

決算説明会

T O S E I
トーセイ・リート投資法人

2023年10月期（第18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18期（2023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（LED化・更新・リニューアル）
- 第18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

財務の状況 ----- 16

- 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 ----- 20

- 第19期（2024年4月期）・第20期（2024年10月期）の運用サマリー
- 第19期（2024年4月期）・第20期（2024年10月期）の業績予想
- 分配金の予想について

ESGについて ----- 24

- 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）によるセイムボート出資状況
- SDGsとの関連

APPENDIX ----- 32

- トーセイ・リートとは
- IRの取組み（オンライン）
- 投資口価格の推移
- ポートフォリオの主要指標
- テナント分散状況（第18期末）
- 投資主の状況（第18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18期）（1）～（9）
- 東京経済圏を中心に厳選取得の継続
- 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 (2023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



動画を
3分でわかる
T O S E I
トーセイ・リート投資法人

画像をクリックすると動画をご覧いただけます

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	93,451百万円
鑑定 NOI利回り	5.84%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	96.5%
環境認証 取得物件	物件数：16 取得率：39.4% (延床面積ベース)

エクイティ

時価総額	49,695百万円
出資総額	39,802百万円
投資口価格	136,300円
1口当たり NAV	152,631円

財務指標

有利子 負債残高	41,300百万円
平均 調達金利	1.01%
平均 残存年数	2.85年
固定 金利比率	99.0%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.7% (40.3%)

格付の状況

JCR	A- (ポジティブ)
-----	------------

分配金

2023年 10月期実績	3,706円
2024年 4月期予想 (2023年12月15日公表)	3,610円

1 分配金の成長

◇前期比+24円、予想比+126円（内部留保取崩しなし）

	第17期（前期） 実績	第18期（当期）			
		予想	実績	前期比	予想比
分配金（円/口）	3,682	3,580	3,706	24	126
・利益分配金	3,682	3,523	3,706	24	183
・内部留保取崩し	0	57	0	0	△57

2 稼働率の上昇及び入替え時月間賃料の増額

◇全体稼働率は96.5%（前期末比+0.1pt）

	第17期末 （前期）	第18期末 （当期）	増減
オフィス	94.6%	96.2%	1.6pt
商業施設	97.7%	97.6%	△0.1pt
住宅	97.2%	96.6%	△0.6pt
全体	96.4%	96.5%	0.1pt

◇入替え時月間賃料増加額357千円（増加率1.8%）

	第18期 月間賃料の増減合計		
	件数	増減額(千円)	増減率
オフィス	15	342	3.6%
商業施設	3	△154	△19.4%
住宅	194	169	1.7%
全体	212	357	1.8%

※第18期末の想定全体稼働率は95.1%（2023年6月16日公表）

3 ESGの強化

■ GRESBリアルエステイト評価

◇初年度評価は「1スター」、
「グリーンスター（注）」を取得



（注）
ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において、優れた参加者であることを示す

■ DBJ Green Building 認証

◇T's garden高円寺、ルミエール3番館の
2物件で新規取得



T's garden高円寺
★★★



ルミエール3番館
★

■ グリーンローン

◇2023年10月にグリーンローン
による借換えを実施（18億円）



ツイン・アベニュー

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第18期(2023年10月期)決算概要

- 第18期は、営業収益及び各利益段階において予想並びに前期実績を上回る
- 予想比では、稼働率の上振れに伴う賃料収入増加、水道光熱費収支の改善により大幅超過となった
- 前期比でも、金利等のコスト増を、賃貸事業収支の増加でカバーし増益を確保

■ 第18期の実績

(百万円)

	第17期 (2023年4月期)	第18期 (2023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	3,482	3,496	3,521	0.7%	1.1%
営業利益	1,630	1,590	1,656	4.1%	1.6%
経常利益	1,332	1,285	1,352	5.2%	1.5%
当期純利益	1,331	1,284	1,351	5.2%	1.5%
分配金(円/口)	3,682	3,580	3,706	3.5%	0.7%
総資産	86,630	-	86,611	-	△0.0%

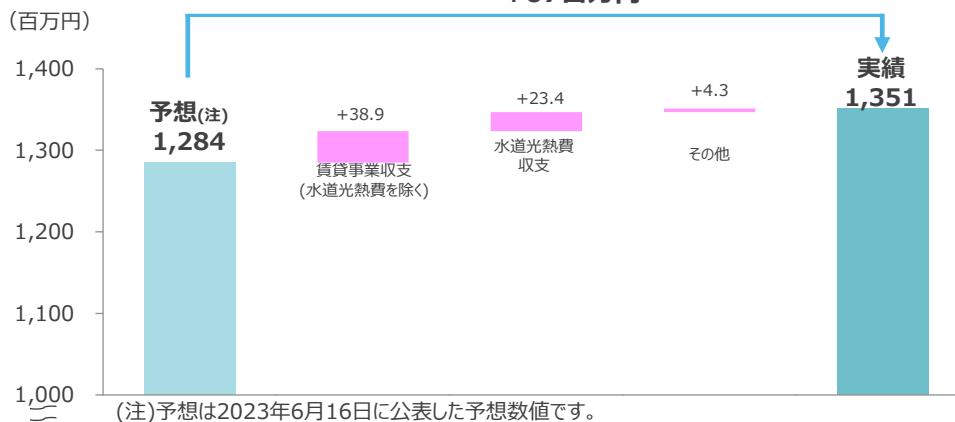
■ 第18期 賃貸事業収益・費用予想比

(百万円)

	予想	実績	差異
賃貸事業収益	3,496.4	3,521.6	25.1
賃料・共益費・施設収入	3,104.2	3,123.6	19.4
オフィス	1,371.8	1,380.0	8.1
商業施設	221.3	223.1	1.8
住宅	1,511.0	1,520.5	9.4
水道光熱費収入	348.7	309.6	△39.1
その他営業収入	43.4	88.2	44.8
原状回復工事	13.4	45.9	32.5
更新料	19.6	24.7	5.0
解約違約金他	10.3	17.5	7.2

■ 当期純利益の変動要因(予想比)

+67百万円

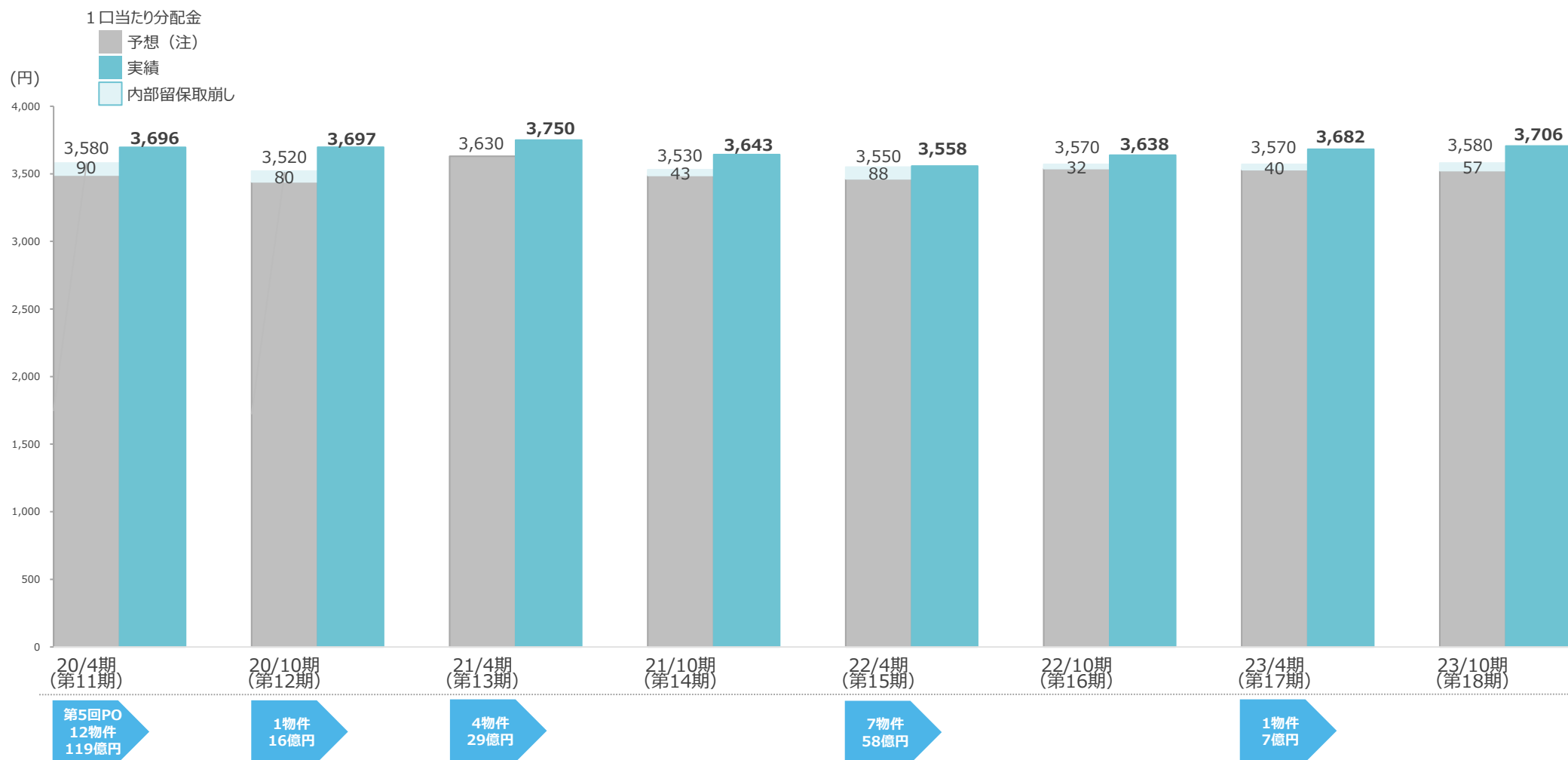


賃貸事業費用

	予想	実績	差異
賃貸事業費用	1,601.5	1,564.2	△37.2
PMBM報酬	320.9	324.5	3.5
水道光熱費	380.6	318.0	△62.5
修繕費	120.8	149.8	28.9
原状回復費	62.9	81.3	18.4
公租公課	254.6	255.2	0.6
その他支出	94.0	77.8	△16.2
広告宣伝費	42.2	26.6	△15.5
減価償却費	430.3	438.7	8.3

1口当たり分配金の推移

- 第18期実績は予想比+126円（同+3.5%）の3,706円/口
- 当期純利益相当分の分配金では、予想比+183円（同+5.2%）の上振れ
- 内部留保取崩し(57円)を実施せず、今後の安定分配継続を目的として温存



(注) 予想は各決算発表前に公表された最新の予想数値を記載しています。

運用実績

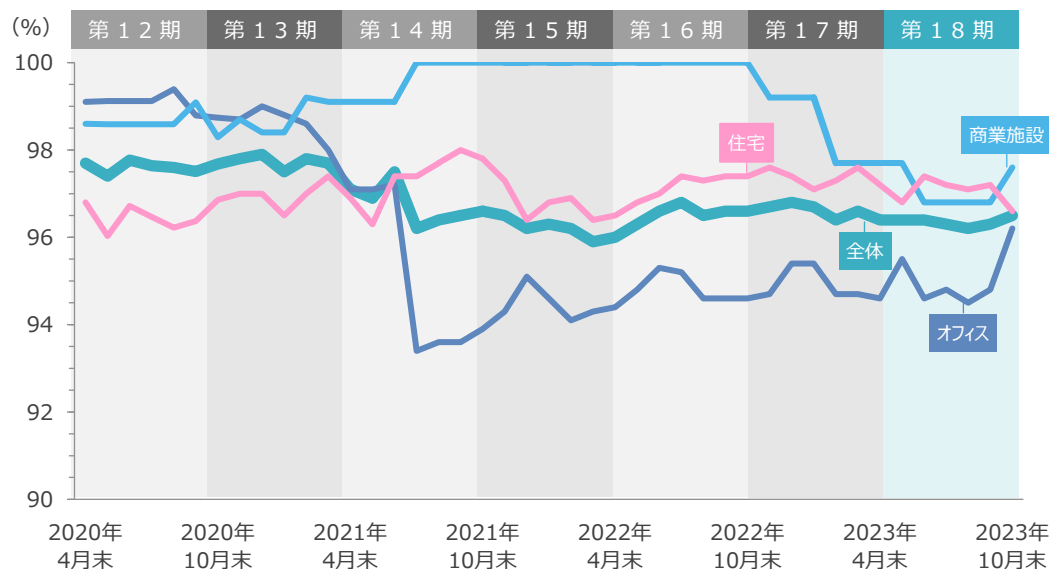
TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 第18期末の全体の稼働率は96.5%と、前期末比で+0.1ポイント上昇、想定比では+1.4ポイント上振れ
- オフィス稼働率は、前期末比+1.6ポイント上昇の96.2%に回復し、改善傾向が継続
- 商業施設稼働率は、前期末比△0.1ポイントの低下となるも、引き続き97%台を維持
- 住宅稼働率は、一時的に稼働率が低下した物件等の影響により、前期末比△0.6ポイント低下の96.6%

■ 稼働率の推移



	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末
全体	97.1%	96.6%	96.0%	96.6%	96.4%	96.5%
オフィス	97.1%	93.9%	94.4%	94.6%	94.6%	96.2%
商業施設	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.6%
住宅	96.9%	97.8%	96.5%	97.4%	97.2%	96.6%

