力の強化、省エネ・省資源に配慮し、住宅4物件・商業1物件で、LED化工事を実施
- LED化率は、前期末71.6%から77.6%に上昇。原単位ベースの電力使用量の削減にも効果
- 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化例



◇大規模修繕工事例



◇住宅リニューアル工事例

■ ルミエール3番館
原状回復・リニューアル工事
入居期間：5年5か月

前賃料	新賃料
100,000円	115,000円 +15,000円 (+15.0%)

■ ベルソナーズ横浜
原状回復・リニューアル工事
入居期間：3年5か月

前賃料	新賃料
81,000円	87,000円 +6,000円 (+7.4%)

■ T's garden一橋学園
原状回復・リニューアル工事
入居期間：3年2か月

前賃料	新賃料
83,000円	90,000円 +7,000円 (+8.4%)

第17期末鑑定評価額及び含み益の状況

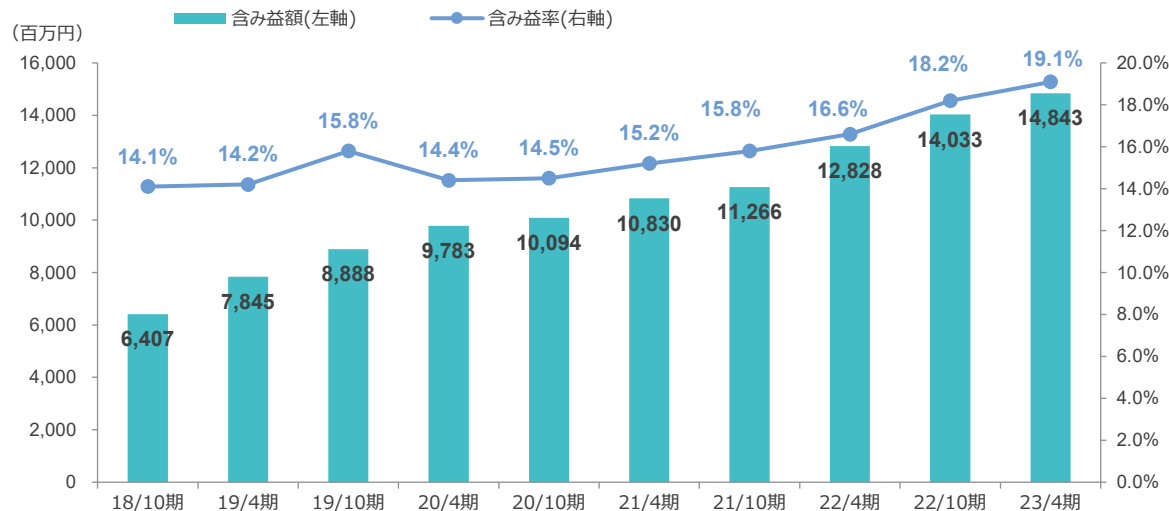
- 鑑定評価額は92,611百万円（前期比+722百万円）、含み益は14,843百万円（同+787百万円）
- 含み益の増加は、住宅を中心としたキャップレートの低下が主な要因
- 含み損となっている物件はなく、含み益率は+0.9ポイント上昇し19.1%に

■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

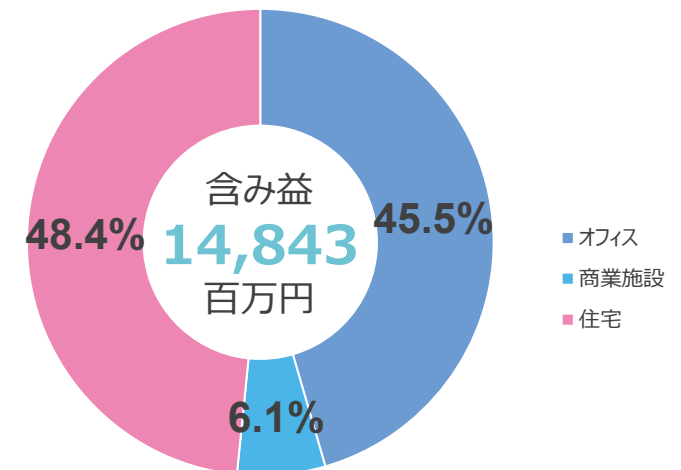
(百万円)

	物件数	取得価格	2023年4月期（第17期）			前期比増減（注2）	
			期末鑑定評価額	帳簿価格	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	40,109	33,362	6,746	27	△4
商業施設計	3	5,730	6,220	5,308	911	10	38
住宅計	40	39,427	46,282	39,096	7,185	685	754
合計	60	79,054	92,611	77,767	14,843	722	787

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率（第17期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、44、45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、2022年10月期（第16期）末時点の数値との対比を記載しており、2023年4月期（第17期）取得物件の数値を除いております。

第17期取得物件の詳細については、2023年2月21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（サンハウス野並）」をご参照ください。

ポートフォリオの推移

- 新規住宅物件取得により、資産規模は790億円に
- 安定性、収益性の高い住宅中心に取得を進めてきた結果、第17期末の住宅比率は49.9%まで上昇
- 上位5物件比率並びに上位10テナント比率は低下し、ポートフォリオの安定性は更に向上

	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)	2023年 4月期末 (第17期末)
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	459	558	568	687	703	723	723	782	782	790
物件数	31	36	37	49	50	52	52	59	59	60
住宅・オフィス比率 (取得価格ベース)	45.6% 40.1%	49.1% 41.2%	48.2% 47.1%	46.0% 44.1%	48.2% 45.4%	48.0% 44.1%	49.4% 44.1%	49.4% 43.3%	49.4% 43.3%	49.9% 42.9%
テナント数	1,118	1,307	1,362	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470
上位5物件比率 (取得価格ベース)	32.7%	29.9%	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	27.0%	23.3%	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%
平均鑑定NOI 利回り	6.08%	5.96%	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%
不動産鑑定 評価額	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	926億円
1口当たりNAV ^(注1)	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	150,037円
含み益 ^(注2)	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	148億円

(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。

取得物件の概要/サンハウス野並

- 本投資法人初となる地方都市物件（DINKS/ファミリー向け住宅）を780百万円にて取得
- 独自パイプラインを活用し、「立地特性」「物件特性」「将来性」を見極め厳選
- 鑑定NOI利回り6.0%、償却後利回り5.3%

所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町小森8番地6他
最寄駅	名古屋市営地下鉄桜通線「野並」駅より徒歩約3分
面積	(土地) 2,621.36㎡ (建物延床) 3,428.47㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地上11階
建築時期	1987年9月
取得価格	780百万円
不動産鑑定評価額	861百万円（2023年1月31日時点）
稼働率	100.0%（2023年4月30日時点）
利回り (取得日時点)	(鑑定NOI) 6.0% (償却後) 5.3%

立地特性

今後も人口増加傾向が続くと予想される名古屋市緑区

- 所在地である名古屋市緑区は、名古屋市行政区内で人口およびファミリー世帯数が最も多く、今後も継続して人口の増加が続くと予想されている
- 地下鉄桜通線「野並」駅徒歩約3分に位置し、名古屋市内中心部ビジネスエリアへのアクセスが良好。更に、製造業が集積する豊田市・岡崎市等へ自家用車での通勤も可能で、DINKSやファミリー層の安定的な賃貸需要が見込まれる
- 周辺には家電量販店、スーパーマーケット、コンビニエンスストアなどの生活利便施設が充実。また、相生山緑地などの憩いの場も徒歩圏内である

物件特性

築年数にとらわれない高ポテンシャル物件

- 相応の築年数が経過しているものの、建物竣工から現在に至るまで内外装・設備等の適切な維持管理がなされてきた物件である
- 物件価値の維持・向上に努めることで、更なるバリューアップが可能。高い稼働率を背景とした適正な賃料設定により、利回り向上が期待できる

将来性

環境に配慮した物件への再生と開発素地としての隔地駐車場

- 本投資法人らしいESG（環境価値を向上し長期に亘って物件を活用）対策余地は十分
- 本物件と一体で取得した隔地駐車場（970㎡）は、将来的に開発素地としての活用も視野に



● 東京経済圏を主な投資対象としつつ、地域分散、安定性、利回り確保に視点をおいた地方物件取得も継続

■ ポートフォリオマップ



・東京都24件、神奈川県19件、埼玉県8件、千葉県8件

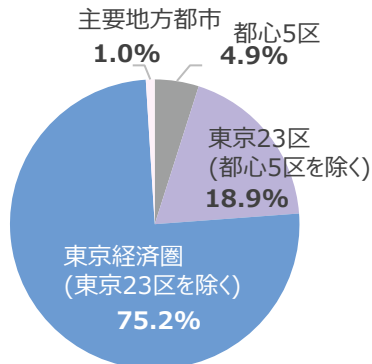
■ ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	物件番号	物件名称	所在地
O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-17	サンセールと野本町	埼玉県さいたま市
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-07	西台NDCビル	東京都板橋区	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区
O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	Rd-20	ベルソナー・ジュ横浜	神奈川県横浜市
O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区
O-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市
O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市
O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市
O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市
O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	Rd-28	T's garden蔵Ⅱ	埼玉県川口市
O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	Rd-29	T's garden蔵Ⅲ	埼玉県川口市
Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市
Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市
Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市
Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	Rd-34	ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市
Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区
Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市
Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市
Rd-07	アプニール白妙	神奈川県横浜市	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市
Rd-08	ドミトリ原町田	東京都町田市	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市
Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区
Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市

地域別投資比率（取得価格ベース）



・愛知県1件



財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



第三者割当増資及びスポンサーコミットメント体制の強化

- スポンサーであるトーセイを割当先とする第三者割当増資を実施予定（発行新投資口数:3,100口、発行総額:4億円）
- 物件取得のための借入れで上昇したLTVを低減しつつ、分配金の成長についても実現
- スポンサーのセイムポート出資比率は、15.12%に上昇し、更なるスポンサーコミットメント体制を強化

■ 第三者割当増資の概要

発行決議日	2023年6月16日
発行新投資口数	3,100口
発行価額	131,300円
発行価額総額	407百万円
払込期日	2023年6月28日
割当先	トーセイ株式会社（スポンサー）

