

# 決算説明会

2025年10月期（第22期）

TOSEI  
トーセイ・リート投資法人

証券コード: 3451

トーセイ・リートの概要	3
サマリー (1) (2)	4
決算概要	6
● 第22期(2025年10月期)決算概要 (1) 前期比較	
● 第22期(2025年10月期)決算概要 (2) 予想比較	
● 1口当たり分配金の推移	
運用実績	10
● 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・向上への取り組み(CAPEX投資)	
● 資産価値の維持・向上への取り組み(共用部リニューアル)	
● 資産価値の維持・向上への取り組み(専有部リニューアル)	
● 第22期(2025年10月期)取得物件の概要	
● 第22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	20
● 財務運営 (1) (2)	
業績予想	23
● 第23期(2026年4月期)・第24期(2026年10月期)の運用サマリー	
● 第23期(2026年4月期)・第24期(2026年10月期)の業績予想	
● 分配金の予想について	

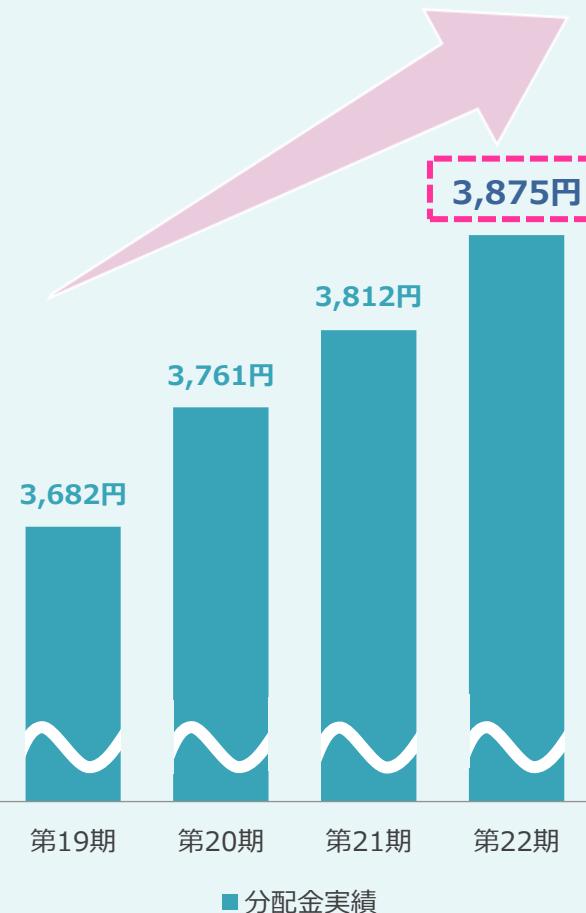
ESGについて	27
● ESG (トピックス・外部評価・イニシアティブ)	
● ESG (環境)	
● ESG (社会) (1) (2)	
● ESG (ガバナンス)	
● トーセイ株式会社(スポンサー)によるセイムポート出資状況	
● SDGsとの関連	
APPENDIX	35
● トーセイ・リートとは	
● IRの取組み(オンライン)	
● 投資口価格の推移	
● ポートフォリオの主要指標	
● テナント分散状況(第22期末)	
● 投資主の状況(第22期末)	
● 貸借対照表	
● 損益計算書	
● ポートフォリオ一覧(63物件) (1)~(3)	
● ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22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	
● ディスクレーマー	

# トーセイ・リートの概要(2025年10月31日時点)

基本情報		ポートフォリオ情報		財務指標	
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)	資産規模	63物件 83,777百万円(取得価格ベース)	有利子負債残高	43,500百万円
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451	用途別 投資比率 (取得価格ベース)	オフィス：40.5% 商業施設：6.8% 住宅：52.7%	平均 調達金利	1.16%
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)	鑑定評価額	100,539百万円	平均 残存年数	2.51年
運用資産	総合型	鑑定 NOI利回り	5.82%	固定 金利比率	88.8%
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）	地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)	総資産LTV (鑑定LTV)	47.9% (39.8%)
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)	稼働率	97.4%	格付の状況	
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	環境認証 取得物件	物件数：21 取得率：46.8% (延床面積ベース)	JCR	A (安定的)
YouTube チャンネル	 <p>トーセイ・リート投資法人</p> <p>Subscribe</p> <p>動画</p> <p>3分でわかる <b>TOSEI</b> 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>	エクイティ		分配金	
		時価総額	55,037百万円	2025年 10月期実績	3,875円
		出資総額	41,450百万円	2026年 4月期予想	3,800円 (2025年12月17日公表)
		投資口価格	146,200円		
		1口当たり NAV	159,522円		

## 1 巡航分配金の拡大

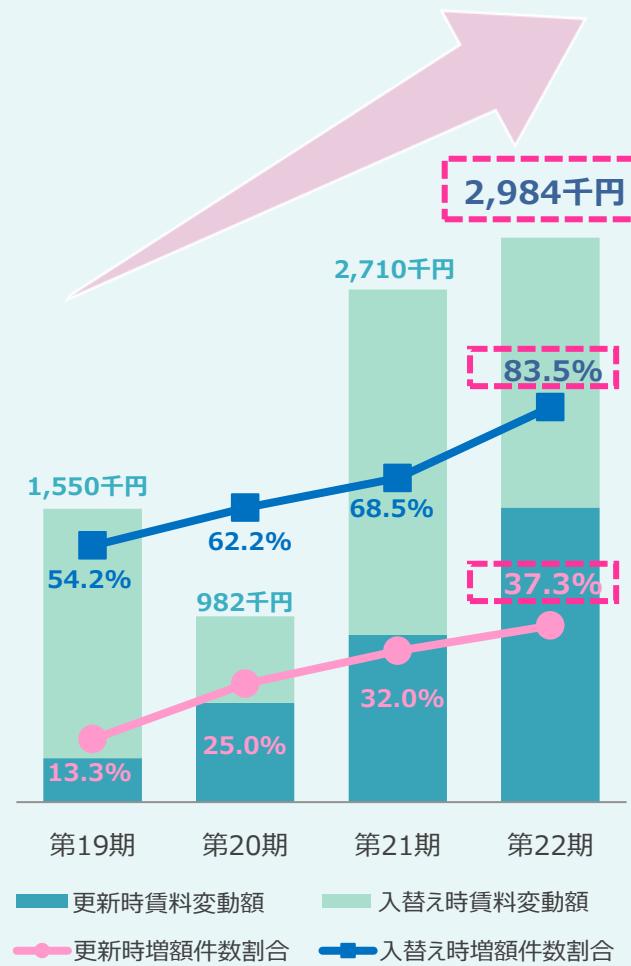
◇巡航ベースの利益分配金として  
3期連続で過去最高額を更新



(注) ここで表記する「巡航」とは、物件売却益や内部留保を除く当期利益の分配金を指します

## 2 賃料増額による内部成長

◇テナント入替え時・更新時における  
賃料増額、増額件数割合が拡大



(注) ここで表記する「増額件数割合」とは、賃料増額件数を全体件数で除した割合を指します

## 3 物件取得による外部成長

◇資産運用会社独自のルートにより  
立地・物件特性を見極め厳選取得

立 地 都心へのアクセス良好、生活利便施設が充実する住環境に適したエリア

物 件 全戸80m<sup>2</sup>超、平置駐車場、トランクルーム完備のファミリータイプマンション



物件名(取得日)	TRガーデン蕨 (2025年8月29日)
所 在 地	埼玉県川口市芝富士2丁目4-15
最 寄 駅	JR京浜東北線「蕨」駅 徒歩15分
取 得 値 格	1,053百万円
鑑 定 評 價 額	1,140百万円
鑑定NOI利回り	4.85%
敷地/延床面積	2,131.44m <sup>2</sup> / 2,589.73m <sup>2</sup>
構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造 / 地上5階
建 築 時 期	1997年8月

## 4 長期視点に立ったバリューアップによるテナントエンゲージメントの強化

◇物件のバリューアップ施策と並行して DBJ Green Building認証の取得を推進、築30年超のオフィス3物件で1ランクアップを実現



物件番号	O-03
物件名	日本橋浜町ビル
築年数	35.0年
取得年月	2014年11月
施策事例	テナントに対する節電・節水啓発の実施 敷地内の禁煙化 共用部への天然由来アロマの設置

物件番号	O-05
物件名	西葛西トーセイビル
築年数	31.8年
取得年月	2015年11月
施策事例	全熱交換器の導入 トイレへの人感センサー、節水型便器の導入 テナント専用駐輪区画の確保

物件番号	O-07
物件名	西台NCビル
築年数	33.6年
取得年月	2016年8月
施策事例	テナントに対する節電啓発の実施 女性トイレへのパウダーコーナーの設置 テナント専用駐輪区画の確保

物件番号	O-17
物件名	千葉中央トーセイビル
築年数	16.8年
取得年月	2021年12月
施策事例	テナントに対する節電啓発の実施 女性トイレへの小物入れ設置 階段利用促進啓発の実施
物件番号	Rd-03
物件名	月光町アパートメント
築年数	17.6年
取得年月	2014年11月
施策事例	テナントに対する省エネ啓発の実施 災害対策としての備蓄品の確保 専有部への節水機器の導入
物件番号	Rd-12
物件名	ツイン・アベニュー
築年数	33.7年
取得年月	2017年11月
施策事例	専有部への調光機能付きLED照明の導入 専有部への節水機器の導入 建物長寿命化に向けた工事の実施

# 決算概要

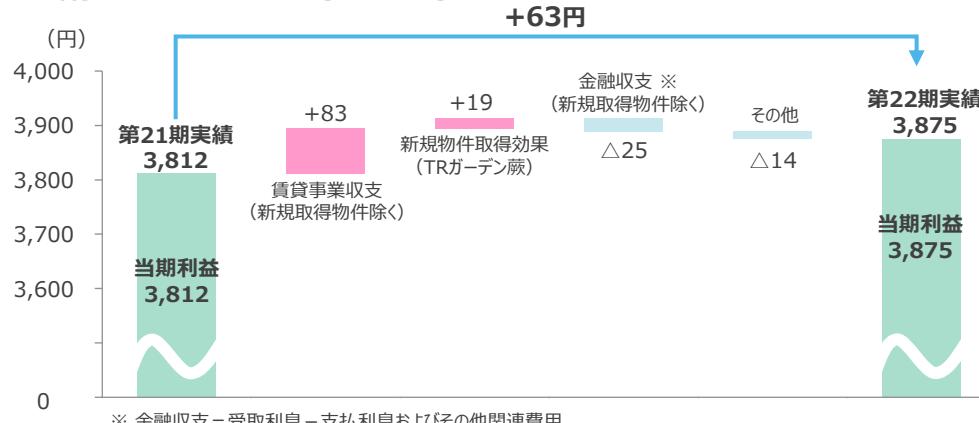


- 賃料単価上昇や新規物件取得効果による賃料収入の増加で 金融収支等の各種コスト増を吸収し 各利益段階で増益
- 分配金は 前期比+63円の増配

## ■ 第22期の実績前期比

	第21期実績 (2025年4月期)	第22期実績 (2025年10月期)	前期実績比
<b>運用日数 (日)</b>	181	<b>184</b>	—
<b>営業収益</b>	3,693	<b>3,727</b>	33
<b>営業利益</b>	1,760	<b>1,796</b>	36
<b>経常利益</b>	1,436	<b>1,459</b>	23
<b>当期純利益</b>	1,435	<b>1,458</b>	23
<b>分配金 (円/口) (うち、内部留保取崩し)</b>	3,812 (0)	<b>3,875 (0)</b>	63 (0)
<b>投資口数 (口)</b>	376,455	<b>376,455</b>	0
<b>総資産</b>	90,109	<b>90,793</b>	683

## ■ 分配金の変動要因 (前期比)



## ■ 第22期 賃貸事業収益・費用前期比

	第21期実績 (2025年4月期)	第22期実績 (2025年10月期)	前期実績比
<b>賃貸事業収益</b>	<b>3,693.7</b>	<b>3,727.3</b>	<b>33.6</b>
賃料・共益費・施設収入	3,332.6	3,371.2	38.5
オフィス	1,446.0	1,460.1	14.1
商業施設	226.3	220.0	△6.2
住宅	1,660.3	1,690.9	30.6
水道光熱費収入	277.4	280.2	2.8
その他営業収入	83.5	75.7	△7.7
原状回復工事	30.5	25.3	△5.2
更新料	41.4	32.0	△9.3
その他	11.6	18.4	6.8

<b>賃貸事業費用</b>	第21期実績 (2025年4月期)	第22期実績 (2025年10月期)	前期実績比
PMBM報酬	348.2	342.9	△5.3
水道光熱費	283.2	293.8	10.6
修繕費	160.1	136.5	△23.6
原状回復費	72.5	57.3	△15.1
公租公課	259.2	273.2	13.9
その他支出	90.3	80.2	△10.0
広告宣伝費	36.4	23.0	△13.3
減価償却費	472.9	480.9	8.0

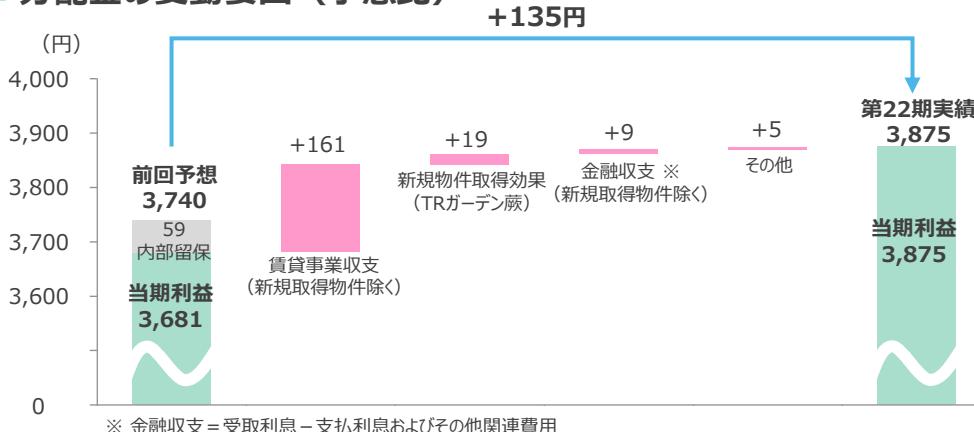
# 第22期(2025年10月期)決算概要 (2) 予想比較

- 住宅を中心とした賃料の上振れに 新規物件取得効果が加わり 営業収益及び全ての利益段階で超過達成
- 分配金は 前回予想比+135円の3,875円/口、内部留保取崩し（59円）を実施せず 安定分配のため温存

## ■ 第22期の実績予想比

	前回予想 2025年 6月17日公表	第22期実績 (2025年10月期)	前回予想比
運用日数 (日)	184	184	—
営業収益	3,674	3,727	52
営業利益	1,726	1,796	69
経常利益	1,386	1,459	72
当期純利益	1,385	1,458	73
分配金 (円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,740 (59)	3,875 (0)	135 (△59)
投資口数 (口)	376,455	376,455	0
総資産	—	90,793	—

## ■ 分配金の変動要因 (予想比)

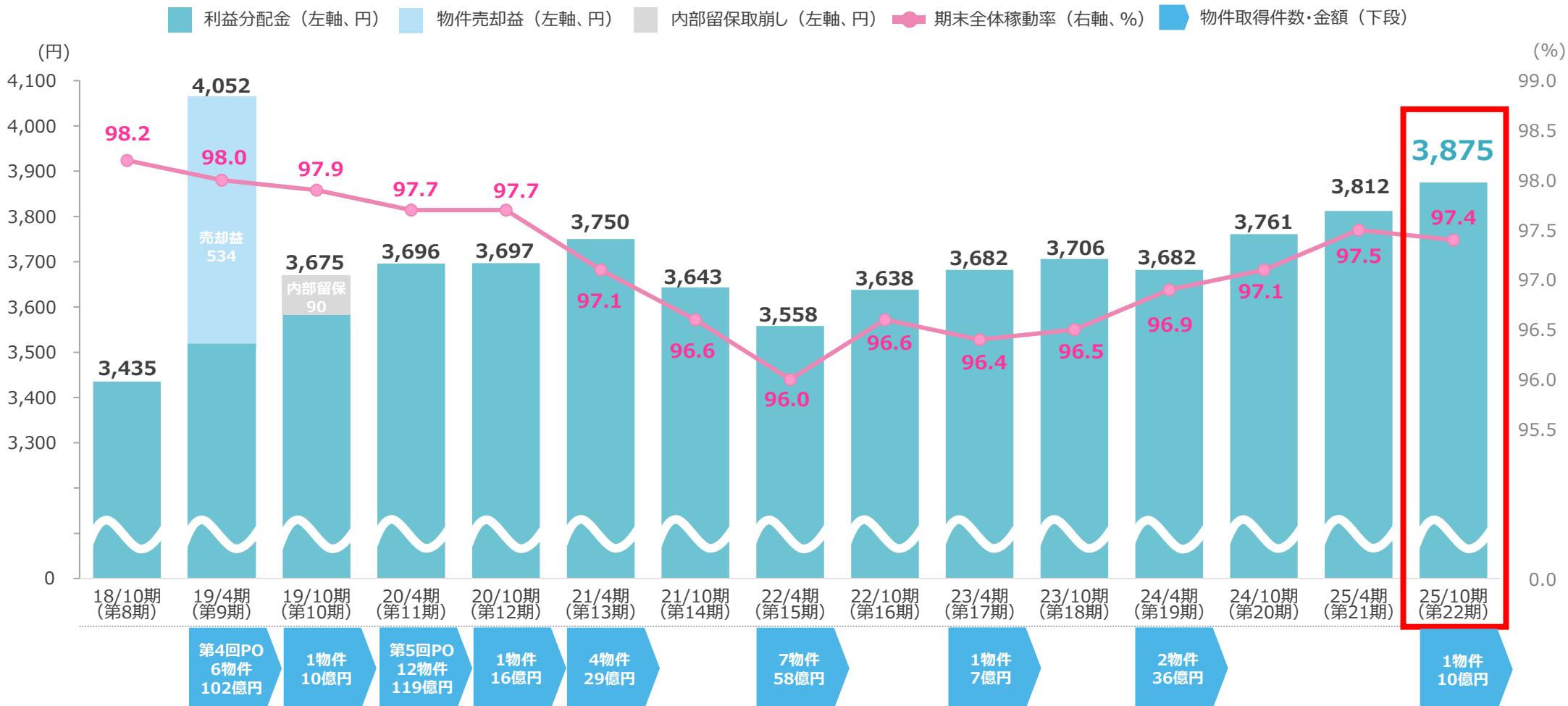


## ■ 第22期 賃貸事業収益・費用予想比

	前回予想 2025年 6月17日公表	第22期実績 (2025年10月期)	前回予想比
<b>賃貸事業収益</b>	<b>3,674.7</b>	<b>3,727.3</b>	<b>52.5</b>
賃料・共益費・施設収入	3,325.1	3,371.2	46.0
オフィス	1,453.1	1,460.1	7.0
商業施設	219.2	220.0	0.7
住宅	1,652.7	1,690.9	38.2
水道光熱費収入	282.3	280.2	△2.0
その他営業収入	67.2	75.7	8.5
原状回復工事	30.3	25.3	△5.0
更新料	30.6	32.0	1.3
その他	6.2	18.4	12.1
<b>賃貸事業費用</b>	<b>1,624.5</b>	<b>1,607.8</b>	<b>△16.6</b>
PMBM報酬	338.9	342.9	3.9
水道光熱費	299.3	293.8	△5.5
修繕費	143.0	136.5	△6.5
原状回復費	75.5	57.3	△18.2
公租公課	280.1	273.2	△6.8
その他支出	88.9	80.2	△8.6
広告宣伝費	34.4	23.0	△11.3
減価償却費	474.0	480.9	6.9