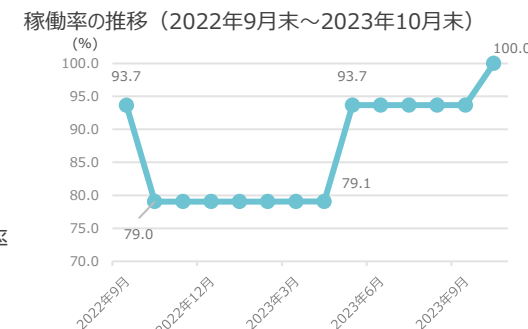
※第18期末の想定全体稼働率は95.1%（2023年6月16日公表）

■ 第18期末における稼働率90%未満の物件（取得価格10億円以上）

物件名	第18期末稼働率 (前期末比)	現況
長者町デュオビル	86.2% (±0pt)	中小規模区画に対する需要はあり、継続的に問い合わせがあるものの、新規契約には至っていない。柔軟な条件設定も視野に
和紅ビル	87.5% (△4.6pt)	計106坪の空室に対し、36坪の申込あり。区画分割によるリーシング対応を含め柔軟に対応中
西台NCビル	88.6% (±0pt)	増床移転ニーズにより残区画で新規申込あり、契約書類等の調整に入っている段階。入居に至れば、稼働率100%に回復
JPT元町ビル	89.4% (△10.6pt)	23/6に173坪の大型解約発生により稼働率低下。大型区画のため、区画分割を含め柔軟な対応を検討中
マイルストーン東久留米	89.9% (△5.2pt)	入居者が退去者を上回る状況が継続。問い合わせは活発にあるため、賃料設定を調整しつつ稼働率向上を目指す

■ 稼働率向上の事例（八王子トーセイビル）：100%稼働（前期末比+20.9pt）

- ・2022年10月に大型テナントの解約発生により、稼働率は79.0%まで低下
- ・テナントニーズに対応すべく、エレベーターホールをはじめ共用部のリニューアル工事を実施しバリューアップ
- ・2023年5月に新規テナントが入居
- ・2023年10月にも新規テナントが入居し、稼働率は100%に回復
- ・テナント入替により月額賃料は上昇



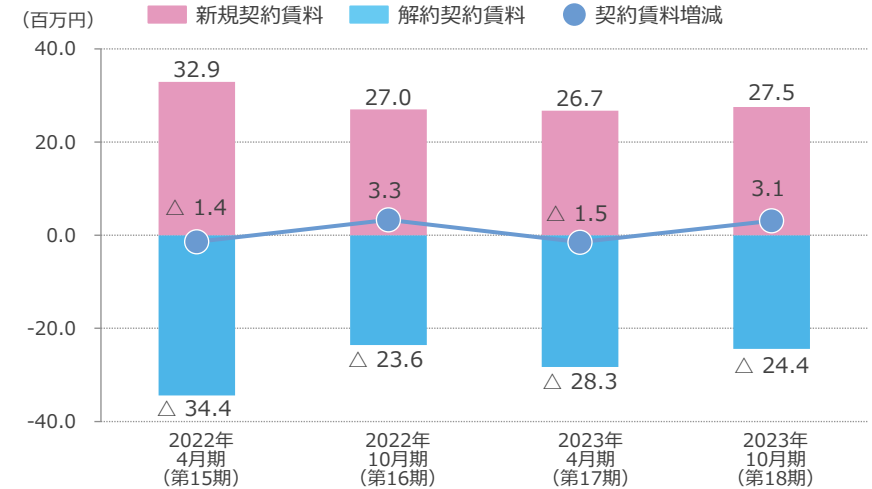
賃料の状況(新規契約・解約)

- 新規契約・解約による月間賃料増減は、オフィスの稼働率上昇を主因として月額賃料は+3百万円の増加
- テナント入替えによる月間賃料比較では、商業施設においてマイナスとなったが、オフィス・住宅とも賃料が増加し全体では+1.8%の上昇。増額件数は90件と減額件数32件を大きく上回る

■ 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	16	3,355.53	10,326	9	2,255.05	6,583	7	1,100.48	3,743
商業施設	2	244.47	996	2	260.42	615	0	△15.95	380
住宅	181	6,953.24	16,276	202	7,745.83	17,285	△21	△792.59	△1,009
合計	199	10,553.24	27,598	213	10,261.30	24,483	△14	291.94	3,115

■ 新規契約・解約月間賃料の推移図

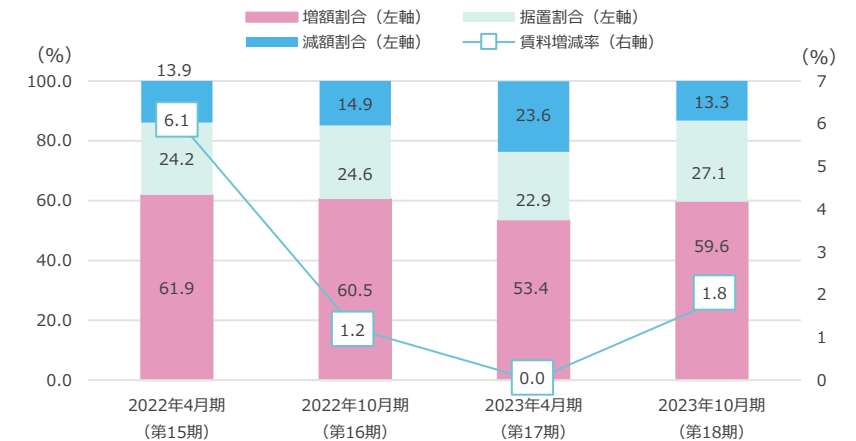


■ 入替え時の賃料動向 (注)

	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	12	579	7.5	1	2	△237	△13.0	15	342	3.6
商業施設	0	-	-	2	1	△154	△19.4	3	△154	△19.4
住宅	78	254	3.4	87	29	△84	△3.7	194	169	1.7
合計	90	834	5.5	90	32	△476	△9.8	212	357	1.8

(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



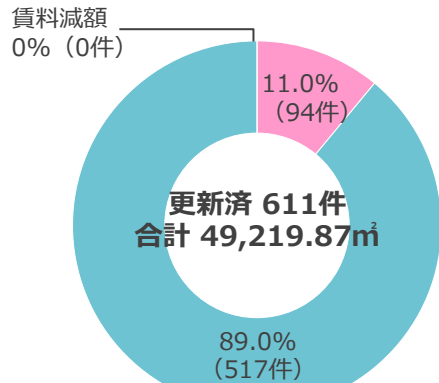
賃料の状況(賃料改定)

- 第18期の賃料改定は、増額件数37件、増額率+1.7%の実績
- 住宅の稼働率推移を睨み、過度な賃料引上げ交渉を回避
- 減額改定はなく、賃料の増加傾向は継続

■ 賃料改定の状況

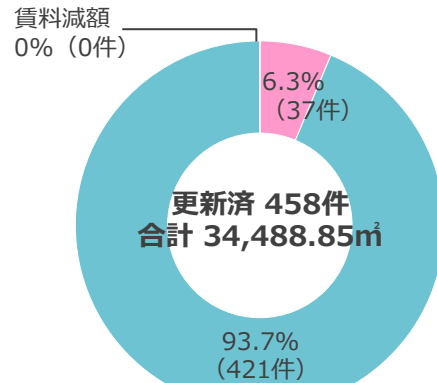
・2023年4月期(第17期)

更新対象 694件 更新率88%



・2023年10月期(第18期)

更新対象 501件 更新率91%



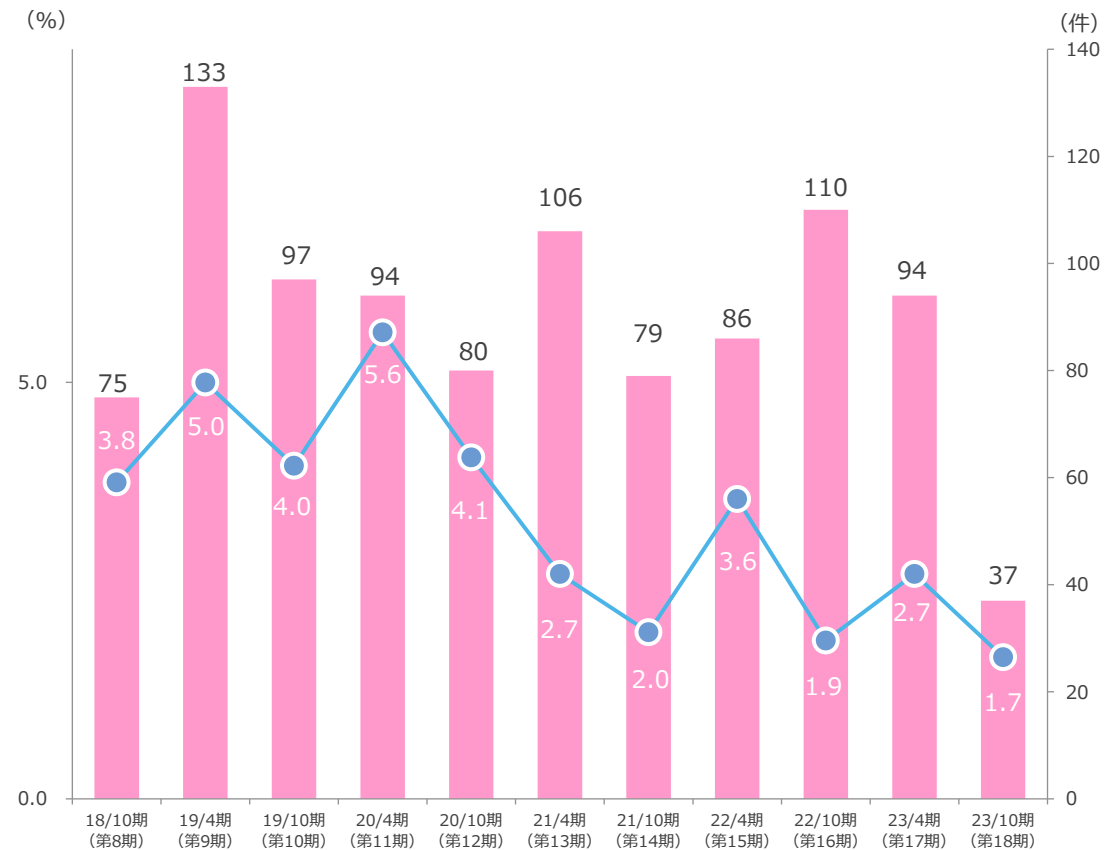
■ 賃料増額 ■ 現状維持 ■ 賃料減額 ■ 更新率(%, 賃貸面積ベース)

■ 第18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(%)	
オフィス	0	-	0	-	-
商業施設	1	4.7	0	-	4.7
住宅	36	1.5	0	-	1.5
全体	37	1.7	0	-	1.7

■ 賃料増額改定推移 (増額率・増額件数)

● 増額率(左軸) ■ 増額件数(右軸)

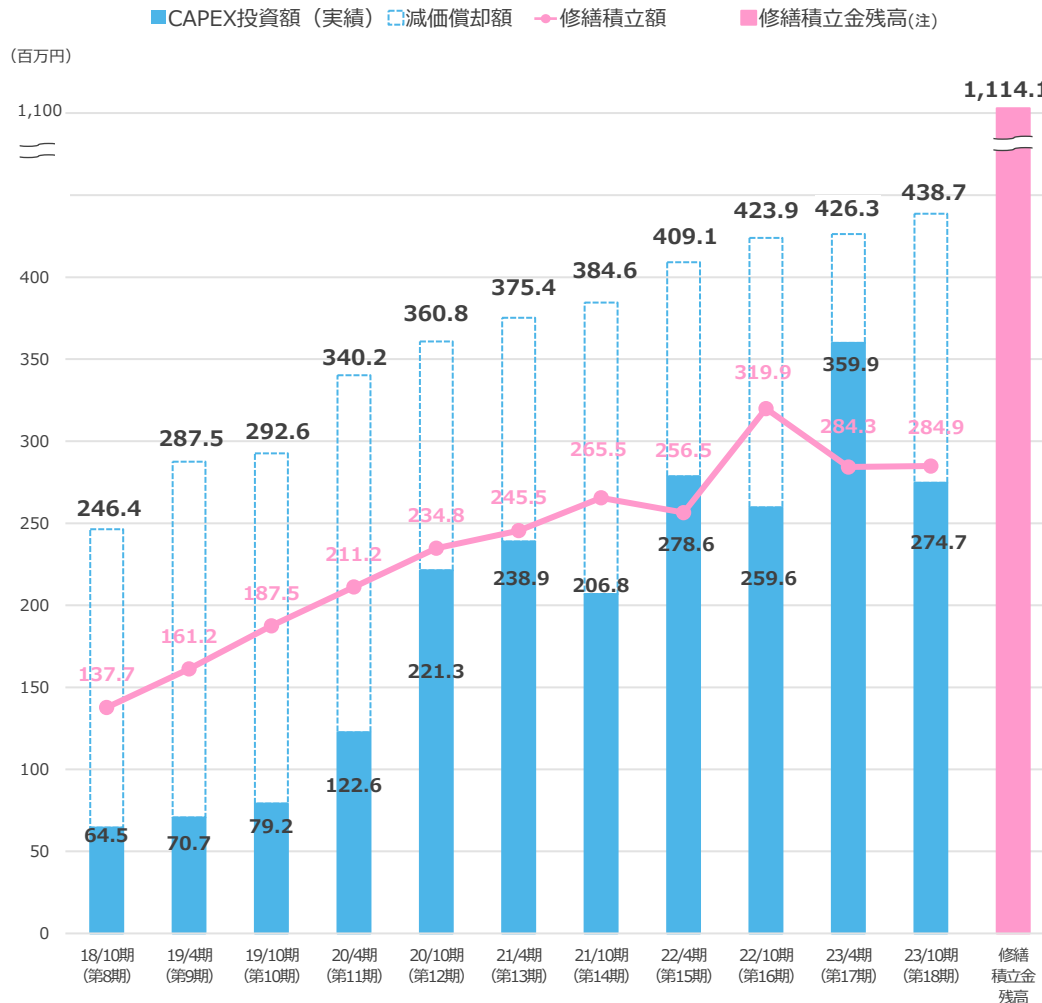


(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載しており、第11期に1件の減額更新を行っています。

資産価値の維持・向上への取組み(CAPEX投資)