新投資口発行後	
発行済投資口数 361,505口	▶ 364,605口
出資総額 39,395百万円	▶ 39,802百万円

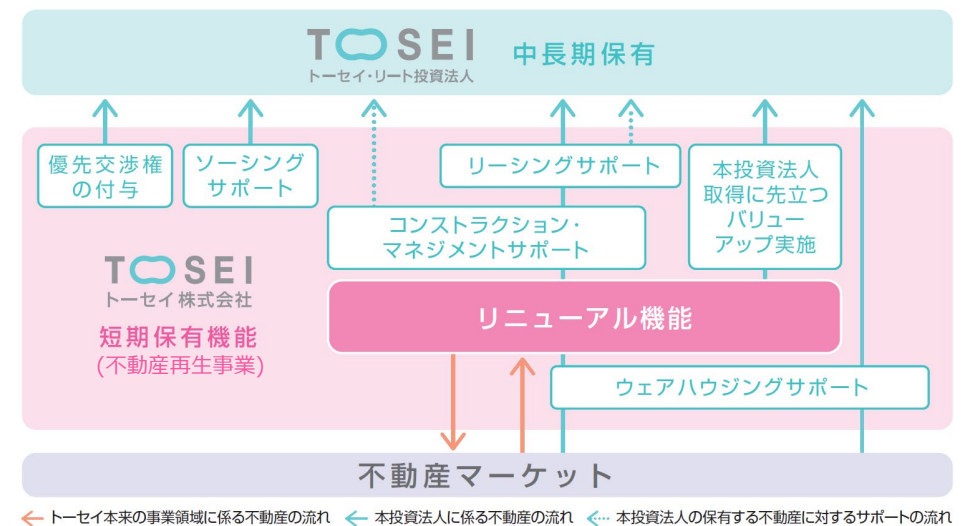
総資産LTVの変化

47.7%	▶	48.2%	▶	47.7%
第16期末		サンハウス野並取得 新規借入れ後		第三者割当増資 一部期限前弁済後

■ スポンサーサポート体制



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



- 物件取得代金として8億円のブリッジローンを実行
- グリーンローンでの借換えを行い、グリーンファイナンス残高は計30億円に
- 日本格付研究所から取得している格付のアウトルックが変更（安定的→ポジティブ）

借入れ明細

区分	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日	
短期	1.0年	800百万円	変動	基準金利（全銀協 1 か月日本円 TIBOR） +年率 0.300%	2023年3月1日	2024年3月1日

※上記の内、400百万円を2023年6月末日までに期限前弁済予定

借換え明細（グリーンローンによる調達）

区分	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日	
長期	5.0年	1,000百万円	固定	1.05625%	2023年5月31日	2028年5月31日

借入先		資金使途
株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、三井住友信託銀行株式会社		グリーン適格資産である月光町アパートメントの取得資金として調達した借入金の返済資金に充当
物件名	月光町アパートメント	
取得年月	2014年11月	
建築年月	2008年3月	
取得価格	1,000百万円	
環境認証	2022年 DBJ GB認証★★★★	

格付の見直し変化

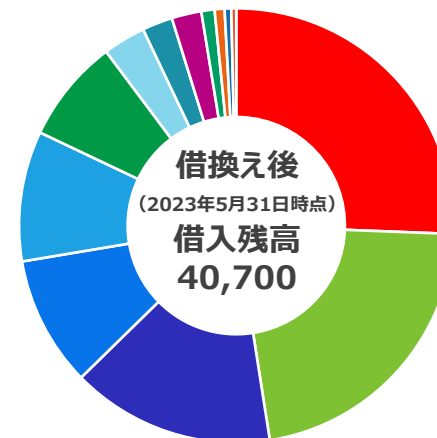
格付（株式会社日本格付研究所（JCR））

A-（安定的）



A-（ポジティブ）

借入残高（借入先別）（単位：百万円）



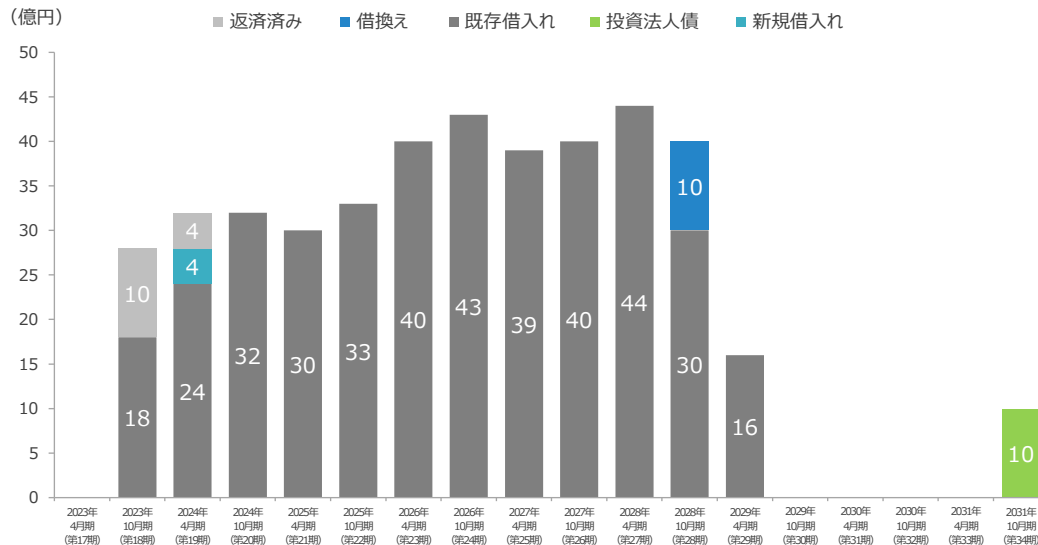
借入先	第16期末		借換え後 (2023年5月31日時点)		残高増減 (百万円)
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)	
三菱UFJ銀行	10,425	26.1	10,425	25.6	-
三井住友銀行	8,920	22.4	8,920	21.9	-
みずほ銀行	5,360	13.4	6,160	15.1	+800
SBI新生銀行	3,945	9.9	3,945	9.7	-
あおぞら銀行	3,945	9.9	3,945	9.7	-
りそな銀行	3,145	7.9	3,145	7.7	-
福岡銀行	1,290	3.2	1,290	3.2	-
三井住友信託銀行	920	2.3	920	2.3	-
イオン銀行	900	2.3	900	2.2	-
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	0.7	-
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	40,700	100.0	+800

- ブリッジローン8億円を調達し、財務指標の一部が変動したものの、第三者割当増資により従来同等水準に回復
- 返済期限については、出来上がり金利と分散を意識した運営を継続
- 住宅比率が高まりポートフォリオの安定性が向上する一方、LTVは45～50%の範囲での運営を継続

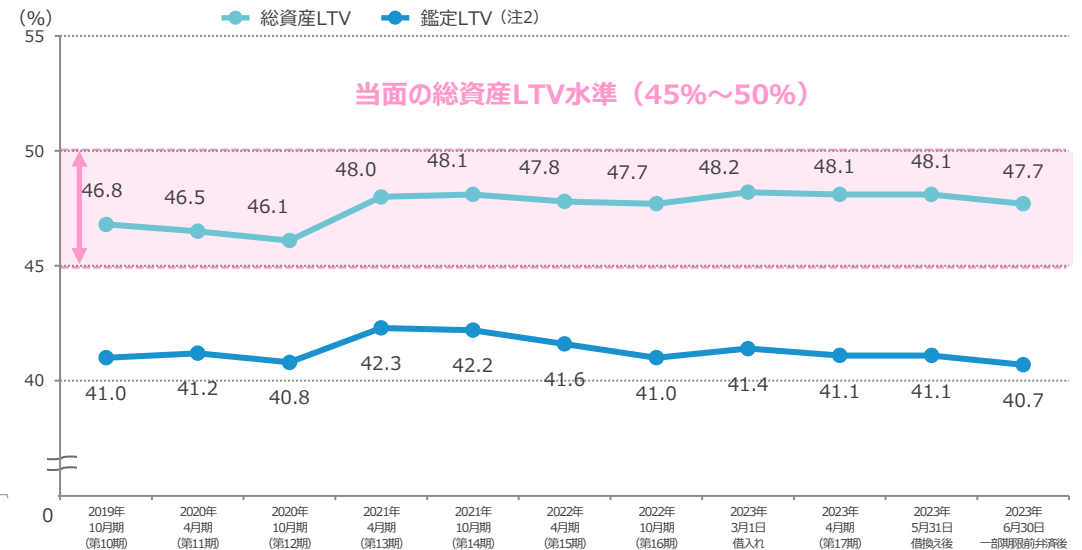
財務指標

	2022年10月期 (第16期)	借入れ (2023年3月1日)	2023年4月期 (第17期)	借換え後 (2023年5月31日)	一部期限前弁済後 (2023年6月30日)
有利子負債残高	40,900百万円	41,700百万円	41,700百万円	41,700百万円	41,300百万円
平均調達金利	1.00%	0.99%	0.99%	0.99%	1.00%
平均残存年数	3.10年	3.16年	2.99年	3.03年	2.97年
固定金利比率	100.0%	98.1%	98.1%	98.1%	99.0%
長期負債比率	100.0%	98.1%	98.1%	98.1%	99.0%
総資産LTV	47.7%	48.2%	48.1%	48.1% ^(注1)	47.7%

返済期限の分散状況 2023年6月30日時点（一部期限前弁済後）



総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注1) 借換え後一部期限前弁済後の「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。

(注2) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の資産総額に含み益を加えた額に対する有利子負債の割合をいいます。

業績予想

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



■ 計画・対応

項目	計画		内容				
	2023年10月期	2024年4月期					
分配金 (内部留保取崩し)	3,580円 (57円)	3,580円 (50円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年10月期は従来予想比+10円の3,580円を予想 第17期に実施した新規物件取得により分配金予想を上方修正 ✓ 2024年4月期も、3,580円を維持する計画 				
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、地域分散・利回り確保に資する地方物件の取得も継続 ✓ 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"> <thead> <tr> <th>2023年10月期</th> <th>2024年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>95.1%</td> <td>95.2%</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10月期	2024年4月期	95.1%	95.2%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 水道光熱費についてはテナントへの転嫁が進み、収支悪化は収束。LED化や節水対応等、引続き共用部のコスト低減を推進 ✓ 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、マーケット環境や地域特性を踏まえた条件設定により稼働率回復を目指す ✓ 住宅については、稼働率向上と並行して賃料アップを進める ✓ 商業については、物件特性に合わせたテナント誘致を進める
2023年10月期	2024年4月期						
95.1%	95.2%						
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GRESBリアルエステイト評価へ参加予定 				

第18期(2023年10月期)・第19期(2024年4月期)の業績予想

- 第18期は、前期対比で増収減益。減益要因は、保守的に設定した想定稼働率95.1%を反映したことによるもの
- 当初予想比では、各段階で上方修正。新規物件取得に加え、水道光熱費のテナントへの転嫁が順調に進捗し収支改善
- 第19期は、各種項目の収支状況等を踏まえた結果、第18期対比で増収、利益面では横ばいを予想

業績予想 (単位：百万円)

	第17期 (2023年4月期) 実績(A)	第18期 (2023年10月期)				第19期 (2024年4月期)				
		当初予想(B) 2022/12/16発表	今回予想(C) 2023/6/16発表	第17期実績(A) 対今回予想(C)	当初予想(B) 対今回予想(C)	予想	第18期 今回予想(C)比			
営業収益	3,482	3,408	3,496	14	0.4%	87	2.6%	3,523	27	0.8%
営業利益	1,630	1,570	1,590	△39	△2.4%	19	1.2%	1,590	△0	△0.0%
当期純利益	1,331	1,269	1,284	△46	△3.5%	14	1.2%	1,287	2	0.2%
分配金 (円/口)	3,682	3,570	3,580	△102	△2.8%	10	0.3%	3,580	0	0.0%

