

# 決算説明会

**T O S E I**  
トーセイ・リート投資法人

2024年10月期（第20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20期（2024年10月期）決算概要 （1） 予想比較
- 第20期（2024年10月期）決算概要 （2） 前期比較
- 1口当たり分配金の推移

### 運用実績 ----- 9

- 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（リニューアル事例）
- 第20期末鑑定評価額及び含み益の状況

### 財務の状況 ----- 16

- 財務運営（1）（2）

### 業績予想 ----- 19

- 第21期（2025年4月期）・第22期（2025年10月期）の運用サマリー
- 第21期（2025年4月期）・第22期（2025年10月期）の業績予想
- 分配金の予想について

## ESGについて ----- 23

- 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იმボート出資状況
- SDGsとの関連

## APPENDIX ----- 31

- トーセイ・リートとは
- IRの取組み（オンライン）
- 投資口価格の推移
- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオの主要指標
- テナント分散状況（第20期末）
- 投資主の状況（第20期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（62物件）（1）（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第20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(2024年10月31日時点)

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

ポートフォリオ情報	
資産規模	62物件 82,724百万円(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 : 41.0% 商業施設 : 6.9% 住宅 : 52.1%
鑑定評価額	98,087百万円
鑑定 NOI利回り	5.77%
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	97.1%
環境認証 取得物件	物件数：19 取得率：44.7% (延床面積ベース)
エクイティ	
時価総額	47,508百万円
出資総額	41,450百万円
投資口価格	126,200円
1口当たり NAV	155,181円

財務指標	
有利子 負債残高	42,900百万円
平均 調達金利	1.04%
平均 残存年数	2.55年
固定 金利比率	93.9%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.7% (40.1%)
格付の状況	
JCR	A (安定的)
分配金	
2024年 10月期実績	3,761円
2025年 4月期予想	3,710円 (2024年12月16日公表)

## 1 分配金

◇巡航ベースの利益分配金として**過去最高額を更新**

	第19期	第20期（当期）			
		予想	実績	前期比	予想比
分配金（円/口）	3,682	3,710	<b>3,761</b>	79	51
利益分配金	3,682	3,650	<b>3,761</b>	79	111
内部留保取崩し	0	60	<b>0</b>	0	△60

※ 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

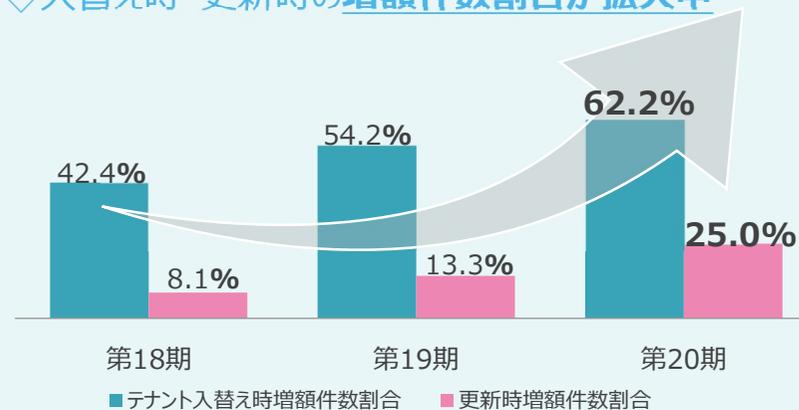
## 2 稼働率

◇期末全体稼働率は、**第13期末以来の97%台に回復**



## 3 賃料動向

◇入替え時・更新時の**増額件数割合が拡大中**



※ 増額件数割合 = 増額件数 ÷ 全体件数

## 4 ESG

◇DBJ Green Building認証を2物件で新規取得

◇**グリーン適格資産としてグリーンローン調達に活用**



### O-02 KM新宿ビル

取得年月 2014年11月  
取得価格 2,057百万円

環境認証 **DBJGB認証★★★**



### Rd-43 T's garden西寺尾

取得年月 2024年1月  
取得価格 3,000百万円

環境認証 **DBJGB認証★★★**

# 決算概要

**TOSEI**  
トーセイ・リート投資法人



# 第20期(2024年10月期)決算概要 (1) 予想比較

- 稼働率や賃料水準が前回予想を上回り 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+51円の3,761円/口、内部留保の取崩し(60円)を実施せず 安定分配継続のため温存

## ■ 第20期の実績予想比

(百万円)

	前回予想 2024年 6月17日公表	第20期実績 (2024年10月期)	前回予想比
運用日数(日)	184	184	-
営業収益	3,634	3,662	28
営業利益	1,696	1,736	39
経常利益	1,375	1,416	41
当期純利益	1,374	1,416	41
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,710 (60)	3,761 (0)	51 (△60)
投資口数(口)	376,455	376,455	0
総資産	-	89,968	-

## ■ 第20期 賃貸事業収益・費用予想比

(百万円)

	前回予想 2024年 6月17日公表	第20期実績 (2024年10月期)	前回予想比
<b>賃貸事業収益</b>	<b>3,634.0</b>	<b>3,662.8</b>	<b>28.8</b>
賃料・共益費・施設収入	3,285.2	3,303.5	18.2
オフィス	1,424.5	1,433.9	9.3
商業施設	228.5	228.7	0.1
住宅	1,632.1	1,640.9	8.7
水道光熱費収入	302.7	278.1	△24.6
その他営業収入	46.0	81.1	35.1
原状回復工事	19.0	35.3	16.3
更新料	23.5	32.1	8.6
その他	3.4	13.6	10.2
<b>賃貸事業費用</b>	<b>1,612.4</b>	<b>1,605.1</b>	<b>△7.3</b>
PMBM報酬	333.3	342.5	9.2
水道光熱費	324.8	296.5	△28.3
修繕費	133.6	156.9	23.3
原状回復費	66.8	87.0	20.2
公租公課	258.8	259.3	0.4
その他支出	94.6	78.6	△15.9
広告宣伝費	39.7	25.6	△14.1
減価償却費	467.1	471.0	3.9

## ■ 分配金の変動要因(予想比)

(円)



# 第20期(2024年10月期)決算概要 (2)前期比較

- 前期物件取得効果および稼働率・賃料の上昇により 前期対比で増収増益
- 全アセットタイプで賃料収入等が増加、金利費用等のコスト上昇を吸収し 分配金は前期比+79円（同+2.1%）の増配

## ■ 第20期の実績前期比

(百万円)

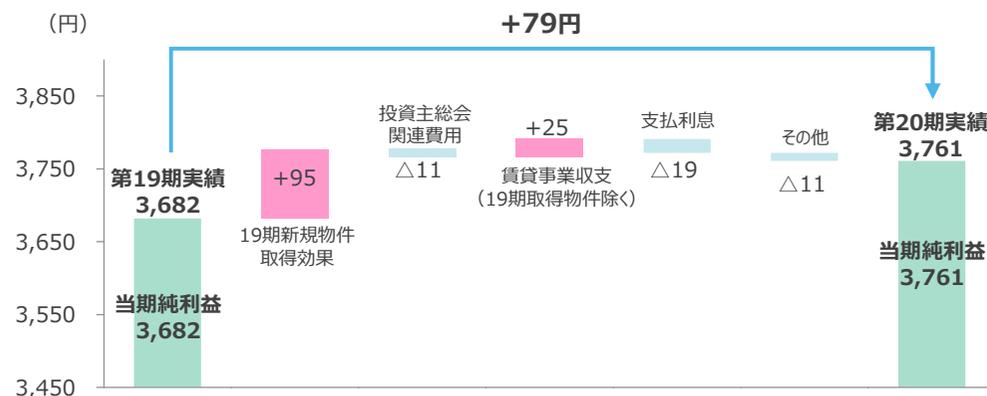
	第19期実績 (2024年4月期)	第20期実績 (2024年10月期)	前期実績比
運用日数(日)	182	184	-
営業収益	3,577	3,662	85
営業利益	1,695	1,736	40
経常利益	1,387	1,416	29
当期純利益	1,386	1,416	29
分配金(円/口) (うち、内部留保取崩し)	3,682 (0)	3,761 (0)	79 (0)
投資口数(口)	376,455	376,455	0
総資産	89,876	89,968	91

## ■ 第20期 賃貸事業収益・費用前期比

(百万円)

	第19期実績 (2024年4月期)	第20期実績 (2024年10月期)	前期実績比
賃貸事業収益	3,577.1	3,662.8	85.7
賃料・共益費・施設収入	3,214.4	3,303.5	89.0
オフィス	1,406.4	1,433.9	27.4
商業施設	226.2	228.7	2.4
住宅	1,581.7	1,640.9	59.1
水道光熱費収入	274.6	278.1	3.5
その他営業収入	88.0	81.1	△6.8
原状回復工事	39.9	35.3	△4.6
更新料	31.9	32.1	0.1
その他	16.0	13.6	△2.4

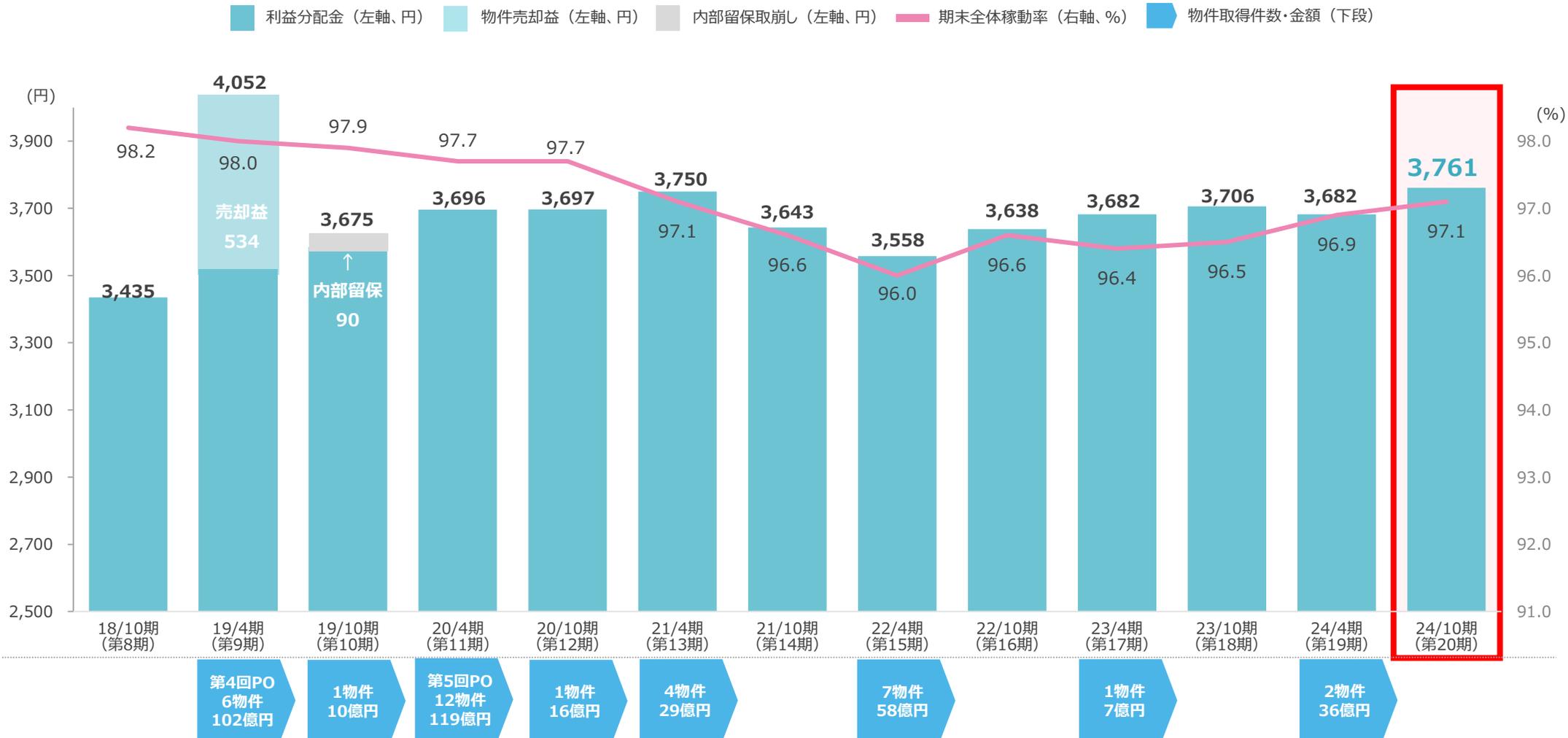
## ■ 分配金の変動要因(前期比)