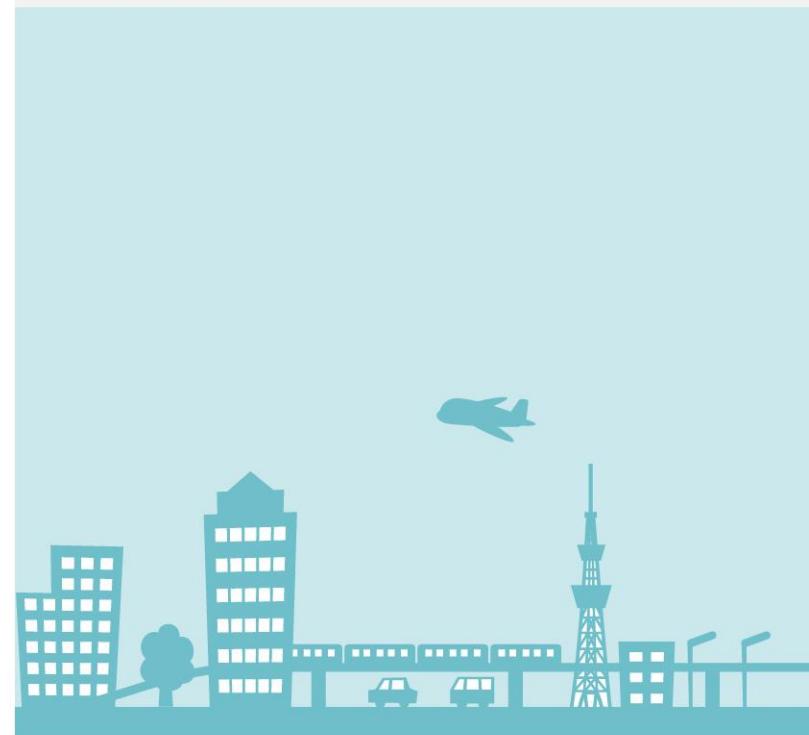
# 1口当たり分配金の推移

- 第22期の分配金実績は 3,875円/口
- 賃料アップによる着実な内部成長と物件取得効果により 巡航ベースの当期利益分配金は 3期連続で過去最高額を更新



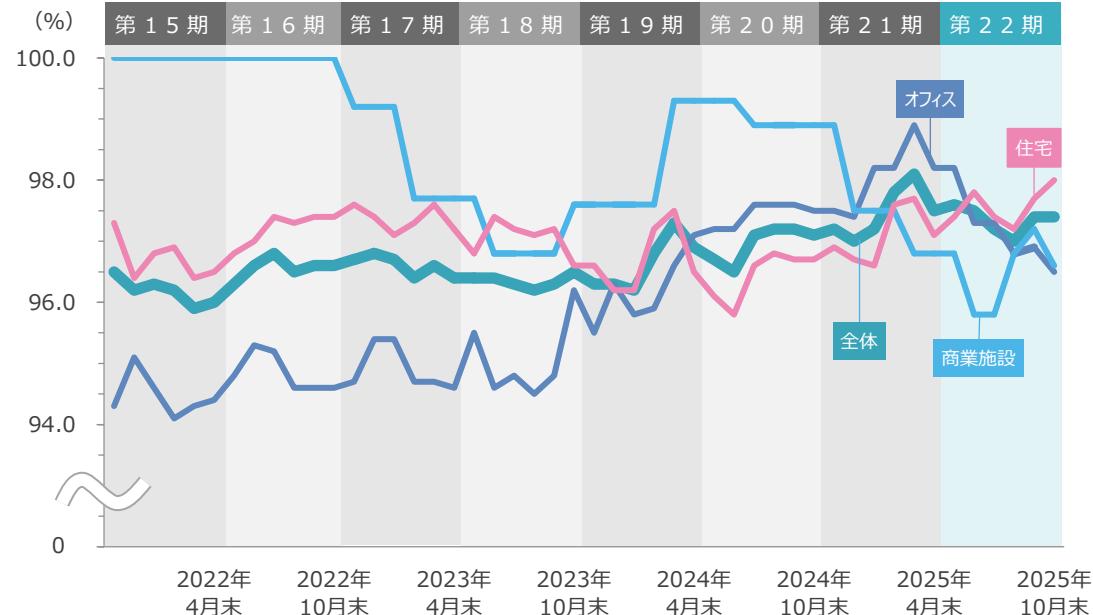
(注) ここで表記する「巡航」とは、物件売却益や内部留保を除く当期利益の分配金を指します

# 運用実績



- 全体の期末稼働率は 97.4%で着地、前期末比で△0.1ポイントの低下、想定比で+1.3ポイントの上振れ
- オフィスは 賃料アップを優先した結果 稼働率が低下、リーシング環境は改善傾向が継続しており 引続き賃料アップを推進
- 商業は 退去が先行し 前期末比で稼働率が低下、低稼働物件を中心に 早期リースアップを目指す
- 住宅は 総じて安定運営が継続、高稼働を背景に積極的に賃料アップを推進

## 月次稼働率の推移



## 期末稼働率

	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	第22期末
<b>全体</b>	96.0%	96.6%	96.4%	96.5%	96.9%	97.1%	97.5%	97.4%
オフィス	94.4%	94.6%	94.6%	96.2%	97.1%	97.5%	98.2%	96.5%
商業施設	100.0%	100.0%	97.7%	97.6%	99.3%	98.9%	96.8%	96.6%
住宅	96.5%	97.4%	97.2%	96.6%	96.5%	96.7%	97.1%	98.0%

(注) 第22期末の想定稼働率は96.1% (2025年6月17日公表)

## 第22期末における稼働率90%未満の物件

物件名	取得価格 (百万円)	第22期末 稼働率 (前期末比)	現況
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	84.8% (0.0pt)	152坪区画の解約発生を契機に、同フロアのトイレリニューアル工事を実施。引合いも活性化しており、早期リースアップに注力
O-08 JPT元町ビル	2,377	87.8% (△12.2pt)	25/5に199坪区画の解約が発生。26/3完工に向けて共用部リニューアル工事を実施中。物件価値を高めることで入替えによる賃料アップを目指す方針
O-14 本厚木トーセイビル	880	83.9% (△0.1pt)	テナントの入替はあるものの、稼働率90%未満が継続している物件。当該物件については、柔軟な条件設定により早期リースアップを優先する方針
Rt-04 和紅ビル	1,400	89.7% (△0.9pt)	25/10に25坪区画の解約が発生し、稼働率が90%を下回った。退去が入居を上回る環境が続いているが、引合いは増加傾向

## 稼働率改善事例

### Rd-13 マイルストン東久留米

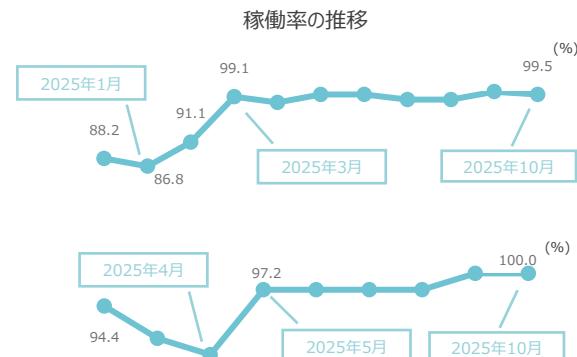
#### 【施策と効果】

- ・法人営業の強化
- ・内覧会の実施
- ・2社合計で26区画の纏め借り契約を締結
- ・専有部に天井アクセントクロスを採用
- ・引き継ぎ高稼働を維持

### Rd-15 T's garden西船橋

#### 【施策と効果】

- ・計画的な原状回復工事の実施
- ・専有部のカーペットをクッションフロアへ変更
- ・専有部に壁紙アクセントクロスを採用
- ・新規入居7件中6件で賃料アップ

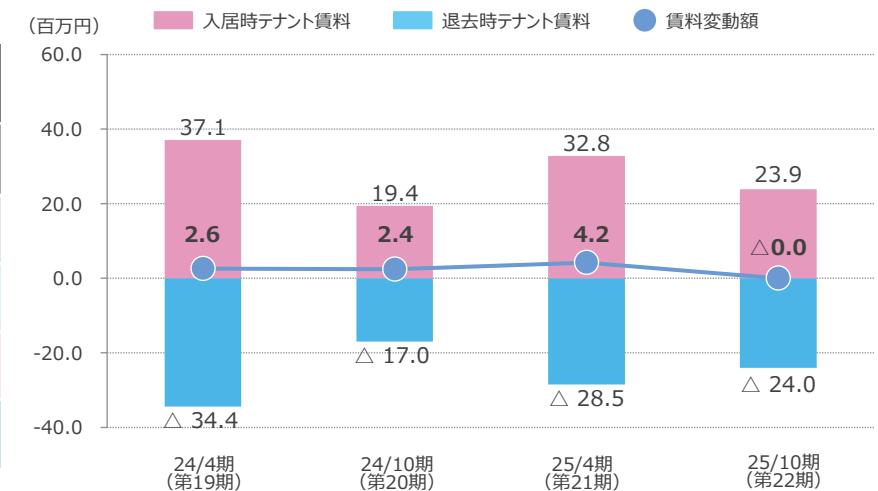


- テナント入退去による月額賃料は 稼働率低下により微減、オフィス・商業の月額賃料の減少を 好調な住宅でカバー
- 同一区画のテナント入替え時賃料比較では 全体で+1,427千円の賃料増加、賃料増額件数割合は 83.5%に上昇

## ■ 第22期テナント入退去時月額賃料の変動

	入居 (A)			退去 (B)			賃料変動 (A) - (B)		
	件数	面積 (m <sup>2</sup> )	賃料 (千円)	件数	面積 (m <sup>2</sup> )	賃料 (千円)	件数	面積 (m <sup>2</sup> )	賃料 (千円)
オフィス	8	1,382.22	5,002	12	2,600.35	7,848	△4	△1,218.13	△2,845
商業施設	2	210.73	643	2	236.24	852	0	△25.51	△209
住宅	195	7,747.67	18,331	175	6,575.82	15,376	20	1,171.85	2,955
合計	205	9,340.62	23,997	189	9,412.41	24,077	16	△71.79	△99

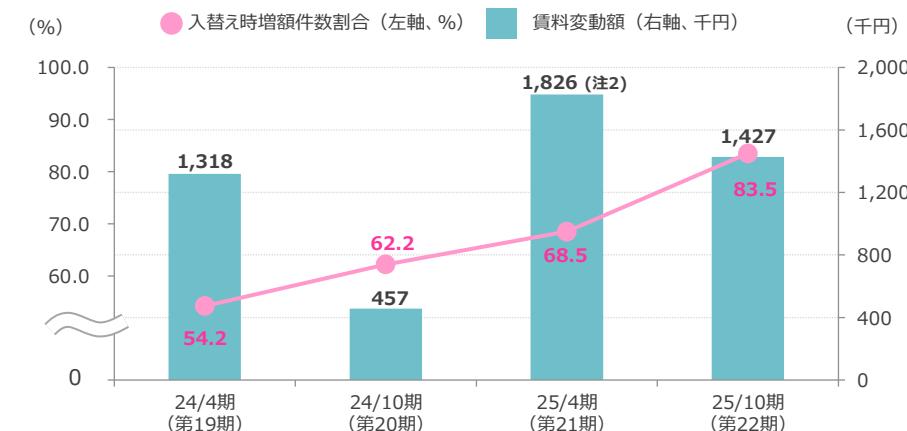
## 第22期テナント入退去時月額賃料の推移



## 同一区画のテナント入替え時における賃料動向(契約締結ベース) (注1)

	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)	増加率 (%)		件数	件数	合計金額 (千円)	減少率 (%)	件数	合計金額 (千円)	変動率 (%)
オフィス	7	710	19.2	0	1	△0	△0.0	△0.0	8	710	16.6
商業施設	1	24	16.0	0	1	△101	△18.0	△18.0	2	△77	-10.7
住宅	179	805	4.8	29	6	△11	△2.4	△2.4	214	793	4.6
合計	187	1,540	7.5	29	8	△112	△6.9	△6.9	224	1,427	6.4

## テナント入替え時における賃料増額件数割合及び賃料変動額の推移



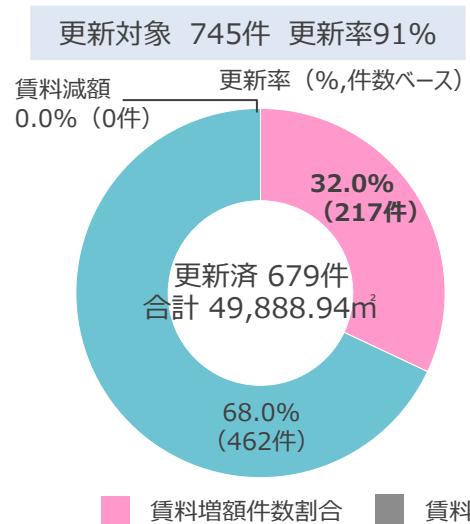
(注1) 同一テナントでも貸室が異なる場合は、貸室ごとに1件ずつ比較しております

(注2) 第21期にオフィスで1件 +676千円のテナント入替えが発生しています。ただし、実際の賃料発生は第22期となります

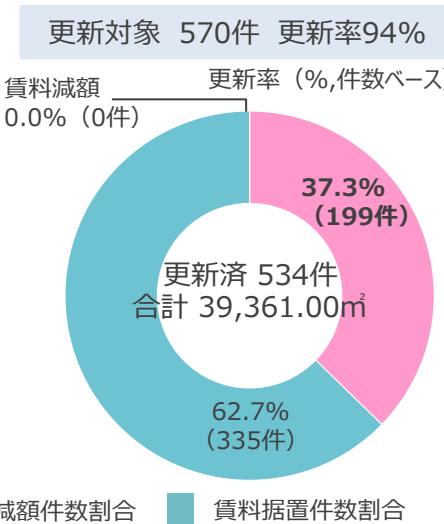
- 更新時増額件数割合は 37.3%（前期比+5.3ポイント）に上昇
- 全体の月額賃料は 1,557千円の増額改定（同+76.1%）
- 全てのアセットタイプにおいて 減額改定なし