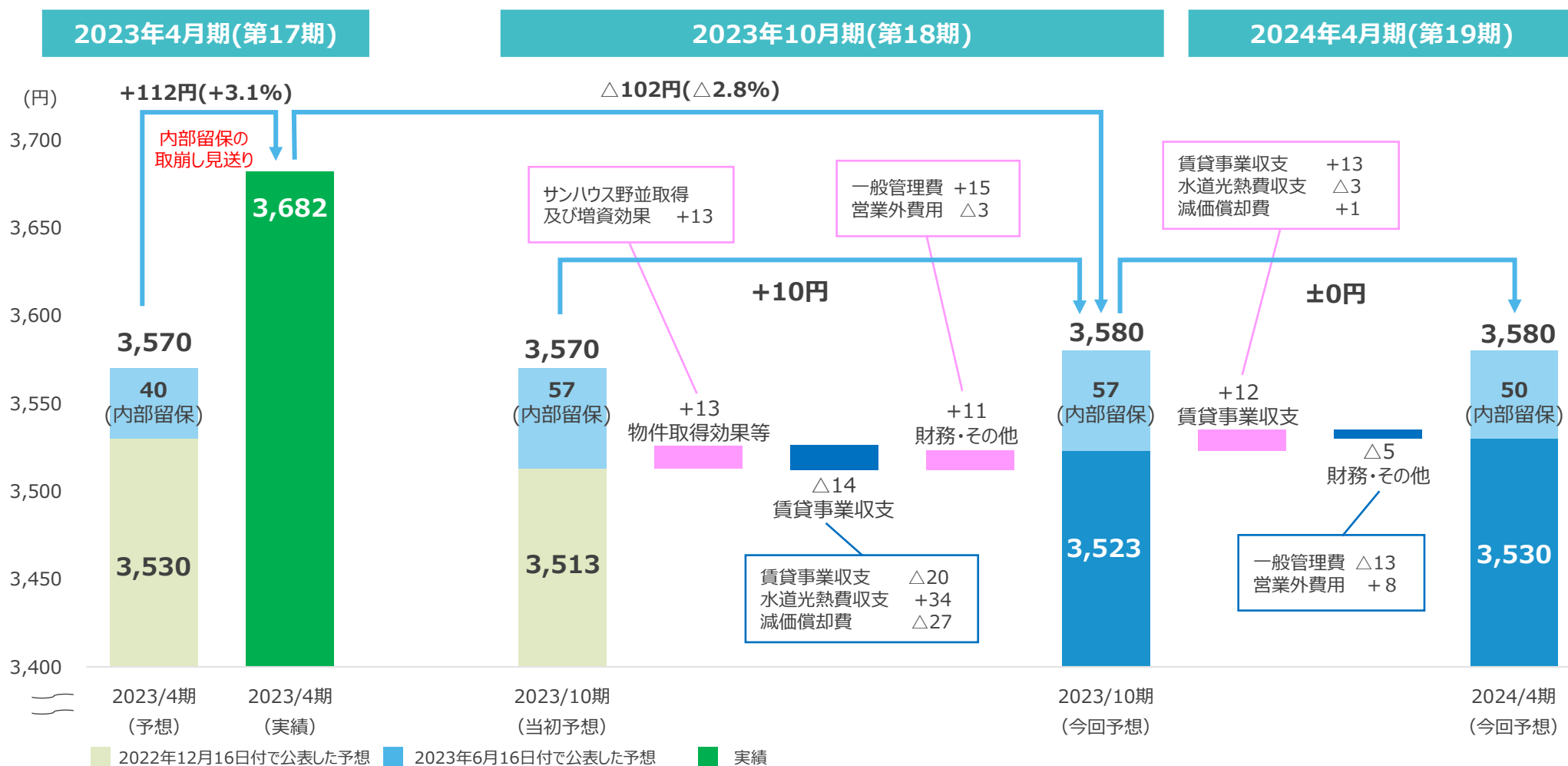
増減要因 (単位：百万円)

		第17期 実績(A)	第18期 今回予想 (B)	差異 (B)-(A)	第19期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	賃料・共益費・施設収入	3,118.4	3,104.2	△14.1	3,120.7	16.4
	オフィス	1,392.1	1,371.8	△20.2	1,384.1	12.2
	商業施設	225.2	221.3	△3.9	223.3	2.0
	住宅	1,500.9	1,511.0	10.0	1,513.3	2.2
	水道光熱費収入	286.1	348.7	62.6	376.3	27.5
	その他営業収入	77.5	43.4	△34.1	26.9	△16.5
	原状回復工事	28.4	13.4	△15.0	7.5	△5.8
更新料	38.4	19.6	△18.7	17.8	△1.8	
解約違約金他	10.7	10.3	△0.3	1.5	△8.7	
賃貸事業費用	PMBM報酬	333.9	320.9	△13.0	319.3	△1.5
	水道光熱費	323.0	380.6	57.5	409.2	28.6
	修繕費	130.8	120.8	△10.0	113.3	△7.5
	原状回復費	67.1	62.9	△4.2	57.8	△5.1
	公租公課	252.8	254.6	1.7	254.6	△0.0
	その他支出	84.7	94.0	9.3	96.3	2.2
広告宣伝費	32.3	42.2	9.8	44.0	1.8	
減価償却費	426.3	430.3	3.9	431.5	1.2	
販管費以下	一般管理費	299.8	304.5	4.7	309.2	4.6
	営業外損益 (営業外・収益-費用)	△298.0	△304.7	△6.6	△301.9	2.7

分配金の予想について

- 2023年10月期の分配金は、当初予想比+10円の3,580円（内部留保取崩し57円は不変）
- 新規物件取得と第三者割当増資による影響で、分配金が+13円増加することが主な要因
- 2024年4月期については、3,580円の分配金を維持する計画

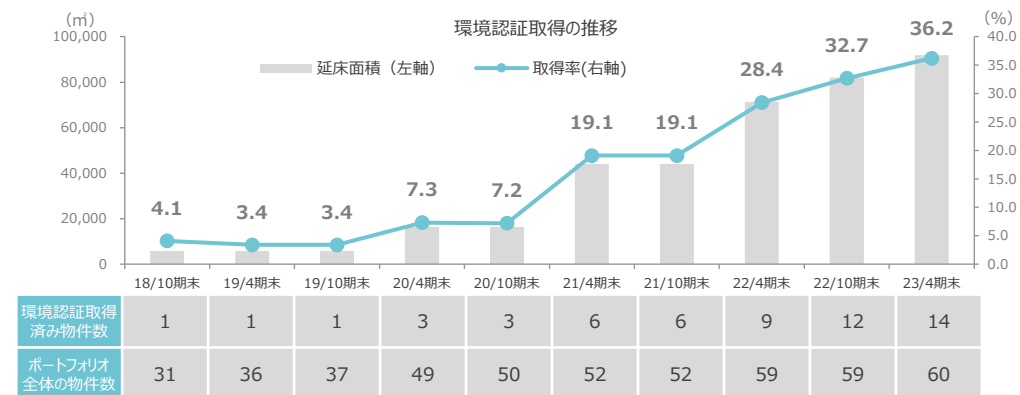
1口当たり分配金



ESGについて

■ 環境認証を新たに2物件で取得

2023年4月に、新たに2物件で環境認証を取得しました。これにより、2023年4月期末時点の環境認証取得済みの物件は14物件、延床面積ベースの取得率は36.2%となりました。そのうちグリーン適格資産の割合は、28.1%です

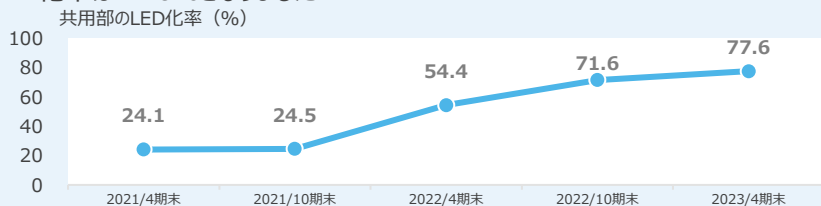


2023年4月取得 DBJ Green Building 認証



■ LED化工事の推進 新規5物件

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。17期においては新たに5物件の工事を実施し、2023年4月期末の共用部LED化済みの物件は24物件となり、照明台数ベースでLED化率は77.6%となりました



LED化済み物件数	2	3	12	19	24
ポートフォリオ全体の物件数	52	52	59	59	60

■ 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、グリーン適格資産である月光町アパートメント (DBJ GB認証★★★★) 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します。本投資法人は、2022年11月に初のグリーンローンによる借入れを実施し、今回で2回目の取り組みとなります。今後もグリーンファイナンスによる資金調達を通じて、ESGへの取り組みを一層強化してまいります

借入額	利率	期間	資金用途
10億円	1.05625%	5.0年	グリーン適格資産である月光町アパートメントの取得資金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「月光町アパートメント」



取得年月 2014年11月

建築年月 2008年3月

取得価格 1,000百万円

環境認証
・2022年10月取得
DBJ GB認証★★★★

極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされた建物

※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

■ GRESBリアルエステイト評価への参加

GRESBリアルエステイト評価は、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されたグローバルな不動産会社のベンチマーク制度で、不動産を保有・運用する不動産会社やファンドのESG配慮を評価します。本投資法人の参加は初となり2023年の評価取得を目指しております

■ TCFD提言に基づく情報開示を実施

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



TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES



■ 保有不動産に対する取り組み

環境分野の目標設定：2030年度までの目標	
エネルギー消費量	35%の原単位削減
水使用量	
GHG排出量	
環境認証	環境認証取得率：50%（延床面積ベース） うちグリーン適格資産の割合50%

● 環境パフォーマンス

	2018年 (基準年)	2019年	2020年	2021年	2022年	基準年比 (%)
エネルギー消費量(kl)	0.0321	0.0317	0.0292	0.0297	0.0278	△13.3
水使用量 (m ³)	0.951	0.848	0.751	0.797	0.720	△24.3
GHG排出量 (t-CO ₂)	0.0616	0.0567	0.0505	0.0500	0.0470	△23.7

（注）水使用量は、上水道の使用量のみを集計しています。GHG排出量は、Scope1とScope2の合計となります。また、排出量算定にあたっては、ロケーション基準を採用しています。

● 環境認証取得済み物件の一覧

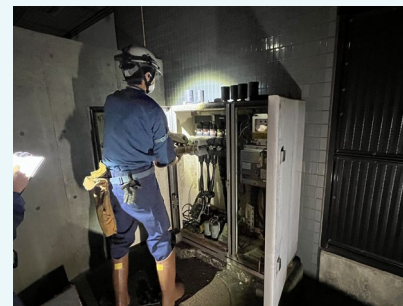
	用途	物件名	DBJ Green Building 認証	BELS
グリーン 適格資産	住宅	月光町アパートメント	★★★★	-
	オフィス	西葛西トーセイビル	★★	★★★★
	オフィス	新横浜センタービル	-	★★★★
	住宅	SEA SCAPE千葉みなと	★★★	-
	住宅	ツイン・アベニュー	★★★	-
	住宅	T's garden北柏 3号棟	★★★	-
-	オフィス	西台NCビル	★★	-
	オフィス	多摩センタートーセイビル	★	-
	オフィス	日本橋浜町ビル	★	-
	オフィス	関内トーセイビルⅡ	★	-
	オフィス	NU関内ビル	★	-
	オフィス	東戸塚ウエストビル	★	-
	オフィス	関内ワイズビル	★	NEW
	オフィス	八王子トーセイビル	★	NEW