賃貸事業費用	1,571.9	1,605.1	33.1
PMBM報酬	336.0	342.5	6.5
水道光熱費	281.0	296.5	15.4
修繕費	153.6	156.9	3.3
原状回復費	85.3	87.0	1.6
公租公課	255.2	259.3	4.0
その他支出	90.9	78.6	△12.2
広告宣伝費	40.3	25.6	△14.7
減価償却費	455.0	471.0	16.0

# 1口当たり分配金の推移

- 第20期の分配金3,761円/口は 第9期に次ぐ設立以来第2位の実績、巡航<sup>(注)</sup>ベースの分配金としては 過去最高額を更新
- 環境を踏まえた外部成長 物件特性を活かした内部成長 を積み重ね分配金は着実に向上



(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

TOSEI

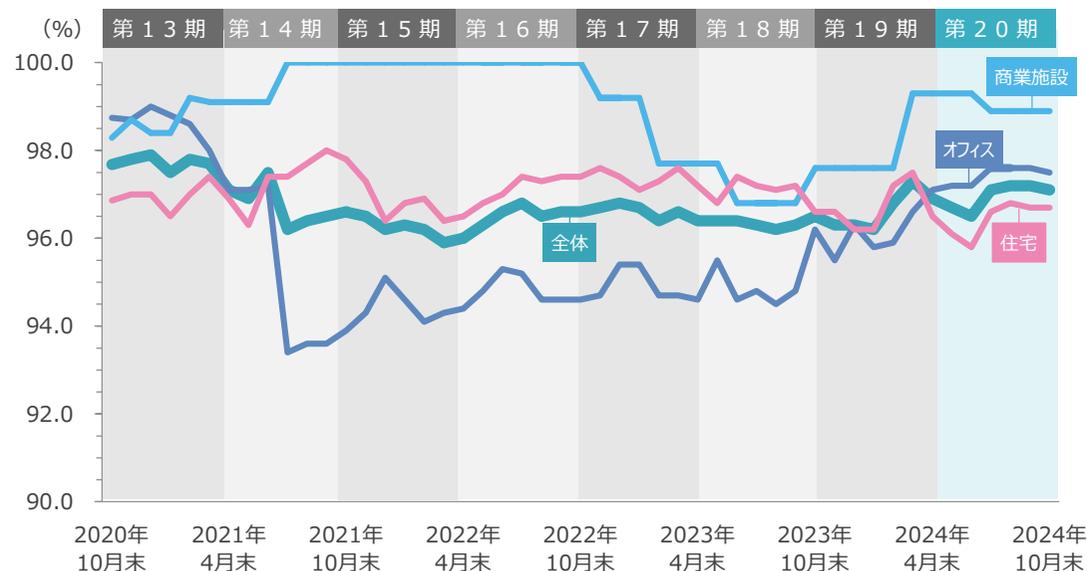
トーセイ・リート投資法人



# 稼働率の実績

- 期末全体稼働率は97.1%、前期末比で+0.2ポイントの上昇、想定比では+0.9ポイントの上振れ
- 第13期末（2021年4月末）以来の97%台回復
- いずれのアセットタイプも稼働率は堅調、安定稼働を背景に更なる賃料アップを推進
- 低稼働（稼働率90%未満）の物件は5物件、各種対策を講じ 稼働率向上と賃料アップを目指す

## 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	第19期末	第20期末
全体	97.1%	96.6%	96.0%	96.6%	96.4%	96.5%	96.9%	97.1%
オフィス	97.1%	93.9%	94.4%	94.6%	94.6%	96.2%	97.1%	97.5%
商業施設	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.6%	99.3%	98.9%
住宅	96.9%	97.8%	96.5%	97.4%	97.2%	96.6%	96.5%	96.7%

## 第20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20期末 稼働率 (前期末比)	現況
O-02 KM新宿ビル	2,057	86.9% (0.0pt)	23/11に2フロア270坪の解約が発生し、稼働率が70%台前半まで低下。共用部リニューアル工事を実施し、1フロアは大幅賃料アップにて成約済。残り1フロアについても同様に賃料アップを目指しリーシング中
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	88.5% (△0.2pt)	賃料単価を+11.1%アップし、24/11に新規契約締結済。25/1入居開始により、一時、稼働率100%に回復予定。但し、別の1フロアで25/4に退去が確定。今回の新規契約の賃料単価と当該テナントとの賃料単価のギャップは+7.1%あり、早期リーシングにより賃料拡大を目指す
O-14 本厚木トーセイビル	880	84.0% (△2.8pt)	24/4に2フロア/計229坪の解約が発生。既に1フロア/123坪については入居済。24/10に22坪の解約が発生し、現状の稼働率84.0%。分割対応や柔軟な条件設定により、早期リースアップを目指す
Rd-39 T's garden 梶ヶ谷	790	89.3% (+2.9pt)	複数住戸の解約が集中し、稼働率は83.3%まで低下したものの、地道なリーシングにより回復中。第20期中の新規入居7件は、平均+5.7%の賃料アップに成功
Rd-41 グリーンスターハイッ	620	87.1% (△3.0pt)	162㎡の大型住戸を含む複数の解約が発生し、稼働率が低下。物件取得時から計画していた大規模修繕工事を実施し、付加価値を向上。賃料アップを目指しリーシング中

※第20期末の想定全体稼働率は96.2%（2024年6月17日公表）

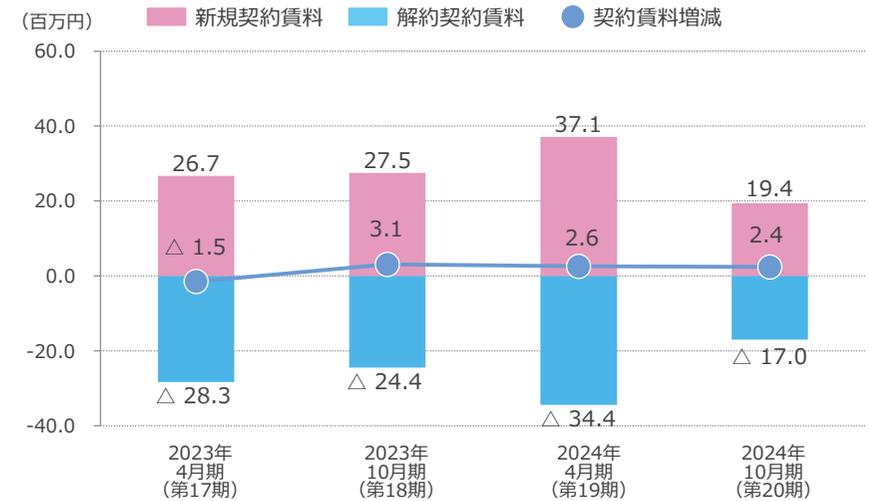
# 賃料の状況(新規契約・解約)

- 新規契約・解約による月間賃料増減は稼働率の上昇を主因に+2,408千円の増加
- テナント入替えによる賃料比較では全体で+457千円の賃料増加、オフィスの減額はマーケット対比高い賃料のテナントが退去したことによる一時的要因、住宅は賃料アップが加速し+628千円の増加

## ■ 新規契約・解約月間賃料の増減

	新規契約 (A)			解約 (B)			増減 (A) - (B)		
	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)	件数	面積 (㎡)	賃料 (千円)
オフィス	7	838.64	2,880	4	482.75	1,642	3	355.89	1,238
商業施設	0	0.00	0	1	57.64	155	△1	△57.64	△155
住宅	171	7,409.59	16,585	159	7,262.57	15,259	12	147.02	1,325
合計	178	8,248.23	19,465	164	7,802.96	17,056	14	445.27	2,408

## 新規契約・解約月間賃料の推移図



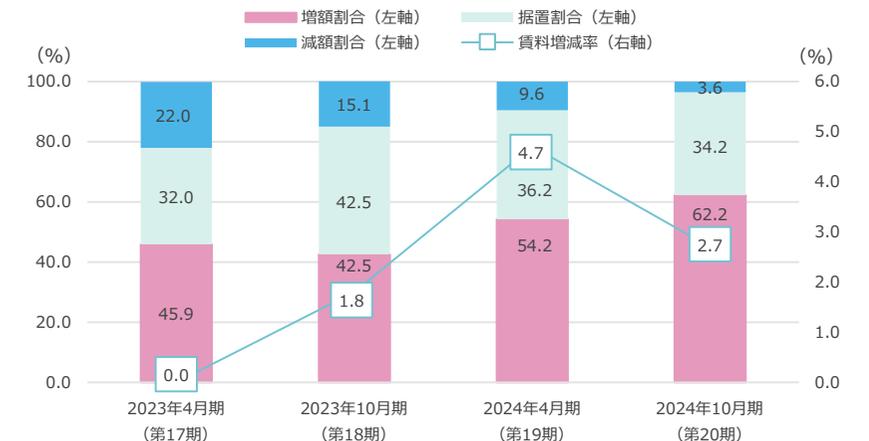
## ■ 同一区画のテナント入替え時における賃料動向 (注1)