## ■ 賃料改定の状況

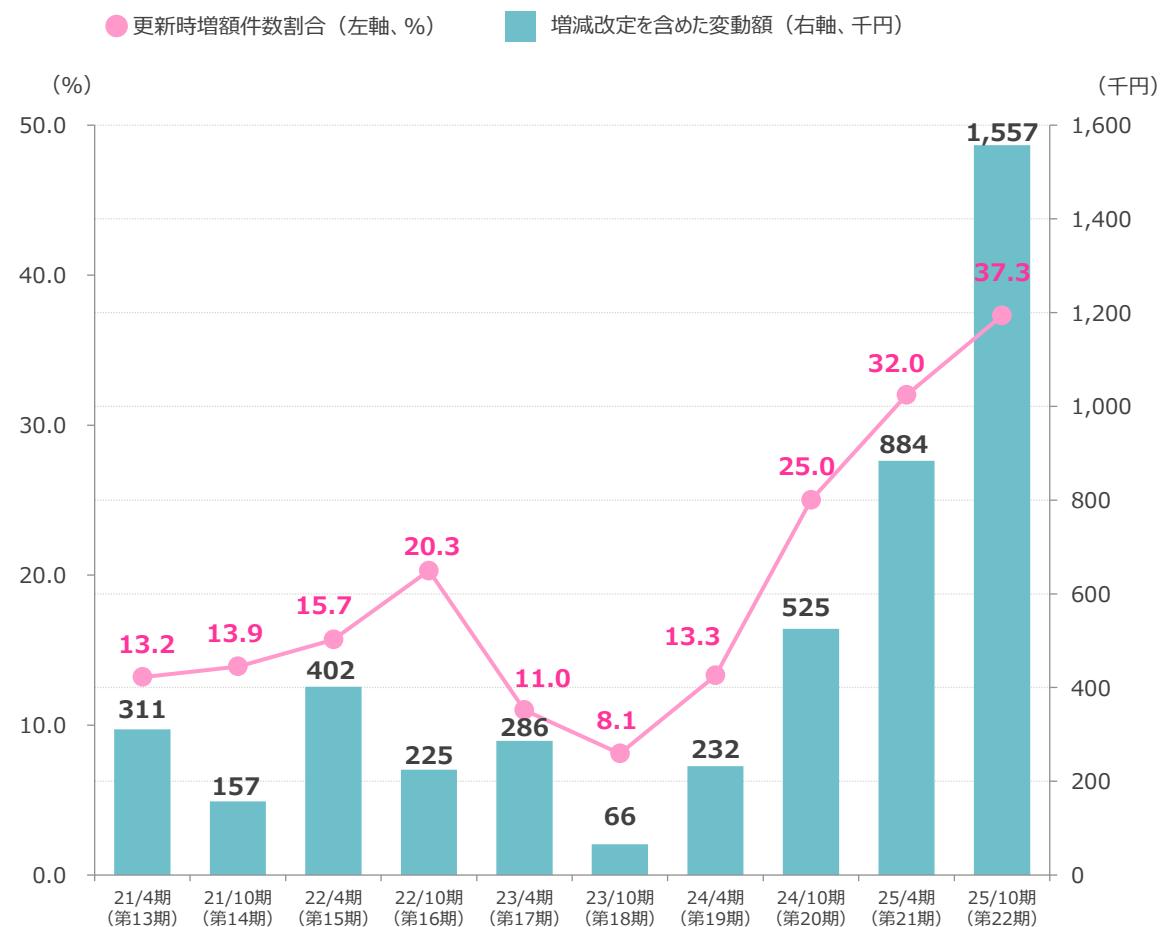
### ・2025年4月期（第21期）



### ・2025年10月期（第22期）



## ■ 賃料改定推移（更新時増額件数割合、増減改定を含めた変動額(注1)）

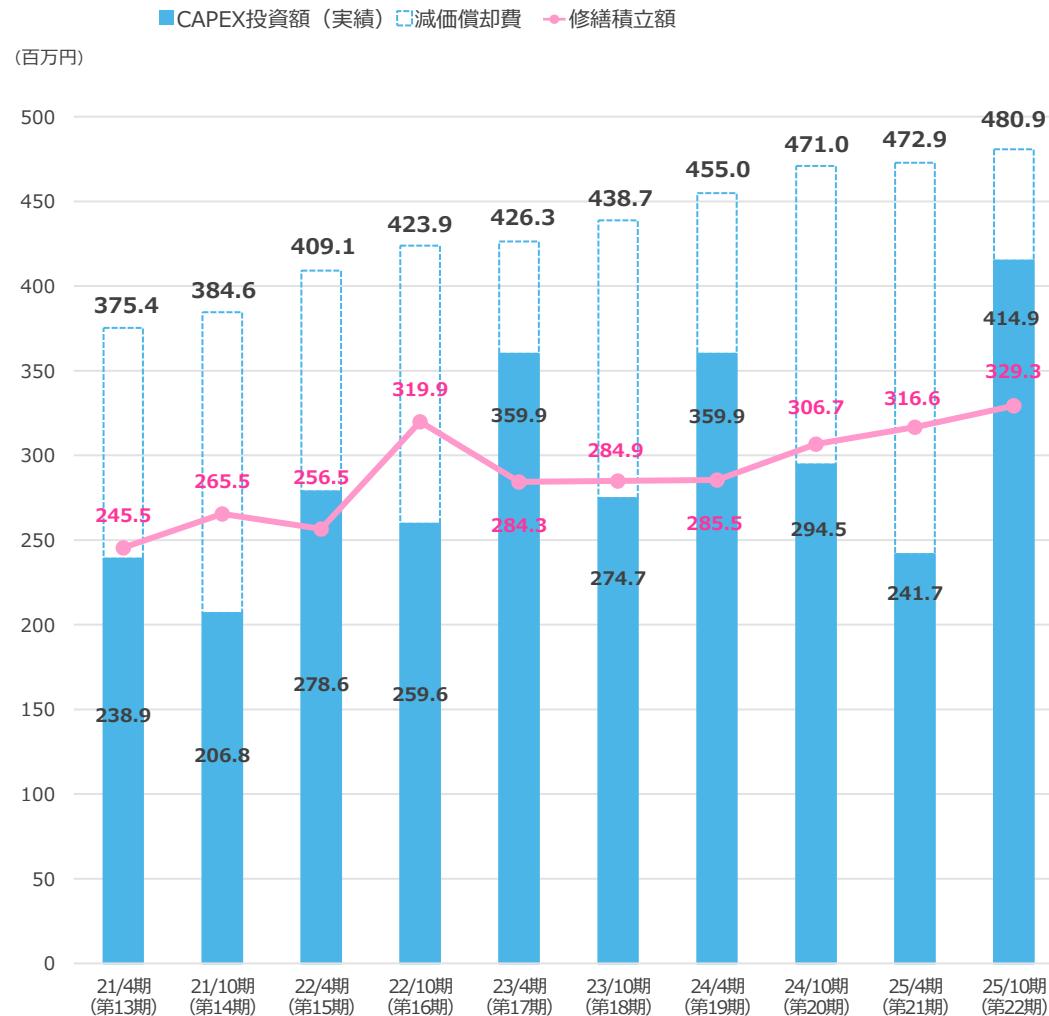


## ■ 第22期 増額・減額改定の内訳（アセットタイプ別）

	増額改定		減額改定		合計
	件数	増額率 (%)	件数	減額率 (%)	
オフィス	16	8.5	0	-	8.5
商業施設	1	16.7	0	-	16.7
住宅	182	2.8	0	-	2.8
全体	199	5.0	0	-	5.0

- 物件の資産価値や環境性能・テナント満足度向上に資するCAPEX投資を継続的に実施
- 費用対効果を見定め 今後も高い投資効率を目指す

## ■ CAPEX投資額・減価償却費・修繕積立額の推移



## ■ 第22期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
東戸塚ウエストビル	エレベーターリニューアル工事（5台）	54.7
T's garden蕨Ⅱ	大規模修繕工事	53.4
ケスト山手台	大規模修繕工事	35.6
稻毛海岸ビル	機械式駐車場設備更新工事	22.8
マイルストン東久留米	給湯メーター及び電磁弁交換工事	19.0
Jパレス桜台	エレベーターリニューアル工事（1台）	11.1
和紅ビル	空調更新工事	10.1

## ■ CAPEX投資額の内訳（主要目的別）

(2015年4月期（第1期）～2025年4月期（第22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	1,286.6	34.0%
空調・給排水設備	1,120.3	29.6%
電気・その他設備	1,029.3	27.2%
機械式駐車場	343.4	9.1%

# 資産価値の維持・向上への取り組み(共用部リニューアル)

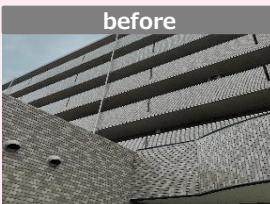
- リーシング強化に向けた共用部リニューアル工事を積極的に実施
- 第19期に共用部リニューアル工事を実施したKM新宿ビルでは 入替え時+33.3% 更新時+48.7%の賃料アップ<sup>†</sup>を実現

## ◇第22期（2025年10月期）共用部リニューアル工事の事例

### ■ クエスト山手台

(工事期間：2025年3月～2025年6月)

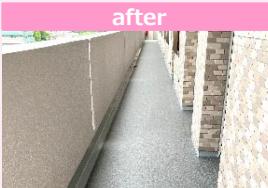
・外壁 タイル補修工事



2025年10月 入替え賃料上昇率  
+18.6%



・共用廊下 長尺シート貼替え工事



・店舗屋上 防水工事



・エレベーター 塩ビタックシート貼替え工事



### ■ T's garden蕨II

(工事期間：2025年6月～2025年10月)

・館銘板 交換工事



工事完了  
募集賃料 +10.0%～

・外階段 長尺シート貼替え工事



・玄関扉 塗装工事



### ● KM新宿ビルにおける賃料アップ成功事例

(第19期 共用部リニューアル工事事例より、2024年3月完工)

入替え時 賃料上昇率

+33.3%

第22期中より賃料発生、第23期に通期寄与

・2025年 3月 新規契約締結 (FR期間4ヶ月)

↓  
・2025年 7月 賃料発生 (賃料+33.3%)

更新時 段階賃料上昇率

+48.7%

第23期～第27期にかけて段階的に賃料上昇

・2026年 2月 段階賃料 開始予定

↓  
・2028年 2月 スタビライズ (賃料+48.7%)

・エントランス



・各階トイレ



# 資産価値の維持・向上への取り組み(専有部リニューアル)

- 費用対効果を意識した原状回復・リニューアル工事の実施により 着実に入替え時の賃料アップを実現

## ◇第22期（2025年10月期）専有部リニューアル工事の事例

### ■ アブニール白妙

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：14年0か月

入替え賃料上昇率

+26.1%



before



after

### ■ T's garden一橋学園

原状回復・リニューアル・間取り変更工事  
入居期間：4年2か月

入替え賃料上昇率

+13.6%



before



after

### ■ T's garden柏

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：18年2か月

入替え賃料上昇率

+12.1%



before



after

### ■ ライブ赤羽

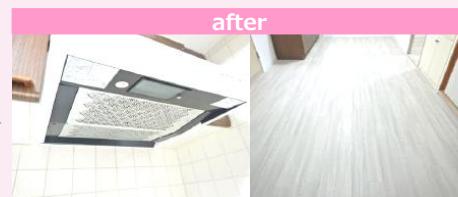
原状回復・リニューアル工事  
入居期間：3年0か月

入替え賃料上昇率

+12.0%



before



after

### ■ ツイン・アベニュー

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：5年4か月

入替え賃料上昇率

+11.3%



before



after

### ■ ルミエール3番館

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：4年1か月

入替え賃料上昇率

+9.2%



before



after

# 第22期(2025年10月期)取得物件の概要

- 資産運用会社の独自ルートにより 競争力を有し かつ今後の成長が見込める物件を取得
- 手元資金と借入れを活用することで 分配金の成長に寄与
- 立地特性と物件特性を十分に見極めた厳選取得を継続

住宅  
**Rd-45 | TRガーデン蕨 (2025年8月29日取得)**



第22期（2025年10月期）  
分配金 成長効果

第23期（2026年4月期）  
予想分配金 成長効果

+19円

+54円

所 在 地	埼玉県川口市芝富士2丁目4-15
取 得 価 格	1,053百万円
鑑 定 評 価 額	1,140百万円
鑑定NOI利回り	4.85%
最 寄 駅	JR京浜東北線「蕨」駅より徒歩15分
敷 地 面 積	2,131.44m <sup>2</sup>
延 床 面 積	2,589.73m <sup>2</sup>
構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造 / 地上5階
建 築 時 期	1997年8月
稼 働 率	100.0% (2025年10月31日時点)

## 立地特性

都心へのアクセス良好、生活利便施設が充実する住環境に適したエリア

- JR京浜東北線「蕨」駅から同線「大宮」駅まで約16分、同線「東京」駅まで約31分、さらに横浜方面にも乗り換えなしでアクセスできるため、都心への接近性は良好である
- 周辺には小学校や保育所があり、通学・通園環境は良好である。また、八百屋やコンビニエンスストア、ドラッグストアが徒歩10分圏内にある他、駅周辺の各種店舗も利用可能である

## 物件特性

全戸80m<sup>2</sup>超、平置駐車場、トランクルーム完備のファミリータイプマンション

- 地上5階建、住居29戸、駐車場29台で構成されている。全室リニューアル済み、80m<sup>2</sup>超のゆとりあるファミリータイプで、トランクルームを完備し、収納スペースも充実している。駐車場は平置きのため、幅広い車種への対応が可能。ファミリー層が求めるさりげないニーズに対応した高い競争力を有する物件である



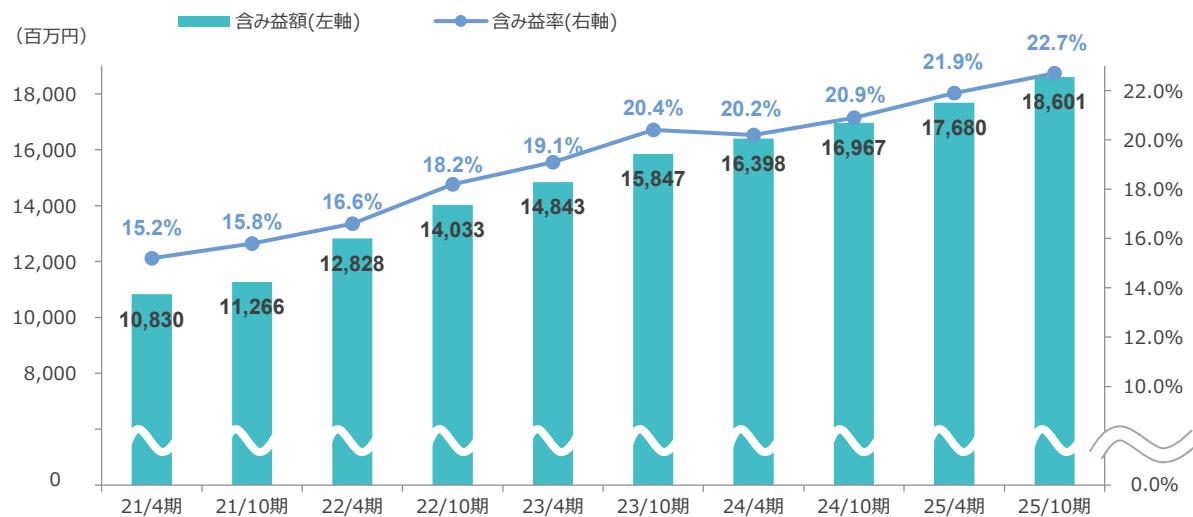
# 第22期末鑑定評価額及び含み益の状況

- 第22期末の鑑定評価額は 100,539百万円、含み益は前期比で +921百万円の増加
- 賃料単価の上昇を主因に 各アセットタイプとも含み益が拡大

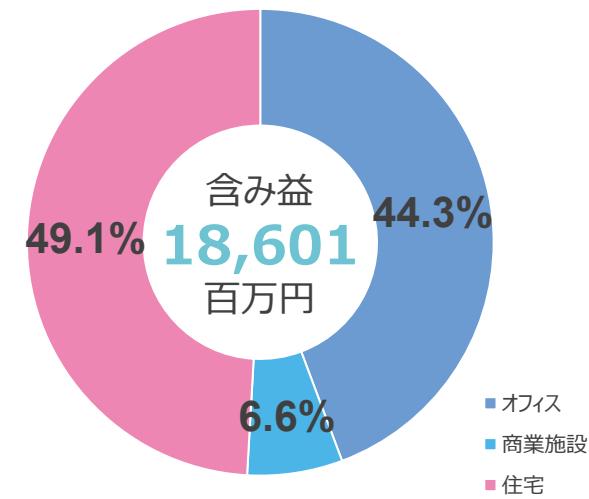
## ■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

	物件数	取得価格	第22期（2025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	物件数	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
オフィス計	17	33,897	41,306	33,068	8,237	0	361	437
商業施設計	3	5,730	6,480	5,248	1,231	0	120	105
住宅計	43	44,150	52,753	43,620	9,132	1	1,490	378
合計	63	83,777	100,539	81,937	18,601	1	1,971	921

## ■ 含み益額及び含み益率の推移



## ■ 含み益の用途別比率 (第22期)



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、44~46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22期末の資産規模は 837億円、物件数は 63物件
- 安定性が高く成長性の見込める「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52.7%に拡大
- 1口当たりNAVは 不動産鑑定評価額の上昇により 159,522円（前期末比+2,449円）に上昇

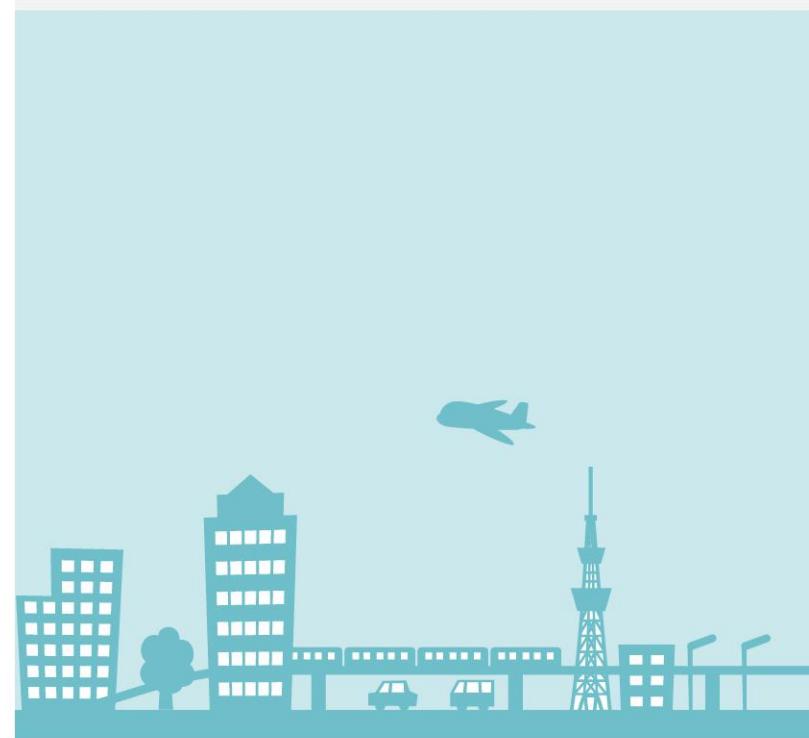
	2021年 4月期末 (第13期末)	2021年 10月期末 (第14期末)	2022年 4月期末 (第15期末)	2022年 10月期末 (第16期末)	2023年 4月期末 (第17期末)	2023年 10月期末 (第18期末)	2024年 4月期末 (第19期末)	2024年 10月期末 (第20期末)	2025年 4月期末 (第21期末)	2025年 10月期末 (第22期末)		
資産規模（億円） (取得価格ベース)	723	723	58 ▲ 期中取得	782	782 7 ▲ 期中取得	790	790	36 ▲ 期中取得	827	827	10 ▲ 期中取得	837
物件数	52	52	59	59	60	60	62	62	62	63		
住宅・オフィス比率 (取得価格ベース)	48.0%	48.0%	49.4%	49.4%	49.9%	49.9%	52.1%	52.1%	52.1%	52.7%		
オフィス	44.1%	44.1%	43.3%	43.3%	42.9%	42.9%	41.0%	41.0%	41.0%	40.5%		
住宅	44.1%	44.1%	43.3%	43.3%	42.9%	42.9%	41.0%	41.0%	41.0%	40.5%		
テナント数	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469	2,731	2,756	2,751	2,801		
上位5物件比率 (取得価格ベース)	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%	20.6%	20.6%	20.6%	20.4%		
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%	10.0%	10.0%	10.0%	9.8%		
平均鑑定NOI 利回り	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%	5.79%	5.77%	5.80%	5.82%		
不動産鑑定 評価額	822億円	825億円	899億円	910億円	926億円	934億円	976億円	980億円	985億円	1,005億円		
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	139,049円	140,331円	144,462円	147,796円	150,037円	152,631円	153,668円	155,181円	157,073円	159,522円		
含み益 <sup>(注2)</sup>	108億円	112億円	128億円	140億円	148億円	158億円	163億円	169億円	176億円	186億円		