- 第18期も、資産価値、環境性能、顧客満足度向上に資するCAPEX投資を行い、効率的に資源を投下
- 一部翌期へのズレ込等もあり、第18期のCAPEX投資額は減少したものの、今後も積極的に実施する方針は不変

■ CAPEX投資額・減価償却額・修繕積立額の推移



(注)「修繕積立金残高」は、2023年10月31日時点のものです。

■ 第18期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
関内ワイズビル	機械式駐車場設備更新工事	20.6
長者町デュオビル	自家用電気工作物改修工事	10.3
T's garden一橋学園	油圧式エレベーターリニューアル工事	9.9
ルミエール3番館	インターホン設備更新工事	9.4

■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~2023年10月期 (第18期) 累計)

内容	金額 (百万円)	割合
電気設備・その他設備	844.3	34.2%
リニューアル・バリューアップ	816.3	33.1%
空調工事	557.0	22.6%
機械式駐車場	250.8	10.2%

- 第18期は、新たに商業施設1物件・住宅6物件で共用部LED化工事を実施し、LED化率84.7%に上昇
- テナント満足度向上に資する投資を積極的に展開
- 費用対効果を意識したリニューアル・原状回復工事等により、テナント入替時の賃料増額を実現

◇共用部LED化例

第17期末	第18期末	増減	第18期 LED化物件	
77.6%	84.7%	+7.1pt	・稲毛海岸ビル	・T's garden一橋学園
24物件	31物件	+7物件	・T's garden高円寺	・T's gardenセンター南
			・アブニール白妙	・T's garden越谷大袋
			・T's garden大島	

■ T's garden高円寺

■ T's gardenセンター南

■ T's garden一橋学園

◇インターホン更新工事例（防犯性能向上）

■ クエスト山手台

before

after

◇リニューアル工事による賃料アップ事例

■ 八王子トーセイビル
共用部リニューアル工事
入居期間：6年4か月

before

after

賃料上昇率

+29.4%

■ ルミール3番館
原状回復・リニューアル工事
入居期間：8年2か月

before

after

賃料上昇率

+16.2%

■ T's garden一橋学園
原状回復・リニューアル工事
入居期間：5年0か月

before

after

賃料上昇率

+9.4%

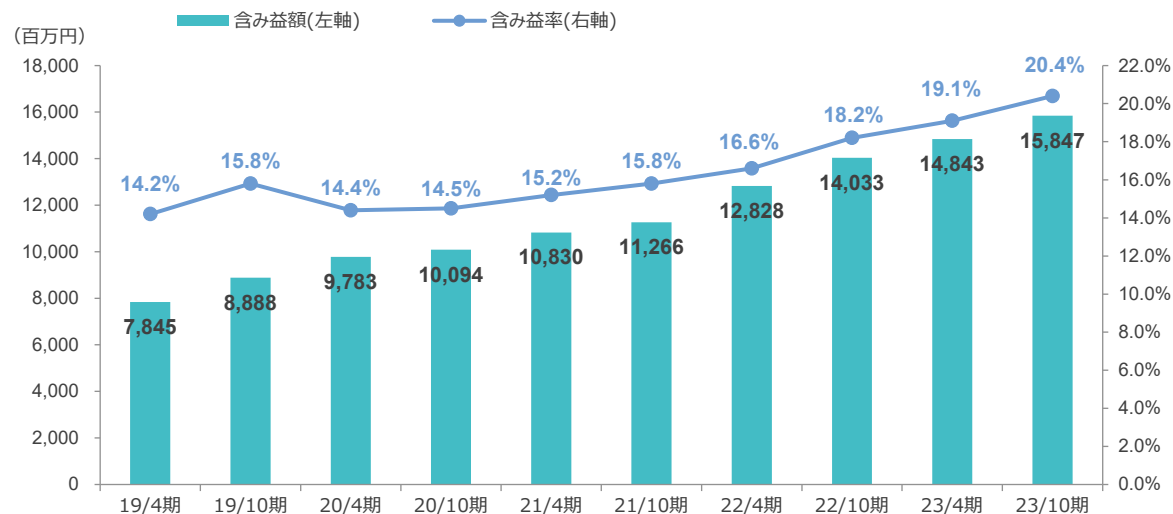
第18期末鑑定評価額及び含み益の状況

- 鑑定評価額は93,451百万円（前期比+840百万円）、含み益は15,847百万円（同+1,004百万円）
- 含み損となっている物件はなく、含み益率は前期比+1.3ポイントの20.4%に上昇

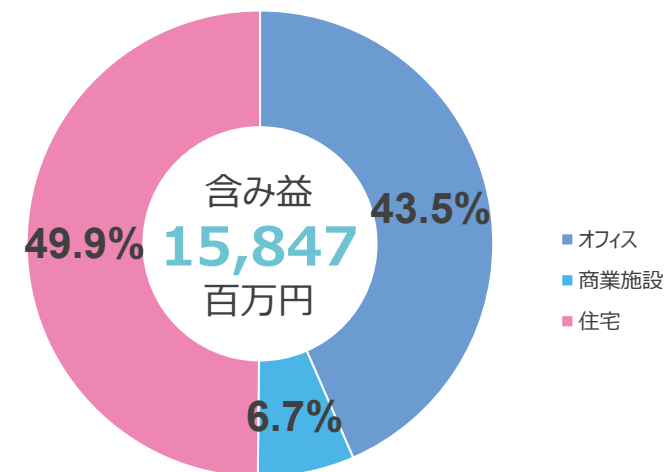
■ 期末鑑定評価額の状況 (注)

	物件数	取得価格	第18期（2023年10月期）			前期比増減	
			期末鑑定評価額	帳簿価格	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
オフィス計	17	33,897	40,186	33,297	6,888	77	141
商業施設計	3	5,730	6,350	5,295	1,054	130	142
住宅計	40	39,427	46,915	39,010	7,904	633	719
合計	60	79,054	93,451	77,603	15,847	840	1,004

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率 (第18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。

ポートフォリオの推移

- 第18期末の資産規模は790億円、物件数は60物件
- 安定性、成長性が見込める「住宅」を中心に物件取得を行ってきた結果、住宅の保有比率は49.9%に
- 1口当たりNAVは、不動産鑑定評価額の上昇により、152,631円（前期末比+2,594円）に上昇

	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)	2023年 10月期末 (第18期末)
資産規模（億円） （取得価格ベース）	558	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	723 ▲9 譲渡	782 ▲58 期中取得	782 ▲7 期中取得	790	790
物件数	36	37	49	50	52	52	59	59	60	60
住宅・オフィス比率 （取得価格ベース）	49.1% ● オフィス ● 住宅	48.2% 47.1%	46.0% 44.1%	48.2% 45.4%	48.0% 44.1%	48.0% 44.1%	49.4% 43.3%	49.4% 43.3%	49.9% 42.9%	49.9% 42.9%
テナント数	1,307	1,362	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469
上位5物件比率 （取得価格ベース）	29.9%	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%
上位10テナント 比率 （賃貸面積ベース）	23.3%	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%
平均鑑定NOI 利回り	5.96%	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%
不動産鑑定 評価額	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	934億円
1口当たりNAV ^(注1)	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	152,631円
含み益 ^(注2)	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	158億円

(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。

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（発行新投資口数:3,100口、発行総額:4億円）
- 当該増資で取得した資金を借入金の返済に充当し、総資産LTVを47.7%まで低減
- スポンサーによるセიმボート出資比率が15.12%へ上昇するとともに、スポンサーコミットメント体制を更に強化

■ 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	2023年6月28日
割当先	トーセイ株式会社（スポンサー）

新投資口発行による変化

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

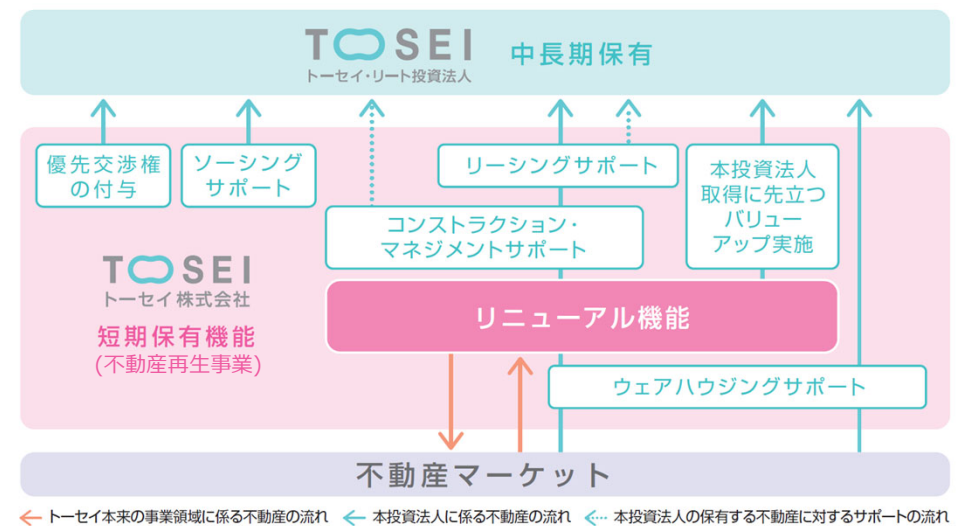
第18期末の総資産LTV

48.1%	▶	47.7%
第17期末 （サンハウス野並取得・新規借入）		第18期末 （第三者割当増資・借入金一部返済）

■ 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



- 第18期末以降のリファイナンス対応として、10月・11月に合計46億円の長期借入を実施しました
- うち18億円については、グリーン適格資産であるツイン・アベニューを対象としたグリーンローンにて調達
- 2023年3月に調達した8億円のブリッジローンについては、第三者割当増資および長期資金への借換えにより完済

借換え明細

区分	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日
長期 (グリーンローン)	5.1年 1,800百万円	固定	1.41884%	2023年 10月31日	2028年 11月30日
長期	5.5年 1,800百万円	固定	1.44113%	2023年 11月30日	2029年 5月31日
長期	5.0年 1,000百万円	固定	1.34500%	2023年 11月30日	2028年 11月30日
-	- 4,600百万円	-	-	-	-

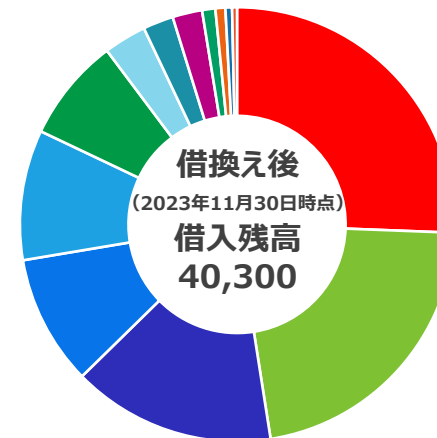
借入先	資金用途
株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行	グリーン適格資産であるツイン・アベニューの取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に充当

物件名	ツイン・アベニュー	
取得年月	2017年11月	
建築年月	1992年3月	
取得価格	1,880百万円	
環境認証	2022年 DBJGB認証★★★	

ブリッジローンについて第三者割当増資による一部期限前返済及び長期資金への借換えを実施

区分	当初借入金額	返済金額	返済後残高	返済日 借換え日	返済原資
短期	1.0年 800百万円	400百万円	400百万円	2023年 6月30日	第三者 割当増資
		400百万円	-	2023年 11月30日	長期資金 へ借換え

借入残高(借入先別) (単位:百万円)



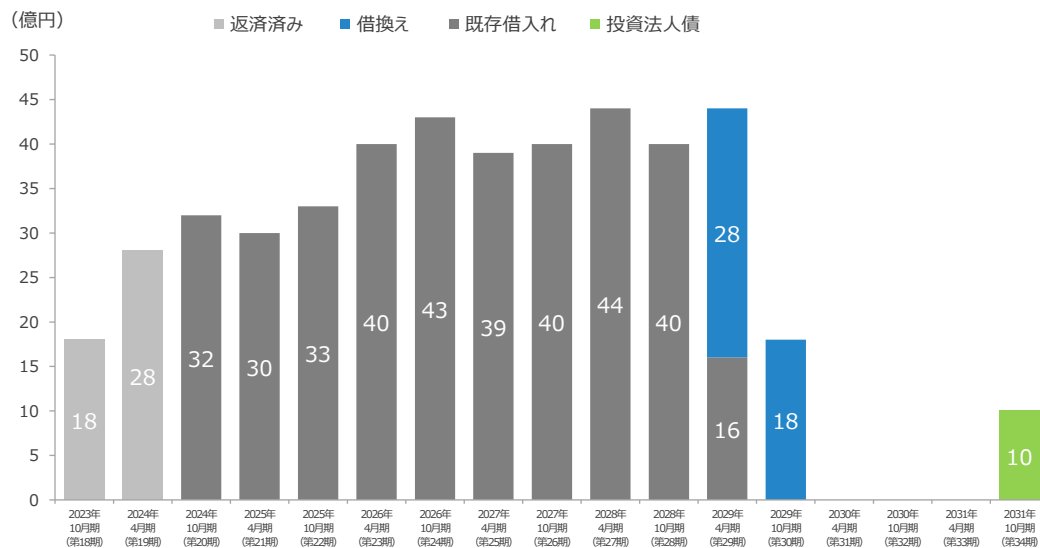
借入先	第17期末		借換え後 (2023年11月30日時点)	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	10,425	25.6	10,425	25.9
三井住友銀行	8,920	21.9	8,920	22.1
みずほ銀行	6,160	15.1	5,760	14.3
SBI新生銀行	3,945	9.7	3,945	9.8
あおぞら銀行	3,945	9.7	3,945	9.8
りそな銀行	3,145	7.7	3,145	7.8
福岡銀行	1,290	3.2	1,440	3.6
三井住友信託銀行	920	2.3	920	2.3
イオン銀行	900	2.2	600	1.5
関西みらい銀行	400	1.0	550	1.4
西日本シティ銀行	300	0.7	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	40,700	100.0	40,300	100.0