	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	5	60	3.4	1	1	△231	△31.4	7	△170	△6.8
商業施設	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
住宅	135	653	4.7	76	7	△25	△4.8	218	628	4.3
合計	140	713	4.5	77	8	△256	△20.4	225	457	2.7

(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) 増減率の算定にあたっては、月額賃料の増加・減少のみを対象としており、据置については含まれません

## 賃料増額・据置・減額割合(件数ベース)及び賃料増減率の推移図



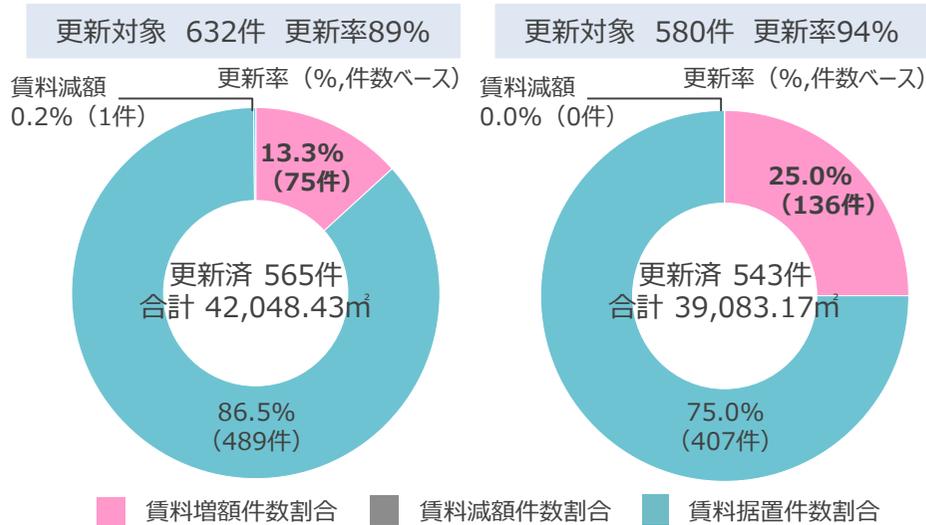
# 賃料の状況(賃料改定)

- 増額改定件数は計136件(前期比+61件)、増額更新割合も25.0%(同+11.7ポイント)に大幅上昇
- 月額賃料の増額金額は+525千円(前期比+126.3%)
- 更新の際の増額更新件数割合及び賃料増加額は 上昇傾向が継続

## ■ 賃料改定の状況

・2024年4月期(第19期)

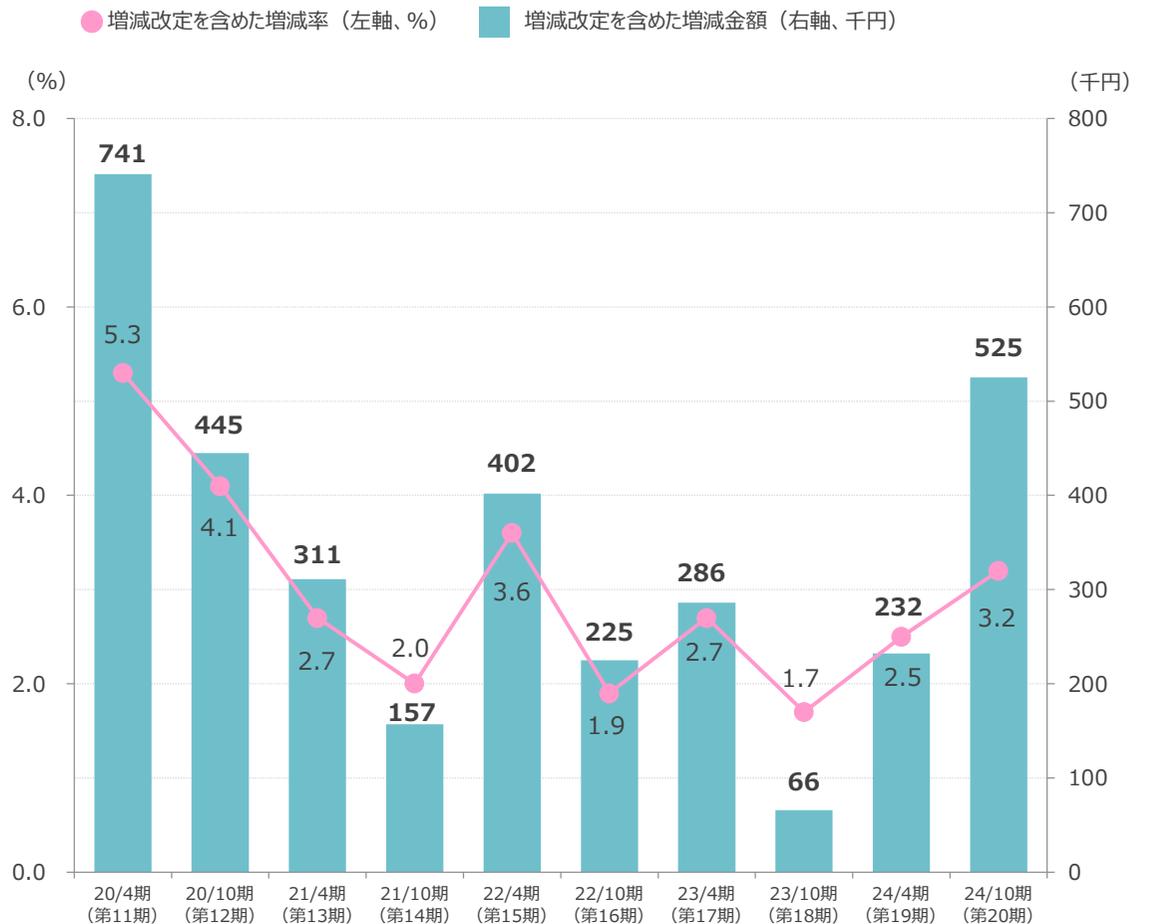
・2024年10月期(第20期)



## ■ 第20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	5	8.6	0	-	8.6
商業施設	1	6.7	0	-	6.7
住宅	130	2.1	0	-	2.1
全体	136	3.2	0	-	3.2

## ■ 賃料改定推移 (増減改定を含めた増減率、増減改定を含めた増減金額) (注2)



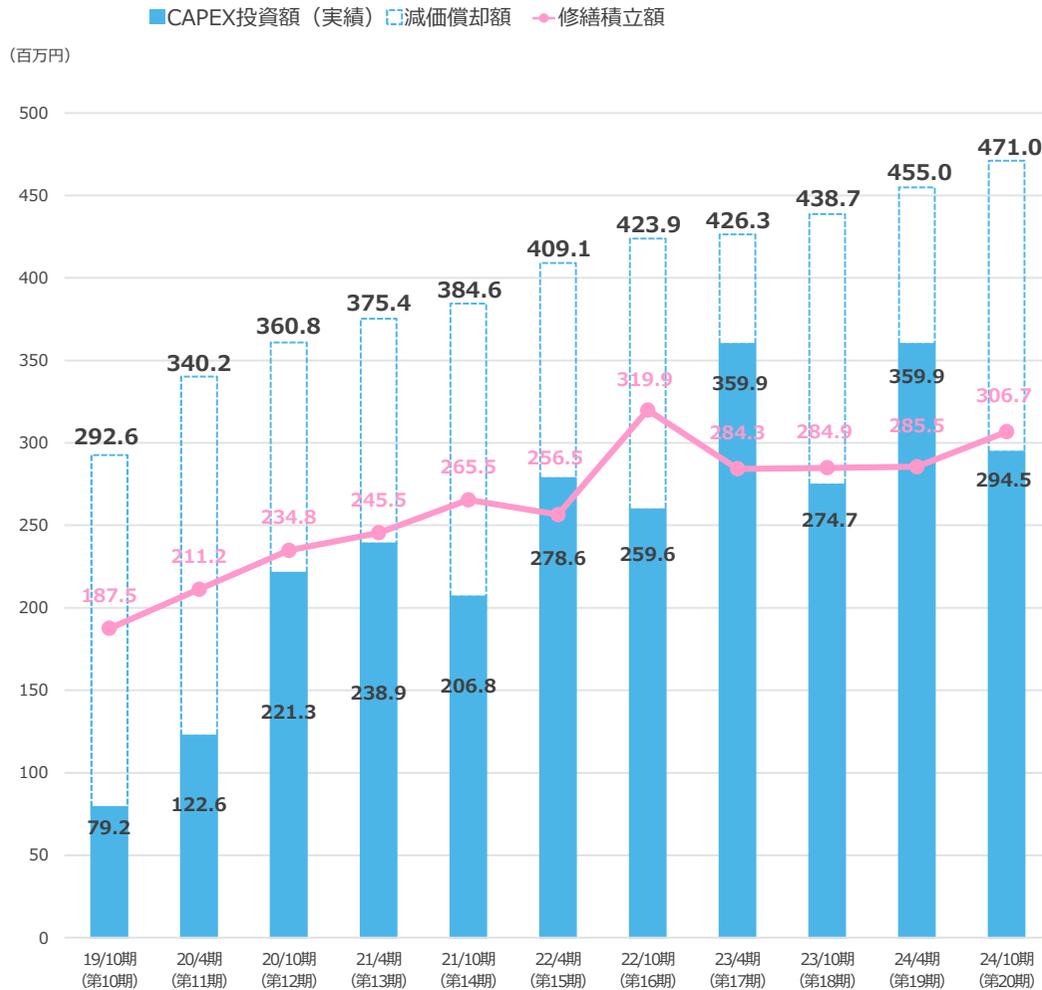
(注1) 増減率の算定にあたっては、月額賃料の増加・減少のみを対象としており、据置については含まれません

(注2) 第11期及び第19期については、各1件の減額更新分含んでいます

# 資産価値の維持・向上への取組み(CAPEX投資)

- 資産価値・環境性能・テナント満足度向上に資するCAPEX投資を効率的に実施
- 費用対効果を意識しながら リニューアル・バリューアップ工事に積極的に取り組む方針

## CAPEX投資額・減価償却額・修繕積立額の推移



## 第20期CAPEX投資例

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
グリーンスターハイツ	大規模修繕工事	43.4
NU関内ビル	機械式駐車場設備更新工事	27.0
多摩センタートーセイビル	中央監視装置部品交換工事	14.5
多摩センタートーセイビル	地下機械式駐車場 部品交換工事	9.6
武蔵藤沢トーセイビル	空調設備更新工事	9.1

## CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~ 2024年10月期 (第20期) 累計)

内容	金額 (百万円)	割合
リノベーション・バリューアップ	1,062.7	34.0%
電気設備・その他設備	1,042.3	33.4%
空調工事	703.0	22.5%
機械式駐車場	314.8	10.1%

# 資産価値の維持・向上への取り組み(リニューアル事例)

- グリーンスターハイツにおいて 物件取得時より想定していた大規模修繕工事を実施、入居者の安全性・快適性を向上
- 費用対効果を意識した原状回復・リニューアル工事により 入替時の賃料アップ<sup>o</sup>を実現

## ◇共用部大規模修繕工事

### ■ グリーンスターハイツ (2021年12月取得、築34年)

・外壁塗装工事



・屋上防水工事



・長尺シート貼付け工事



・玄関扉塗装工事



## ◇専有部リニューアル工事

### ■ T's garden一橋学園

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：1年8か月

賃料上昇率

**+13.0%**



### ■ ライブ赤羽

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：7年8か月

賃料上昇率

**+11.2%**



### ■ ルミエール3番館

原状回復・リニューアル工事  
入居期間：9年10か月

賃料上昇率

**+17.0%**



# 第20期末鑑定評価額及び含み益の状況

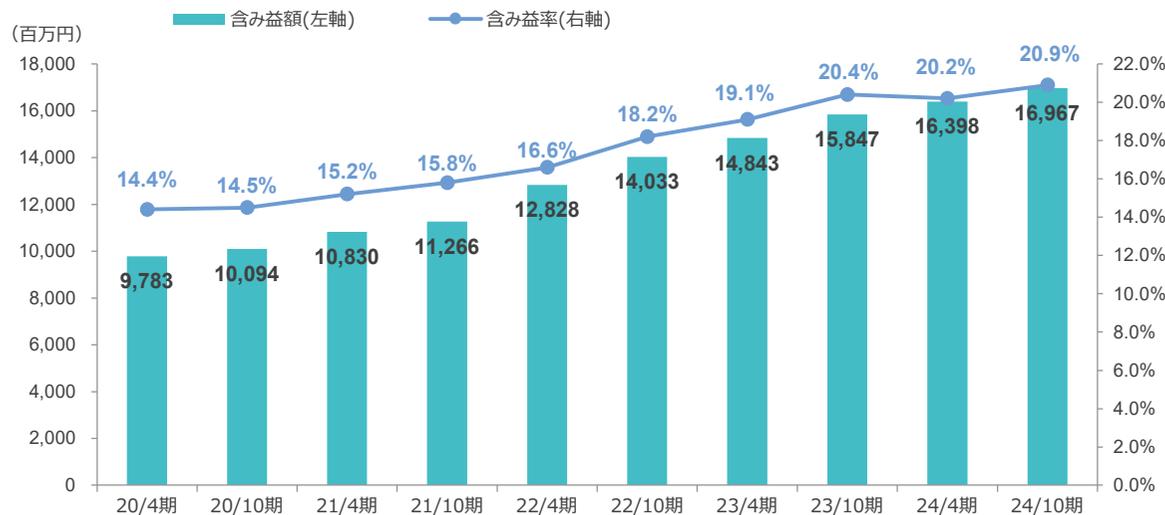
- 鑑定評価額は98,087百万円（前期比+393百万円）、含み益は16,967百万円（同+569百万円）
- 各アセットタイプとも含み益は拡大、含み損となっている物件はなし

## ■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

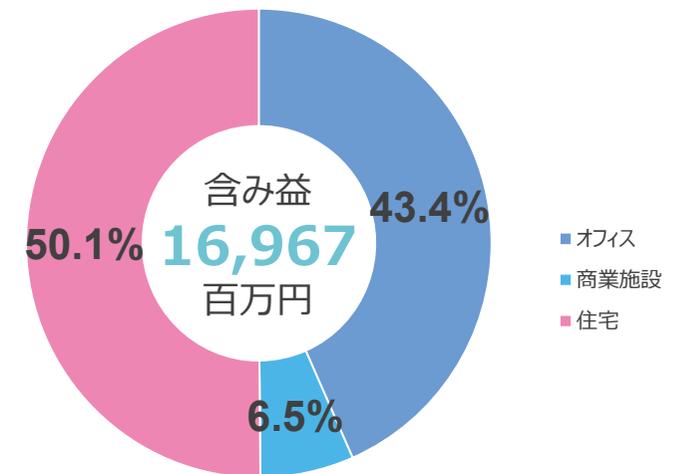
(百万円)

	物件数	取得価格	第20期（2024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	40,597	33,235	7,361	0	187	275
商業施設計	3	5,730	6,360	5,261	1,098	0	0	19
住宅計	42	43,097	51,130	42,622	8,507	0	206	274
合計	62	82,724	98,087	81,119	16,967	0	393	569

## ■ 含み益額及び含み益率の推移



## ■ 含み益の用途別比率（第20期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、41、42ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください

# 財務の状況

- 2024年11月29日付で 計46億円の長期リファイナンスを実施
- うち16億円は 2024年1月に三菱UFJ銀行より調達したブリッジローンの弁済に充当
- グリーン適格資産である3物件を対象としたグリーンローンにより リファイナンス全額を調達

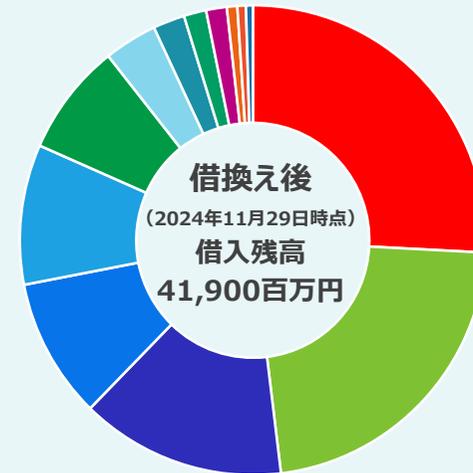
## ■ 資金の借入れ明細 (グリーンローンによる借換え)

区分	借入金額	固定/変動	利率	借入日	返済期日
長期 5.0年	3,000百万円	固定	1.68000%	2024年11月29日	2029年11月30日
長期 6.0年	1,600百万円	変動	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) +年率0.650%	2024年11月29日	2030年11月29日
-	<b>4,600百万円</b>	-	-	-	-

## グリーンローン対象資産

物件名	Rising Place川崎二番館		
取得年月	2018年11月		
竣工年月	2017年2月		
取得価格	1,812百万円		
環境認証	DBJGB認証★★★ (2024/4)		
物件名	K M新宿ビル		
取得年月	2014年11月		
竣工年月	1991年9月		
取得価格	2,057百万円		
環境認証	DBJGB認証★★★ (2024/10)		
物件名	T's garden西寺尾		
取得年月	2024年1月		
竣工年月	1999年10月		
取得価格	3,000百万円		
環境認証	DBJGB認証★★★ (2024/10)		

## ■ 借入残高 (借入先別)



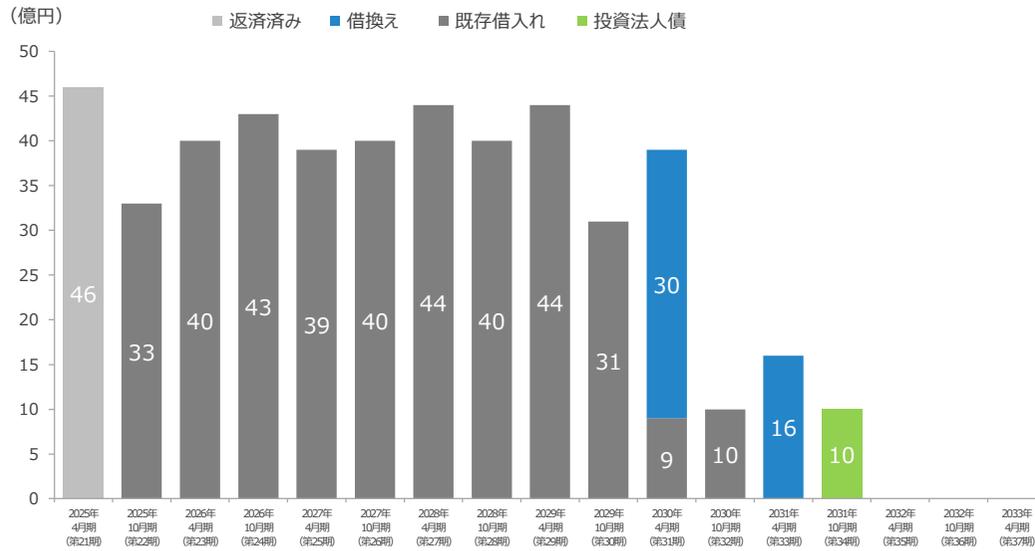
借入先	第19期末 (2024年4月30日)		第20期末 (2024年10月31日)		借換え後 2024年11月29日時点	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	12,025	28.7	12,025	28.7	10,825	25.8
三井住友銀行	8,920	21.3	8,920	21.3	9,320	22.2
みずほ銀行	5,760	13.7	5,760	13.7	5,960	14.2
SBI新生銀行	3,945	9.4	3,945	9.4	4,045	9.7
あおぞら銀行	3,945	9.4	3,945	9.4	4,045	9.7
りそな銀行	3,145	7.5	3,145	7.5	3,245	7.7
福岡銀行	1,440	3.4	1,440	3.4	1,540	3.7
三井住友信託銀行	920	2.2	920	2.2	920	2.2
関西みらい銀行	550	1.3	550	1.3	650	1.6
イオン銀行	600	1.4	600	1.4	600	1.4
西日本シティ銀行	300	0.7	300	0.7	300	0.7
千葉銀行	150	0.4	150	0.4	250	0.6
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5	200	0.5
計	41,900	100.0	41,900	100.0	41,900	100.0

- ブリッジローン16億円を長期変動金利借入れにシフト、固定金利比率は93.9%、長期負債比率は100%に
- 返済期限については 出来上がり金利と分散を考慮した運営を継続
- 総資産LTVは 45~50%の範囲を維持

## ■ 財務指標

	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)	2024年4月期 (第19期)	2024年10月期 (第20期)	借換え後 (2024年11月29日)
有利子負債残高	41,700百万円	41,300百万円	42,900百万円	42,900百万円	42,900百万円
平均調達金利	0.99%	1.01%	1.01%	1.04%	1.11%
平均残存年数	2.99年	2.85年	2.64年	2.55年	3.03年
固定金利比率	98.1%	99.0%	96.3%	93.9%	93.9%
長期負債比率	98.1%	99.0%	96.3%	96.3%	100.0%
総資産LTV	48.1%	47.7%	47.7%	47.7%	47.7% (注1)