(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  
トセイ・リート投資法人



- 第22期は 物件取得資金として6億円を新規で借入れ
- 2025年11月28日付で 合計40億円の長期リファイナンスを実施
- 返済期限については 出来上がり金利と返済期限の分散を考慮した運営を継続

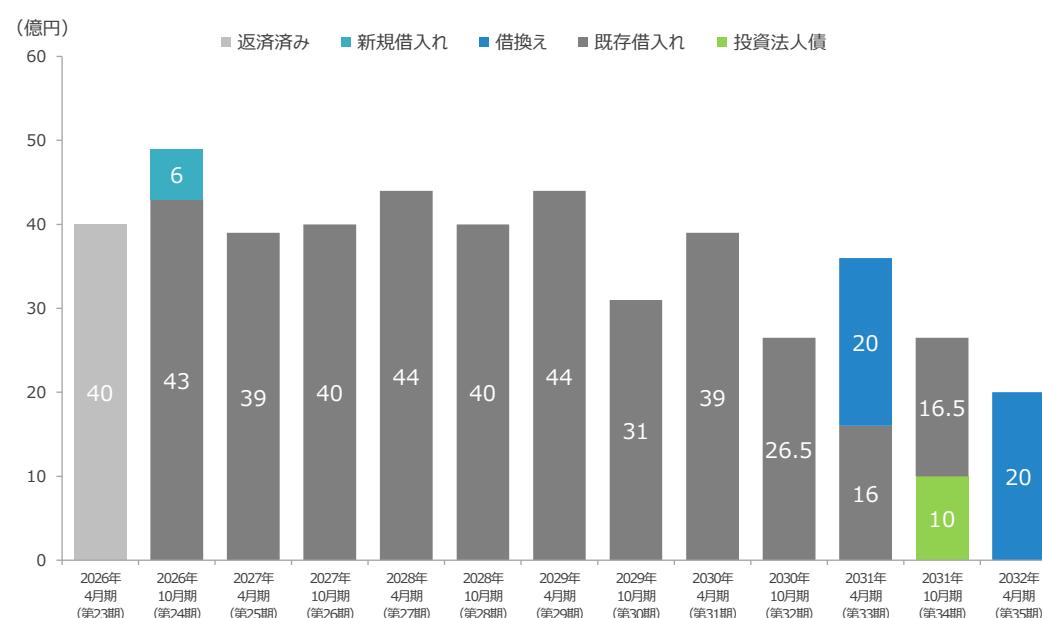
## ■ 新規借入れ明細

区分	借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期日	
短期	1.0年	600	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +年率0.300%	2025年 8月29日	2026年 8月28日

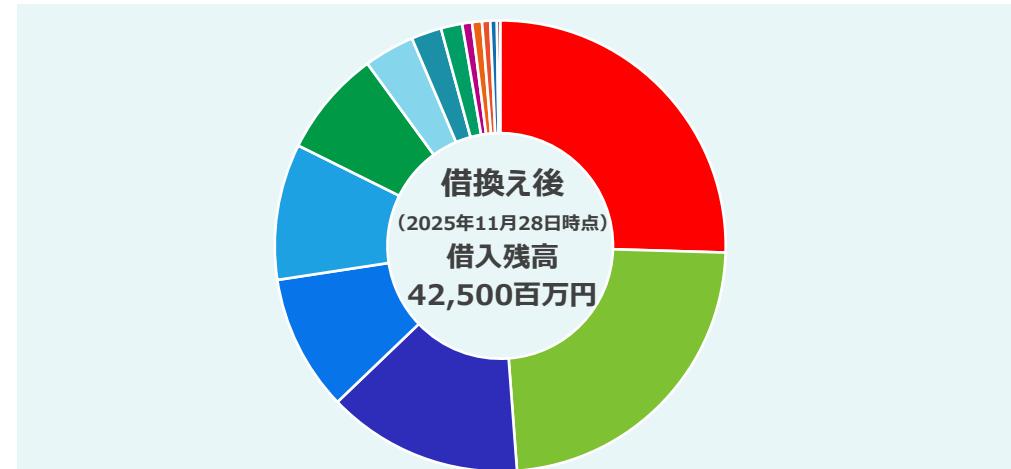
## ■ 借換え明細

区分	借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期日	
長期	5.0年	2,000	固定	2.36000%	2025年 11月28日	2030年 11月29日
長期	6.0年	2,000	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +年率0.650%	2025年 11月28日	2031年 11月28日

## ■ 収支の分散状況 2025年11月28日時点 (借換え実施後)



## ■ 借入残高 (借入先別)



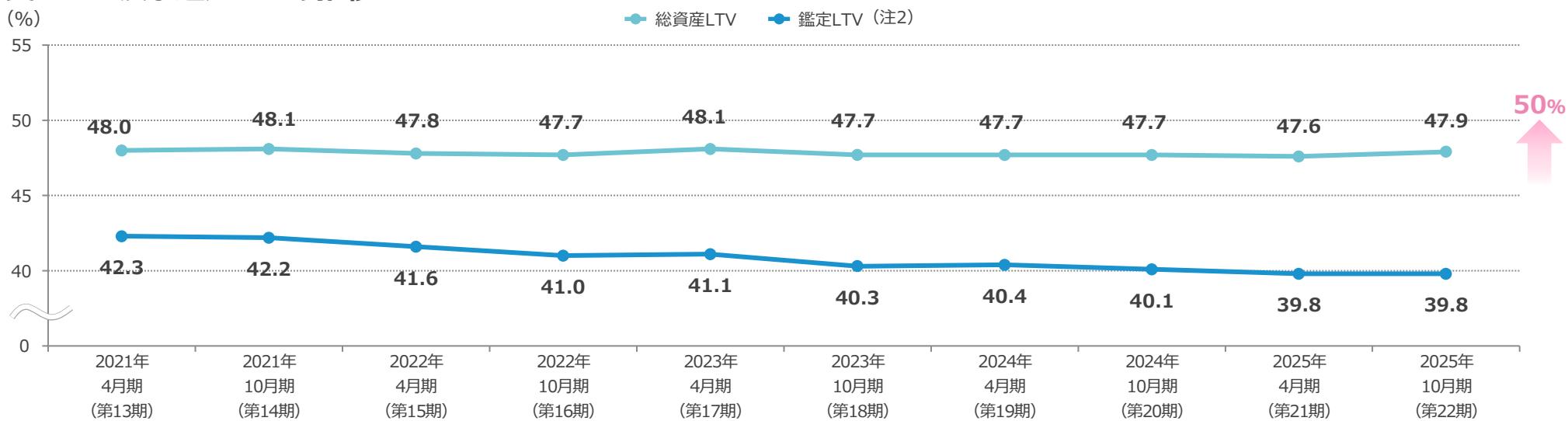
借入先	第21期末 (2025年4月30日)		第22期末 (2025年10月31日)		借換え後 (2025年11月28日時点)	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	10,825	25.8	10,825	25.5	10,825	25.5
三井住友銀行	9,920	22.2	9,920	23.3	9,920	23.3
みずほ銀行	5,960	14.2	5,960	14.0	5,960	14.0
SBI新生銀行	4,045	9.7	4,145	9.8	4,145	9.8
あおぞら銀行	4,045	9.7	4,145	9.8	4,145	9.8
りそな銀行	3,245	7.7	3,245	7.6	3,245	7.6
福岡銀行	1,540	3.7	1,540	3.6	1,540	3.6
三井住友信託銀行	920	2.2	920	2.2	920	2.2
関西みらい銀行	650	1.6	650	1.5	650	1.5
イオン銀行	600	1.4	400	0.9	300	0.7
西日本シティ銀行	300	0.7	300	0.7	300	0.7
千葉銀行	250	0.6	250	0.6	250	0.6
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5	200	0.5
武蔵野銀行	-	-	-	-	100	0.2
計	41,900	100.0	42,500	100.0	42,500	100.0

- 40億円の長期リファイナンスのうち 20億円を変動金利とすることで 金利コストの上昇を抑制、柔軟な財務運営を継続
- 第22期末鑑定LTVは 39.8%と十分な資金調達余力を確保
- 保有資産の分散を背景に 今後も安定した業績が見込める事から 総資産LTVを50%水準まで引上げていく方針

## ■ 財務指標

	2024年4月期 (第19期)	2024年10月期 (第20期)	2025年4月期 (第21期)	2025年10月期 (第22期)	借換え後 (2025年11月28日)
有利子負債残高	42,900百万円	42,900百万円	42,900百万円	43,500百万円	43,500百万円
平均調達金利	1.01%	1.04%	1.12%	1.16%	1.25%
平均残存年数	2.64年	2.55年	2.61年	2.51年	2.94年
固定金利比率	96.3%	93.9%	93.9%	88.8%	84.2%
長期負債比率	96.3%	96.3%	100.0%	98.6%	98.6%
総資産LTV	47.7%	47.7%	47.6%	47.9%	47.9% (注1)

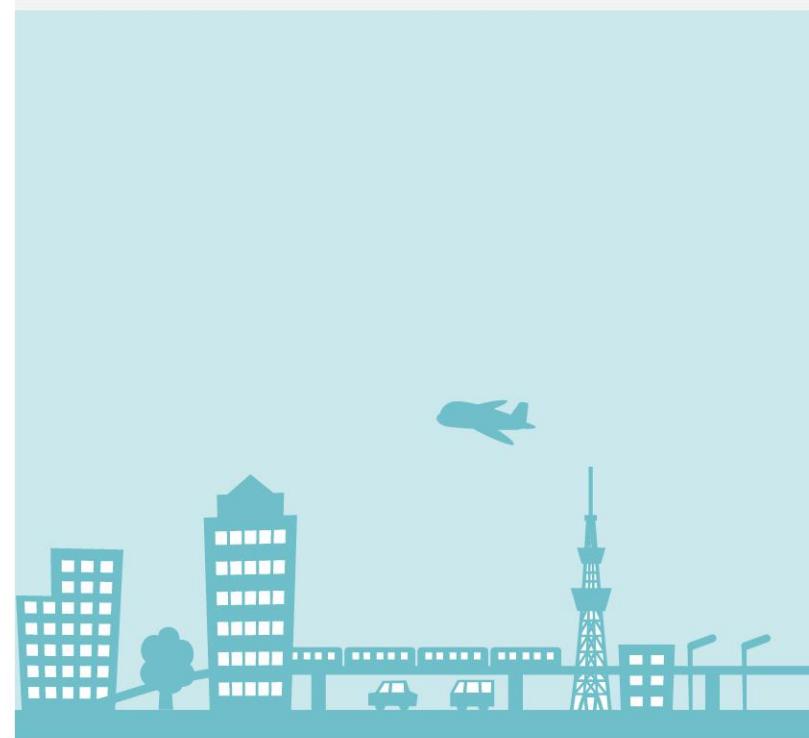
## ■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注1) 借換え後の「総資産LTV」については、第22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



## ■ 計画・対応

項目	計画			内容						
分配金 (内部留保取崩し)	2026年4月期 当初予想 (2025年6月17日公表)	2026年4月期 今回予想 (2025年12月17日公表)	2026年10月期 今回予想 (2025年12月17日公表)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2026年4月期は 当初予想比+60円の3,800円 巡航ベースでは 当初予想比+69円の上方修正</li> <li>✓ 2026年10月期は オフィス稼働率の回復に伴う賃料収入の増加を見込み 巡航ベースで前期比+22円を予想</li> </ul>						
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厳選取得により、確実な成長を目指す</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スポンサーサポートに加え 資産運用会社の独自ルートも活用</li> <li>✓ 東京経済圏を中心に 地域分散・利回り確保に資する地方物件の取得も継続</li> <li>✓ マーケット環境を睨みつつ 物件取得の際は 手元資金や借入金の活用・物件入替え等を含め柔軟に対応</li> </ul>						
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 想定稼働率 (期末)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>2026年4月期 当初予想 (2025年6月17日公表)</th> <th>2026年4月期 今回予想 (2025年12月17日公表)</th> <th>2026年10月期 今回予想 (2025年12月17日公表)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>96.0%</td> <td>96.4%</td> <td>96.2%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 更なる賃料アップの加速</li> </ul>			2026年4月期 当初予想 (2025年6月17日公表)	2026年4月期 今回予想 (2025年12月17日公表)	2026年10月期 今回予想 (2025年12月17日公表)	96.0%	96.4%	96.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2026年4月末の想定稼働率は オフィスの回復を見込む一方 住宅稼働率に一定のストレスを織り込み 96.4%と試算</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ リーシング環境は改善傾向が継続しており 物件特性を見極めながら 更なる賃料アップを積極的に推進</li> </ul>
2026年4月期 当初予想 (2025年6月17日公表)	2026年4月期 今回予想 (2025年12月17日公表)	2026年10月期 今回予想 (2025年12月17日公表)								
96.0%	96.4%	96.2%								
ESG	<ul style="list-style-type: none"> <li>● トーセイ・リートらしいESGを追求</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 環境認証取得率アップ及び環境認証の評価向上を目指す</li> <li>✓ 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</li> </ul>						

(注) ここで表記する「巡航」とは、物件売却益や内部留保を除く当期利益の分配金を指します

- 第23期は 従来同様 保守的に設定した想定稼働率や金利コストの上昇を反映し 前期対比で減益を予想
- 前回予想比では 物件取得効果に加え 賃料アップによるベース賃料が拡大しており 各段階で上方修正
- 第24期は 引続き金利コストの上昇を想定するも 賃貸事業収支改善により 各利益段階において増益を計画

## ■ 業績予想

	第22期 (2025年10月期) 実績(A)	第23期 (2026年4月期)				第24期 (2026年10月期)	
		当初予想(B) 2025/6/17公表	今回予想(C) 2025/12/17公表	第22期実績(A) 対 今回予想(C)	当初予想(B) 対 今回予想(C)	予想	第23期今回予想(C) 対 第24期予想
営業収益	3,727	3,678	3,729	2	0.1%	50	1.4%
営業利益	1,796	1,743	1,765	△30	△1.7%	22	1.3%
当期純利益	1,458	1,381	1,408	△50	△3.5%	26	1.9%
分配金 (円/口)	3,875	3,740	3,800	△75	△1.9%	60	1.6%
						3,756	26 0.7%
						1,787	21 1.2%
						1,416	8 0.6%
						3,800	0 0.0%