◇環境認証取得率
・全体：36.2%
・うちグリーン適格資産の割合：28.1%

● 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

NU関内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



NU関内ビル

環境配慮型タイルカーペットを採用

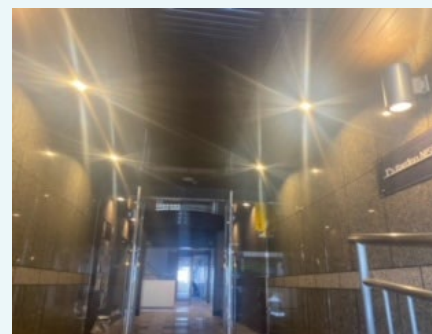
オフィス区画の原状回復工事において、リサイクル糸を使用したタイルカーペットを採用しています。第17期においては、5物件、2,255㎡で使用しました



本厚木トーセイビル

共用部のLED化による電気使用量の削減

第17期は新たに5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



T's garden西八王子WEST

省エネタイプの空調機への更新工事

空調機の更新工事にて省エネタイプを採用しました。性能向上、故障リスク低減、浄化された空気の循環によるビル内環境改善、一定水準での省エネ化の実現が期待できます



東戸塚ウエストビル

■ 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

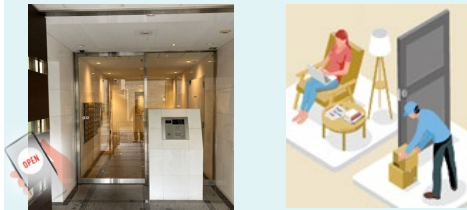
テナントとの協働、テナント満足度の向上

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

スマート置き配の導入

オートロックを利用した安心な置き配システム
(T's garden高円寺・T's garden西船橋)



「入居者の事前許可によるオートロック通過と置き配」
滞在時の荷物の非接触受取り、滞在不要な時刻指定配達
が利用でき、置き配により再配達を削減できるメリットがあり
ます。再配達の減少は、配達員の負荷軽減、配送に係るエネ
ルギー消費減少にもつながります

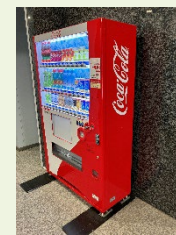
駐輪スペースの整備

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)



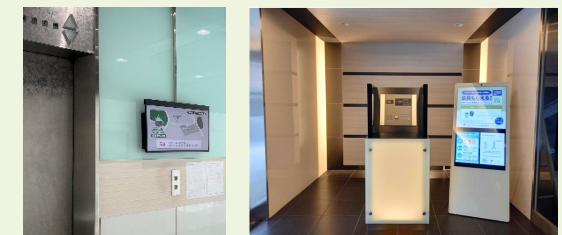
■ テナントに対する安心・安全への取り組み

ライフライン自動販売機の設置



千葉中央トーセイビル
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
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

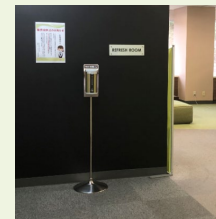
シェアサイクルの導入 (KM新宿ビル)



植栽、スツール設置によるエントランス充実 (本厚木トーセイビル)



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財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

● テレワークの体制整備

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



● ダイバーシティ経営の推進

役員及び従業員に占める比率
男性67%、女性33%

（2023年4月30日時点）

ベトナム・ミャンマー等の海外出身者も多数採用

● ワークライフバランスをサポート

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

● 人財戦略部を新設（2023年6月1日付）

従業員のスキル及び経験を更に効果的に高める具体的な育成・教育施策の計画・実行をします

● 社内独自のサークル発足

従業員の親睦や健康増進、文化や教養の高揚等を目的に自主的な活動を企図し、本資産運用会社独自のサークル活動を開始しました

● 社内イベント企画プロジェクトの発足

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う在宅勤務推進等により低下していた直接のコミュニケーションの場を企画し、従業員の交流の機会の提供及び社員のモチベーション向上の一助とするものです

● 人財教育研修

トーセイグループでは、人財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（2023年4月30日時点、本資産運用会社社在籍者のみ）

- 宅地建物取引士（合格者含む）99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32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



港区アドプト・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იმボート出資を実施
- 2023年6月末日時点で、本投資法人の投資口55,151口

(発行済投資口数の **15.12%**)を保有

投資口累積投資制度の導入

投資主利益とトーセイグループ役員利益の合致

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

■ コンプライアンスに関する取り組み

基本方針

本資産運用会社は、コンプライアンス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、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

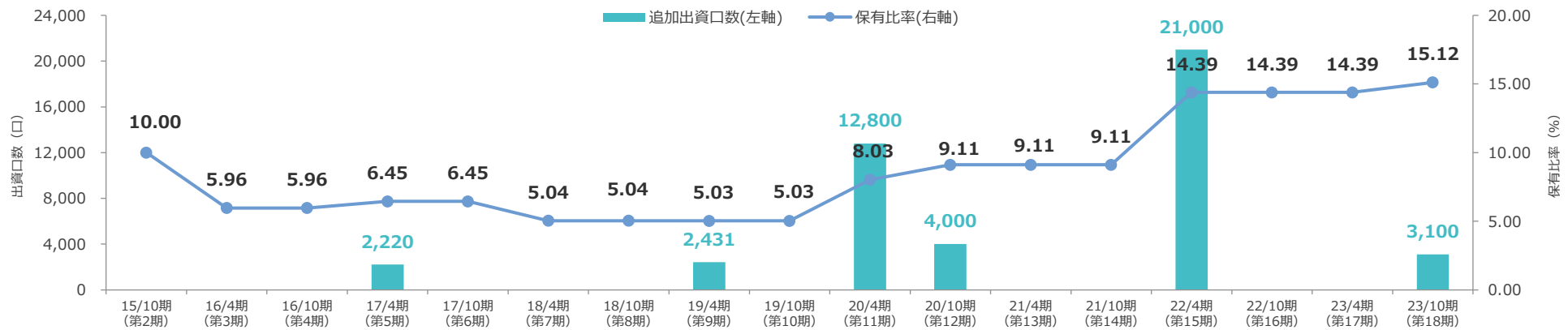
意思決定プロセス

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が、その前にリスク・コンプライアンス室長による事前検証およびリスク・コンプライアンス委員会の審議・決議があり、否決された場合は差戻され、投資運用委員会へ上程ができない

- スポンサーによるセ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
- 第三者割当により本投資法人の投資口55,151口（発行済投資口数の15.12%）へ上昇見込

■ スポンサーの出資比率の推移



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

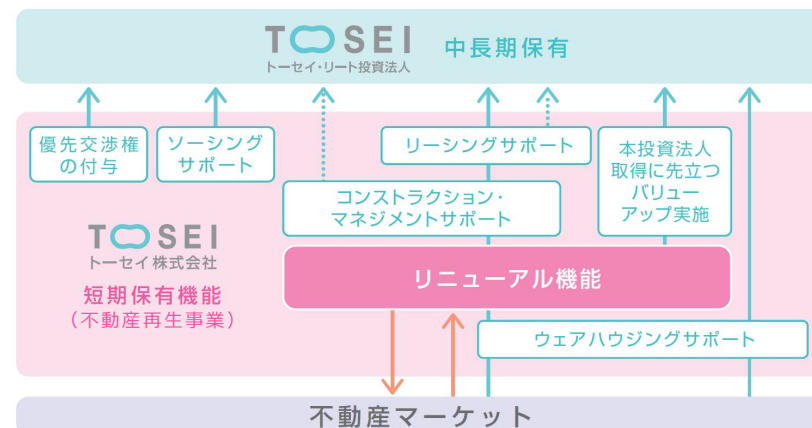
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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

トーセイグループの事業概要

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

スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



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

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

E

■ 既存不動産の再生・活用

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

■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

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



S

■ テナントとの協働、テナント満足度の向上

- テナントとの協働により、オフィスや住宅環境等の改善に取り組みます。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



G

■ 投資主利益との合致・利益相反回避

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



APPENDIX

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

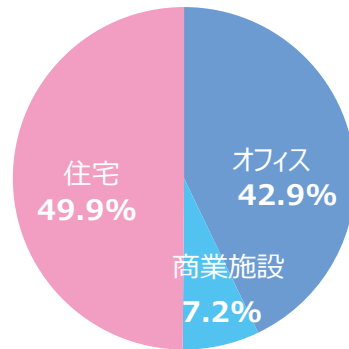
基本情報（2023年4月末現在）

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
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
資産規模	60物件 790億円（取得価格ベース）
格付の状況	株式会社日本格付研究所（JCR） A-（ポジティブ）

投資対象

オフィス、商業施設
住宅、物流施設

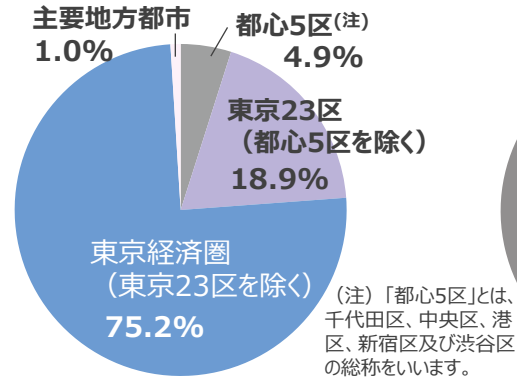
用途別投資比率
(取得価格ベース)



地域

東京経済圏中心
(東京、神奈川、埼玉、千葉)

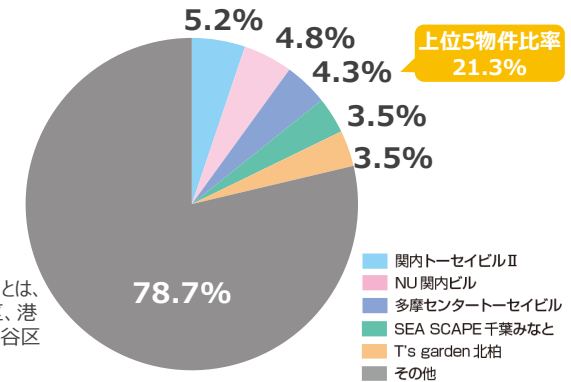
地域別投資比率
(取得価格ベース)



規模

中小規模
(原則50億円以下)

物件別投資比率
(取得価格ベース)



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



【目利きカ】

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



【リーシングカ】

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組みとして、動画配信を活用しています。本投資法人の概要や直近の運用状況、保有物件の特徴などをご紹介します。お待ちしております。