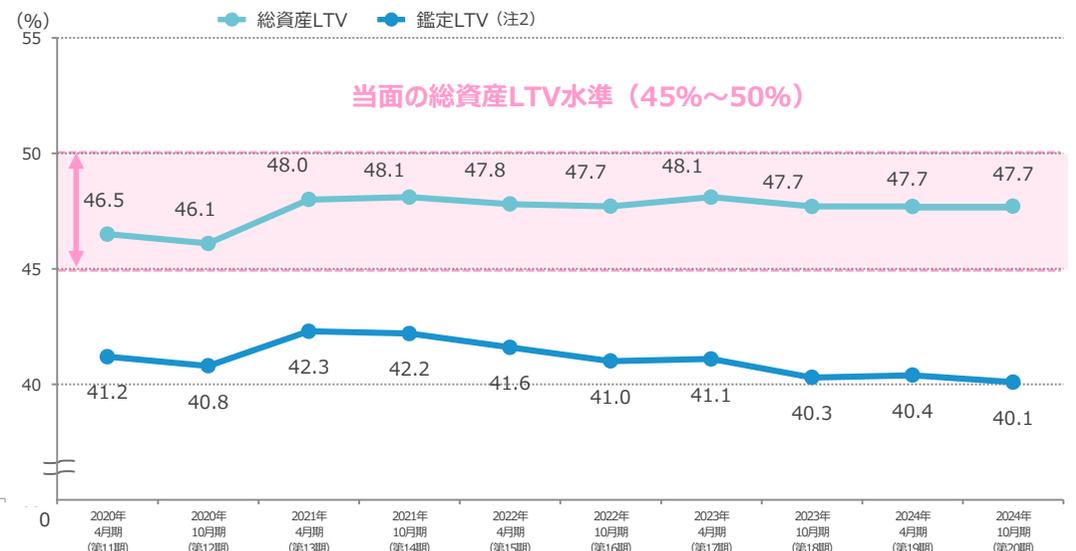
## ■ 返済期限の分散状況 2024年11月29日時点 (借換え実施後)



(注1) 借換え後の「総資産LTV」については、第20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

## ■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



# 業績予想

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



# 第21期(2025年4月期)・第22期(2025年10月期)の運用サマリー

## ■ 計画・対応

項目	計画		内容				
	2025年4月期	2025年10月期					
分配金 (内部留保取崩し)	3,710円 (46円)	3,710円 (77円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2025年4月期は前回公表の3,710円と不変</li> <li>✓ 2025年10月期は金利上昇等を織り込むものの、3,710円を維持する計画</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</li> <li>✓ 軟調なマーケットが継続 物件取得の際は、手元資金の活用や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"> <thead> <tr> <th>2025年4月期</th> <th>2025年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>96.1%</td> <td>96.1%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 更なる賃料アップの加速</li> </ul>		2025年4月期	2025年10月期	96.1%	96.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2025年4月末の想定稼働率は、オフィス稼働率の上昇を背景に、前回予想を+0.2ポイント上方修正</li> <li>✓ 全アセットタイプで、更なる賃料アップを積極的に推進</li> </ul>
2025年4月期	2025年10月期						
96.1%	96.1%						
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および評価向上を目指す</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>				

# 第21期(2025年4月期)・第22期(2025年10月期)の業績予想

- 第21期は 前期対比で減収減益を予想、保守的に設定した想定稼働率と金利負担等の費用増加を反映
- 前回予想対比では 各種コスト増を織り込み利益は据置
- 第22期は 更なる金利上昇を想定し減益予想、但し 分配金は3,710円維持する計画

## 業績予想 (単位: 百万円)

	第20期 (2024年10月期) 実績(A)	第21期 (2025年4月期)				第22期 (2025年10月期)		
		前回予想(B) 2024/6/17公表	今回予想(C) 2024/12/16公表	第20期実績(A) 対 今回予想(C)	前回予想(B) 対 今回予想(C)	予想	第21期 今回予想(C)比	
営業収益	3,662	3,615	3,641	△21 △0.6%	26 0.7%	3,642	0	0.0%
営業利益	1,736	1,710	1,709	△26 △1.5%	△1 △0.1%	1,717	8	0.5%
当期純利益	1,416	1,378	1,379	△36 △2.6%	0 0.1%	1,368	△11	△0.8%
分配金 (円/口)	3,761	3,710	3,710	△51 △1.4%	0 0.0%	3,710	0	0.0%

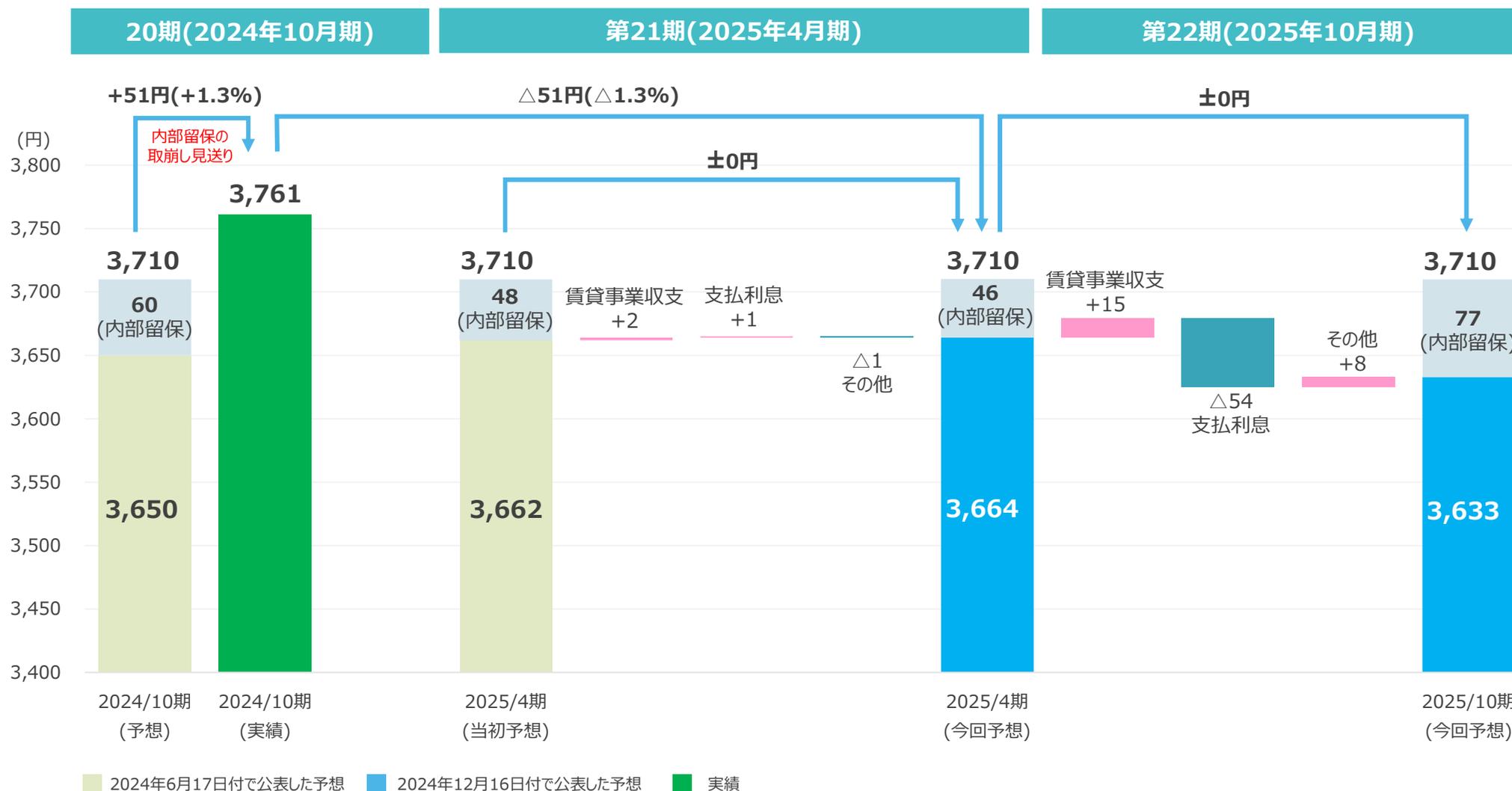
## 増減要因 (単位: 百万円)

	第20期 実績(A)	第21期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第22期 予想(C)	差異 (C)-(B)		第20期 実績(A)	第21期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第22期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	3,662.8	3,641.7	△21.1	3,642.5	0.7	賃貸事業費用	1,605.1	1,611.1	6.0	1,606.1	△5.0
賃料・共益費・施設収入	3,303.5	3,300.0	△3.5	3,309.8	9.8	PMBM報酬	342.5	339.7	△2.8	334.9	△4.8
オフィス	1,433.9	1,437.0	3.1	1,449.3	12.3	水道光熱費	296.5	287.8	△8.6	303.7	15.8
商業施設	228.7	225.4	△3.2	219.6	△5.8	修繕費	156.9	150.5	△6.4	133.6	△16.8
住宅	1,640.9	1,637.5	△3.3	1,640.9	3.3	原状回復費	87.0	82.4	△4.6	65.5	△16.8
水道光熱費収入	278.1	272.4	△5.6	284.2	11.7	公租公課	259.3	263.6	4.3	268.3	4.6
その他営業収入	81.1	69.2	△11.9	48.4	△20.8	その他支出	78.6	95.5	16.9	89.9	△5.6
原状回復工事	35.3	32.1	△3.2	19.3	△12.7	広告宣伝費	25.6	40.9	15.3	33.6	△7.3
更新料	32.1	33.1	0.9	25.9	△7.1	減価償却費	471.0	473.7	2.7	475.6	1.8
その他	13.6	4.0	△9.6	3.1	△0.8	一般管理費	321.6	321.0	△0.5	318.8	△2.2
						営業外損益 (営業外・収益-費用)	△319.0	△328.9	△9.8	△348.5	△19.6

# 分配金の予想について

- 第21期の分配金は、前回公表同等の3,710円を予想（利益相当分配金は+2円）
- 第22期は 市場金利上昇による支払利息の増加を見込むものの、内部留保取崩しにより分配金3,710円を維持する計画

## 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

2024年10月にKM新宿ビル、T's garden西寺尾の2物件で新たにDBJGB認証3スター(★★★)を取得。2024年10月期末時点の環境認証取得済みの物件は19物件、延床面積ベース取得率は44.7%となりました。そのうちグリーン適格資産の割合は34.5%です



### 2024年10月取得 DBJ Green Building 認証



T's garden西寺尾  
★★★



KM新宿ビル  
★★★

## ■ GRESBリアルエステイト評価において「1スター」及び「グリーンスター」を2年連続取得

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。2024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2年連続で取得しております