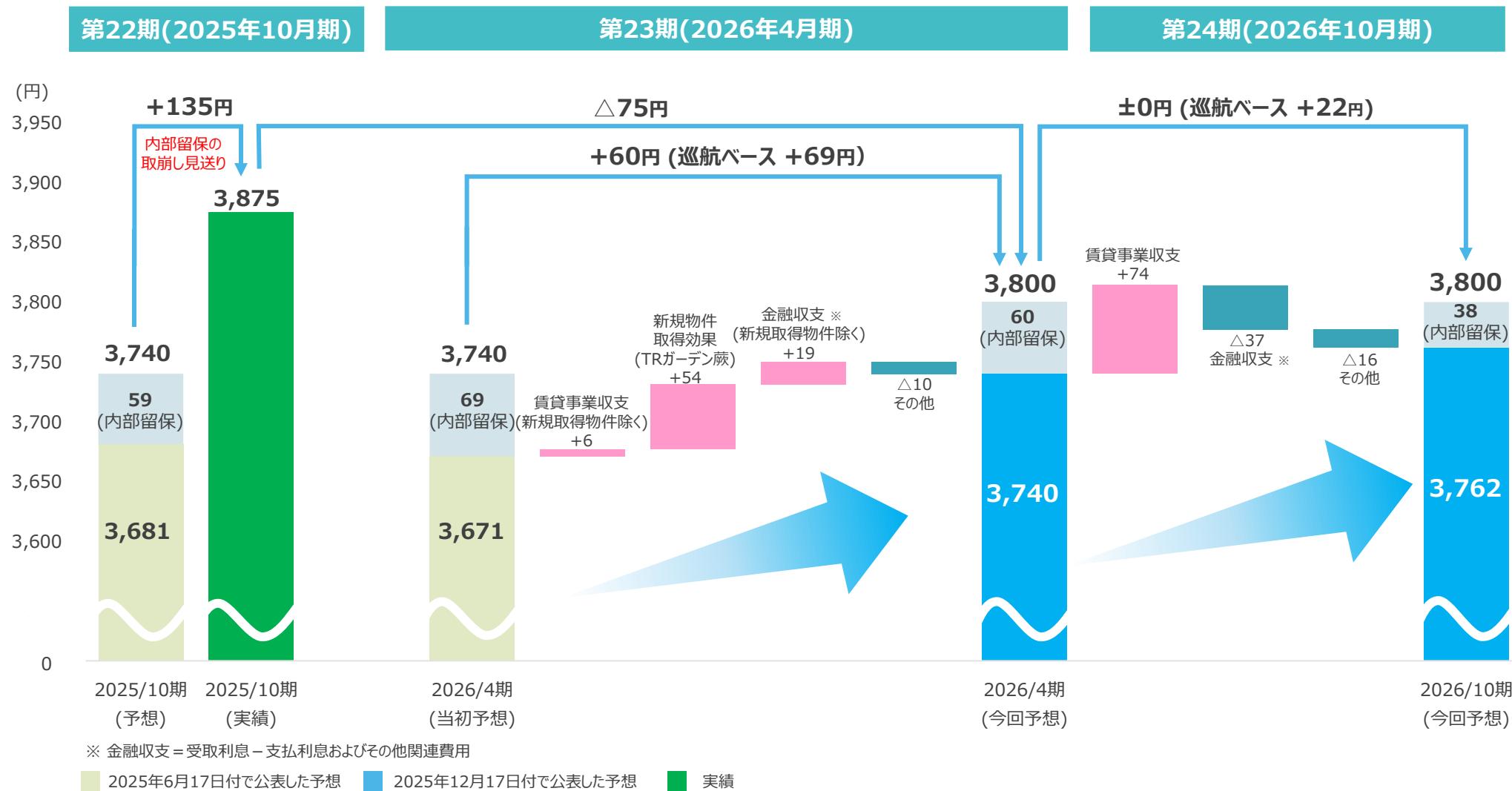
## ■ 増減要因

	第22期 実績(A)	第23期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第24期 予想(C)	差異 (C)-(B)		第22期 実績(A)	第23期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第24期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	3,727.3	3,729.8	2.5	3,756.3	26.5	賃貸事業費用	1,607.8	1,639.2	31.3	1,637.8	△1.3
賃料・共益費・施設収入	3,371.2	3,381.3	10.1	3,393.8	12.4	PMBM報酬	342.9	343.2	0.3	344.4	1.2
オフィス	1,460.1	1,462.5	2.4	1,469.1	6.5	水道光熱費	293.8	295.7	1.8	320.6	24.9
商業施設	220.0	226.1	6.0	230.1	3.9	修繕費	136.5	143.6	7.1	127.3	△16.2
住宅	1,690.9	1,692.6	1.6	1,694.5	1.9	原状回復費	57.3	67.9	10.6	58.7	△9.1
水道光熱費収入	280.2	288.5	8.3	306.9	18.3	公租公課	273.2	275.2	2.0	271.9	△3.3
その他営業収入	75.7	59.8	△15.9	55.5	△4.3	その他支出	80.2	94.5	14.3	81.7	△12.8
原状回复工事	25.3	19.1	△6.1	13.7	△5.3	広告宣伝費	23.0	35.7	12.6	22.6	△13.0
更新料	32.0	28.6	△3.3	30.5	1.8	減価償却費	480.9	486.6	5.7	491.6	4.9
その他	18.4	12.0	△6.3	11.2	△0.8	一般管理費	322.8	324.9	2.0	330.9	5.9
						営業外損益 (営業外・収益・費用)	△336.6	△356.4	△19.7	△370.3	△13.8

# 分配金の予想について

- 第23期分配金は 3,800円予想、物件取得効果により当初予想+60円 巡航ベースでは+69円の上方修正
- 第24期分配金も同様に3,800円と予想、賃貸事業収支の改善効果により 巡航ベースの分配金は+22円の拡大

## ■ 1口当たり分配金



# ESGについて

TOSEI  
トーセイ・リート投資法人



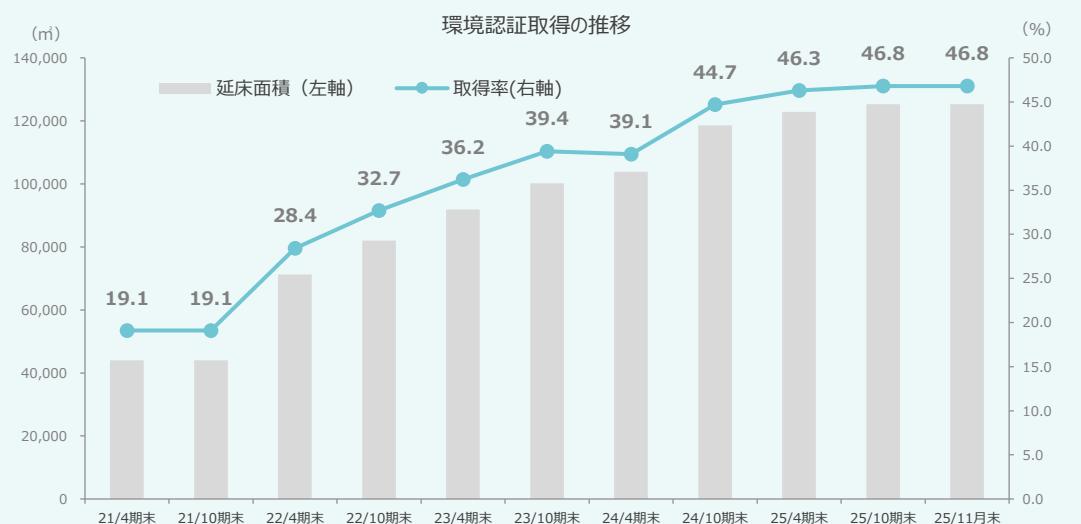
# ESG(トピックス・外部評価・イニシアティブ)

## ■ 2025年10・11月 DBJ Green Building認証

### 新規取得1物件、再取得5物件（内、ランクアップ3物件）

2025年10月及び11月に新規1物件、既存5物件でDBJ Green Building認証を取得。ランクアップとなった3物件を含め、6物件すべてで★★（2つ星）以上を取得しました

2025年11月末時点の環境認証取得済み物件は21物件、延床面積ベース取得率は46.8%となりました  
そのうちグリーン適格資産の割合は56.8%です



認証取得済み物件数	6	6	9	12	14	16	17	19	20	21	21
ポートフォリオの物件数	52	52	59	59	60	60	62	62	62	63	63

## ■ GRESBリアルエステイト評価「1スター」、「グリーンスター」を3年連続取得 GRESB開示評価で最高位の「Aレベル」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。2025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3年連続で取得しております  
また、GRESB開示評価において最高位の「Aレベル」を取得しました



### 「グリーンスター」

ESG推進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り組み等を評価する「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しています

## ■ 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サイトに開示しています



4つの提言		11の推奨される開示内容
ガバナンス	気候関連のリスクと機会に係る組織のガバナンスを開示する	a. 気候関連のリスクと機会についての、取締役会による監視体制 b. 気候関連のリスクと機会を評価・管理する上の経営者の役割
戦略	気候関連のリスクと機会がもたらす組織のビジネス、戦略、財務計画への実際および潜在的な影響を開示する（その情報が重要である場合）	a. 組織が識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスクと機会に及ぼす影響 b. 気候関連のリスクと機会が組織のビジネス、戦略および財務計画に及ぼす影響 c. 2°Cシナリオなどのさまざまなシナリオを考慮した、組織の戦略の適応力（resilience）
リスク管理	気候関連リスクについて、組織がどのように識別、評価および管理しているかについて開示する	a. 組織が気候関連リスクを識別および評価するプロセス b. 組織が気候関連リスクを管理するプロセス c. 組織が気候関連リスクを識別・評価および管理するプロセスが、組織の総合的リスク管理にどのように統合されているか
指標および目標	気候関連のリスクと機会を評価し管理する際に使用する指標と目標を開示する（その情報が重要である場合）	a. 組織が、自らの戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスクと機会を評価する際に用いる指標を開示 b. Scope 1、Scope 2および当時はある場合はScope 3のGHG（温室効果ガス）排出量と、その関連リスク c. 組織が気候関連リスクと機会を管理するために用いる目標および目標に対する実績

## ■ 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	
環境認証	環境認証取得率： <b>50%</b> （延床面積ベース） うちグリーン適格資産の割合 <b>50%</b>
エネルギー消費量	
水使用量	<b>35%</b> の原単位削減
GHG排出量	

## ● 環境認証取得済み物件一覧（2025年11月末時点）

	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	KM新宿ビル	★★★	-
	オフィス	西葛西トーセイビル	★★★ <span style="background-color: #e0f2e0;">ランクアップ</span>	★★★
	オフィス	新横浜センタービル	-	★★★(H25基準)
	オフィス	西台NCビル	★★★ <span style="background-color: #e0f2e0;">ランクアップ</span>	-
	オフィス	NU関内ビル	★★★	-
	オフィス	東戸塚ウエストビル	★★★	-
	住宅	T's garden高円寺	★★★	-
	住宅	SEA SCAPE千葉みなど	★★★	-
	住宅	ツイン・アベニュー	★★★	-
	住宅	Rising Place川崎二番館	★★★	-
	住宅	T's garden北柏3号棟	★★★	-
	住宅	T's garden越谷大袋	★★★	-
	住宅	T's garden西寺尾	★★★	-
	オフィス	日本橋浜町ビル	★★ <span style="background-color: #e0f2e0;">ランクアップ</span>	-
	オフィス	関内トーセイビルⅡ	★★	-
	オフィス	千葉中央トーセイビル	★★ <span style="background-color: #ffd700;">新規</span>	-
	オフィス	多摩センタートーセイビル	★	-
	オフィス	関内ワイスビル	★	-
	オフィス	八王子トーセイビル	★	-
	住宅	ルミエール3番館	★	-

◇環境認証取得率 全体：46.8% （うちグリーン適格資産：56.8%）

## ● 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	2023年	2024年	
エネルギー消費量(kl)	0.0321	0.0317	0.0292	0.0297	0.0278	0.0265	0.0258	△19.6
水使用量 <sup>(注1)</sup> (m³)	0.951	0.848	0.751	0.797	0.720	0.717	0.741	△22.1
GHG排出量 <sup>(注2)</sup> (t-CO₂)	0.0616	0.0567	0.0505	0.0500	0.0470	0.0448	0.0436	△29.2

(注1) 水使用量は、上水道の使用量のみを集計しています

(注2) 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

## ● LED化工事の進捗状況



## ● 環境性能向上に向けたESG工事の実施例

### 受変電設備更新による省エネ化

省エネ性能に優れた製品を採用することで、エネルギーの高効率化に寄与。また、PCB含有調査を行い、含有が疑われる機器を撤去することで、遵法性を満たしつつ、環境負荷低減を図っています



関内トーセイビルⅡ

### 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22期は9物件合計2,615.83m²に使用しました



JPT元町ビル

## ■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・取引先との協働、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

### 分別型ゴミストッカーの導入 (T's garden一橋学園)



ゴミの分別強化や放置ゴミ対策の観点から、分別型ゴミストッカーを導入しています

### シェアリングマイクロモビリティの導入 (関内ワイズビル)



テナントや地域コミュニティの利便性向上策の一環として、一部の保有物件において、シェアリングマイクロモビリティを導入しています

### 宅配ボックスの更新 (グランドウールふじみ野)



人間工学に基づく、ユニバーサルデザインの宅配ボックスを導入。立位でも、車椅子に座ったままでも視認性よく利用が可能となりました

### 防犯カメラの増設 (八王子トーセイビル)



テナントの共用部使用状況を調査し、新たに高性能防犯カメラを増設。防犯対策を強化することで、テナントが安心して入居できるよう最善を尽くしています

## ■災害に対する取り組み

### ライフライン自動販売機の設置



災害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



オフィス物件や一部の住宅物件において、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設置しています

### 防災備蓄の確保



一部の保有物件において、災害時の備えとして、備蓄水や簡易トイレなどの防災備蓄を確保しています

### 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材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65.4%、女性34.6% (2025年10月31日時点)  
中国・ミャンマー・カンボジア等の海外出身者も多数採用



## ■地域・社会への貢献 トセイグループの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



西なぎさ発：東京里海エイド



港区アドプト・プログラム

### ● 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

### ● 人材教育研修

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

各種資格保有者 (2025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)126名
- 不動産証券化協会 認定マスター35名
- 不動産コンサルティングマスター11名
- ビル経営管理士 (合格者含む) 8名
- 一級建築士3名
- 不動産鑑定士 (合格者) 2名

#### 主な研修一覧 (年間)

ト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)



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イムポート出資、資産運用会社役職員による投資口累積投資制度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)によるセイムポート出資

#### 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、トーセイからのセイムポート出資を実施
- 2025年10月末日時点で、本投資法人の投資口67,001口

(発行済投資口数の **17.79%** )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職員利益の合致

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

## ■ コンプライアンスに関する取り組み

### 基本方針

本資産運用会社は、コンプライアンスこそが本資産運用会社の経営の根幹であると認識し、法令遵守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斷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

#### 投資主の利益と合致する報酬制度

- 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

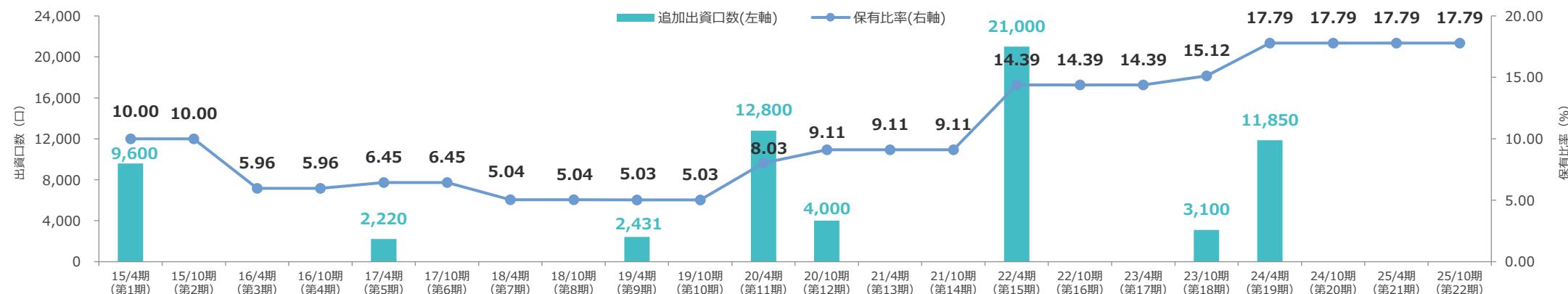
### 意思決定プロセス

#### 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、本資産運用会社の各運用本部における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
- 2025年10月末時点において、合計投資口保有数67,001口（発行済投資口数の17.79%）を保有

## ■ 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。

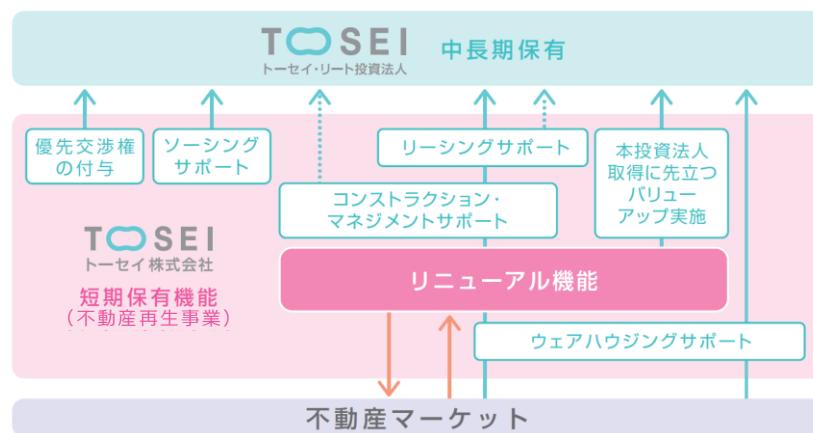
## ■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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

7 エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



11 住み続けられる  
まちづくりを



## ■ 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

12 つくる責任  
つかう責任



13 気候変動に  
具体的な対策を



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

3 すべての人に  
健康と福祉を



11 住み続けられる  
まちづくりを



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イムボート出資、資産運用会社役職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

16 平和と公正を  
すべての人に



17 パートナーシップで  
目標を達成しよう



# APPENDIX

TOSEI  
トセイ・リート投資法人



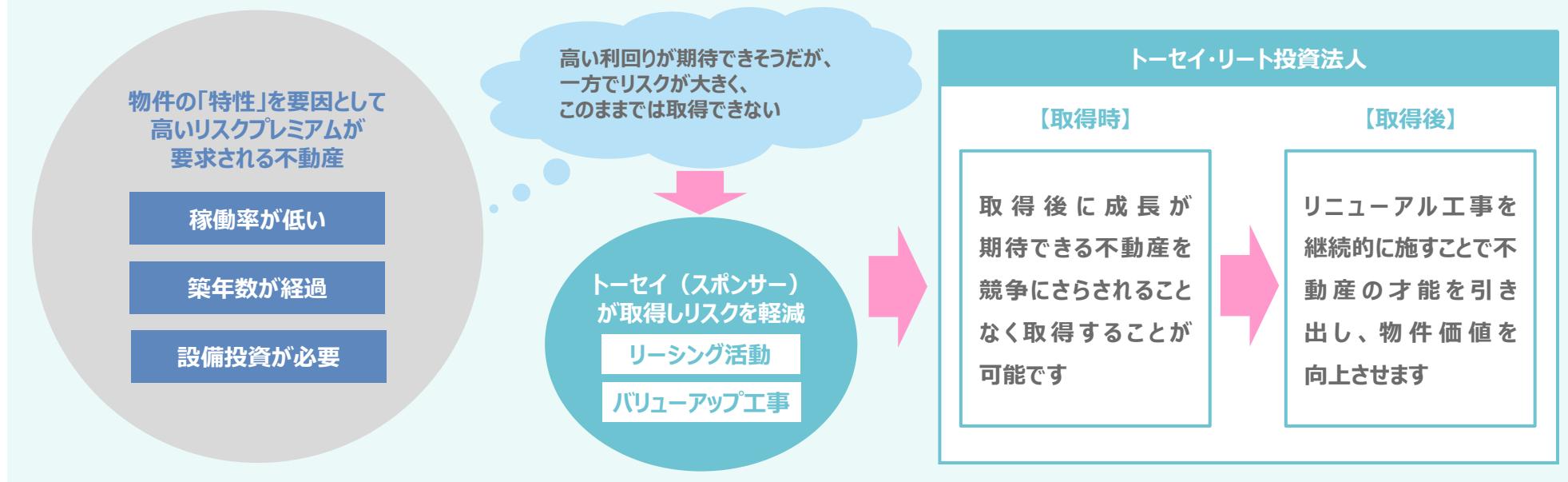
- 「東京経済圏」を中心に「中小規模」「住宅・オフィス・商業施設等」に投資する総合型リート
- 「築年数」にとらわれず「取得後の成長」が期待できる不動産に投資
- リニューアルやバリューアップ工事を施し「不動産の才能」をのばすこと得意とする