YouTubeチャンネル
https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO_iE52laGepQ

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ください。

・新横浜センタービル

・ツイン・アベニュー

～お知らせ～ 「第17期決算概要」公開予定(2023年7月28日15時頃)

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



主な動画

画像をクリックすると各動画をご覧ください。

・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10月期)

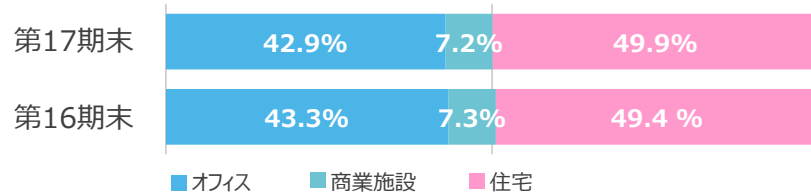
■ 本投資法人の投資口価格と出来高の推移

期間：2014年11月27日（上場日）～ 2023年4月30日（第17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。

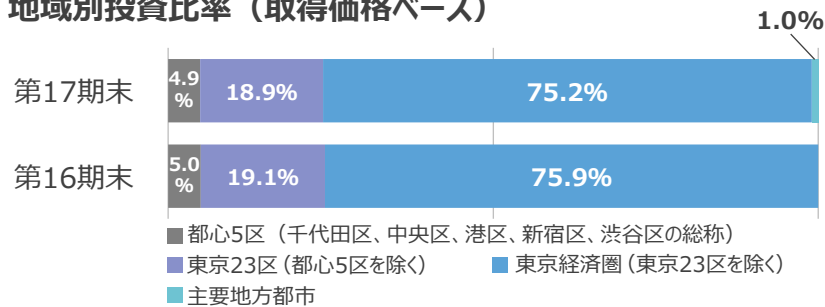
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第16期末	第17期末
オフィス	6.04%	6.04%
商業施設	6.06%	5.99%
住宅	5.65%	5.62%

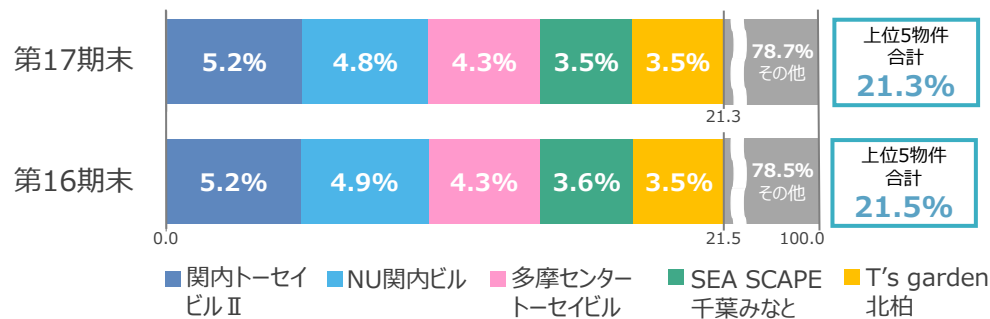
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



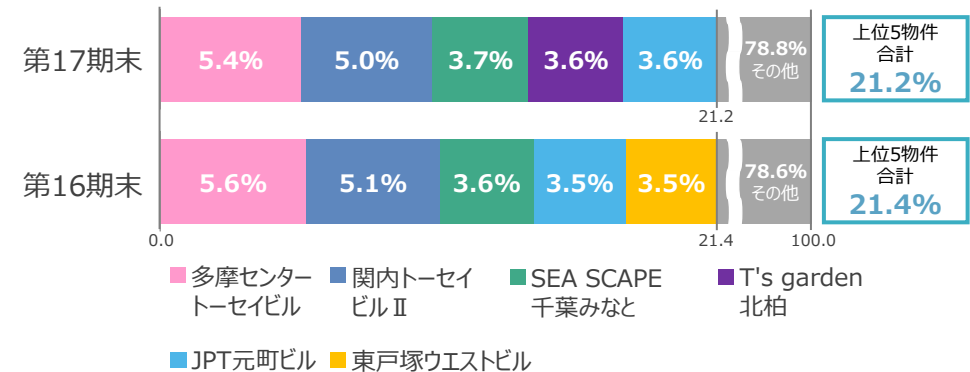
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第16期末	第17期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.58%	6.57%
東京23区 (都心5区を除く)	5.61%	5.59%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.86%	5.84%
主要地方都市	-	5.99%

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）

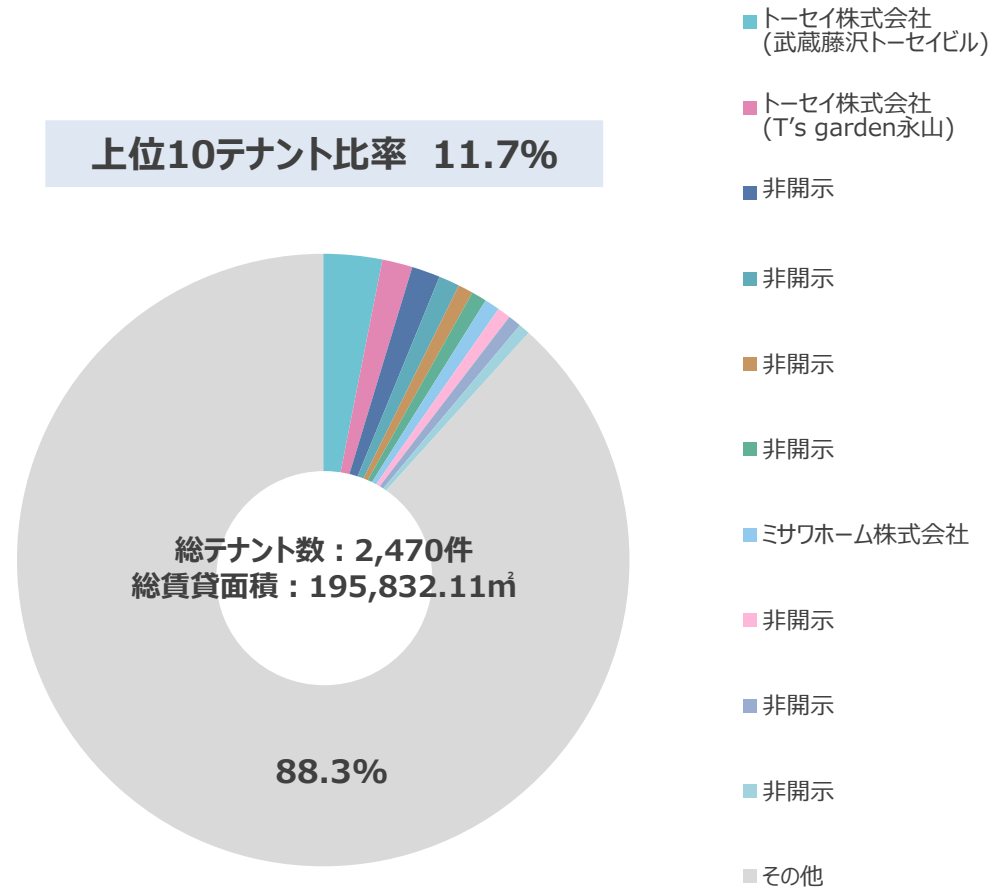


■ 物件別NOI比率



■ 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	3.1%
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	NU関内ビル	1,346.52	0.7%
9	非開示	KM新宿ビル	1,342.23	0.7%
10	非開示	Rising Place川崎 二番館	1,266.25	0.6%
	合計		22,977.14	11.7%



投資主の状況(第17期末)

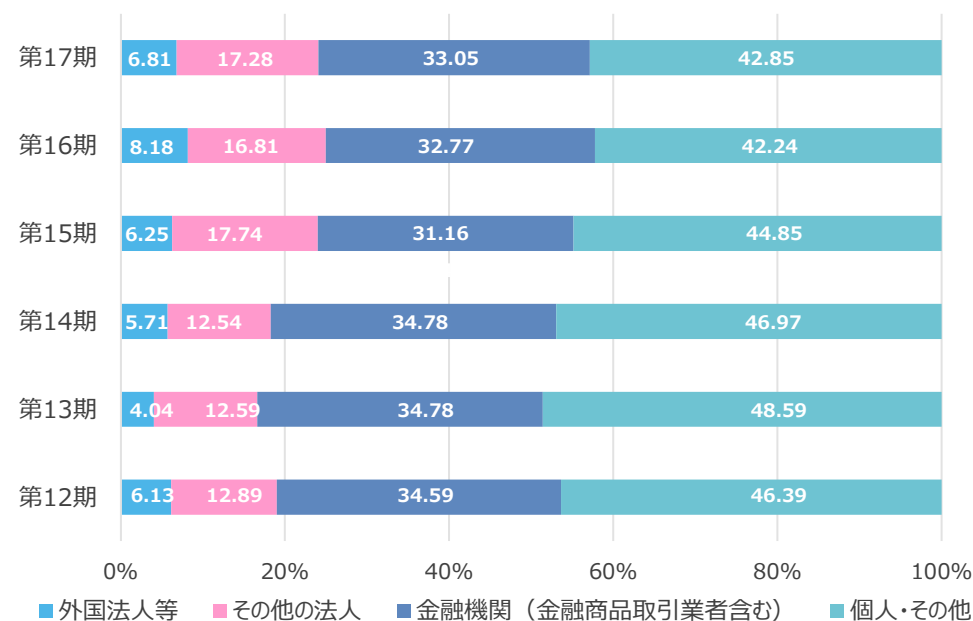
■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2022年10月期末 (第16期末)		2023年4月期末 (第17期末)		2022年10月期末 (第16期末)		2023年4月期末 (第17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	152,706	42.24	154,912	42.85	17,499	97.57	17,749	97.47
金融機関 (金融商品取引業者含む)	118,468	32.77	119,494	33.05	57	0.32	57	0.31
その他の法人	60,755	16.81	62,485	17.28	265	1.48	285	1.57
外国法人等	29,576	8.18	24,614	6.81	114	0.64	118	0.65
合計	361,505	100.00	361,505	100.00	17,935	100.00	18,209	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	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	36,694	10.15
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	33,811	9.35
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,248	4.21
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	6,154	1.70
7	近畿産業信用組合	4,917	1.36
8	B N Y M S A / N V F O R B N Y M F O R B N Y G C M C L I E N T A C C O U N T S M L S C B R D	2,843	0.78
9	S M B C 日興証券株式会社	2,648	0.73
10	米沢信用金庫	2,000	0.55
	合計	164,620	45.53

■ 業態別保有口数割合推移



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

(注2) 2023年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

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

貸借対照表

(単位：千円)