「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

## ■ グリーンローン46億円の資金調達を実施

環境への取り組みに資金用途を限定した「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Rising Place川崎二番館、KM新宿ビル、T's garden西寺尾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

借入額	利率	期間	資金用途
3,000百万円	1.68000%	5.0年	グリーン適格資産であるRising Place川崎二番館、KM新宿ビルの取得資金の一部として調達した借入金の返済資金に充当
1,600百万円	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) + 年率0.650%	6.0年	グリーン適格資産であるT's garden西寺尾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



取得年月 2018年11月  
取得価格 1,812百万円

環境認証  
・2024年4月取得  
DBJGB認証★★★



取得年月 2014年11月  
取得価格 2,057百万円

環境認証  
・2024年10月取得  
DBJGB認証★★★



取得年月 2024年1月  
取得価格 3,000百万円

環境認証  
・2024年10月取得  
DBJGB認証★★★

## ■ 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	
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%
エネルギー消費量	35%の原単位削減
水使用量	
GHG排出量	

## ● 環境認証取得済み物件一覧

	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	KM新宿ビル	★★★ NEW	-
	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	-	★★★(H25基準)
	住宅	T's garden高円寺	★★★	-
	住宅	SEA SCAPE千葉みなと	★★★	-
	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西寺尾	★★★ NEW	-
-	オフィス	関内トーセイビルⅡ	★★	-
	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	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	ルミール3番館	★	-

◇環境認証取得率 全体：44.7% (うちグリーン適格資産34.5%)

## ● 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	
エネルギー消費量(kl)	0.0321	0.0317	0.0292	0.0297	0.0278	0.0265	△17.3
水使用量(注1) (m <sup>3</sup> )	0.951	0.848	0.751	0.797	0.720	0.717	△24.6
GHG排出量(注2) (t-CO <sub>2</sub> )	0.0616	0.0567	0.0505	0.0500	0.0470	0.0448	△27.2

(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

### 自家用電気工作物の更新による省エネ化

白山麻の実ビルにおいて、変圧器・コンデンサの更新工事を行いました。省エネ性能に優れた機器へと更新することで、電気使用量の削減び環境負荷の低減が期待できます



白山麻の実ビル

### 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20期は7物件合計1,281.79㎡に使用しました



関内ワイズビル

## ■ トーセイ・リート投資法人における社会への取り組みの考え方

**重要  
課題**

### テナントとの協働、テナント満足度の向上

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

## ■ テナント満足度向上に対する取り組み

### スキャンディアモスによる屋内緑化 (KM新宿ビル)



50年以上の歳月をかけて成長したミヤマハナゴケを使用した天然素材100%のグリーンウォールを取り入れることで癒しの空間を演出しています

### 分別型ゴミストッカーの導入 (セルリアン・シティ)



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ました

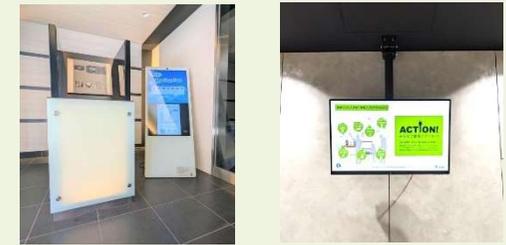
## ■ テナントに対する安心・安全への取り組み

### ライフライン自動販売機の設置



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



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設置しています

### 電動マイクロモビリティ・シェアリングの導入 (関内ワイズビル・KM新宿ビル ほか)



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、電動マイクロモビリティを導入しています

### 高性能防犯カメラへの更新 (Jパレス桜台)



従来品と比較して、画質が向上するだけでなく、音声保存や赤外線機能を備えることで、夜間における防犯性が向上。犯罪発生の抑止に努めています

### 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、飲料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62.7%、女性37.3%（2024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

### ● 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



職場家族参観

### ● 人材教育研修

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

各種資格保有者（2024年10月31日時点、本資産運用会社籍者のみ）

- 宅地建物取引士（合格者含む）113名
- 不動産証券化協会 認定マスター32名
- 不動産コンサルティングマスター12名
- 一級建築士3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、資産運用会社役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
- 2024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員員の運用報酬体系

#### 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、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、役員員の報酬体系に、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

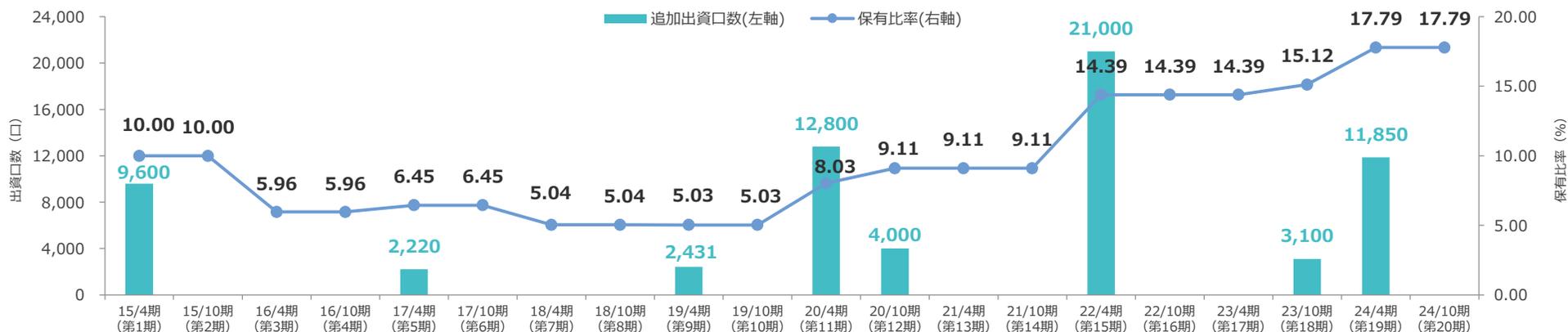
#### 利益相反を回避する意思決定フロー

- 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

# 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

- 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
- 2024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。

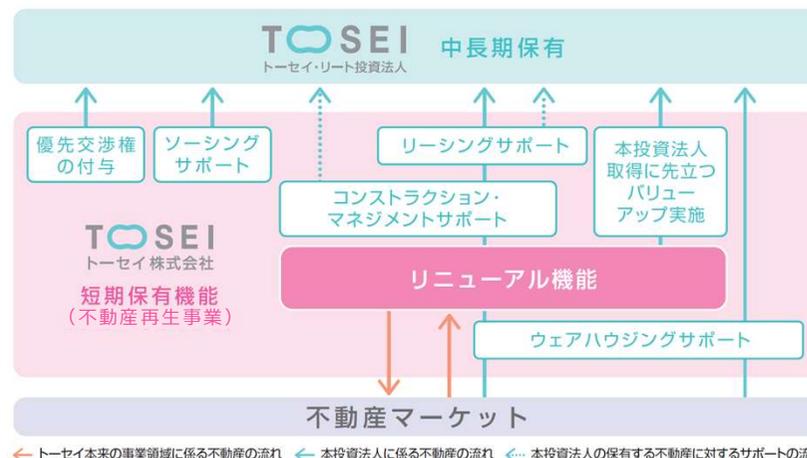
## ■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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



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



### ■ 既存不動産の再生・活用

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

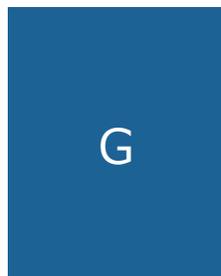
### ■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

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



### ■ テナントとの協働、テナント満足度の向上

- テナントとの協働により、オフィスや住宅環境等の改善に取り組めます。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めます



### ■ 投資主利益との合致・利益相反回避

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



# APPENDIX

**TOSEI**

トーセイ・リート投資法人



## ● 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

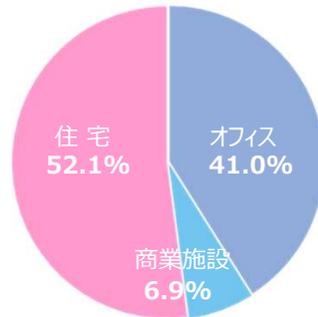
### 基本情報（2024年10月末現在）

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	62物件 827億円（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（安定的）

### 投資対象

**オフィス、商業施設  
住宅、物流施設**

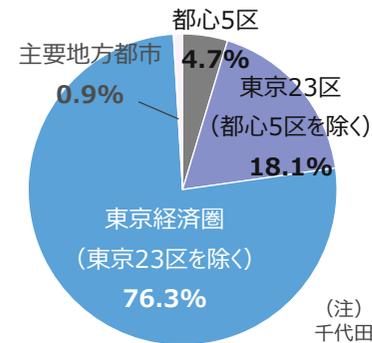
用途別投資比率  
(取得価格ベース)



### 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)

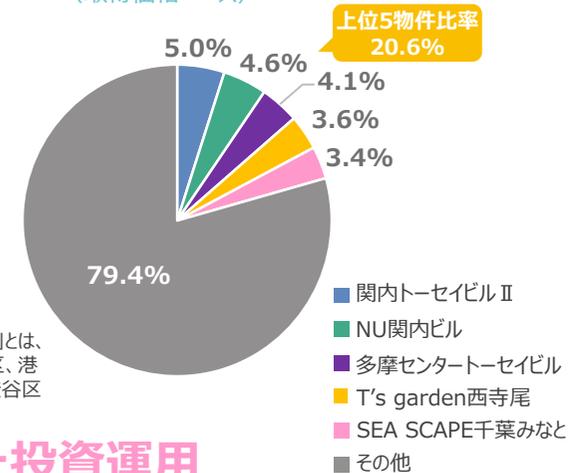


(注)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。

### 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状を見極め、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。

**YouTubeチャンネル**  
[https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO\\_iE52laGepQ](https://www.youtube.com/channel/UC9xEFmKYifO_iE52laGepQ)