地域
東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)

規模
中小規模 (原則50億円以下)

投資対象
オフィス、商業施設 住宅、物流施設

スポンサーサポートを活用し 相対的に利回りの高い不動産を取得



# IRの取組み(オンライン)

## ■ YouTube

より多くの皆さん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ております

**YouTubeチャンネル**  
[https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO\\_iEC52laGepQ](https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO_iEC52laGepQ)



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



### 新規公開動画（保有物件のご紹介）

画像をクリックすると各動画をご覧いただけます

#### ・ KM新宿ビル



#### ・ T's garden越谷大袋



～お知らせ～「第22期決算概要」公開予定（2026年1月30日頃）

### 主な動画

画像をクリックすると各動画をご覧いただけます

#### ・本投資法人のご紹介



#### ・決算概要のご説明(2025年4月期)

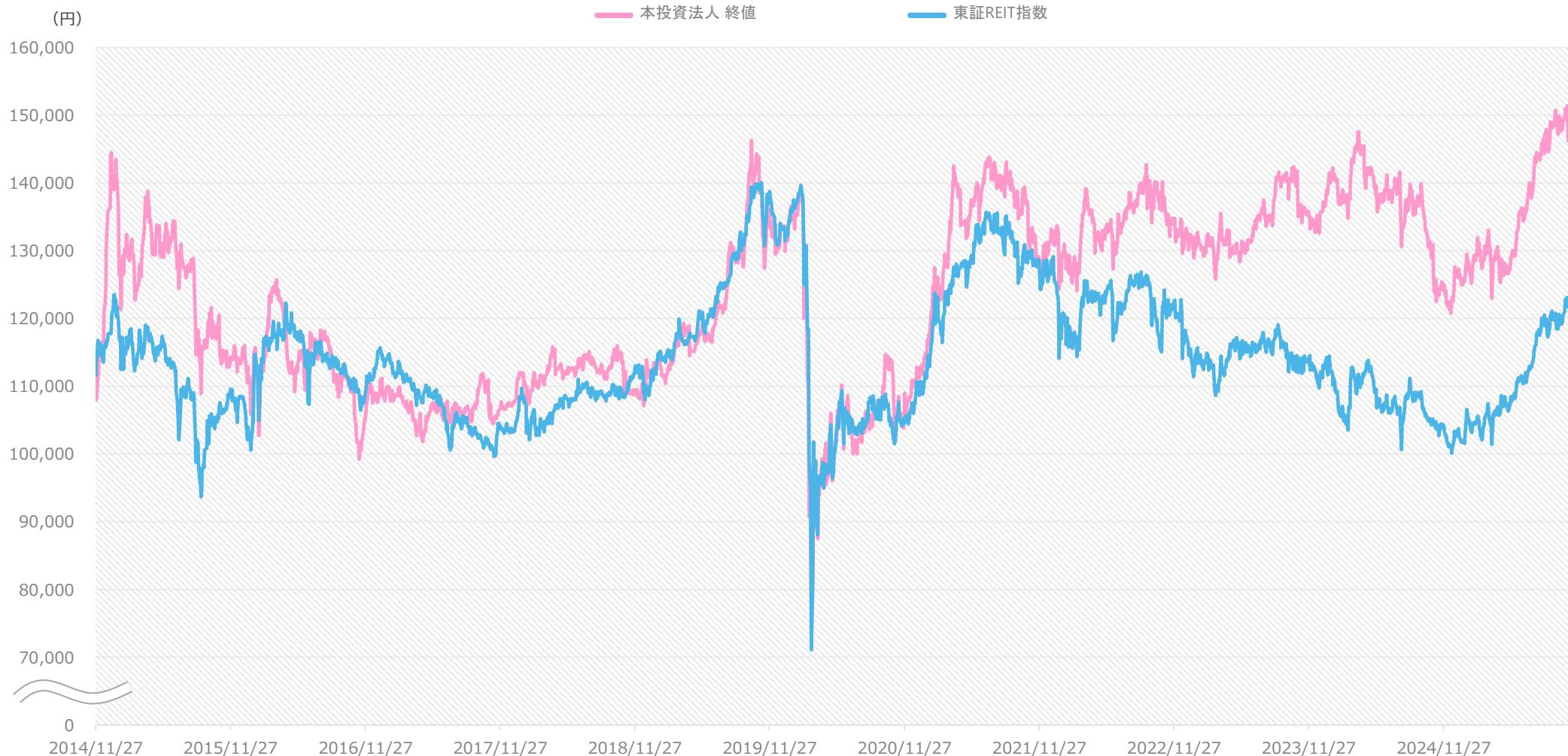


#### ・保有物件のご紹介



## ■ 本投資法人の投資口価格の推移

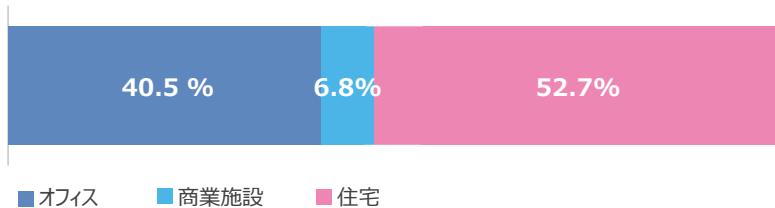
期間：2014年11月27日（上場日）～2025年10月31日（第22期末）



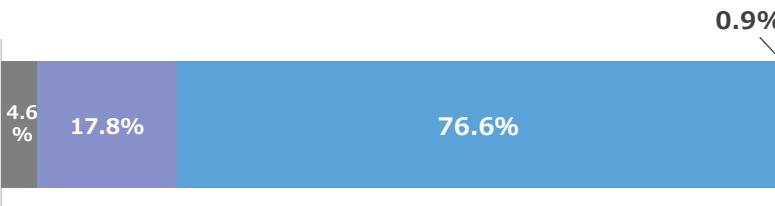
(注) 東証REIT指数は、本投資法人の上場日である2014年11月27日の終値を基準に指数化し、同日における本投資法人の投資口価格へ乗じることで、本投資法人の投資口価格を基準とした相対的な数値へ補正しております

# ポートフォリオの主要指標

## ■ 第22期 用途別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 第22期 地域別投資比率（取得価格ベース）



■ 都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称）  
 ■ 東京23区（都心5区を除く）  
 ■ 主要地方都市  
 ■ 東京経済圏（東京23区を除く）

## ■ 第22期 物件別投資比率（取得価格ベース）



■ 関内トーセイビルⅡ ■ NU関内ビル ■ 多摩センタートーセイビル ■ T's garden西寺尾 ■ SEA SCAPE千葉みなと

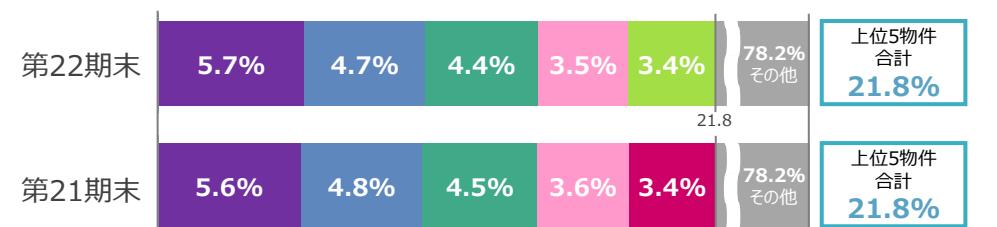
## ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第21期末	第22期末
オフィス	6.06%	6.10%
商業施設	6.04%	6.05%
住宅	5.56%	5.58%

## ■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第21期末	第22期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.80%	6.96%
東京23区 (都心5区を除く)	5.61%	5.64%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.78%	5.80%
主要地方都市	5.85%	5.84%

## ■ 物件別NOI比率



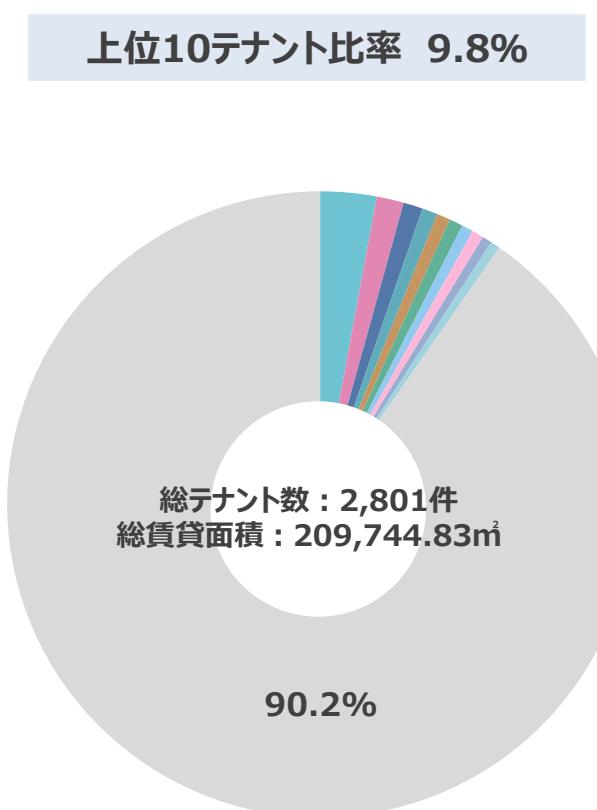
■ 多摩センタートーセイビル ■ 関内トーセイビル ■ NU関内ビル ■ SEA SCAPE千葉みなと ■ JPT元町ビル ■ T's garden北柏

# テナント分散状況(第22期末)

## ■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率
1	トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル（注）	6,089.72	2.9%
2	非開示	稻毛海岸ビル	2,989.01	1.4%
3	非開示	JPT元町ビル	2,168.06	1.0%
4	非開示	関内ワズビル	1,578.83	0.8%
5	非開示	非開示	1,549.35	0.7%
6	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.7%
7	非開示	NU関内ビル	1,347.07	0.6%
8	非開示	Rising Place川崎二番館	1,266.25	0.6%
9	非開示	八王子トーセイビル	1,081.68	0.5%
10	非開示	多摩センタートーセイビル	1,037.75	0.5%
合計		20,652.64	9.8%	

(注) 武蔵藤沢トーセイビルにおけるトーセイ株式会社とのマスターリース契約については、2025年5月30日  
公表の「武蔵藤沢トーセイビルにおけるマスターリース契約の終了に関するお知らせ」に記載の通り、  
2025年11月30日をもって本契約を終了しました



- トーセイ株式会社  
(武蔵藤沢トーセイビル)
- 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22期末)

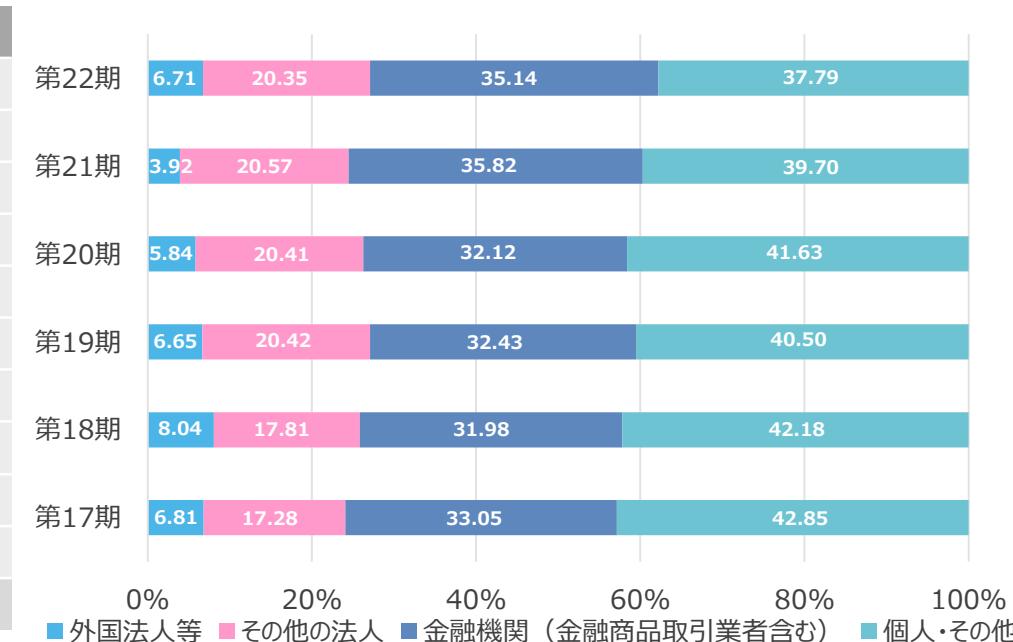
## ■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2025年4月期末 (第21期末)		2025年10月期末 (第22期末)		2025年4月期末 (第21期末)		2025年10月期末 (第22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	149,443	39.70	142,253	37.79	16,599	97.38	15,870	97.42
金融機関（金融商品取引業者含む）	134,849	35.82	132,303	35.14	54	0.32	55	0.34
その他の法人	77,420	20.57	76,625	20.35	288	1.69	269	1.65
外国法人等	14,743	3.92	25,274	6.71	104	0.61	97	0.6
合計	376,455	100.00	376,455	100.00	17,045	100.00	16,291	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	67,001	17.79
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	58,459	15.52
3	日本マスター・トラスト信託銀行株式会社（信託口）	34,921	9.27
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	13,697	3.63
5	個人	8,254	2.19
6	近畿産業信用組合	6,606	1.75
7	J P MORGAN CHASE BANK 385781	4,321	1.14
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY NY 505001	4,174	1.10
9	HSBC HONG KONG - TREASURY SERVICE S A / C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES	3,224	0.85
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	2,606	0.69
合計		203,263	53.99

## ■ 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) 2025年10月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、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

	2025年4月期 (第21期)	2025年10月期 (第22期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,319,178	1,858,483
信託現金及び信託預金	6,351,129	6,528,996
営業未収入金	26,520	11,096
貯蔵品	8,109	5,724
前払費用	220,979	167,549
その他	1,170	2,970
<b>【流動資産合計】</b>	<b>8,927,088</b>	<b>8,574,820</b>
<b>固定資産</b>		
(有形固定資産)	(80,018,171)	(81,067,448)
建物	—	80,913
減価償却累計額	—	△12,445
建物（純額）	—	68,468
構築物	—	174
減価償却累計額	—	△145
構築物（純額）	—	29
工具、器具及び備品	—	4,764
減価償却累計額	—	△1,271
工具、器具及び備品（純額）	—	3,492
土地	—	413,068
信託建物	24,196,167	24,587,891
減価償却累計額	△5,682,697	△6,084,488
信託建物（純額）	18,513,469	18,503,403
信託構築物	233,719	236,988
減価償却累計額	△98,773	△104,558
信託構築物（純額）	134,946	132,429
信託機械及び装置	672,101	720,235
減価償却累計額	△353,202	△381,147
信託機械及び装置（純額）	318,899	339,088
信託工具、器具及び備品	519,739	551,286
減価償却累計額	△321,159	△352,762
信託工具、器具及び備品（純額）	198,580	198,523
信託土地	60,852,274	61,408,945
(無形固定資産)	(872,653)	(872,345)
信託借地権	869,627	869,627
ソフトウェア	3,025	2,718
(投資その他の資産)	(269,894)	(262,074)
長期前払費用	259,873	252,057
繰延税金資産	21	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
<b>【固定資産合計】</b>	<b>81,160,719</b>	<b>82,201,868</b>
投資口交付費	13,432	8,546
投資法人債発行費	8,744	8,063
<b>【繰延資産合計】</b>	<b>22,176</b>	<b>16,610</b>
<b>資産合計</b>	<b>90,109,984</b>	<b>90,793,299</b>

	2025年4月期 (第21期)	2025年10月期 (第22期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	243,311	341,522
短期借入金	—	600,000
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	8,300,000
未払金	169,760	169,175
未払法人税等	736	711
未払消費税等	38,745	34,122
前受金	603,955	609,449
その他	144,072	153,338
<b>【流動負債合計】</b>	<b>8,500,582</b>	<b>10,208,320</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	34,600,000	33,600,000
預り敷金及び保証金	—	101
信託預り敷金及び保証金	3,002,211	2,953,786
<b>【固定負債合計】</b>	<b>38,602,211</b>	<b>37,553,888</b>
<b>負債合計</b>	<b>47,102,793</b>	<b>47,762,208</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	41,450,790	41,450,790
剰余金	(1,556,400)	(1,580,300)
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,556,400	1,580,300
<b>【投資主資本合計】</b>	<b>43,007,190</b>	<b>43,031,091</b>
<b>純資産合計</b>	<b>43,007,190</b>	<b>43,031,091</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>90,109,984</b>	<b>90,793,299</b>

# 損益計算書

(単位：千円)

	2025年4月期 (第21期)	2025年10月期 (第22期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,332,678	3,371,224
その他賃貸事業収入	361,022	356,077
営業収益合計	3,693,700	3,727,302
営業費用		
賃貸事業費用	1,614,161	1,607,839
資産運用報酬	209,604	213,275
資産保管手数料	3,898	3,904
一般事務委託手数料	20,584	20,166
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	82,502	83,080
営業費用合計	1,933,211	1,930,726
<b>営業利益</b>	<b>1,760,488</b>	<b>1,796,575</b>
営業外収益		
受取利息	4,745	10,803
受取保険金	2,620	—
雑収入	325	1,166
営業外収益合計	7,691	11,969
営業外費用		
支払利息	230,569	247,025
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	90,882	91,790
その他	5,354	4,885
営業外費用合計	331,737	348,631
<b>経常利益</b>	<b>1,436,442</b>	<b>1,459,913</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,436,442</b>	<b>1,459,913</b>
法人税、住民税及び事業税	1,048	962
法人税等調整額	△4	4
法人税等合計	1,044	966
<b>当期純利益</b>	<b>1,435,398</b>	<b>1,458,946</b>
前期繰越利益	121,001	121,353
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>1,556,400</b>	<b>1,580,300</b>