- ブリッジローンを第三者割当増資と長期借入にシフトし、バランスシートを調整
- 返済期限については、出来上がり金利とともに分散を考慮した運営を継続
- 住宅の保有比率を高め、ポートフォリオの安定性を維持しつつ、LTVは45~50%の範囲での運営を継続

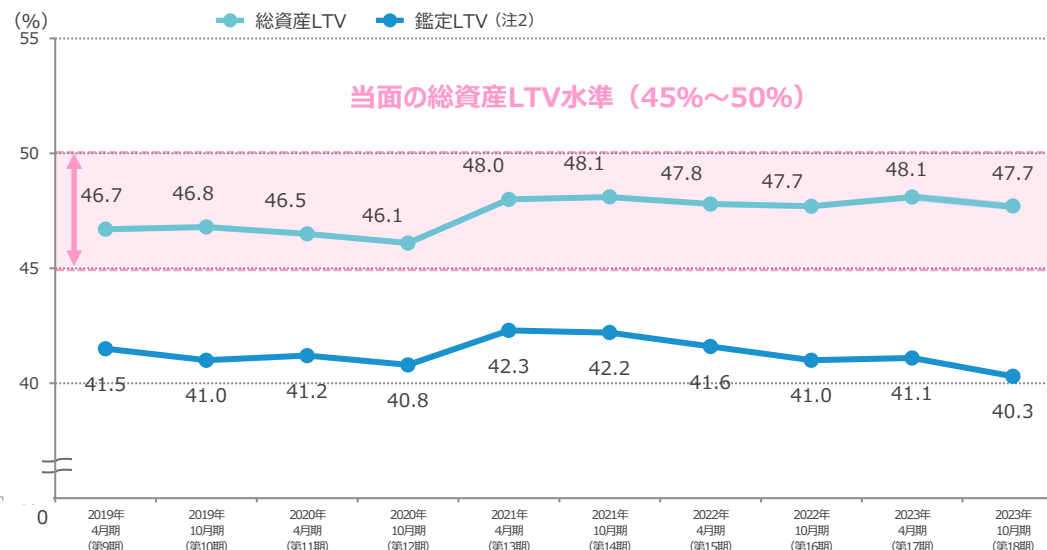
財務指標

	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)	借換え後 (2023年11月30日)
有利子負債残高	40,900百万円	41,700百万円	41,300百万円	41,300百万円
平均調達金利	1.00%	0.99%	1.01%	1.03%
平均残存年数	3.10年	2.99年	2.85年	3.13年
固定金利比率	100.0%	98.1%	99.0%	100.0%
長期負債比率	100.0%	98.1%	99.0%	100.0%
総資産LTV	47.7%	48.1%	47.7%	47.7% ^(注1)

返済期限の分散状況 2023年11月30日時点 (10月・11月借換え実施後)



総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注1) 借換え後の「総資産LTV」については、第18期末時点における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				
	2024年4月期	2024年10月期					
分配金 (内部留保取崩し)	3,610円 (33円)	3,610円 (46円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年4月期は当初予想を+30円上方修正した3,610円を予想 賃貸事業収支の改善を主とした利益増加により分配金は拡大 ✓ 2024年10月期も3,610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"> ✓ 比較的利回りの高い物件を取得していく方針は不変 ✓ 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、公募増資に拘らず、手元資金の活用や物件入替えも柔軟に検討。分配金水準を安定的に向上させ、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>2024年4月期</th> <th>2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>95.3%</td> <td>95.5%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 物件特性を見極めた賃料アップ 		2024年4月期	2024年10月期	95.3%	95.5%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年4月末の想定稼働率は、当初予想を+0.1ポイント上方修正 ✓ 地域・物件特性を踏まえた条件設定により稼働率の維持向上を目指す ✓ 稼働率維持・向上と合わせ、物件特性を見極めながら、従来以上に賃料アップにもチャレンジする
2024年4月期	2024年10月期						
95.3%	95.5%						
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"> ✓ 計画的なCAPEX投資を継続することで、資産価値の向上を図る ✓ 環境認証取得率アップおよび評価向上を目指す ✓ 費用対効果を見極めながら、地道な対応を継続し環境指標を向上する 				

第19期(2024年4月期)・第20期(2024年10月期)の業績予想

- 第19期は、前期対比で減収減益予想。従来同様、保守的に設定した想定稼働率95.3%を反映
- 当初予想比では、各利益段階で上方修正。オフィスを含めた稼働率上昇による賃貸事業収支の改善が主因
- 第20期は、金利コスト上昇等を見込んでいることから若干の減益予想。従来同様、稼働率上振れによる増益を目指す

業績予想 (単位：百万円)

	第18期 (2023年10月期) 実績(A)	第19期 (2024年4月期)				第20期 (2024年10月期)				
		当初予想(B) 2023/6/16公表	今回予想(C) 2023/12/15公表	第18期実績(A) 対 今回予想(C)	当初予想(B) 対 今回予想(C)	予想	第19期 今回予想(C)比			
営業収益	3,521	3,523	3,515	△6	△0.2%	△8	△0.2%	3,501	△13	△0.4%
営業利益	1,656	1,590	1,608	△47	△2.9%	18	1.1%	1,616	7	0.5%
当期純利益	1,351	1,287	1,304	△46	△3.5%	17	1.3%	1,299	△4	△0.4%
分配金 (円/口)	3,706	3,580	3,610	△96	△2.6%	30	0.8%	3,610	0	0.0%

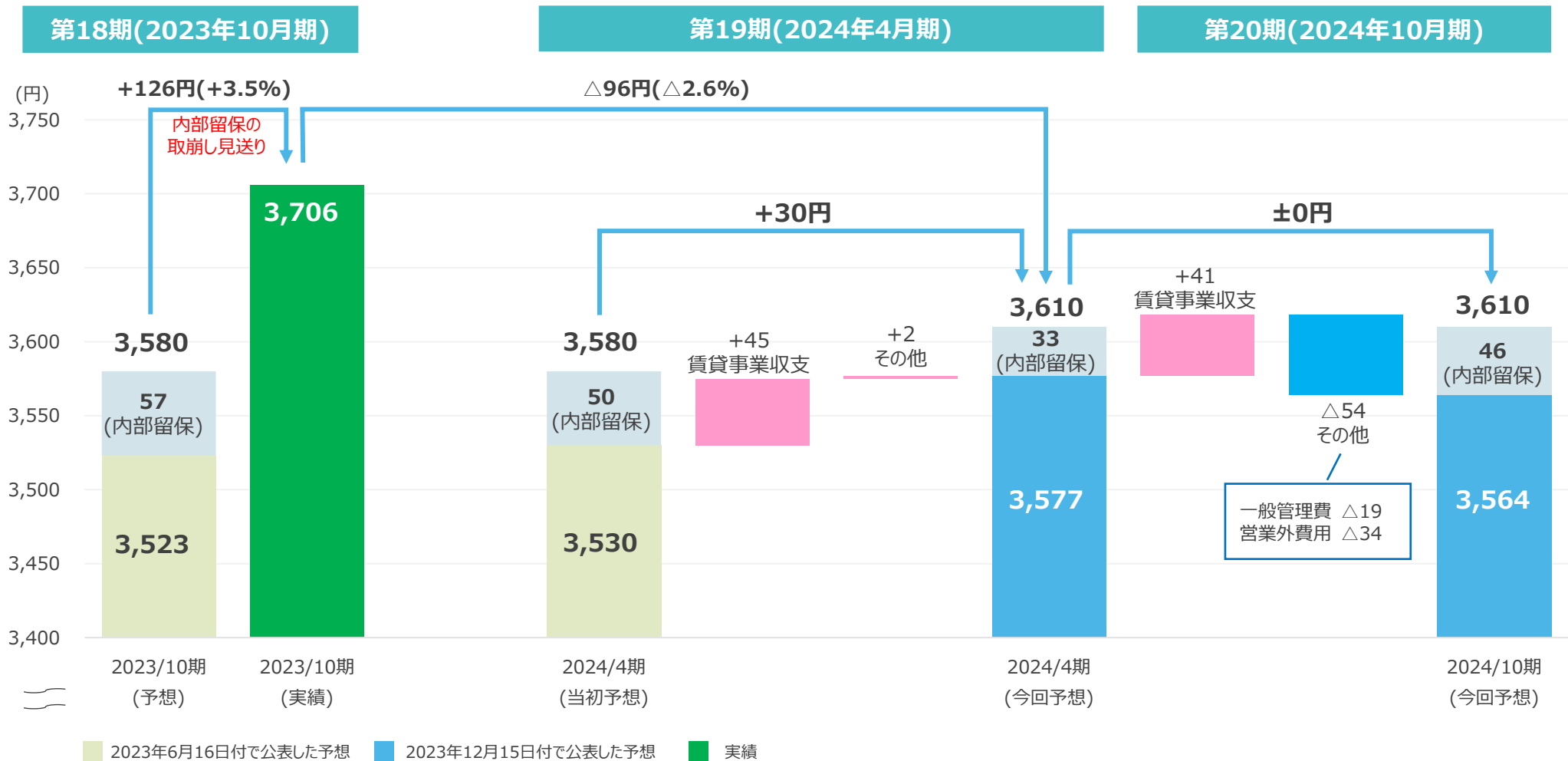
増減要因 (単位：百万円)

		第18期 実績(A)	第19期 今回予想 (B)	差異 (B)-(A)	第20期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	賃料・共益費・施設収入	3,123.6	3,140.7	17.0	3,156.8	16.1
	オフィス	1,380.0	1,395.3	15.3	1,411.1	15.8
	商業施設	223.1	225.2	2.1	225.0	△0.2
	住宅	1,520.5	1,520.0	△0.4	1,520.6	0.5
	水道光熱費収入	309.6	317.4	7.8	320.8	3.3
	その他営業収入	88.2	57.0	△31.2	24.3	△32.7
	原状回復工事	45.9	29.2	△16.7	5.4	△23.8
	更新料	24.7	26.4	1.6	17.7	△8.6
	解約違約金他	17.5	1.4	△16.1	1.1	△0.2
賃貸事業費用	PMBM報酬	324.5	324.3	△0.1	320.3	△3.9
	水道光熱費	318.0	339.8	21.8	338.0	△1.8
	修繕費	149.8	142.7	△7.0	114.3	△28.3
	原状回復費	81.3	80.4	△0.9	56.1	△24.2
	公租公課	255.2	255.2	△0.0	257.6	2.4
	その他支出	77.8	96.7	18.8	95.8	△0.9
	広告宣伝費	26.6	41.9	15.3	40.1	△1.8
	減価償却費	438.7	440.4	1.7	444.9	4.5
販管費以下	一般管理費	301.2	307.5	6.2	314.6	7.1
	営業外損益 (営業外・収益-費用)	△303.7	△302.8	0.8	△315.4	△12.5

分配金の予想について

- 第19期の分配金は、当初予想比+30円の3,610円（利益相当分配金は+47円の上方修正）
- 第20期については、投資主総会費用や長期固定金利上昇のコスト増を見込むが、賃貸事業収支の改善と内部留保取崩しにより3,610円の分配金を維持する計画

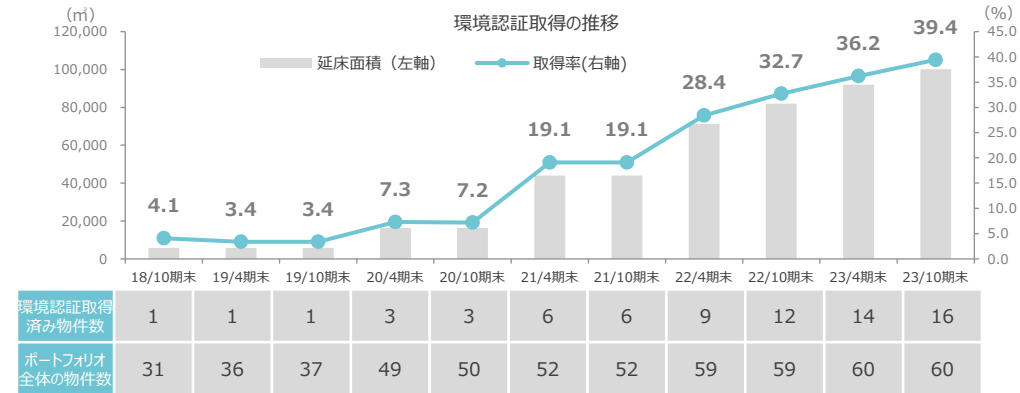
1口当たり分配金



ESGについて

■ 環境認証を新たに2物件で取得

2023年10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10月期末時点の環境認証取得済みの物件は16物件、延床面積ベースの取得率は39.4%となりました。そのうちグリーン適格資産の割合は、28.3%です