## 新規公開動画(保有物件のご紹介)

画像をクリックすると各動画をご覧ください

・八王子トーセイビル



・Rising Place川崎二番館



～お知らせ～ 「第20期決算概要」公開予定(2025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

- 八王子トーセイビル
- Rising Place川崎二番館

## 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

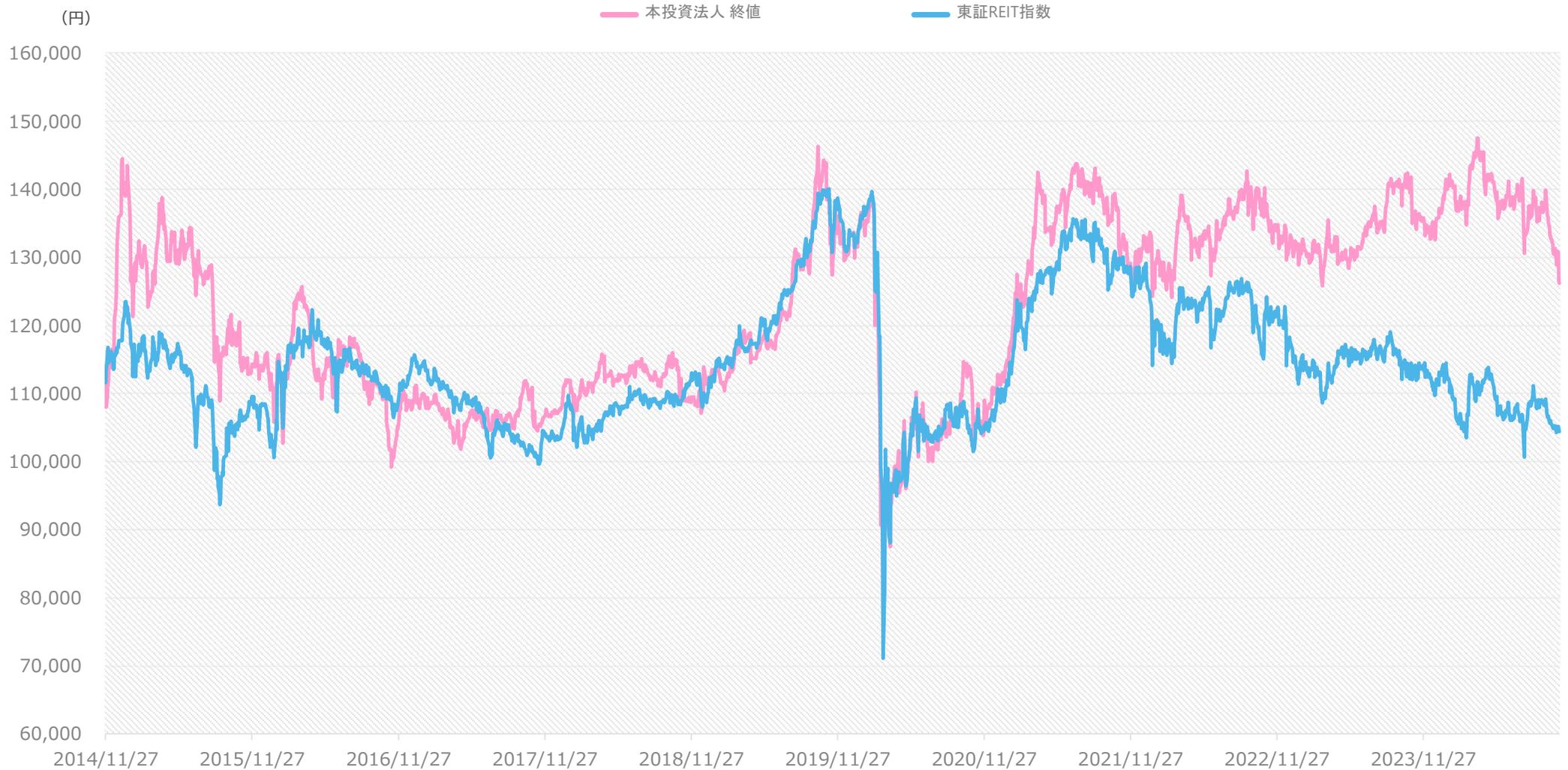


・決算概要のご説明(2024年4月期)



## ■ 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）～2024年10月31日（第20期末）



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

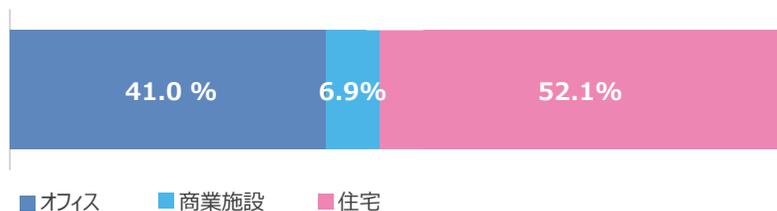
# ポートフォリオの推移

	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)	2024年 4月期末 (第19期末)	2024年 10月期末 (第20期末)
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	687	703	723	723	782	782	790	790	827	827
		▲16 期中取得	▲29 期中取得 譲渡 9		▲58 期中取得		▲7 期中取得	▲36 期中取得		
物件数	49	50	52	52	59	59	60	60	62	62
住宅・オフィス比率 (取得価格ベース)	46.0%	48.2%	48.0%	48.0%	49.4%	49.4%	49.9%	49.9%	52.1%	52.1%
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></div> オフィス                 <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: pink; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> 住宅             </div>	44.1%	45.4%	44.1%	44.1%	43.3%	43.3%	42.9%	42.9%	41.0%	41.0%
テナント数	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	2,413	2,470	2,469	2,731	2,756
上位5物件比率 (取得価格ベース)	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	21.5%	21.3%	21.3%	20.6%	20.6%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	11.8%	11.7%	11.7%	10.0%	10.0%
平均鑑定NOI 利回り	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	5.85%	5.83%	5.84%	5.79%	5.77%
不動産鑑定 評価額	778億円	796億円	822億円	825億円	899億円	910億円	926億円	934億円	976億円	980億円
1口当たりNAV (注1)	136,345円	136,889円	139,049円	140,331円	144,462円	147,796円	150,037円	152,631円	153,668円	155,181円
含み益 (注2)	97億円	100億円	108億円	112億円	128億円	140億円	148億円	158億円	163億円	169億円

(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。

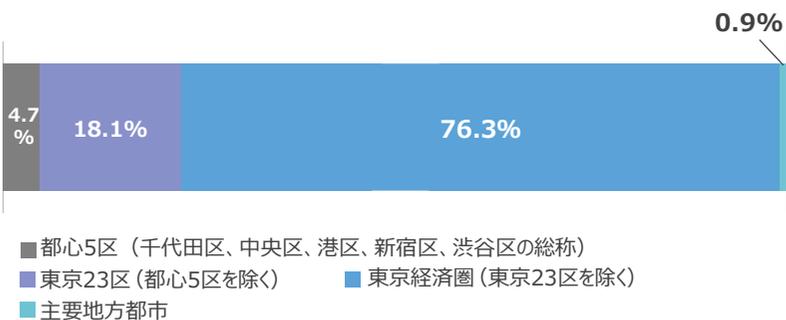
## ■ 第20期 用途別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第19期末	第20期末
オフィス	6.06%	6.02%
商業施設	6.03%	6.04%
住宅	5.56%	5.54%

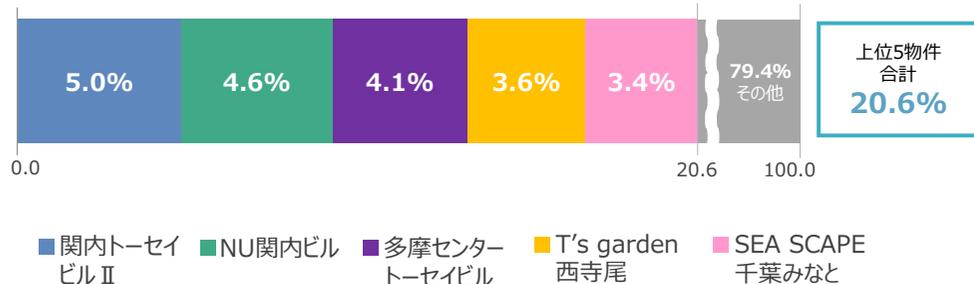
## ■ 第20期 地域別投資比率（取得価格ベース）



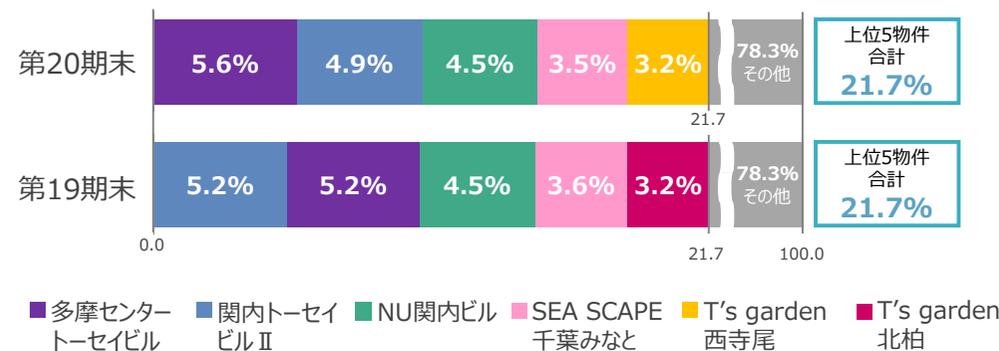
## ■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第19期末	第20期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.66%	6.68%
東京23区 (都心5区を除く)	5.59%	5.58%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.79%	5.76%
主要地方都市	5.97%	5.83%

## ■ 第20期 物件別投資比率（取得価格ベース）



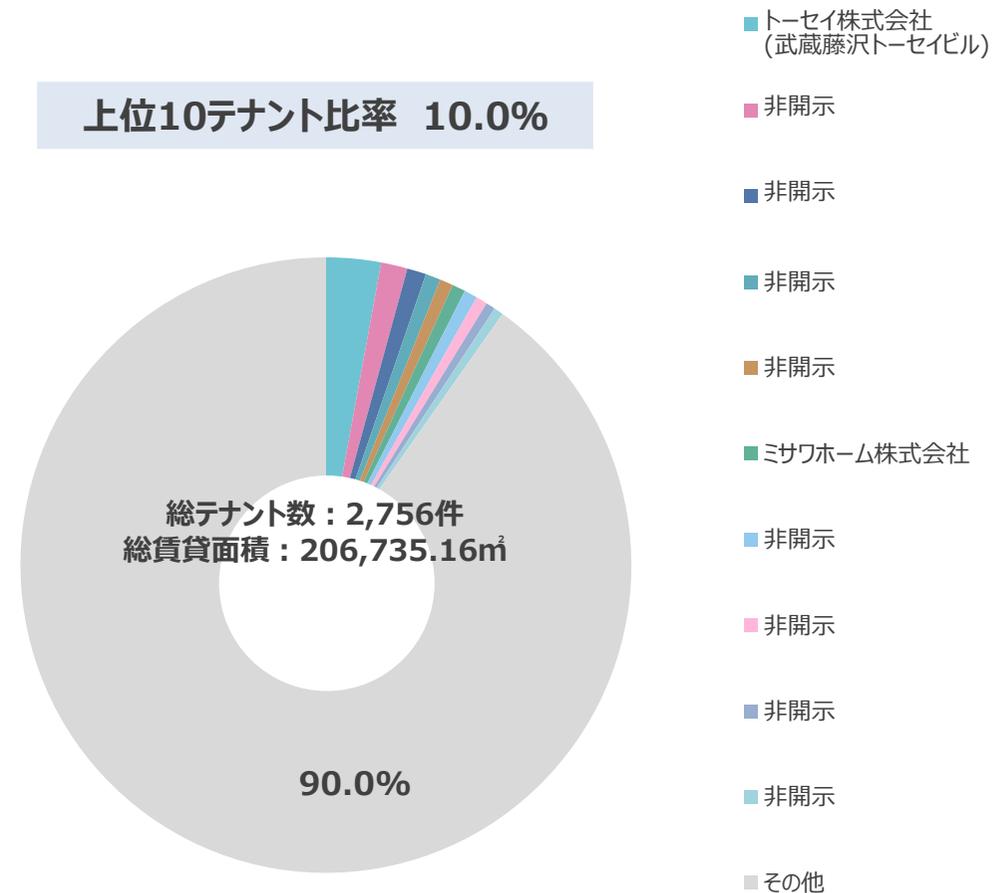
## ■ 物件別NOI比率



## ■ 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 <sup>2</sup> )	比率
1	トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	2.9%
2	非開示	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.4%
3	非開示	JPT元町ビル	2,168.06	1.0%
4	非開示	関内ワイズビル	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	0.7%
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	KM新宿ビル	1,032.11	0.5%
	合計		20,647.00	10.0%