# ポートフォリオ一覧(63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(注1)(%)	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(注2)(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building認証	BELS													
O-01	多摩センタートーセイビル	★		36.3	東京都多摩市	3,370	4.0	3,990	3,359	630	0	16	7.04	9,686.82	94.2	6.3
O-02	KM新宿ビル	★★★		34.1	東京都新宿区	2,057	2.5	3,430	2,025	1,404	140	150	6.62	3,403.89	100.0	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★★		35.0	東京都中央区	1,830	2.2	2,930	1,688	1,241	60	65	7.35	3,346.44	84.8	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★★		41.7	神奈川県横浜市	4,100	4.9	4,630	3,889	740	30	48	5.81	6,919.19	100.0	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★★	★★★	31.8	東京都江戸川区	1,710	2.0	2,050	1,582	467	0	3	6.13	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	34.9	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,280	1,287	992	120	126	8.36	3,884.82	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★★		33.6	東京都板橋区	1,481	1.8	1,900	1,445	454	0	8	6.21	3,798.48	100.0	6.1
O-08	JPT元町ビル			34.0	神奈川県横浜市	2,377	2.8	3,000	2,228	771	0	9	6.22	5,410.03	87.8	8.9
O-09	白山麻の実ビル			32.3	東京都文京区	1,380	1.6	1,720	1,356	363	0	4	5.36	1,856.11	100.0	6.7
O-10	長者町デュオビル			32.3	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,440	1,249	190	△ 10	0	5.29	2,217.86	100.0	8.1
O-11	NU関内ビル	★★★		38.7	神奈川県横浜市	3,800	4.5	4,090	3,801	288	20	36	5.53	8,025.76	100.0	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★★★		32.7	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2,890	2,745	144	0	△ 39	5.45	5,660.20	93.6	3.9
O-13	関内ワズビル	★		34.7	神奈川県横浜市	2,050	2.4	2,180	2,050	129	0	△ 2	5.17	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			32.8	神奈川県厚木市	880	1.1	904	881	22	1	0	6.47	2,649.60	83.9	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★		37.7	東京都八王子市	1,600	1.9	1,790	1,577	212	0	6	5.74	3,540.06	100.0	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			30.4	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,180	1,083	96	0	4	5.92	2,755.18	100.0	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル	★★		16.8	千葉県千葉市	833	1.0	902	814	87	0	0	5.27	1,762.92	100.0	9.4
オフィス 小計／平均		-		33.5	-	33,897	40.5	41,306	33,068	8,237	361	437	6.10	71,673.76	96.5	-
Rt-01	稻毛海岸ビル			32.9	千葉県千葉市	2,380	2.8	2,650	2,050	599	0	△ 4	5.81	5,890.90	96.5	6.5
Rt-02	武藏藤沢トーセイビル			28.2	埼玉県入間市	1,950	2.3	2,300	1,875	424	120	119	6.55	6,089.72	100.0 (100.0)	4.8
Rt-04	和紅ビル			39.5	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,530	1,322	207	0	△ 9	5.77	2,832.46	89.7	8.3
商業施設 小計／平均		-		33.5	-	5,730	6.8	6,480	5,248	1,231	120	105	6.05	14,813.08	96.6	-
オフィス・商業施設 中計／平均		-		33.5	-	39,627	47.3	47,786	38,316	9,469	481	543	6.09	86,486.84	96.5	-

(注1) 環境認証は、2025年11月末時点の取得状況を記載しています。P45、46も同様です

(注2) 鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益「鑑定NOI」を「取得価格」で除した数値の少数第3位を四捨五入した値となります。P45、46も同様です

(注3) 稼働率の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の合計の占める割合です。P46も同様です

# ポートフォリオ一覧(63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 <sup>2</sup> )	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-01	T's garden高円寺	★★★		14.8	東京都杉並区	1,544	1.8	2,300	1,454	845	30	29	5.36	2,169.38	98.8	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			36.6	東京都北区	1,227	1.5	1,810	1,180	629	40	44	6.61	3,876.47	97.2	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		17.6	東京都目黒区	1,000	1.2	1,410	964	445	0	0	5.37	1,392.13	100.0	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			16.8	神奈川県川崎市	980	1.2	1,290	894	395	10	15	5.85	2,067.93	98.6	4.0
Rd-05	アピタート蒲田			34.4	東京都大田区	836	1.0	1,080	804	275	0	3	5.55	1,768.23	100.0	8.7
Rd-07	アブニール白妙			30.7	神奈川県横浜市	780	0.9	1,110	710	399	10	11	7.01	2,499.93	100.0	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			33.3	東京都町田市	600	0.7	839	577	261	9	14	7.00	1,866.11	95.3	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなど	★★★		17.6	千葉県千葉市	2,800	3.3	3,430	2,428	1,001	100	125	6.12	6,758.52	98.8	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			27.6	東京都葛飾区	670	0.8	776	660	115	3	△ 2	5.07	1,652.93	100.0	6.4
Rd-12	ツイン・アベニュー	★★★		33.7	東京都練馬区	1,880	2.2	2,210	1,920	289	10	10	5.32	4,558.96	98.6	6.8
Rd-13	マイルストン東久留米			36.1	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,810	1,595	214	10	△ 3	5.44	3,546.93	99.5	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	★		31.1	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,770	1,462	307	0	1	6.00	5,644.16	97.8	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			34.7	千葉県船橋市	860	1.0	957	858	98	10	11	5.74	2,643.84	100.0	7.4
Rd-16	クエスト山手台			36.7	神奈川県横浜市	710	0.8	774	733	40	10	△ 23	5.70	2,802.74	97.5	7.4
Rd-17	サンセール与野本町			35.0	埼玉県さいたま市	600	0.7	634	589	44	△ 1	0	5.31	1,419.39	94.5	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	★★★		8.7	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2,040	1,737	302	10	23	4.95	2,962.48	98.5	6.5
Rd-19	Jパレス桜台			31.7	東京都練馬区	1,090	1.3	1,280	1,097	182	0	△ 9	4.96	2,396.44	97.6	7.0
Rd-20	ベルソーナージュ横浜			34.9	神奈川県横浜市	740	0.9	795	735	59	0	2	5.54	1,988.24	97.7	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			28.8	東京都八王子市	600	0.7	736	574	161	0	2	6.46	2,315.99	98.4	3.9
Rd-22	T's garden大島			36.0	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	1,031	128	0	2	5.74	2,705.70	100.0	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		31.5	千葉県柏市	2,770	3.3	3,010	2,665	344	0	12	5.33	13,377.44	99.3	3.5
Rd-24	センчуリー浦和			36.6	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	976	183	0	△ 3	6.05	4,201.77	100.0	6.3

# ポートフォリオ一覧(63物件)(3)

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 <sup>2</sup> )	稼働率(%)	PML値(%)
		DBJ Green Building 認証	BELS													
Rd-25	T's garden永山			39.4	東京都多摩市	850	1.0	1,160	843	316	0	5	7.02	4,286.89	98.2	8.0
Rd-26	グランドウールふじみ野			28.7	埼玉県富士見市	822	1.0	883	819	63	13	13	5.73	2,144.34	100.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			37.4	東京都小平市	760	0.9	897	784	112	26	27	5.76	2,845.88	95.0	7.1
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ			38.6	埼玉県川口市	750	0.9	856	800	55	0	△ 53	5.78	3,043.10	96.5	6.6
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ			35.9	埼玉県川口市	655	0.8	719	660	58	△ 9	△ 10	5.56	2,464.40	94.9	7.5
Rd-30	T's garden柏			33.6	千葉県柏市	595	0.7	672	590	81	24	22	5.82	3,265.30	95.2	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			19.7	千葉県松戸市	482	0.6	540	466	73	1	4	5.15	1,195.67	95.2	7.0
Rd-32	T's garden田無			34.1	東京都西東京市	310	0.4	441	329	111	9	9	6.56	1,263.32	100.0	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			18.8	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,470	1,142	327	10	14	5.11	1,946.24	100.0	5.5
Rd-34	ブルヴァル舞岡			21.9	神奈川県横浜市	810	1.0	924	817	106	0	3	5.67	3,002.40	100.0	7.6
Rd-35	T's garden小岩			32.6	東京都江戸川区	490	0.6	608	504	103	1	2	5.36	1,183.20	95.4	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			37.1	神奈川県横浜市	480	0.6	570	485	84	0	0	5.60	1,050.06	98.4	6.5
Rd-37	セルリアン・シティ			34.4	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	1,065	184	0	△ 2	5.46	3,199.68	96.6	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋	★★★		34.6	埼玉県越谷市	804	1.0	899	825	73	15	18	5.89	3,655.13	98.4 (89.8)	5.7
Rd-39	T's garden梶ヶ谷			32.5	神奈川県川崎市	790	0.9	882	807	74	0	2	5.13	1,107.32	95.6	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			36.5	神奈川県横浜市	660	0.8	765	667	97	5	4	5.78	1,562.26	94.0	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			33.2	東京都荒川区	620	0.7	775	670	104	0	2	5.68	1,634.34	96.8	5.3
Rd-42	サンハウス野並			38.1	愛知県名古屋市	780	0.9	854	828	25	△ 3	0	5.84	3,300.40	97.0	5.8
Rd-43	T's garden西寺尾	★★★		26.0	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,350	3,048	301	0	9	4.60	7,920.48	95.4	4.4
Rd-44	ルート相模が丘			16.0	神奈川県座間市	670	0.8	717	689	27	7	10	5.14	1,717.14	98.7	7.2
Rd-45	TRガーデン蕨	新規取得		28.2	埼玉県川口市	1,053	1.3	1,140	1,113	26	1,140	26	4.85	2,408.20	100.0	7.5
住宅 小計／平均		-		30.3	-	44,150	52.7	52,753	43,620	9,132	1,490	378	5.58	128,811.46	98.0	-
合計／平均		-		31.6	-	83,777	100	100,539	81,937	18,601	1,971	921	5.82	215,298.30	97.4	4.6

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22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	16,212.96m <sup>2</sup>	5,240.41m <sup>2</sup>	4,583.48m <sup>2</sup>	9,383.81m <sup>2</sup>	4,271.38m <sup>2</sup>	5,809.25m <sup>2</sup>	6,214.11m <sup>2</sup>
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	244,494	98,201	94,985	181,514	79,071	84,824	80,027
賃貸事業収入	192,987	90,335	82,264	162,329	69,499	79,231	72,416
その他賃貸事業収入	51,506	7,865	12,720	19,184	9,572	5,593	7,610
不動産賃貸事業費用合計 ②	94,844	31,222	33,141	58,229	25,776	25,039	28,994
管理委託費	25,517	6,966	7,747	18,306	6,698	8,098	8,940
信託報酬	350	350	350	300	300	300	300
水道光熱費	45,900	6,956	12,174	19,777	8,335	6,868	9,803
損害保険料	673	221	214	393	172	241	244
修繕費	4,523	4,757	1,924	1,065	1,921	576	605
公租公課	16,636	10,139	9,316	15,505	7,064	7,696	8,334
その他費用	1,242	1,830	1,414	2,881	1,284	1,258	766
NOI ③(①-②)	149,649	66,978	61,844	123,284	53,294	59,785	51,032
減価償却費 ④	28,063	16,021	11,369	24,590	9,622	9,602	10,573
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	121,586	50,957	50,474	98,694	43,672	50,182	40,458
資本の支出 ⑥	11,739	5,023	5,584	6,135	6,069	3,456	2,502
NCF ⑦(③-⑥)	137,910	61,955	56,259	117,149	47,225	56,329	48,530

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22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	7,924.98m <sup>2</sup>	2,374.87m <sup>2</sup>	3,091.23m <sup>2</sup>	10,963.91m <sup>2</sup>	8,758.32m <sup>2</sup>	4,960.49m <sup>2</sup>	3,818.84m <sup>2</sup>
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	111,599	58,880	50,092	175,358	123,193	84,503	43,839
賃貸事業収入	97,959	52,960	44,131	159,279	101,118	74,052	36,776
その他賃貸事業収入	13,640	5,920	5,960	16,079	22,075	10,450	7,062
不動産賃貸事業費用合計 ②	35,951	14,881	17,522	60,999	45,655	28,774	17,950
管理委託費	10,528	4,097	5,792	21,989	13,267	8,631	6,525
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,087	4,883	5,966	19,205	16,336	11,986	4,913
損害保険料	310	116	141	528	397	261	170
修繕費	2,335	603	1,238	2,341	5,077	514	947
公租公課	9,781	4,741	3,142	14,511	9,747	6,516	4,434
その他費用	607	139	941	2,123	529	564	658
NOI ③ (①-②)	75,647	43,999	32,569	114,359	77,538	55,728	25,888
減価償却費 ④	13,567	6,508	10,400	18,730	15,883	6,146	6,560
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	62,079	37,490	22,169	95,629	61,655	49,582	19,328
資本の支出 ⑥	3,848	2,359	1,323	2,285	55,361	8,430	6,645
NCF ⑦ (③-⑥)	71,799	41,639	31,246	112,074	22,177	47,297	19,243

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22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 稻毛海岸ビル	Rt-02 武藏藤沢トーセイビル	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号線葭川公園駅 徒歩約3分	JR京葉線稻毛海岸駅 徒歩約1分	西武池袋線武藏藤沢駅 徒歩約9分	JR京葉線稻毛海岸駅 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	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上9階	地上8階	地上9階	地上7階	地上2階	地下1階／地上5階	地上6階
延床面積	4,972.00m <sup>2</sup>	3,603.63m <sup>2</sup>	2,455.39m <sup>2</sup>	7,175.12m <sup>2</sup>	6,131.07m <sup>2</sup>	4,059.79m <sup>2</sup>	2,445.31m <sup>2</sup>
個別物件収支（単位：千円）							
不動産賃貸事業収益合計 ①	76,681	52,667	34,847	120,847	72,186	72,870	54,072
賃貸事業収入	67,813	47,537	29,472	94,972	72,186	52,919	50,940
その他賃貸事業収入	8,867	5,129	5,374	25,874	-	19,951	3,131
不動産賃貸事業費用合計 ②	24,953	15,387	11,544	50,544	10,396	25,853	12,042
管理委託費	8,212	4,870	3,060	7,610	1,156	9,410	4,358
信託報酬	300	300	300	350	300	300	350
水道光熱費	9,495	5,629	5,148	27,534	-	8,417	329
損害保険料	212	165	95	341	129	176	90
修繕費	819	140	401	2,444	3,204	3,107	2,619
公租公課	5,484	3,722	2,491	11,429	5,586	2,832	3,137
その他費用	429	558	46	834	19	1,609	1,157
NOI ③(①-②)	51,727	37,280	23,303	70,302	61,789	47,017	42,029
減価償却費 ④	7,242	4,426	5,253	21,133	9,806	10,547	6,943
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	44,485	32,853	18,049	49,168	51,983	36,469	35,086
資本の支出 ⑥	1,071	-	5,939	25,505	10,179	19,981	7,080
NCF ⑦(③-⑥)	50,656	37,280	17,363	44,796	51,610	27,036	34,949

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22期)(4)

	Rd-02 ライヴ赤羽	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	4,484.24m <sup>2</sup>	1,547.03m <sup>2</sup>	2,105.59m <sup>2</sup>	2,062.09m <sup>2</sup>	3,001.81m <sup>2</sup>	2,239.50m <sup>2</sup>	7,571.58m <sup>2</sup>
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	57,626	39,577	38,138	30,830	38,597	31,305	127,271
賃貸事業収入	55,498	37,079	36,794	30,193	36,562	29,955	114,737
その他賃貸事業収入	2,127	2,498	1,343	636	2,035	1,349	12,534
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,127	7,296	6,866	6,536	10,237	9,528	35,979
管理委託費	4,979	3,353	2,698	2,504	3,144	2,983	9,891
信託報酬	350	350	350	350	350	350	300
水道光熱費	811	194	227	508	529	636	11,052
損害保険料	171	67	82	75	107	100	336
修繕費	2,518	788	962	1,374	3,366	2,620	3,736
公租公課	3,494	2,201	1,922	1,563	2,068	2,475	8,837
その他費用	803	340	622	159	670	361	1,824
NOI ③(①-②)	44,498	32,281	31,271	24,293	28,360	21,776	91,291
減価償却費 ④	5,323	4,852	6,504	3,308	8,072	6,492	26,926
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	39,175	27,428	24,767	20,984	20,287	15,284	64,365
資本の支出 ⑥	730	4,721	914	-	6,327	1,438	1,894
NCF ⑦(③-⑥)	43,768	27,559	30,357	24,293	22,032	20,338	89,397

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22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	1,976.90m <sup>2</sup>	4,563.79m <sup>2</sup>	4,374.55m <sup>2</sup>	5,812.86m <sup>2</sup>	2,871.43m <sup>2</sup>	2,905.27m <sup>2</sup>	1,978.93m <sup>2</sup>
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,915	66,460	68,123	61,457	37,041	29,237	25,077
賃貸事業収入	25,540	64,404	64,014	59,229	34,757	28,921	23,774
その他賃貸事業収入	1,375	2,056	4,108	2,227	2,284	316	1,302
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,906	12,807	16,394	14,088	10,937	6,693	11,308
管理委託費	2,579	3,528	5,412	4,277	3,151	3,010	2,480
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	401	853	2,623	360	479	376	386
損害保険料	76	186	183	228	109	109	72
修繕費	910	2,850	3,631	3,932	3,545	912	5,082
公租公課	1,494	4,693	2,683	4,174	2,437	1,866	1,685
その他費用	143	394	1,560	814	913	117	1,299
NOI ③(①-②)	21,009	53,653	51,729	47,369	26,103	22,544	13,769
減価償却費 ④	2,824	6,012	7,850	7,922	3,938	4,205	1,890
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	18,184	47,640	43,878	39,447	22,164	18,338	11,878
資本の支出 ⑥	8,408	5,783	20,900	6,474	2,015	37,913	1,365
NCF ⑦(③-⑥)	12,600	47,870	30,829	40,894	24,088	△ 15,368	12,404