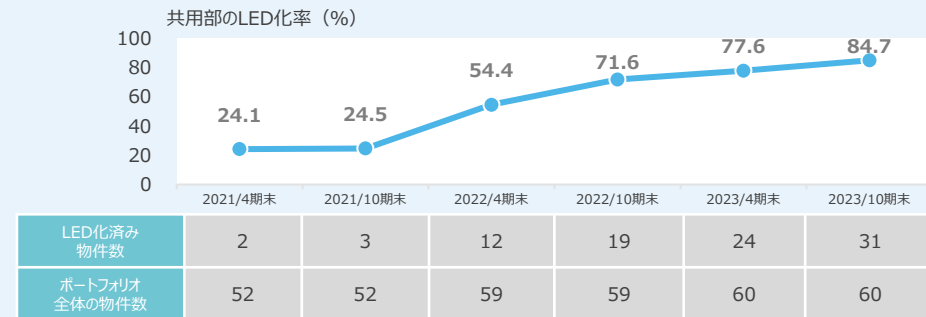


2023年10月取得 DBJ Green Building 認証



■ LED化工事の推進 新規7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。18期においては新たに7物件の工事を実施し、2023年10月期末の共用部LED化済みの物件は31物件となり、照明台数ベースでLED化率は84.7%となりました



■ 第3回となる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ツイン・アベニュー (DBJGB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本グリーンローンを充当しました。本投資法人によるグリーンローンは、今回で3回目の取組みとなります。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
18億円	1.41884%	5.1年	グリーン適格資産であるツイン・アベニュー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 「ツイン・アベニュー」

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

取得年月	2017年11月
建築年月	1992年3月
取得価格	1,880百万円
環境認証	・2022年10月取得 DBJGB認証★★★

※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にて「1スター」及び「グリーンスター」を取得

GRESBリアルエステイト評価は、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。2023年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、「1スター」及び「グリーンスター」を取得しております

※グリーンスター・・・ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において、優れた参加者であることを示す



■ 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



■ 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

	原単位					基準年比 (%)
	2018年 (基準年)	2019年	2020年	2021年	2022年	
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(注) (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の合算となります。また、排出量算定にあたっては、ロケーション基準を採用しています。

● 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	★★★	-
	住宅	T's garden高円寺	★★★ NEW	-
-	オフィス	西台NCビル	★★	-
	オフィス	多摩センタートーセイビル	★	-
	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	★	-
	オフィス	八王子トーセイビル	★	-
	住宅	ルミエール3番館	★ NEW	-

◇環境認証取得率
・全体：39.4%
・うちグリーン適格資産の割合：28.3%

● 環境性能向上に向けたESG工事の実施例

共用部のLED化による電気使用量の削減

第18期は新たに7物件でLED化工事を実施し、保有物件全体の共用部LED化率は84.7%まで上昇しました。今後もさらなるLED化率の向上に努めていきます



T's gardenセンター南

環境配慮型タイルカーペットの使用

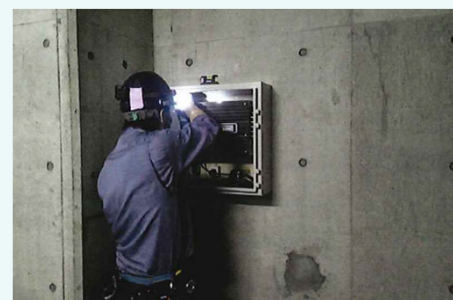
オフィス区画の原状回復工事の際に、再生材比率の高いエコタイルカーペットを積極的に採用しています。第18期は7物件合計3,150.27㎡に使用しました



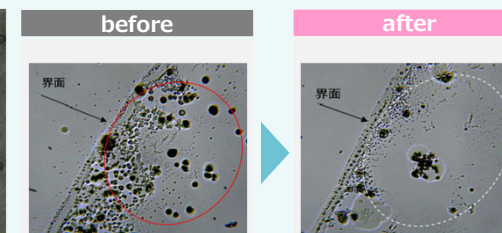
本厚木トーセイビル

排水管劣化防止に寄与する装置導入による設備の長期延命化

多摩センタートーセイビルにおいて、尿石堆積を抑制する装置を導入しました。この装置の導入により、尿石堆積を原因とする排水管の劣化及び悪臭への対策が期待でき、設備の延命化につながります。トーセイ・リートでは、設備延命化による環境負担軽減も積極的に行っています



多摩センタートーセイビル



施工後（写真右）は、尿石堆積の原因となる粒子の分散が確認できる。粒子が分散することで、排水設備の劣化防止が図れる

■ 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

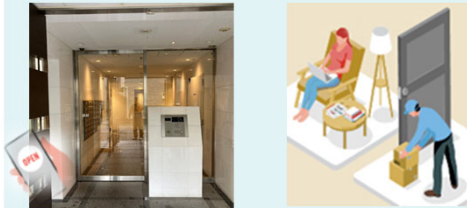
重要
課題

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置き配システム (第18期 新たに26物件に導入)



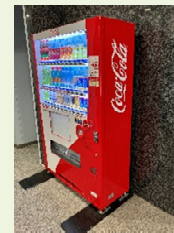
「入居者の事前許可によるオートロック通過と置き配」
滞在時における荷物の非接触受取りや滞在が不要となる時刻指定配達が可能など、再配達の減少が見込めます。再配達の減少は、配達員の負担軽減や配送にかかるエネルギー消費削減にもつながります

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)



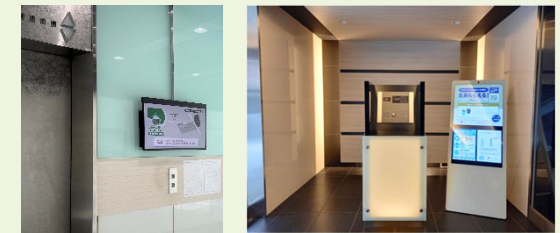
■ テナントに対する安心・安全への取り組み

ライフライン自動販売機の設置



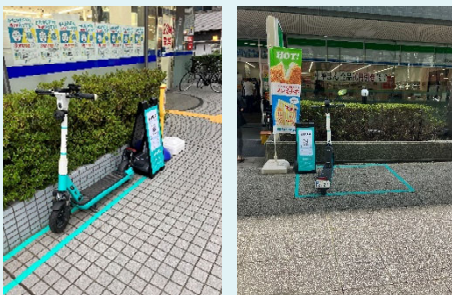
千葉中央トーセイビル
災害等の発生による緊急事態に備え、飲料製品を被災者に無償提供できる自動販売機を設置しています

デジタルサイネージの導入



多摩セントトーセイビル
緊急時の連絡や防災に関する情報を発信するデジタルサイネージを保有するオフィスや一部住宅のエレベーター前に設置しています

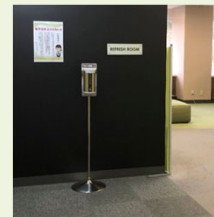
シェアリング電動キックボードの導入 (関内ワズビル・NU関内ビル)



宅配ボックスの導入 (2023年10月施工 サンハウス野並)



各種感染症拡大 防止対策の実施



オフィスや商業施設のエントランスに消毒液を設置し、各種感染症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



緊急時の備えとして一部の保有物件に対し、共用部AEDやエレベーター内非常用品収納ボックスを設置しています

■ 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ています

● 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10月31日時点）
ベトナム・ミャンマー・カンボジア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、文化や教養を高めること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

● 社内イベントの実施

テレワークが定着する中、従業員同士の交流機会の創出及びモチベーション向上を図る目的から社内イベントを積極的に実施しています

● 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

各種資格保有者（2023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）98名
- 不動産証券化協会 認定マスター29名
- 不動産コンサルティングマスター10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）

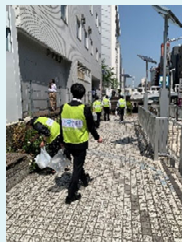
■ 地域・社会への貢献 トーセイグループの1社として社会貢献活動に参加しています

清掃活動ボランティア

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



西なぎさ発：東京里海エイド



港区アドプト・プログラム



避難訓練



AED操作訓練



消火訓練

■ 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
- 2023年10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

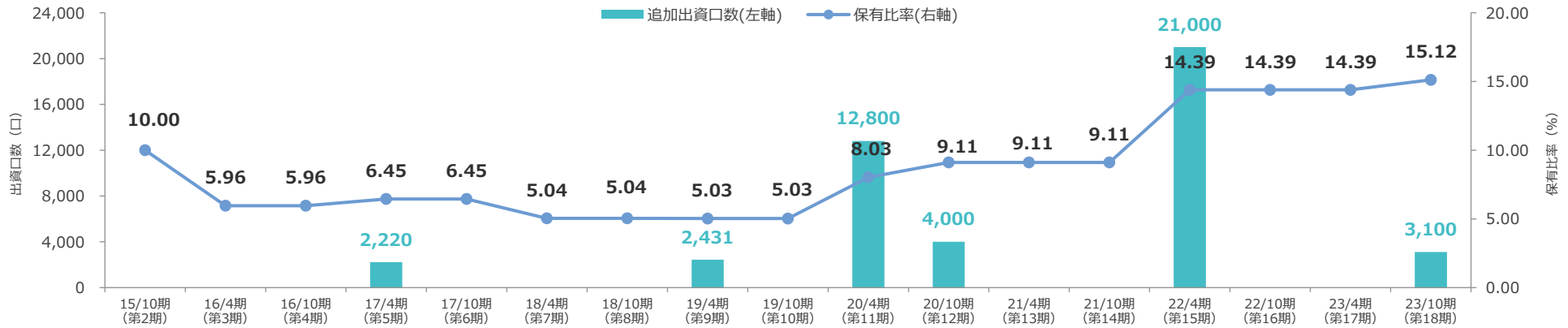
意思決定プロセス

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იმボート出資を通して、投資主利益とトーセイグループ利益の共有化及びスポンサーコミットメントの強化に寄与
- 2023年6月の第三者割当により、合計投資口保有数55,151口（発行済投資口数の15.12%）へ上昇

■ 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。

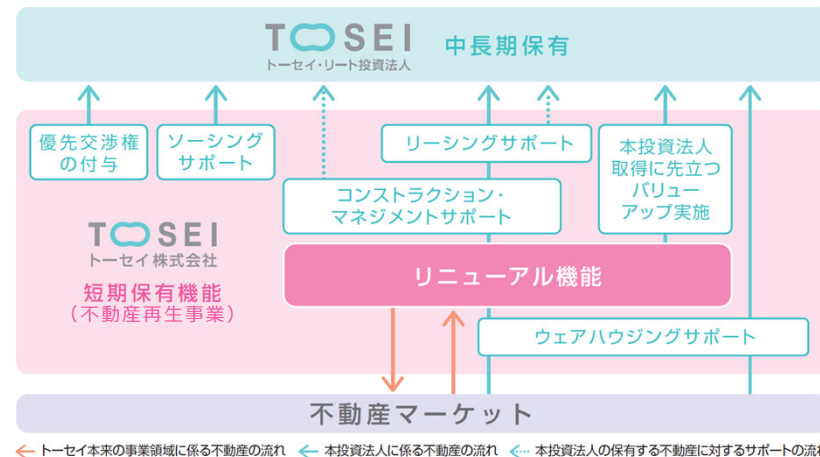
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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



- 「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

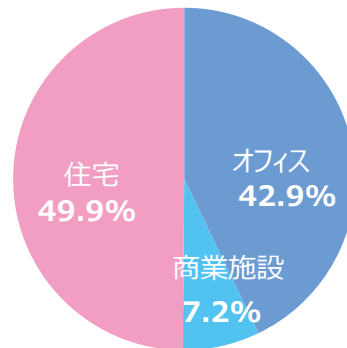
基本情報（2023年10月末現在）

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**

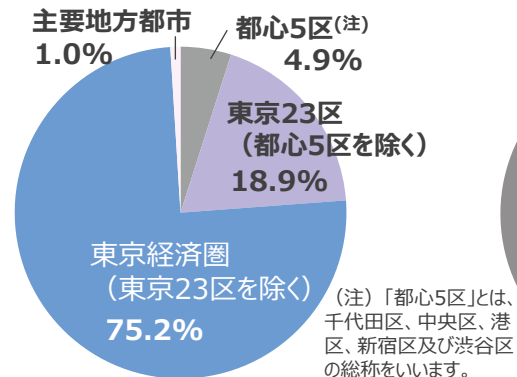
用途別投資比率
(取得価格ベース)



地域

東京経済圏中心
(東京、神奈川、埼玉、千葉)

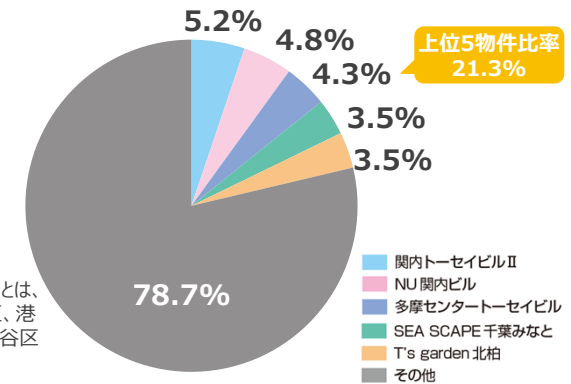
地域別投資比率
(取得価格ベース)