	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,240,186	2,369,631
信託現金及び信託預金	5,921,593	5,918,214
営業未収入金	19,398	21,001
前払費用	159,777	218,602
その他	4,029	4,920
【流動資産合計】	8,344,986	8,532,370
固定資産		
(有形固定資産)	(76,124,916)	(76,897,818)
信託建物	21,977,576	22,429,617
減価償却累計額	△3,720,529	△4,091,543
信託建物(純額)	18,257,046	18,338,074
信託構築物	194,174	204,195
減価償却累計額	△72,588	△77,162
信託構築物(純額)	121,586	127,032
信託機械及び装置	555,725	578,511
減価償却累計額	△226,764	△250,370
信託機械及び装置(純額)	328,960	328,140
信託工具、器具及び備品	362,450	393,015
減価償却累計額	△171,756	△198,956
信託工具、器具及び備品(純額)	190,693	194,059
信託土地	57,226,468	57,910,511
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)	(324,311)	(310,371)
長期前払費用	314,295	300,352
繰延税金資産	16	18
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	77,318,855	78,077,818
投資口交付費	14,746	9,253
投資法人債発行費	12,151	11,470
【繰延資産合計】	26,898	20,723
資産合計	85,690,740	86,630,912

	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,380	282,899
短期借入金	-	800,000
1年内返済予定の長期借入金	6,200,000	5,200,000
未払金	157,903	157,416
未払法人税等	941	990
未払消費税等	96,460	25,501
前受金	561,521	576,577
その他	107,976	175,246
【流動負債合計】	7,280,183	7,218,631
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	33,700,000	34,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,879,743	2,865,317
【固定負債合計】	37,579,743	38,565,317
負債合計	44,859,926	45,783,949
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,395,425	39,395,425
剰余金	(1,435,388)	(1,451,537)
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,435,388	1,451,537
【投資主資本合計】	40,830,814	40,846,963
純資産合計	40,830,814	40,846,963
負債純資産合計	85,690,740	86,630,912

(単位：千円)

	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,106,343	3,118,435
その他賃貸事業収入	330,941	363,720
営業収益合計	3,437,285	3,482,155
営業費用		
賃貸事業費用	1,514,086	1,551,982
資産運用報酬	198,862	197,739
資産保管手数料	3,734	3,738
一般事務委託手数料	21,962	19,650
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	77,144	76,250
営業費用合計	1,818,251	1,851,822
営業利益	1,619,033	1,630,333
営業外収益		
受取利息	37	39
受取保険金	3,309	—
還付加算金	135	—
雑収入	389	168
営業外収益合計	3,871	207
営業外費用		
支払利息	199,437	199,049
投資法人債利息	4,250	4,250
投資法人債発行費償却	681	681
融資関連費用	93,671	88,768
その他	8,617	5,493
営業外費用合計	306,657	298,242
経常利益	1,316,247	1,332,298
税引前当期純利益	1,316,247	1,332,298
法人税、住民税及び事業税	946	995
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	948	993
当期純利益	1,315,299	1,331,304
前期繰越利益	120,088	120,233
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,435,388	1,451,537

ポートフォリオ一覧(60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	★		33.8	東京都多摩市	3,370	4.3	3,900	3,304	595	0	△ 22	7.02	9,702.32	90.5	6.3
O-02	KM新宿ビル			31.6	東京都新宿区	2,057	2.6	3,090	1,971	1,118	10	5	6.07	3,403.95	100.0	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★		32.5	東京都中央区	1,830	2.3	2,830	1,726	1,103	0	10	7.13	3,334.40	100.0	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★		39.2	神奈川県横浜市	4,100	5.2	4,580	3,974	605	△ 30	△ 6	5.90	6,913.02	100.0	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★	★★★	29.2	東京都江戸川区	1,710	2.2	2,050	1,614	435	0	9	6.25	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	32.4	神奈川県横浜市	1,364	1.7	1,920	1,326	593	10	1	7.24	3,884.81	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★		31.1	東京都板橋区	1,481	1.9	1,820	1,485	334	△ 10	△ 23	6.09	3,798.48	88.6	6.1
O-08	JPT元町ビル			31.5	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,950	2,285	664	80	92	6.24	5,410.03	100.0	8.9
O-09	白山麻の実ビル			29.8	東京都文京区	1,380	1.7	1,760	1,360	399	0	△ 3	5.46	1,856.11	92.1	6.7
O-10	長者町デュオビル			29.8	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,450	1,274	175	△ 20	△ 12	5.31	2,217.86	86.2	8.1
O-11	NU関内ビル	★		36.2	神奈川県横浜市	3,800	4.8	4,060	3,819	240	10	12	5.66	8,025.76	93.4	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★		30.2	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2,800	2,750	49	10	△ 48	5.43	5,660.20	93.6	3.9
O-13	関内ワイズビル	★		32.2	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2,170	2,046	123	0	2	5.21	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			30.3	神奈川県厚木市	880	1.1	901	893	7	△ 4	△ 6	6.38	2,651.13	84.6	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★		35.2	東京都八王子市	1,600	2.0	1,770	1,595	174	0	2	5.84	3,540.06	79.1	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			27.9	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,170	1,104	65	△ 10	△ 3	5.99	2,755.18	100.0	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル			14.2	千葉県千葉市	833	1.1	888	827	60	△ 19	△ 14	5.31	1,762.92	100.0	9.4
オフィス小計		-		-	-	33,897	42.9	40,109	33,362	6,746	27	△ 4	6.04	71,672.63	94.6	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			30.4	千葉県千葉市	2,380	3.0	2,590	2,106	483	0	17	5.78	5,890.90	98.1	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			25.7	埼玉県入間市	1,950	2.5	2,140	1,881	258	0	6	6.53	6,089.72	100.0 (94.0)	4.8
Rt-04	和紅ビル			36.9	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,490	1,320	169	10	14	5.61	2,827.26	92.1	8.3
商業施設 小計		-		-	-	5,730	7.2	6,220	5,308	911	10	38	5.99	14,807.88	97.7	-
オフィス・商業施設 中計		-		-	-	39,627	50.1	46,329	38,670	7,658	37	33	6.04	86,480.51	95.2	-

(注) 「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナントの間で実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の合計の占める割合です。次頁も同じです。




ポートフォリオ一覧(60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			12.3	東京都杉並区	1,544	2.0	2,260	1,472	787	40	45	5.28	2,169.38	93.7	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			34.1	東京都北区	1,227	1.6	1,720	1,199	520	40	43	6.30	3,876.45	99.1	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		15.1	東京都目黒区	1,000	1.3	1,410	973	436	30	33	5.25	1,392.13	94.7	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			14.2	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	916	363	30	33	5.82	2,067.93	97.8	4.0
Rd-05	アビタート蒲田			31.9	東京都大田区	836	1.1	1,060	819	240	50	51	5.47	1,768.23	100.0	8.7
Rd-07	アビニール白妙			28.2	神奈川県横浜	780	1.0	1,080	729	350	20	26	6.81	2,499.93	95.7	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			30.8	東京都町田市	600	0.8	828	604	223	20	24	6.93	1,866.11	92.3	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		15.1	千葉県千葉市	2,800	3.5	3,270	2,533	736	0	17	5.96	6,758.52	97.3	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			25.1	東京都葛飾区	670	0.8	737	657	79	13	15	5.06	1,652.93	96.3	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	★★★		31.2	東京都練馬区	1,880	2.4	2,200	1,928	271	90	93	5.31	4,558.96	100.0	6.8
Rd-13	マイルストーン東久留米			33.6	東京都東久留米市	1,650	2.1	1,780	1,604	175	△ 50	△ 42	5.37	3,546.91	95.1	5.6
Rd-14	ルミエール3 番館			28.6	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,720	1,470	249	100	30	6.10	5,644.16	98.9	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			32.2	千葉県船橋市	860	1.1	890	859	30	1	1	5.61	2,643.84	100.0	7.4
Rd-16	クエスト山手台			34.2	神奈川県横浜	710	0.9	739	703	35	5	7	5.69	2,802.74	100.0	7.4
Rd-17	サンセール与野本町			32.5	埼玉県さいたま市	600	0.8	613	596	16	2	3	5.36	1,419.39	98.6	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館			6.2	神奈川県川崎市	1,812	2.3	1,990	1,806	183	40	53	5.01	2,962.48	99.3	6.5
Rd-19	パレス桜台			29.2	東京都練馬区	1,090	1.4	1,260	1,090	169	0	1	4.86	2,396.13	95.8	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			32.4	神奈川県横浜	740	0.9	803	743	59	8	8	5.78	1,988.28	90.9	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			26.3	東京都八王子市	600	0.8	724	589	134	28	28	6.20	2,315.99	90.3	3.9
Rd-22	T's garden大島			33.5	東京都江東区	1,020	1.3	1,140	1,033	106	30	34	5.76	2,705.70	94.1	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		29.0	千葉県柏市	2,770	3.5	2,940	2,722	217	60	74	5.31	13,377.44	96.7	3.5
Rd-24	センチュリー浦和			34.1	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,140	981	158	0	3	5.98	4,201.77	98.6	6.3
Rd-25	T's garden永山			36.9	東京都多摩市	850	1.1	997	842	154	27	31	6.12	4,286.89	100.0 (94.7)	8.0
Rd-26	グランドウールふじみ野			26.2	埼玉県富士見市	822	1.0	873	819	53	1	3	5.70	2,144.34	98.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			34.9	東京都小平市	760	1.0	871	762	108	13	12	5.69	2,845.88	98.3	7.1
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ			36.1	埼玉県川口市	750	0.9	837	751	85	7	9	5.89	3,042.75	98.2	6.6
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ			33.4	埼玉県川口市	655	0.8	713	663	49	6	6	5.71	2,464.40	97.7	7.5
Rd-30	T's garden柏			31.1	千葉県柏市	595	0.8	656	599	56	1	2	5.73	3,265.30	100.0	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			17.2	千葉県松戸市	482	0.6	523	475	47	9	11	5.18	1,193.78	97.9	7.0
Rd-32	T's garden田無			31.6	東京都西東京市	310	0.4	408	335	72	12	14	6.31	1,263.32	100.0	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			16.3	神奈川県横浜	1,140	1.4	1,360	1,156	203	40	44	5.01	1,944.08	89.1	5.5
Rd-34	ブルーグアル舞岡			19.4	神奈川県横浜	810	1.0	903	824	78	0	0	5.56	3,002.40	93.3	7.6
Rd-35	T's garden小岩			30.1	東京都江戸川区	490	0.6	588	501	86	△ 13	△ 11	5.32	1,186.85	95.2	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			34.6	神奈川県横浜	480	0.6	562	487	74	△ 28	△ 26	5.67	1,050.05	89.2	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ			31.9	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	1,079	170	20	24	5.46	3,199.68	100.0	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋			32.1	埼玉県越谷市	804	1.0	860	819	40	10	12	5.89	3,655.13	100.0 (91.2)	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷			30.0	神奈川県川崎市	790	1.0	907	801	105	0	1	5.27	1,107.32	89.8	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			34.0	神奈川県横浜	660	0.8	774	672	101	23	24	5.72	1,562.24	95.7	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			30.7	東京都荒川区	620	0.8	755	629	125	0	1	5.68	1,632.50	100.0	5.3
Rd-42	サンハウス野並			35.6	愛知県名古屋	780	1.0	861	838	22	-	-	5.99	3,300.40	100.0	5.8
	住宅 小計	-	-	-	-	39,427	49.9	46,282	39,096	7,185	685	754	5.62	116,762.71	97.2	-
	合計/平均	-	-	29.6	-	79,054	100.0	92,611	77,767	14,843	722	787	5.83	203,243.22	96.4	4.6