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22期)(6)

	Rd-18 Rising Place川崎二番館	Rd-19 コパレス桜台	Rd-20 ベルソナージュ横浜	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
	Rising Place川崎二番館	コパレス桜台	ベルソナージュ横浜	T's garden 西八王子WEST	T's garden 大島	T's garden 北柏	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	3,697.17m <sup>2</sup>	2,483.20m <sup>2</sup>	2,408.94m <sup>2</sup>	2,679.43m <sup>2</sup>	3,002.99m <sup>2</sup>	13,796.50m <sup>2</sup>	4,327.24m <sup>2</sup>
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	63,615	38,379	31,388	27,769	44,789	126,536	42,896
賃貸事業収入	61,549	36,597	28,512	26,873	43,328	109,880	40,592
その他賃貸事業収入	2,066	1,781	2,875	896	1,461	16,655	2,303
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,427	9,865	9,260	6,732	15,003	38,647	11,350
管理委託費	4,372	3,474	2,907	2,364	4,287	10,802	4,280
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	500	610	1,911	385	408	12,222	530
損害保険料	174	105	108	114	120	530	147
修繕費	1,361	2,533	1,751	1,552	5,372	5,448	3,042
公租公課	4,523	2,177	1,604	1,788	1,607	8,777	2,376
その他費用	1,194	662	676	226	2,907	566	673
NOI ③(①-②)	51,188	28,514	22,127	21,037	29,786	87,888	31,545
減価償却費 ④	14,142	2,857	3,283	4,161	4,853	20,125	5,245
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	37,045	25,656	18,843	16,876	24,932	67,763	26,300
資本の支出 ⑥	218	12,837	1,060	1,476	2,771	8,001	8,835
NCF ⑦(③-⑥)	50,969	15,677	21,067	19,561	27,014	79,887	22,709

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22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	5,854.83m <sup>2</sup>	2,308.96m <sup>2</sup>	3,168.04m <sup>2</sup>	3,052.87m <sup>2</sup>	2,615.04m <sup>2</sup>	3,569.02m <sup>2</sup>	1,531.86m <sup>2</sup>
個別物件収支（単位：千円）							
不動産賃貸事業収益合計 ①	46,574	33,639	30,624	32,870	26,975	27,518	18,767
賃貸事業収入	45,130	33,066	30,101	31,637	26,145	26,456	18,120
その他賃貸事業収入	1,443	573	523	1,232	830	1,061	646
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,951	6,897	7,179	7,757	7,398	10,589	4,035
管理委託費	5,391	3,191	2,493	3,110	2,880	2,876	1,577
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	757	400	364	326	381	409	154
損害保険料	193	91	123	118	100	124	59
修繕費	3,996	858	1,936	1,784	1,438	4,344	582
公租公課	2,911	1,822	1,858	1,895	1,762	2,074	1,022
その他費用	400	233	101	222	534	460	338
NOI ③ (①-②)	32,622	26,742	23,445	25,112	19,577	16,929	14,731
減価償却費 ④	5,219	3,294	4,263	2,970	2,419	3,916	3,433
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	27,403	23,447	19,181	22,142	17,157	13,012	11,298
資本の支出 ⑥	-	2,524	2,681	56,875	3,632	5,113	420
NCF ⑦ (③-⑥)	32,622	24,217	20,763	△ 31,762	15,945	11,815	14,311

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22期)(8)

	Rd-32 T's garden田無	Rd-33 T's gardenセンター南	Rd-34 ブルーヴァル舞岡	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	1,672.02m <sup>2</sup>	2,295.54m <sup>2</sup>	3,144.11m <sup>2</sup>	1,330.30m <sup>2</sup>	1,522.59m <sup>2</sup>	4,061.99m <sup>2</sup>	4,276.68m <sup>2</sup>
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	16,948	42,330	36,063	18,281	23,964	47,868	36,480
賃貸事業収入	15,719	41,004	33,985	17,725	19,554	44,307	34,097
その他賃貸事業収入	1,229	1,326	2,077	555	4,409	3,561	2,382
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,468	8,623	7,238	4,747	10,729	14,045	10,509
管理委託費	2,373	3,847	3,113	1,663	2,004	4,739	3,834
信託報酬	300	300	300	300	1,152	300	300
水道光熱費	368	483	268	213	3,483	3,084	1,498
損害保険料	68	93	111	49	55	142	152
修繕費	1,949	745	726	1,593	1,478	2,285	1,489
公租公課	1,079	2,555	2,590	707	1,152	2,598	2,523
その他費用	329	598	129	219	1,401	895	711
NOI ③ (①-②)	10,480	33,707	28,824	13,533	13,235	33,822	25,970
減価償却費 ④	2,340	4,823	3,907	2,353	1,645	6,079	4,243
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	8,139	28,884	24,916	11,179	11,589	27,742	21,727
資本的支出 ⑥	1,973	572	240	1,112	1,261	8,800	371
NCF ⑦ (③-⑥)	8,506	33,134	28,584	12,421	11,974	25,021	25,599

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第22期)(9)

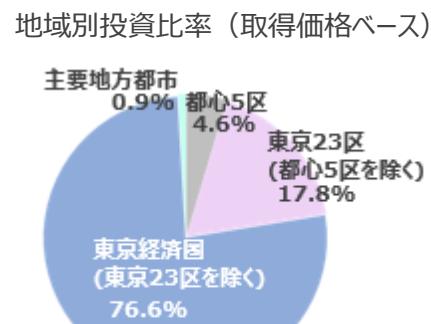
	Rd-39 T's garden梶ヶ谷	Rd-40 T's garden 都筑ふれあいの丘	Rd-41 グリーンスターハイツ	Rd-42 サンハウス野並	Rd-43 T's garden西寺尾	Rd-44 ルート相模が丘	Rd-45 TRガーデン蕨
							
所在地	神奈川県川崎市高津区梶ヶ谷	神奈川県横浜市都筑区富士見が丘	東京都荒川区西尾久	愛知県名古屋市緑区鳴海町	神奈川県横浜市神奈川区西寺尾	神奈川県座間市相模が丘	埼玉県川口市芝富士
最寄駅	東急田園都市線梶が谷駅 徒歩約8分	横浜市営地下鉄グリーンライン都筑ふれあいの丘駅 徒歩約8分	都電荒川線小台駅 徒歩約3分	名古屋市営地下鉄桜通線野並駅 徒歩約3分	京急本線生麦駅 徒歩約15分	小田急小田原線小田急相模原駅 徒歩約17分	JR京浜東北線蕨駅 徒歩約15分
取得価格	790百万円	660百万円	620百万円	780百万円	3,000百万円	670百万円	1,053百万円
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	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上6階	地上6階	地上8階	地上11階	①地下2階／地上4階 ②③④地上5階 ⑤地下1階／地上4階	地上4階	地上5階
延床面積	1,354.57m <sup>2</sup>	2,768.94m <sup>2</sup>	1,809.71m <sup>2</sup>	3,428.47m <sup>2</sup>	9,487.36m <sup>2</sup>	1,884.29m <sup>2</sup>	2,589.73m <sup>2</sup>
個別物件収支（単位：千円）							
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,399	28,219	24,411	31,969	94,152	24,460	10,986
賃貸事業収入	25,391	27,334	23,799	30,500	92,628	23,713	10,816
その他賃貸事業収入	1,007	884	612	1,468	1,523	747	170
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,438	9,340	5,627	7,816	22,036	7,154	1,064
管理委託費	2,096	3,162	2,271	2,395	8,178	2,889	578
信託報酬	300	300	300	300	350	350	122
水道光熱費	336	1,067	206	967	1,061	192	61
損害保険料	47	100	62	153	473	79	41
修繕費	3,853	1,610	1,445	1,092	3,331	1,440	61
公租公課	1,366	2,115	1,323	2,370	7,772	1,567	-
その他費用	1,437	984	17	538	869	635	199
NOI ③(①-②)	16,961	18,878	18,784	24,152	72,116	17,306	9,921
減価償却費 ④	2,258	2,454	2,854	3,217	9,810	4,403	1,284
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	14,702	16,424	15,930	20,935	62,305	12,903	8,637
資本的支出 ⑥	140	3,185	136	408	387	542	-
NCF ⑦(③-⑥)	16,821	15,693	18,647	23,744	71,728	16,763	9,921

- 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\*



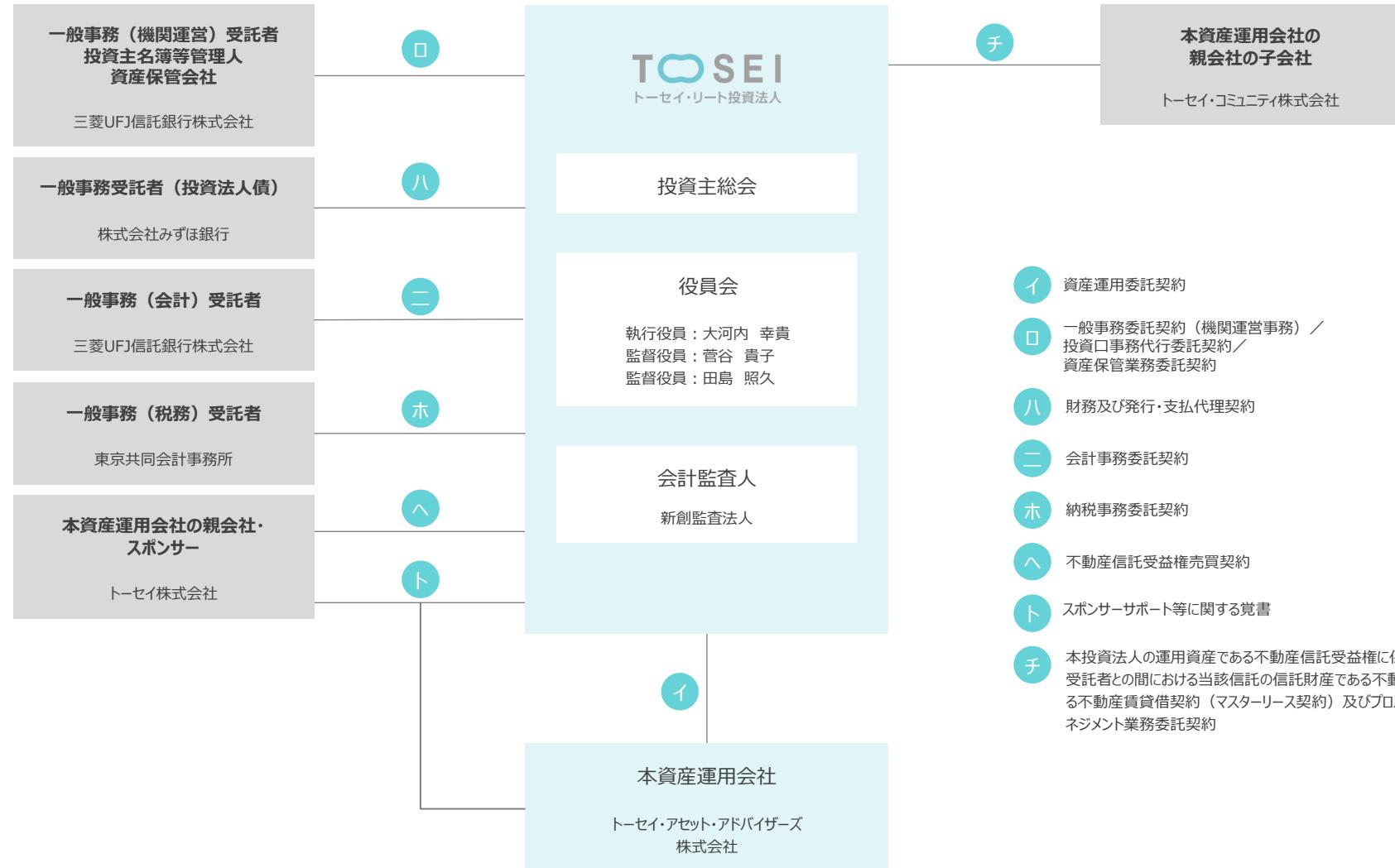
・東京都24件、神奈川県21件、埼玉県9件、千葉県8件



・愛知県1件

## ■ ポートフォリオ一覧

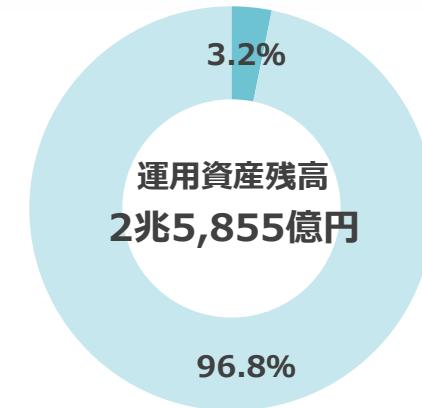
物件番号	物件名称	所在地	物件番号	物件名称	所在地
O-01	多摩セントーテセイビル	東京都多摩市	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-20	ペルソナージュ横浜	神奈川県横浜市
O-07	西台NCビル	東京都板橋区	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区
O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市
O-10	長者町デュオビル	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-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市
O-12	東戸塚エストビル	神奈川県横浜市	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市
O-13	関内ワズビル	神奈川県横浜市	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市
O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市
O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市
O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	Rd-31	サンシング北松戸	千葉県松戸市
Rt-01	稻毛海岸ビル	千葉県千葉市	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市
Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	Rd-34	ブルヴァル舞岡	神奈川県横浜市
Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区
Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	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-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市
Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市
Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市
Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市
Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区
Rd-09	SEA SCAPe千葉みなと	千葉県千葉市	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市
Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	Rd-43	T's garden西寺尾	神奈川県横浜市
Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	Rd-44	ルート相模が丘	神奈川県座間市
Rd-13	マイルストン東久留米	東京都東久留米市	Rd-45	TRガーデン蕨	埼玉県川口市
Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市			



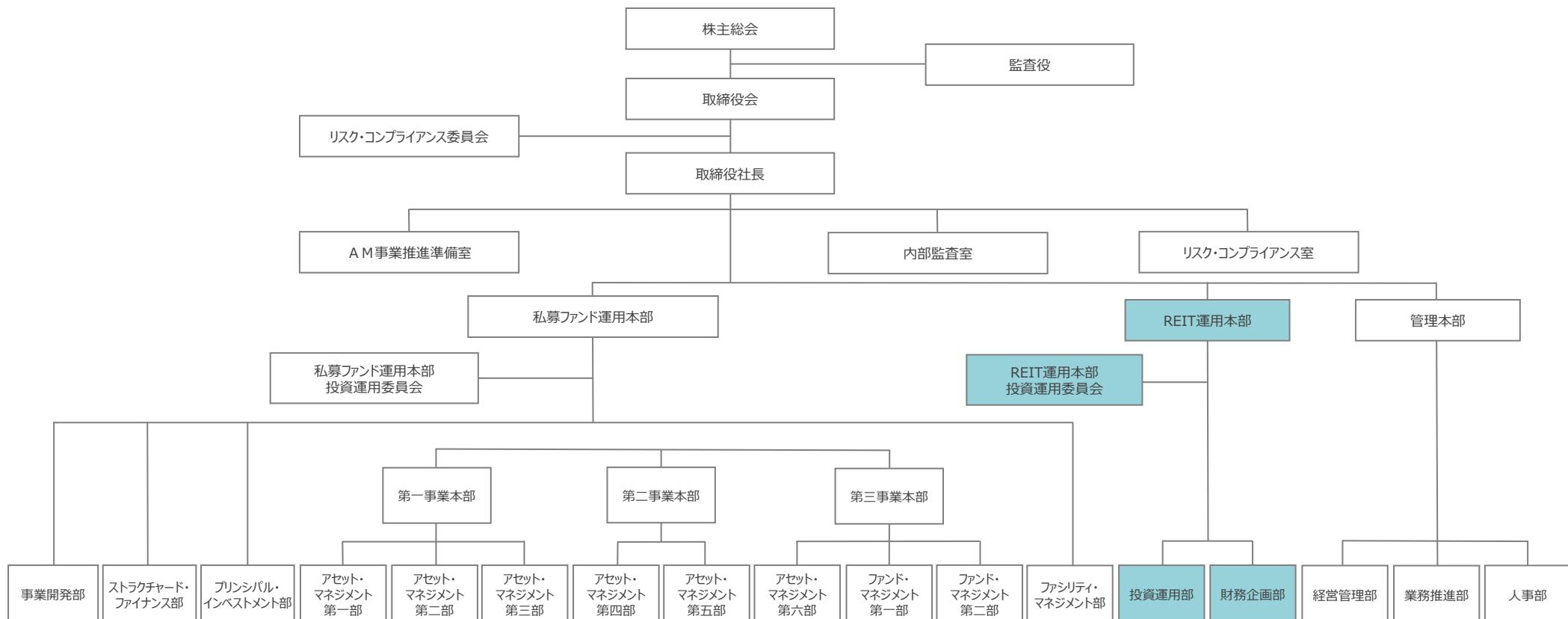
# 資産運用会社の概要

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	塙田 良之
役職員数	182名
許認可等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業（関東財務局長（金商）第363号）</li> <li>■ 取引一任代理等認可（国土交通大臣第52号）</li> <li>■ 宅地建物取引業免許（東京都知事（4）第85736号）</li> <li>■ 不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣第70号）</li> </ul>

2025年10月31日時点



- REIT 837億円 ( 3.2%)
- 私募ファンド 2兆5,017億円 (96.8%)



(注) 2025年12月1日付で資産運用会社の組織変更を行っています

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の勧誘を目的としたものではありません。本資料には、トーセイ・リート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。