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。お楽しみください。

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ください。

・西葛西トーセイビル



・月光町アパートメント



～お知らせ～ 「第18期決算概要」公開予定(2024年1月31日頃)

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/>




動画でみるトーセイ・リート

- 【トーセイ・リート】月光町アパートメント
- 【トーセイ・リート】西葛西トーセイビル

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(2023年4月期)





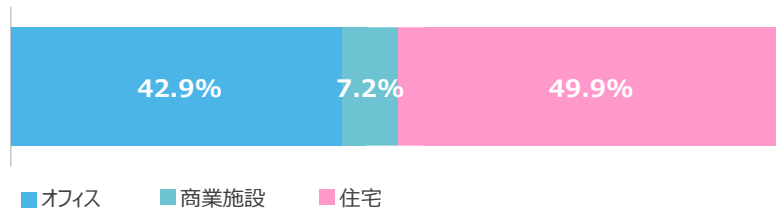
■ 本投資法人の投資口価格と出来高の推移

期間：2014年11月27日（上場日）～ 2023年10月31日（第18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。

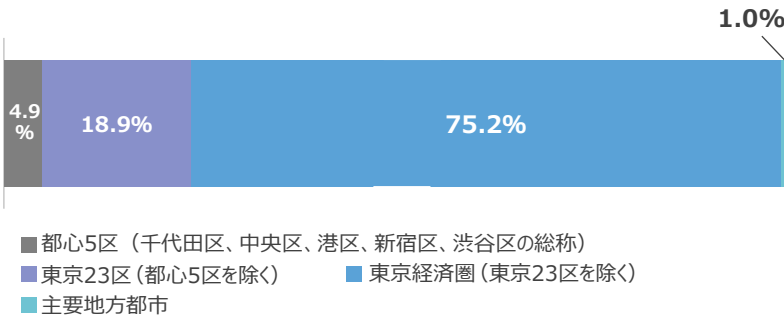
■ 第18期 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第17期末	第18期末
オフィス	6.04%	6.05%
商業施設	5.99%	6.00%
住宅	5.62%	5.63%

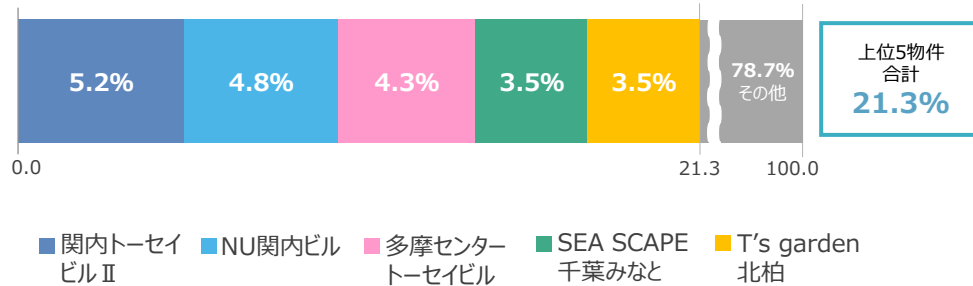
■ 第18期 地域別投資比率（取得価格ベース）



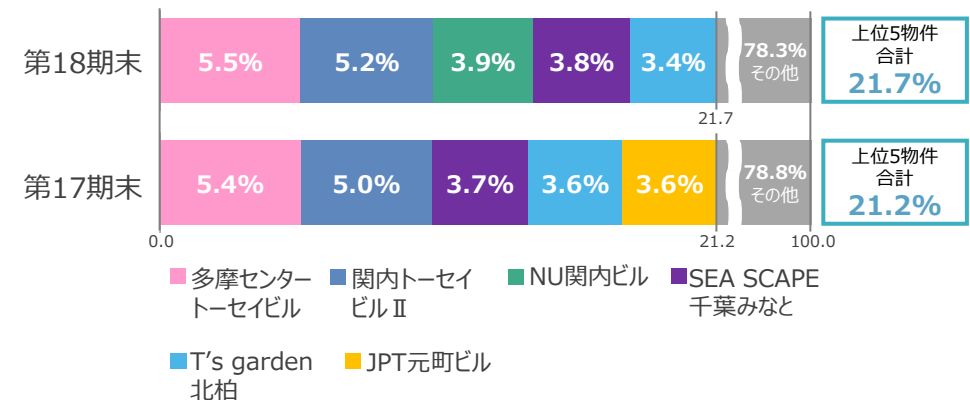
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第17期末	第18期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.57%	6.66%
東京23区 (都心5区を除く)	5.59%	5.57%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.84%	5.85%
主要地方都市	5.99%	5.98%

■ 第18期 物件別投資比率（取得価格ベース）



■ 物件別NOI比率

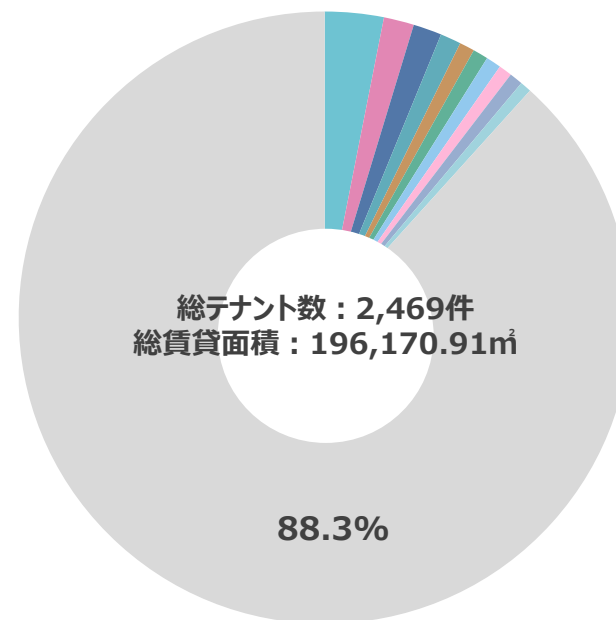


■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m ²)	比率
1	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（注）	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	1,347.07	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	22,977.69	11.7%

（注） T's garden永山におけるトーセイ株式会社とのマスターリース契約については、2023年11月30日公表の「T's garden永山におけるマスターリース契約の終了に関するお知らせ」にて記載の通り、2023年11月30日をもって本契約を終了しております。

上位10テナント比率 11.7%



- トーセイ株式会社
（武蔵藤沢トーセイビル）
- トーセイ株式会社
（T's garden永山）
- 非開示
- 非開示
- 非開示
- 非開示
- ミサワホーム株式会社
- 非開示
- 非開示
- 非開示
- その他

投資主の状況(第18期末)

■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2023年4月期末 (第17期末)		2023年10月期末 (第18期末)		2023年4月期末 (第17期末)		2023年10月期末 (第18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	154,912	42.85	153,792	42.18	17,749	97.47	17,239	97.43
金融機関 (金融商品取引業者含む)	119,494	33.05	116,583	31.98	57	0.31	56	0.32
その他の法人	62,485	17.28	64,929	17.81	285	1.57	283	1.60
外国法人等	24,614	6.81	29,301	8.04	118	0.65	115	0.65
合計	361,505	100.00	364,605	100.00	18,209	100.00	17,693	100.00

■ 主要な投資主一覧 (上位10位) (注2)

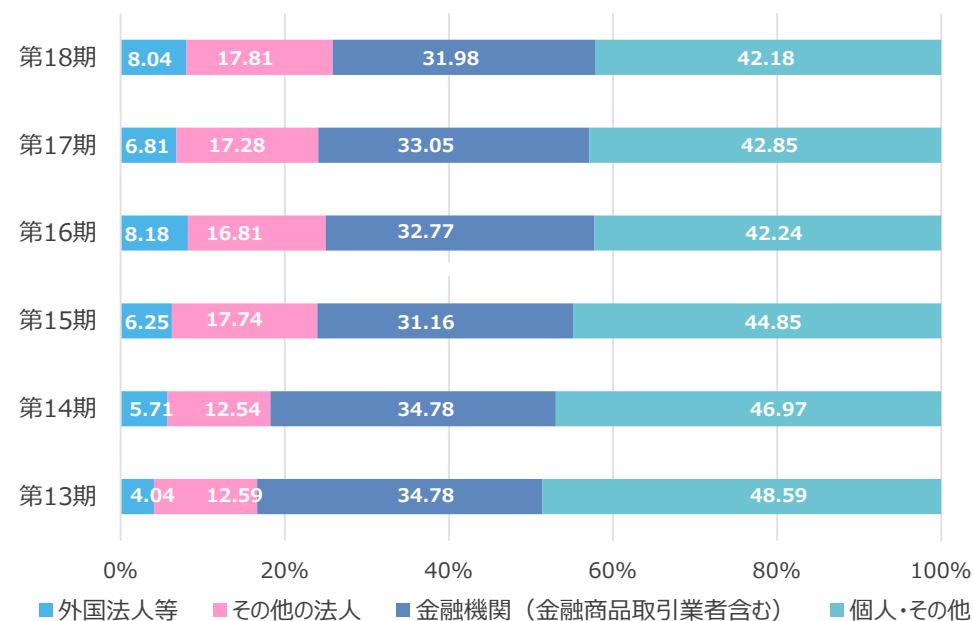
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	トーセイ株式会社	55,151	15.12
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	36,424	9.98
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	33,198	9.10
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,785	4.05
5	個人	8,254	2.26
6	近畿産業信用組合	6,606	1.81
7	モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	5,862	1.60
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,470	0.95
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,126	0.85
10	J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 7 8 1	2,527	0.69
	合計	169,403	46.46

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

(注2) 2023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)

	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,369,631	2,385,353
信託現金及び信託預金	5,918,214	6,124,577
営業未収入金	21,001	16,846
前払費用	218,602	159,364
その他	4,920	3,866
【流動資産合計】	8,532,370	8,690,009
(有形固定資産)	(76,897,818)	(76,733,780)
信託建物	22,429,617	22,648,548
減価償却累計額	△4,091,543	△4,472,620
信託建物（純額）	18,338,074	18,175,927
信託構築物	204,195	204,369
減価償却累計額	△77,162	△81,951
信託構築物（純額）	127,032	122,417
信託機械及び装置	578,511	602,015
減価償却累計額	△250,370	△275,176
信託機械及び装置（純額）	328,140	326,839
信託工具、器具及び備品	393,015	425,133
減価償却累計額	△198,956	△227,049
信託工具、器具及び備品（純額）	194,059	198,084
信託土地	57,910,511	57,910,511
信託建設仮勘定	-	-
(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)	(310,371)	(288,543)
長期前払費用	300,352	278,525
繰延税金資産	18	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	78,077,818	77,891,951
投資口交付費	9,253	18,726
投資法人債発行費	11,470	10,788
【繰延資産合計】	20,723	29,514
資産合計	86,630,912	86,611,475

	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	282,899	230,914
短期借入金	800,000	400,000
1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	5,600,000
未払金	157,416	158,820
未払法人税等	990	957
未払消費税等	25,501	46,034
前受金	576,577	569,111
その他	175,246	141,461
【流動負債合計】	7,218,631	7,147,299
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	34,700,000	34,300,000
信託預り敷金及び保証金	2,865,317	2,889,838
【固定負債合計】	38,565,317	38,189,838
負債合計	45,783,949	45,337,137
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,395,425	39,802,455
剰余金	(1,451,537)	(1,471,882)
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,451,537	1,471,882
【投資主資本合計】	40,846,963	41,274,338
純資産合計	40,846,963	41,274,338
負債純資産合計	86,630,912	86,611,475

(単位：千円)

	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,118,435	3,123,694
その他賃貸事業収入	363,720	397,910
営業収益合計	3,482,155	3,521,605
営業費用		
賃貸事業費用	1,551,982	1,564,287
資産運用報酬	197,739	202,331
資産保管手数料	3,738	3,773
一般事務委託手数料	19,650	19,828
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	76,250	72,835
営業費用合計	1,851,822	1,865,517
営業利益	1,630,333	1,656,088
営業外収益		
受取利息	39	39
受取保険金	—	496
雑収入	168	589
営業外収益合計	207	1,125
営業外費用		
支払利息	199,049	203,517
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	88,768	91,200
その他	5,493	5,193
営業外費用合計	298,242	304,842
経常利益	1,332,298	1,352,370
税引前当期純利益	1,332,298	1,352,370
法人税、住民税及び事業税	995	963
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	993	964
当期純利益	1,331,304	1,351,406
前期繰越利益	120,233	120,476
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,451,537	1,471,882