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17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	232,222	98,279	112,474	180,131	79,194	80,493	68,101
賃貸事業収入	178,353	88,444	93,045	159,242	69,679	74,818	61,167
その他賃貸事業収入	53,868	9,834	19,429	20,888	9,515	5,674	6,933
不動産賃貸事業費用合計 ②	105,579	29,378	36,968	61,235	24,022	23,992	32,658
管理委託費	24,807	6,779	7,974	17,464	6,714	8,007	8,761
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	45,855	9,457	18,169	22,049	8,489	7,315	12,130
損害保険料	504	165	161	296	129	180	182
修繕費	15,960	1,442	613	2,942	423	593	1,404
公租公課	17,080	10,098	8,458	13,750	6,616	7,208	8,230
その他費用	1,070	1,136	1,289	4,432	1,349	387	1,649
NOI ③(①-②)	126,643	68,900	75,506	118,895	55,171	56,500	35,442
減価償却費 ④	22,923	10,533	11,272	24,749	9,906	8,939	9,895
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	103,719	58,366	64,233	94,146	45,265	47,560	25,547
資本的支出 ⑥	45,428	15,176	804	1,173	420	17,326	23,550
NCF ⑦(③-⑥)	81,214	53,724	74,702	117,722	54,751	39,174	11,892

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17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	121,863	56,609	48,844	138,967	113,392	85,318	49,123
賃貸事業収入	104,704	51,383	42,139	123,591	96,477	74,434	43,500
その他賃貸事業収入	17,159	5,225	6,705	15,376	16,915	10,884	5,623
不動産賃貸事業費用合計 ②	38,168	14,815	16,793	65,387	41,100	31,737	18,700
管理委託費	10,666	4,039	5,142	25,326	13,143	8,676	7,126
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	16,697	5,522	6,163	19,559	14,244	12,561	5,729
損害保険料	232	88	91	395	265	187	123
修繕費	84	659	1,698	3,147	615	3,326	640
公租公課	9,625	4,096	3,075	13,679	10,095	6,107	4,506
その他費用	561	109	321	2,978	2,437	578	274
NOI ③(①-②)	83,695	41,793	32,051	73,580	72,292	53,581	30,423
減価償却費 ④	13,167	6,657	9,473	15,856	13,968	4,776	5,698
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	70,527	35,135	22,578	57,724	58,323	48,804	24,725
資本的支出 ⑥	590	9,876	1,935	12,983	72,187	2,548	8,529
NCF ⑦(③-⑥)	83,105	31,916	30,116	60,597	104	51,032	21,893

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17期)(3)

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

所在地	東京都八王子市横山町	神奈川県厚木市中町	千葉県千葉市中央区中央	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北
最寄駅	JR中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5分	小田急小田原線 本厚木駅 徒歩約6分	千葉都市モノレール1号線 霞川公園駅 徒歩約3分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	西武池袋線 武蔵藤沢駅 徒歩約9分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	JR中央線 高円寺駅 徒歩約5分
取得価格	1,600百万円	1,115百万円	833百万円	2,380百万円	1,950百万円	1,400百万円	1,544百万円
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上9階	地上8階	地上9階	地上7階	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階
延床面積	4,972.00㎡	3,603.63㎡	2,455.39㎡	7,175.12㎡	6,131.07㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	62,705	53,073	36,517	122,999	72,186	69,601	54,523
賃貸事業収入	54,754	47,088	29,335	94,603	72,186	58,495	50,594
その他賃貸事業収入	7,950	5,984	7,182	28,395	-	11,105	3,928
不動産賃貸事業費用合計 ②	26,403	16,930	12,348	53,177	7,658	25,734	11,357
管理委託費	8,250	4,857	3,185	7,970	1,080	8,836	4,861
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	8,686	6,047	5,953	28,326	-	11,702	505
損害保険料	159	124	71	255	98	122	68
修繕費	329	1,147	238	2,561	427	1,613	1,635
公租公課	5,495	3,843	2,533	11,374	5,660	2,970	3,016
その他費用	3,182	612	65	2,389	92	190	969
NOI ③(①-②)	36,301	36,142	24,169	69,821	64,527	43,866	43,165
減価償却費 ④	7,605	6,708	4,912	19,917	8,560	8,745	5,987
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	28,695	29,433	19,256	49,904	55,967	35,120	37,177
資本的支出 ⑥	5,417	225	758	2,447	2,029	4,494	338
NCF ⑦(⑤-⑥)	30,884	35,917	23,410	67,374	62,498	39,372	42,827

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17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 トミトリー原町田	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	55,713	36,714	37,089	30,722	38,870	31,243	128,650
賃貸事業収入	53,622	35,475	35,359	29,243	37,377	29,504	113,757
その他賃貸事業収入	2,090	1,239	1,730	1,478	1,492	1,739	14,893
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,749	7,529	8,186	7,102	7,163	9,274	41,630
管理委託費	5,266	3,346	2,733	2,690	3,216	2,918	10,431
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	938	265	289	597	803	802	10,981
損害保険料	128	51	62	57	81	75	252
修繕費	2,807	615	1,638	1,281	436	2,190	9,041
公租公課	3,405	2,143	1,923	1,555	2,051	2,478	8,887
その他費用	903	807	1,239	620	275	509	1,735
NOI ③(①-②)	41,963	29,185	28,902	23,619	31,707	21,969	87,020
減価償却費 ④	5,061	4,327	5,718	3,495	7,252	5,995	25,377
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	36,902	24,858	23,184	20,123	24,454	15,973	61,642
資本的支出 ⑥	1,725	1,249	2,039	1,599	743	1,540	8,072
NCF ⑦(⑤-⑥)	40,238	27,935	26,863	22,020	30,964	20,429	78,948

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17期)(5)






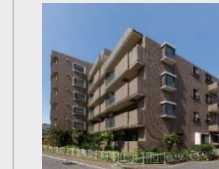

Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町
						

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	26,395	66,143	66,245	61,470	36,736	30,199	26,043
賃貸事業収入	25,232	64,220	60,339	58,934	34,716	29,639	24,809
その他賃貸事業収入	1,162	1,923	5,905	2,535	2,020	560	1,234
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,738	11,305	20,314	16,110	8,459	7,535	6,445
管理委託費	2,753	3,787	5,724	4,691	3,410	2,977	2,712
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	590	807	4,564	655	730	464	370
損害保険料	57	139	120	152	72	72	50
修繕費	554	1,441	4,936	4,896	1,363	1,372	647
公租公課	1,460	4,579	2,681	4,090	2,399	1,895	1,667
その他費用	21	249	1,987	1,323	183	453	696
NOI ③(①-②)	20,656	54,837	45,930	45,359	28,277	22,663	19,598
減価償却費 ④	2,789	5,155	8,865	8,803	3,141	3,359	1,830
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	17,867	49,682	37,065	36,555	25,135	19,304	17,767
資本的支出 ⑥	-	2,049	944	78,689	2,169	535	249
NCF ⑦(③-⑥)	20,656	52,788	44,986	△33,329	26,107	22,128	19,349

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17期)(6)


	Rd-18 Rising Place川崎二番館 	Rd-19 Jバレス桜台 	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	64,914	37,123	29,334	26,909	43,197	122,326	42,099
賃貸事業収入	60,338	35,173	26,608	26,144	41,274	106,971	40,438
その他賃貸事業収入	4,575	1,949	2,726	764	1,922	15,354	1,660
不動産賃貸事業費用合計 ②	14,341	11,363	9,944	7,064	10,662	38,200	10,816
管理委託費	5,831	3,376	2,796	2,327	4,112	10,127	3,924
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	562	753	2,234	661	683	14,646	537
損害保険料	112	70	69	76	86	394	110
修繕費	1,547	3,900	2,063	1,455	1,327	3,294	3,107
公租公課	4,643	2,106	1,594	1,799	1,611	8,734	2,371
その他費用	1,343	855	885	444	2,541	704	466
NOI ③(①-②)	50,572	25,760	19,389	19,845	32,535	84,125	31,282
減価償却費 ④	13,956	2,775	3,097	3,684	4,231	19,164	5,560
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	36,616	22,984	16,292	16,160	28,303	64,961	25,722
資本的支出 ⑥	-	1,509	2,389	3,156	-	4,613	2,150
NCF ⑦(⑤-⑥)	50,572	24,251	17,000	16,688	32,535	79,512	29,132

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17期)(7)

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

所在地	東京都多摩市永山	埼玉県富士見市ふじみ野東	東京都小平市喜平町	埼玉県川口市芝	埼玉県川口市芝中田	千葉県柏市富里	千葉県松戸市上本郷字花下
最寄駅	京王相模原線 京王永山駅、 小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分	JR常磐線 柏駅 徒歩約14分	JR常磐線 北松戸駅 徒歩約3分
取得価格	850百万円	822百万円	760百万円	750百万円	655百万円	595百万円	482百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下1階/地上6階	地上5階	地上6階	地上6階	地上7階	地上6階	地上6階
延床面積	5,854.83㎡	2,308.96㎡	3,168.04㎡	3,052.87㎡	2,615.04㎡	3,569.02㎡	1,531.86㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	35,812	32,713	30,334	32,952	27,905	27,635	17,591
賃貸事業収入	35,670	31,070	29,942	31,983	26,665	26,695	17,051
その他賃貸事業収入	142	1,643	391	969	1,239	939	539
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,005	10,654	8,880	7,186	7,202	9,026	5,098
管理委託費	4,759	3,346	2,448	3,150	2,767	3,098	1,512
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	802	423	555	355	447	448	307
損害保険料	134	65	92	88	75	88	44
修繕費	2,021	3,321	3,067	1,239	1,546	2,719	1,258
公租公課	2,970	1,802	1,843	1,864	1,722	2,070	1,032
その他費用	17	1,395	572	188	343	300	642
NOI ③(①-②)	24,807	22,059	21,453	25,765	20,702	18,609	12,493
減価償却費 ④	4,632	3,230	2,833	2,692	2,176	3,861	3,147
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	20,174	18,828	18,620	23,072	18,526	14,748	9,345
資本的支出 ⑥	500	910	3,771	-	1,385	1,902	852
NCF ⑦(③-⑥)	24,307	21,149	17,682	25,765	19,317	16,707	11,641