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	★		34.3	東京都多摩市	3,370	4.3	3,900	3,292	607	0	12	7.03	9,696.04	93.7(88.9)	6.3
O-02	KM新宿ビル			32.1	東京都新宿区	2,057	2.6	3,180	1,971	1,208	90	89	6.24	3,403.95	100.0	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★		33.0	東京都中央区	1,830	2.3	2,830	1,715	1,114	0	11	7.12	3,334.40	100.0	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★		39.7	神奈川県横浜市	4,100	5.2	4,590	3,973	616	10	10	5.92	6,917.32	98.7	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★	★★★	29.8	東京都江戸川区	1,710	2.2	2,040	1,611	428	△10	△6	6.24	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	32.9	神奈川県横浜市	1,364	1.7	1,960	1,319	640	40	47	7.22	3,884.81	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★		31.6	東京都板橋区	1,481	1.9	1,800	1,475	324	△20	△10	6.03	3,798.48	88.6	6.1
O-08	JPT元町ビル			32.0	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,980	2,273	706	30	42	6.20	5,410.03	89.4	8.9
O-09	白山麻の実ビル			30.3	東京都文京区	1,380	1.7	1,680	1,355	324	△80	△75	5.34	1,856.11	100.0	6.7
O-10	長者町デュオビル			30.3	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,450	1,279	170	0	△5	5.29	2,217.86	86.2	8.1
O-11	NU関内ビル	★		36.7	神奈川県横浜市	3,800	4.8	4,060	3,812	247	0	6	5.65	8,025.76	97.7	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★		30.7	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2,820	2,741	78	20	28	5.45	5,660.20	95.3	3.9
O-13	関内ワイズビル	★		32.7	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2,170	2,064	105	0	△18	5.23	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			30.8	神奈川県厚木市	880	1.1	898	887	10	△3	3	6.40	2,651.13	97.3	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★		35.7	東京都八王子市	1,600	2.0	1,770	1,601	168	0	△6	5.83	3,540.06	100.0	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			28.4	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,170	1,099	70	0	5	6.02	2,755.18	92.4	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル			14.8	千葉県千葉市	833	1.1	888	823	64	0	4	5.31	1,762.92	100.0	9.4
オフィス小計		-		-	-	33,897	42.9	40,186	33,297	6,888	77	141	6.05	71,670.65	96.2	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			30.9	千葉県千葉市	2,380	3.0	2,650	2,094	555	60	71	5.80	5,890.90	100.0	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			26.2	埼玉県入間市	1,950	2.5	2,180	1,889	290	40	32	6.52	6,089.72	100.0(94.0)	4.8
Rt-04	和紅ビル			37.5	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,520	1,311	208	30	38	5.59	2,827.26	87.5	8.3
商業施設 小計		-		-	-	5,730	7.2	6,350	5,295	1,054	130	142	6.00	14,807.88	97.6	-
オフィス・商業施設 中計		-		-	-	39,627	50.1	46,536	38,593	7,942	207	284	6.04	86,478.53	96.4	-

(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	★★★		12.8	東京都杉並区	1,544	2.0	2,260	1,469	790	0	2	5.28	2,169.38	98.6	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			34.6	東京都北区	1,227	1.6	1,730	1,194	535	10	14	6.34	3,876.45	98.6	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		15.6	東京都目黒区	1,000	1.3	1,410	971	438	0	2	5.24	1,392.13	100.0	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			14.8	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	913	366	0	2	5.81	2,067.93	95.9	4.0
Rd-05	アピタート蒲田			32.4	東京都大田区	836	1.1	1,060	816	243	0	3	5.47	1,768.23	92.6	8.7
Rd-07	アピニール白妙			28.7	神奈川県横浜市	780	1.0	1,080	724	355	0	4	6.80	2,499.93	91.5	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			31.3	東京都町田市	600	0.8	828	599	228	0	5	6.92	1,866.11	95.9	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		15.6	千葉県千葉市	2,800	3.5	3,330	2,511	818	60	81	5.95	6,758.52	96.8	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			25.6	東京都葛飾区	670	0.8	757	655	101	20	22	5.08	1,652.93	96.7	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	★★★		31.7	東京都練馬区	1,880	2.4	2,200	1,923	276	0	4	5.30	4,558.96	98.6	6.8
Rd-13	マイルストーン東久留米			34.1	東京都東久留米市	1,650	2.1	1,780	1,601	178	0	3	5.36	3,546.91	89.9	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	★		29.1	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,740	1,475	264	20	15	6.06	5,644.16	97.8	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			32.7	千葉県船橋市	860	1.1	913	857	55	23	24	5.63	2,643.84	94.4	7.4
Rd-16	クエスト山手台			34.7	神奈川県横浜市	710	0.9	755	706	48	16	13	5.69	2,802.74	97.5	7.4
Rd-17	サンセル与野本町			33.0	埼玉県さいたま市	600	0.8	629	595	33	16	17	5.39	1,419.39	93.1	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館			6.7	神奈川県川崎市	1,812	2.3	2,040	1,792	247	50	63	5.02	2,962.48	99.3	6.5
Rd-19	ハレス桜台			29.7	東京都練馬区	1,090	1.4	1,280	1,089	190	20	20	4.84	2,396.13	100.0	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			32.9	神奈川県横浜市	740	0.9	804	741	62	1	3	5.68	1,988.24	87.4	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			26.8	東京都八王子市	600	0.8	716	586	129	△ 8	△ 5	6.19	2,315.99	100.0	3.9
Rd-22	T's garden大島			34.0	東京都江東区	1,020	1.3	1,160	1,038	121	20	15	5.73	2,705.70	93.9	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		29.5	千葉県柏市	2,770	3.5	2,990	2,709	280	50	63	5.27	13,377.44	95.3	3.5
Rd-24	センチュリー浦和			34.6	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,170	978	191	30	32	5.97	4,201.77	96.2	6.3
Rd-25	T's garden永山			37.4	東京都多摩市	850	1.1	1,140	841	298	143	143	6.93	4,286.89	100.0 (98.2)	8.0
Rd-26	グランドウールぶじみ野			26.7	埼玉県富士見市	822	1.0	889	816	72	16	18	5.68	2,144.34	96.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			35.4	東京都小平市	760	1.0	871	777	93	0	△ 14	5.69	2,845.88	91.7	7.1
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ			36.6	埼玉県川口市	750	0.9	842	750	91	5	5	5.82	3,043.24	100.0	6.6
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ			33.9	埼玉県川口市	655	0.8	717	662	54	4	4	5.63	2,464.40	94.9	7.5
Rd-30	T's garden柏			31.6	千葉県柏市	595	0.8	669	596	72	13	16	5.71	3,265.30	100.0	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			17.7	千葉県松戸市	482	0.6	530	476	53	7	6	5.13	1,194.51	97.9	7.0
Rd-32	T's garden田無			32.1	東京都西東京市	310	0.4	408	334	73	0	1	6.30	1,263.32	95.3	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			16.8	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,430	1,154	275	70	72	5.12	1,944.08	97.6	5.5
Rd-34	ブルーグアル舞岡			19.9	神奈川県横浜市	810	1.0	924	830	93	21	15	5.56	3,002.40	100.0	7.6
Rd-35	T's garden小岩			30.6	東京都江戸川区	490	0.6	600	502	97	12	11	5.31	1,186.81	95.2	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			35.1	神奈川県横浜市	480	0.6	564	485	78	2	3	5.56	1,050.05	89.3	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ			32.4	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	1,076	173	0	3	5.45	3,199.68	100.0	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋			32.6	埼玉県越谷市	804	1.0	862	817	44	2	3	5.78	3,655.13	100.0 (94.2)	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷			30.5	神奈川県川崎市	790	1.0	886	799	86	△ 21	△ 19	5.16	1,107.32	95.6	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			34.5	神奈川県横浜市	660	0.8	771	670	100	△ 3	△ 1	5.82	1,562.24	92.7	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			31.2	東京都荒川区	620	0.8	772	627	144	17	18	5.68	1,632.50	97.0	5.3
Rd-42	サンハウス野並			36.1	愛知県名古屋	780	1.0	878	836	41	17	18	5.98	3,300.40	98.2	5.8
住宅 小計		-	-	-	-	39,427	49.9	46,915	39,010	7,904	633	719	5.63	116,763.85	96.6	-
合計/平均		-	-	30.0	-	79,054	100.0	93,451	77,603	15,847	840	1,004	5.84	203,242.38	96.5	4.6

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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	236,173	107,205	109,384	192,754	80,254	83,411	69,292
賃貸事業収入	175,725	88,523	93,203	154,255	69,679	77,456	62,790
その他賃貸事業収入	60,447	18,682	16,181	38,499	10,575	5,955	6,501
不動産賃貸事業費用合計 ②	104,533	37,296	36,964	67,902	25,469	24,701	29,864
管理委託費	24,799	6,739	8,081	18,244	6,714	8,042	8,755
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	58,388	13,503	14,833	23,073	9,157	7,479	10,719
損害保険料	536	175	171	315	138	192	194
修繕費	2,167	5,595	3,546	7,568	987	880	800
公租公課	17,035	10,080	8,784	14,569	6,865	7,435	8,394
その他費用	1,306	902	1,247	3,831	1,306	370	701
NOI ③(①-②)	131,639	69,909	72,420	124,852	54,785	58,710	39,427
減価償却費 ④	23,197	11,260	11,272	25,228	10,016	9,699	10,481
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	108,441	58,648	61,147	99,623	44,768	49,011	28,945
資本的支出 ⑥	10,314	11,283	-	24,416	6,690	2,641	552
NCF ⑦(③-⑥)	121,325	58,626	72,420	100,435	48,094	56,069	38,874

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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	122,790	55,480	49,013	160,319	109,911	89,237	44,462
賃貸事業収入	98,202	49,994	42,139	136,848	91,241	74,441	35,662
その他賃貸事業収入	24,587	5,485	6,874	23,471	18,669	14,796	8,800
不動産賃貸事業費用合計 ②	45,280	14,385	18,470	68,036	41,201	27,662	23,528
管理委託費	10,536	4,552	5,202	21,554	13,117	8,594	6,727
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	14,479	4,701	6,247	20,914	15,023	10,946	6,309
損害保険料	247	93	101	421	282	199	131
修繕費	9,180	320	3,244	6,834	1,816	923	2,908
公租公課	9,729	4,254	3,140	14,078	10,021	6,104	4,460
その他費用	806	161	233	3,931	641	594	2,691
NOI ③ (①-②)	77,509	41,094	30,543	92,283	68,710	61,575	20,934
減価償却費 ④	13,219	7,113	9,677	16,312	16,024	5,153	6,020
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	64,290	33,981	20,866	75,970	52,685	56,421	14,913
資本的支出 ⑥	552	2,431	15,032	9,567	7,067	23,504	-
NCF ⑦ (③-⑥)	76,957	38,663	15,511	82,716	61,642	38,071	20,934

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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	61,532	49,185	35,346	129,436	72,258	65,731	53,400
賃貸事業収入	54,931	45,619	29,332	94,995	72,258	55,861	50,668
その他賃貸事業収入	6,601	3,566	6,014	34,441	-	9,870	2,731
不動産賃貸事業費用合計 ②	24,285	13,606	11,207	56,467	7,589	25,862	12,153
管理委託費	8,306	4,797	3,067	7,423	1,080	8,873	4,259
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	7,262	3,702	4,959	27,693	-	10,356	409
損害保険料	169	132	76	271	103	132	72
修繕費	1,356	220	225	7,553	418	3,080	2,524
公租公課	5,484	3,784	2,518	11,404	5,665	2,971	3,049
その他費用	1,406	668	59	1,819	22	147	1,538
NOI ③(①-②)	37,247	35,579	24,139	72,969	64,668	39,869	41,246
減価償却費 ④	7,908	6,737	4,931	20,081	8,736	8,848	6,146
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	29,338	28,841	19,208	52,888	55,932	31,020	35,099
資本的支出 ⑥	13,997	1,214	375	8,089	16,642	-	3,671
NCF ⑦(③-⑥)	23,249	34,365	23,764	64,879	48,025	39,869	37,574

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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	55,855	38,589	36,961	29,681	37,970	30,019	125,825
賃貸事業収入	54,144	35,788	35,743	29,404	36,262	28,976	113,094
その他賃貸事業収入	1,710	2,801	1,217	277	1,708	1,043	12,730
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,986	8,874	6,786	5,995	9,765	9,090	35,626
管理委託費	4,968	3,678	2,581	2,238	3,128	2,799	10,046
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	753	238	208	533	707	633	10,054
損害保険料	136	54	66	60	86	79	268
修繕費	2,029	1,613	1,032	1,294	2,537	1,831	4,762
公租公課	3,442	2,166	1,919	1,560	2,050	2,534	8,842
その他費用	356	824	678	7	955	910	1,352
NOI ③ (①-②)	43,868	29,715	30,174	23,685	28,204	20,929	90,198
減価償却費 ④	4,906	4,408	5,973	3,476	7,501	6,147	25,649
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	38,961	25,306	24,200	20,209	20,703	14,782	64,549
資本的支出 ⑥	-	2,098	3,427	250	3,090	728	4,082
NCF ⑦ (③-⑥)	43,868	27,616	26,747	23,435	25,114	20,201	86,116

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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
						






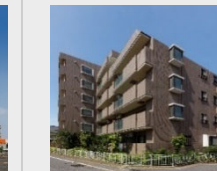
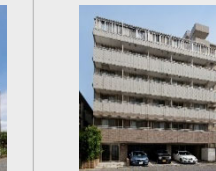
所在地	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北	東京都東久留米市東本町	埼玉県川口市芝	千葉県船橋市二子町	神奈川県横浜市 泉区西が岡	埼玉県さいたま市 中央区下落合
最寄駅	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約16分	JR総武線 下総中山駅 徒歩約9分	相鉄いずみ野線 弥生台駅 徒歩約10分	JR埼京線 与野本町駅 徒歩約8分
取得価格	670百万円	1,880百万円	1,650百万円	1,420百万円	860百万円	710百万円	600百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	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	26,289	64,916	63,270	59,848	33,869	30,010	25,040
賃貸事業収入	25,137	64,346	58,689	57,934	33,268	29,787	23,842
その他賃貸事業収入	1,151	569	4,580	1,914	600	222	1,198
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,338	9,696	17,164	15,935	8,601	6,135	8,311
管理委託費	2,495	3,224	5,196	4,015	3,044	2,928	2,363
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	491	744	3,275	383	513	374	338
損害保険料	61	148	132	166	79	79	54
修繕費	371	644	4,337	5,787	1,744	522	2,388
公租公課	1,468	4,616	2,681	4,088	2,401	1,894	1,675
その他費用	150	18	1,242	1,193	517	36	1,192
NOI ③(①-②)	20,950	55,219	46,105	43,913	25,267	23,874	16,728
減価償却費 ④	2,632	5,145	9,172	9,118	3,104	3,219	1,832
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	18,317	50,073	36,933	34,794	22,162	20,655	14,896
資本的支出 ⑥	554	523	5,494	14,009	1,114	5,736	219
NCF ⑦(③-⑥)	20,396	54,696	40,611	29,903	24,152	18,138	16,509

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18期)(6)

Rd-18 Rising Place川崎二番館	Rd-19 Jバレス桜台	Rd-20 ペルソナーージュ横浜	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	62,702	37,763	29,439	27,132	41,783	117,198	41,749
賃貸事業収入	61,461	36,428	26,173	26,050	40,850	106,175	39,582
その他賃貸事業収入	1,241	1,335	3,266	1,081	933	11,023	2,167
不動産賃貸事業費用合計 ②	11,292	9,444	10,638	7,405	12,691	35,909	11,687
管理委託費	3,985	3,389	2,882	2,314	3,899	10,103	4,033
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	491	619	1,782	392	545	10,259	353
損害保険料	119	74	74	81	92	419	117
修繕費	886	2,367	3,345	1,909	3,519	5,281	3,817
公租公課	4,594	2,130	1,593	1,790	1,609	8,742	2,370
その他費用	914	562	661	617	2,725	802	694
NOI ③(①-②)	51,409	28,319	18,801	19,726	29,092	81,289	30,062
減価償却費 ④	13,957	2,914	3,101	3,809	4,474	18,938	5,444
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	37,451	25,404	15,700	15,916	24,617	62,350	24,618
資本的支出 ⑥	250	2,099	974	1,118	9,101	5,403	3,076
NCF ⑦(③-⑥)	51,159	26,219	17,827	18,607	19,991	75,886	26,985

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18期)(7)

Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドールふじみ野	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	36,815	32,432	29,072	33,023	28,386	27,090	18,178
賃貸事業収入	36,759	31,916	28,576	31,374	27,079	26,623	17,588
その他賃貸事業収入	56	516	495	1,649	1,306	466	589
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,847	7,960	7,304	9,415	8,958	7,848	4,892
管理委託費	4,663	3,080	2,418	3,096	2,814	2,862	1,580
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	744	372	493	283	306	414	265
損害保険料	143	69	98	94	79	93	47
修繕費	4,998	1,757	1,964	3,122	3,218	1,746	1,168
公租公課	2,965	1,807	1,844	1,861	1,724	2,069	1,032
その他費用	30	572	186	656	513	361	498
NOI ③ (①-②)	22,968	24,472	21,767	23,608	19,427	19,242	13,286
減価償却費 ④	4,620	3,102	3,051	2,785	2,187	3,673	3,191
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	18,348	21,370	18,716	20,822	17,240	15,568	10,094
資本的支出 ⑥	3,962	210	17,589	1,863	2,156	370	4,184
NCF ⑦ (③-⑥)	19,006	24,262	4,178	21,745	17,271	18,872	9,102

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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	16,049	40,669	35,512	17,663	21,182	47,069	36,119
賃貸事業収入	15,343	39,366	33,269	17,025	17,121	44,419	33,839
その他賃貸事業収入	705	1,302	2,242	638	4,061	2,650	2,279
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,463	9,828	8,649	6,489	9,339	11,898	10,401
管理委託費	2,210	3,455	3,216	1,892	2,100	4,601	3,774
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	309	595	243	229	2,673	2,893	1,862
損害保険料	51	75	88	39	44	113	120
修繕費	2,195	1,760	1,908	2,367	1,020	698	1,303
公租公課	1,075	2,568	2,565	696	1,151	2,594	2,541
その他費用	320	1,072	327	964	2,049	695	497
NOI ③(①-②)	9,586	30,840	26,862	11,173	11,843	35,171	25,718
減価償却費 ④	2,110	5,216	4,108	2,350	1,389	5,549	3,588
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	7,475	25,624	22,754	8,822	10,453	29,621	22,130
資本的支出 ⑥	708	3,140	9,709	3,266	174	2,406	2,220
NCF ⑦(⑤-⑥)	8,877	27,700	17,153	7,906	11,669	32,765	23,498

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第18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	25,422	27,574	24,037	32,800
賃貸事業収入	24,585	26,815	23,517	31,495
その他賃貸事業収入	837	758	520	1,304
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,970	8,448	4,533	5,422
管理委託費	2,138	3,264	2,318	2,252
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	348	895	210	1,027
損害保険料	38	79	50	121
修繕費	3,175	1,345	342	1,554
公租公課	1,339	2,119	1,296	-
その他費用	1,630	443	16	167
NOI ③(①-②)	16,452	19,125	19,504	27,377
減価償却費 ④	2,054	2,188	1,767	2,827
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	14,397	16,937	17,736	24,550
資本的支出 ⑥	250	205	-	916
NCF ⑦(③-⑥)	16,202	18,920	19,504	26,460

東京経済圏を中心に厳選取得の継続

- 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

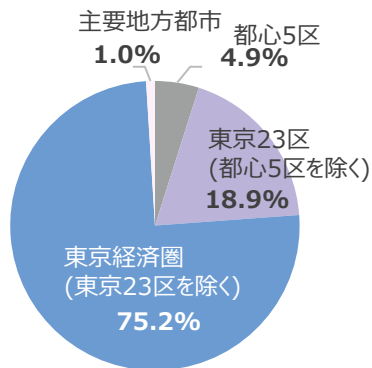


・東京都24件、神奈川県19件、埼玉県8件、千葉県8件

地域別投資比率（取得価格ベース）

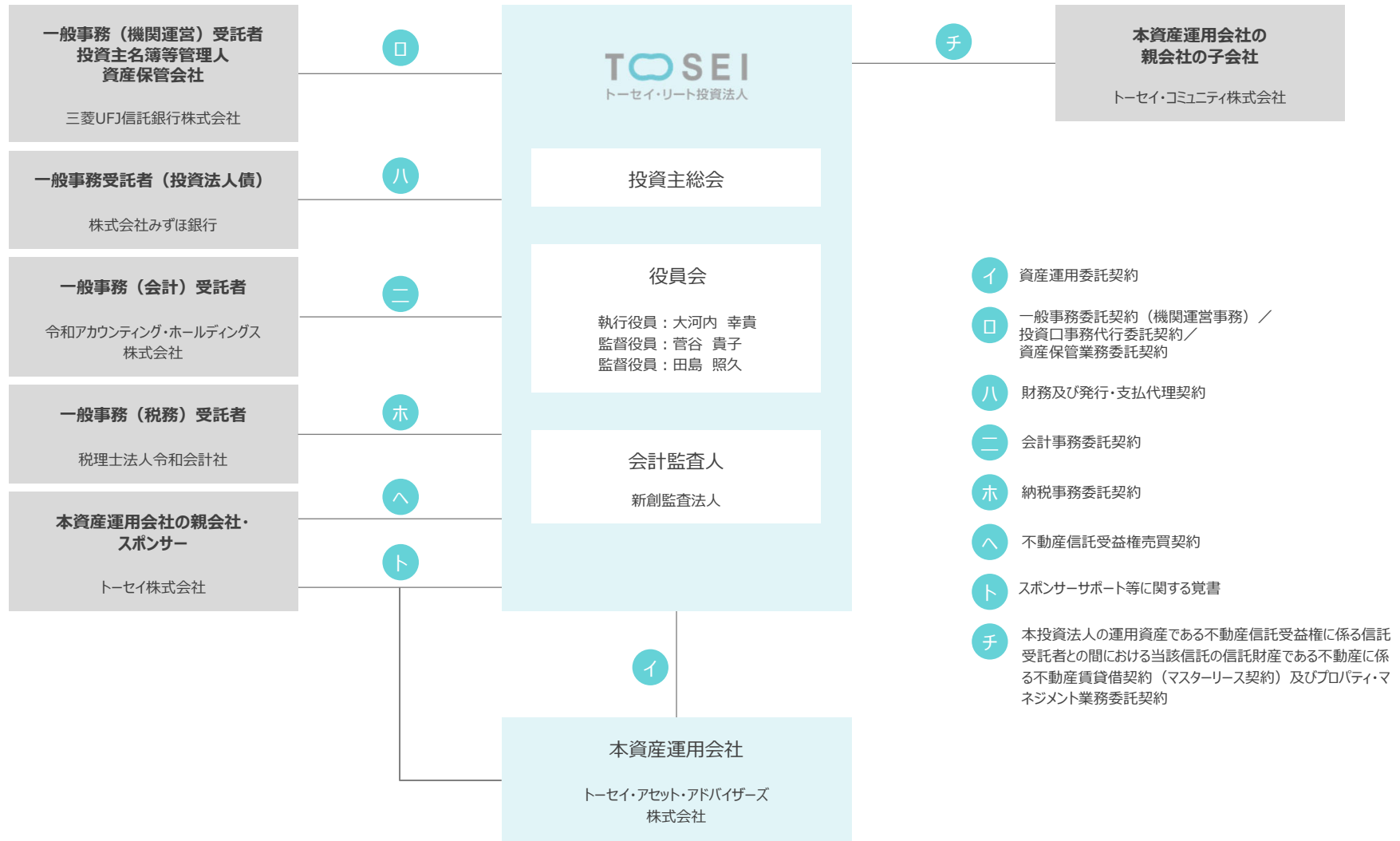


・愛知県1件



■ ポートフォリオ一覧

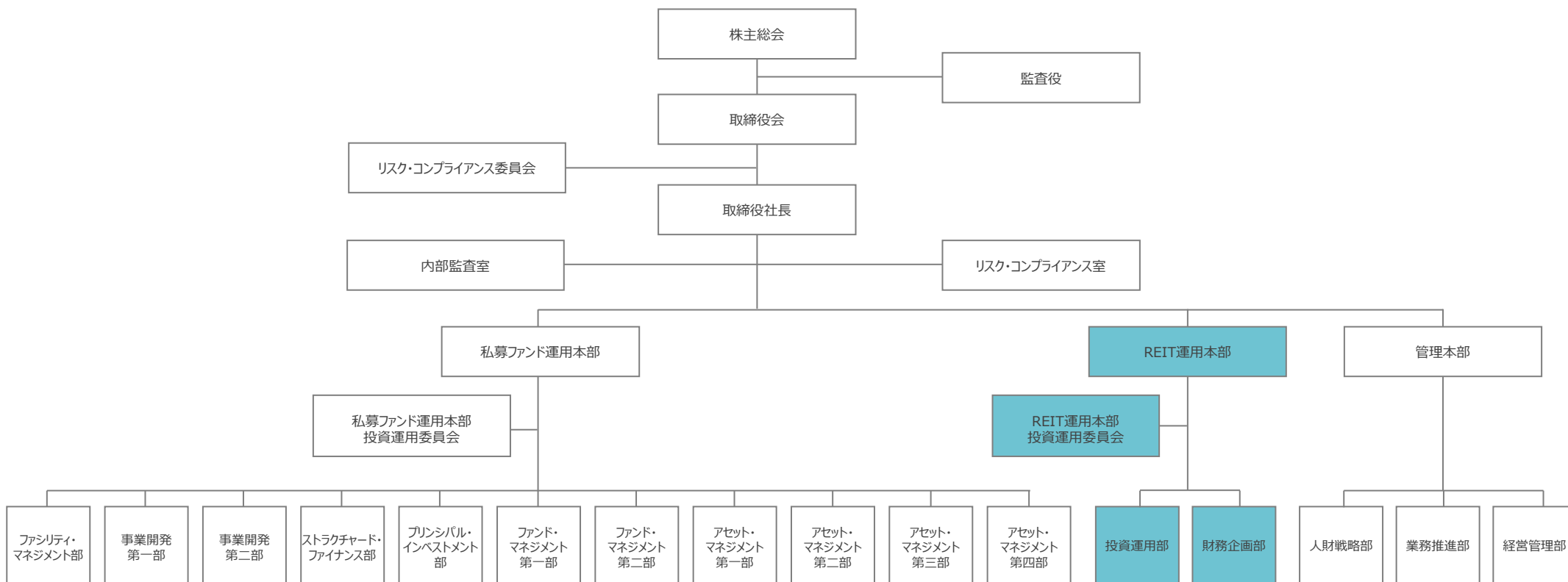
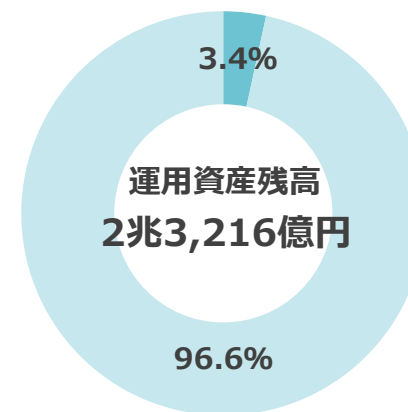
物件番号	物件名称	所在地	物件番号	物件名称	所在地
O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	Rd-13	マイルストン東久留米	東京都東久留米市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-17	サンセールと野本町	埼玉県さいたま市
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-07	西台NCD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	アビタート浦田	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



資産運用会社の概要

2023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	138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。