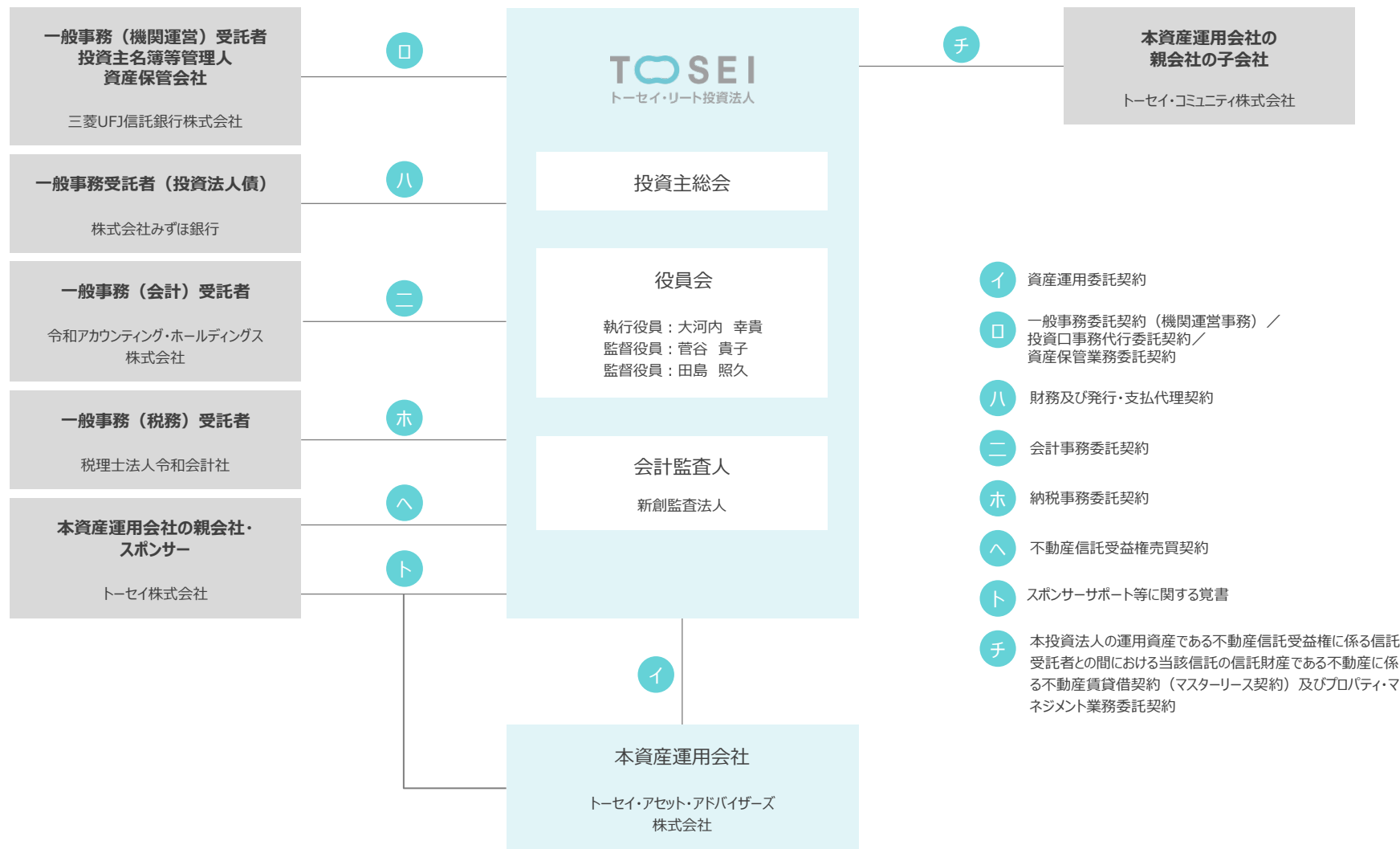
ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17期)(8)

	Rd-32 T's garden田無	Rd-33 T's gardenセンター南	Rd-34 ブルヴァル舞岡	Rd-35 T's garden小岩	Rd-36 T's garden 都筑ふれあいの丘II	Rd-37 セルリアン・シティ	Rd-38 T's garden越谷大袋
							
所在地	東京都西東京市南町	神奈川県横浜市 都筑区茅ヶ崎中央	神奈川県横浜市 戸塚区舞岡町	東京都江戸川区北小岩	神奈川県横浜市 都筑区荏田南	東京都東久留米市東本町	埼玉県越谷市 大字袋山字根河原
最寄駅	西武新宿線 西武柳沢駅 徒歩約6分	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン センター南駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄ブルーライン 舞岡駅 徒歩約22分	京成電鉄京成本線 京成小岩駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約15分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	東武鉄道伊勢崎線 大袋駅 徒歩約3分
取得価格	310百万円	1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円	1,060百万円	804百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下1階/地上7階	地上11階	地上5階	地上8階	地下1階/地上5階	地下1階/地上10階	地上10階
延床面積	1,672.02㎡	2,295.54㎡	3,144.11㎡	1,330.30㎡	1,522.59㎡	4,061.99㎡	4,276.68㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	16,573	41,710	34,013	17,840	19,191	47,436	36,087
賃貸事業収入	16,077	40,019	32,299	17,416	15,202	44,168	33,835
その他賃貸事業収入	496	1,690	1,714	424	3,988	3,267	2,251
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,001	9,839	9,140	4,980	14,117	12,851	10,835
管理委託費	2,200	3,819	2,917	1,561	2,100	4,343	3,457
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	361	663	293	239	3,466	2,850	1,605
損害保険料	48	70	83	37	41	106	113
修繕費	907	1,514	2,346	1,880	3,490	1,580	2,348
公租公課	1,070	2,585	2,571	696	1,152	2,595	2,542
その他費用	113	886	628	265	3,566	1,075	467
NOI ③(①-②)	11,571	31,870	24,873	12,859	5,073	34,584	25,251
減価償却費 ④	2,023	5,024	3,689	2,077	1,360	5,270	3,551
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	9,548	26,846	21,183	10,781	3,712	29,314	21,700
資本的支出 ⑥	-	976	3,030	404	-	717	628
NCF ⑦(③-⑥)	11,571	30,893	21,843	12,455	5,073	33,866	24,623

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第17期)(9)

Rd-39 T's garden梶ヶ谷	Rd-40 T's garden 都筑ふれあいの丘	Rd-41 グリーンスターハイツ	Rd-42 サンハウス野並
			

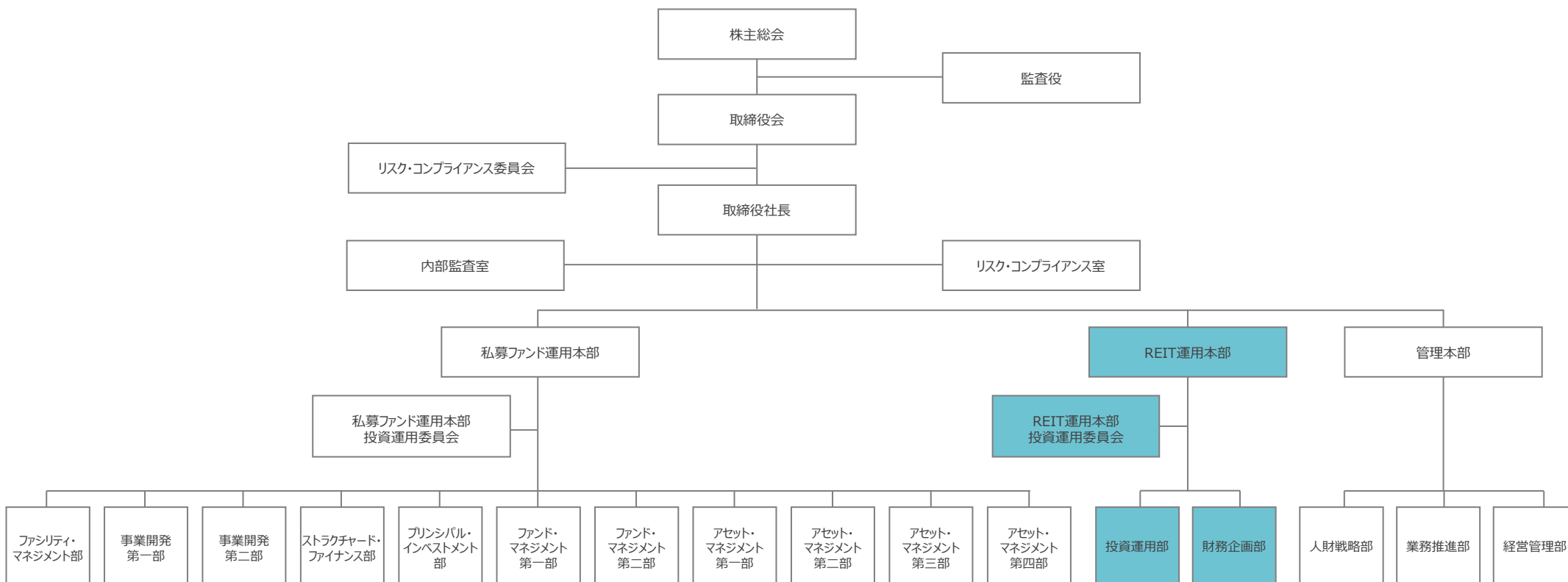
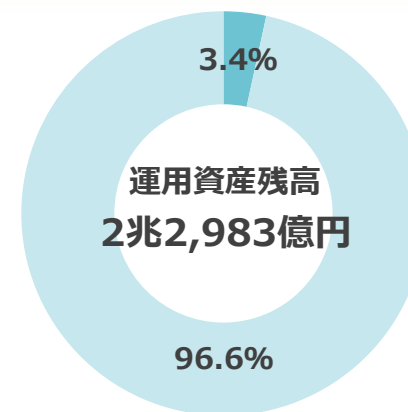
所在地	神奈川県川崎市 高津区梶ヶ谷	神奈川県横浜市 都筑区富士見が丘	東京都荒川区西尾久	愛知県名古屋市 緑区鳴海町
最寄駅	東急田園都市線 梶が谷駅 徒歩約8分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約8分	都電荒川線 小台駅 徒歩約3分	名古屋市営地下鉄桜通線 野並駅 徒歩約3分
取得価格	790百万円	660百万円	620百万円	780百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上6階	地上6階	地上8階	地上11階
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡	3,428.47㎡
個別物件収支(単位:千円)				
不動産賃貸事業収益合計 ①	25,805	28,618	24,434	10,731
賃貸事業収入	24,117	24,835	23,700	10,459
その他賃貸事業収入	1,688	3,783	733	272
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,173	13,767	5,136	1,599
管理委託費	2,246	4,221	2,478	713
信託報酬	300	300	300	100
水道光熱費	376	1,362	229	185
損害保険料	35	75	47	38
修繕費	5,005	4,142	742	324
公租公課	1,335	2,119	1,285	-
その他費用	2,873	1,546	54	236
NOI ③(①-②)	13,632	14,850	19,297	9,132
減価償却費 ④	2,053	2,153	1,767	944
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	11,578	12,696	17,529	8,188
資本的支出 ⑥	393	305	390	105
NCF ⑦(③-⑥)	13,239	14,545	18,907	9,027



資産運用会社の概要

2023年4月30日時点

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
設立年月日	2005年9月28日
資本金	100百万円
代表取締役社長	若林 要
役職員数	137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）



(注) 2023年6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。