上位10テナント比率 10.0%



# 投資主の状況(第20期末)

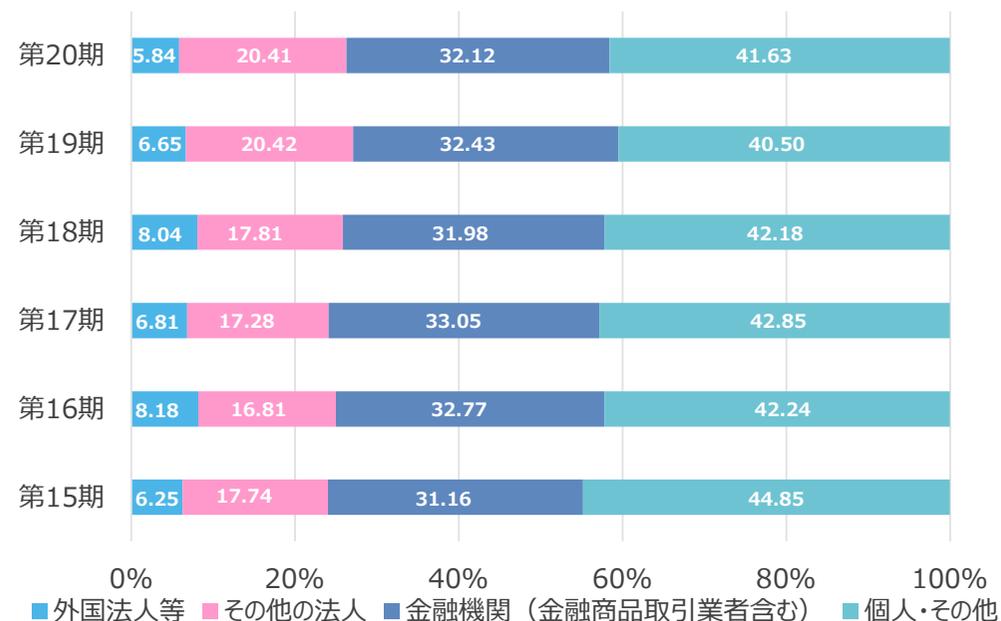
## ■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2024年4月期末 (第19期末)		2024年10月期末 (第20期末)		2024年4月期末 (第19期末)		2024年10月期末 (第20期末)	
	投資口数 (口)	割合 (%)	投資口数 (口)	割合 (%)	投資主数 (人)	割合 (%)	投資主数 (人)	割合 (%)
個人・その他	152,475	40.50	156,714	41.63	17,119	97.39	17,204	97.46
金融機関 (金融商品取引業者含む)	122,074	32.43	120,927	32.12	55	0.31	56	0.32
その他の法人	76,885	20.42	76,832	20.41	279	1.59	284	1.61
外国法人等	25,021	6.65	21,982	5.84	124	0.71	109	0.62
合計	376,455	100.00	376,455	100.00	17,577	100.00	17,653	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)	38,085	10.11
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,739	9.49
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,655	4.15
5	個人	8,254	2.19
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,370	1.95
7	近畿産業信用組合	6,606	1.75
8	モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	3,643	0.96
9	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	2,319	0.61
10	J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 7 9 4	2,213	0.58
	合計	186,885	49.64

## ■ 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) 2024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

# 貸借対照表

(単位：千円)

	2024年4月期 (第19期)	2024年10月期 (第20期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,958,632	2,056,582
信託現金及び信託預金	6,064,248	6,313,758
営業未収入金	16,394	26,379
貯蔵品	3,642	5,063
前払費用	216,847	159,741
その他	17,185	2,200
【流動資産合計】	8,276,950	8,563,726
<b>(有形固定資産)</b>		
信託建物	23,771,527	23,985,841
減価償却累計額	△4,867,485	△5,274,772
信託建物（純額）	18,904,042	18,711,068
信託構築物	230,710	231,409
減価償却累計額	△87,138	△92,936
信託構築物（純額）	143,571	138,473
信託機械及び装置	615,095	663,400
減価償却累計額	△300,071	△326,185
信託機械及び装置（純額）	315,024	337,215
信託工具、器具及び備品	468,156	499,361
減価償却累計額	△257,108	△288,986
信託工具、器具及び備品（純額）	211,048	210,375
信託土地	60,852,274	60,852,274
信託建設仮勘定	-	-
<b>(無形固定資産)</b>	<b>(869,627)</b>	<b>(869,627)</b>
信託借地権	869,627	869,627
<b>(投資その他の資産)</b>	<b>(267,714)</b>	<b>(257,724)</b>
長期前払費用	257,696	247,707
繰延税金資産	17	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	81,563,302	81,376,760
投資口交付費	26,485	18,786
投資法人債発行費	10,107	9,425
【繰延資産合計】	36,592	28,212
<b>資産合計</b>	<b>89,876,846</b>	<b>89,968,698</b>

	2024年4月期 (第19期)	2024年10月期 (第20期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	153,990	188,447
短期借入金	-	-
1年内返済予定の長期借入金	7,800,000	7,900,000
未払金	162,467	165,667
未払法人税等	955	856
未払消費税等	28,845	48,770
前受金	585,992	598,208
その他	92,628	124,608
【流動負債合計】	8,824,880	9,026,558
<b>投資法人債</b>		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	34,100,000	34,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,994,237	2,954,500
【固定負債合計】	38,094,237	37,954,500
<b>負債合計</b>	<b>46,919,118</b>	<b>46,981,059</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	(1,506,937)	(1,536,848)
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,506,937	1,536,848
【投資主資本合計】	42,957,727	42,987,639
<b>純資産合計</b>	<b>42,957,727</b>	<b>42,987,639</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>89,876,846</b>	<b>89,968,698</b>

# 損益計算書

(単位：千円)

	2024年4月期 (第19期)	2024年10月期 (第20期)
営業収益		
賃貸事業収入	3,214,492	3,303,558
その他賃貸事業収入	362,661	359,316
営業収益合計	3,577,153	3,662,875
営業費用		
賃貸事業費用	1,571,983	1,605,141
資産運用報酬	205,437	210,655
資産保管手数料	3,772	3,895
一般事務委託手数料	20,523	21,048
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	76,986	83,608
営業費用合計	1,881,164	1,926,808
営業利益	1,695,989	1,736,066
営業外収益		
受取利息	40	681
受取保険金	685	2,400
雑収入	216	295
営業外収益合計	942	3,377
営業外費用		
支払利息	208,751	218,832
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	89,106	91,001
その他	6,900	7,699
営業外費用合計	309,689	322,464
経常利益	1,387,242	1,416,979
税引前当期純利益	1,387,242	1,416,979
法人税、住民税及び事業税	961	960
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	961	960
当期純利益	1,386,280	1,416,018
前期繰越利益	120,656	120,829
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,506,937	1,536,848

# ポートフォリオ一覧(62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	多摩スタートーセイビル	★		35.3	東京都多摩市	3,370	4.1	3,990	3,364	625	20	5	7.04	9,686.82	100.0	6.3
O-02	KM新宿ビル	★★★		33.1	東京都新宿区	2,057	2.5	3,200	2,052	1,147	20	31	6.28	3,403.89	86.9	6.3
O-03	日本橋浜町ビル	★		34.0	東京都中央区	1,830	2.2	2,830	1,699	1,130	0	5	7.12	3,340.74	88.5	5.7
O-04	関内トーセイビルⅡ	★★		40.7	神奈川県横浜市	4,100	5.0	4,600	3,928	671	10	29	5.81	6,919.19	100.0	9.2
O-05	西葛西トーセイビル	★★	★★★	30.8	東京都江戸川区	1,710	2.1	2,050	1,592	457	10	20	6.14	3,187.97	100.0	6.7
O-06	新横浜センタービル		★★★	33.9	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,010	1,301	708	0	8	7.47	3,884.81	100.0	6.7
O-07	西台NCビル	★★		32.6	東京都板橋区	1,481	1.8	1,850	1,462	387	0	9	6.06	3,798.48	100.0	6.1
O-08	JPT元町ビル			33.0	神奈川県横浜市	2,377	2.9	2,990	2,251	738	20	28	6.20	5,410.03	100.0	8.9
O-09	白山麻の実ビル			31.3	東京都文京区	1,380	1.7	1,720	1,357	362	0	△ 8	5.35	1,856.11	100.0	6.7
O-10	長者町デュオビル			31.3	神奈川県横浜市	1,300	1.6	1,450	1,263	186	0	10	5.31	2,217.86	91.9	8.1
O-11	NU関内ビル	★		37.7	神奈川県横浜市	3,800	4.6	4,070	3,810	259	10	△ 1	5.52	8,025.76	100.0	8.4
O-12	東戸塚ウエストビル	★		31.7	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2,870	2,718	151	40	55	5.43	5,660.20	96.8	3.9
O-13	関内ワイズビル	★		33.7	神奈川県横浜市	2,050	2.5	2,180	2,053	126	10	15	5.15	3,568.43	100.0	10.2
O-14	本厚木トーセイビル			31.8	神奈川県厚木市	880	1.1	915	885	29	13	17	6.41	2,649.60	84.0	5.5
O-15	八王子トーセイビル	★		36.7	東京都八王子市	1,600	1.9	1,790	1,589	200	10	14	5.74	3,540.06	94.5	5.9
O-16	本厚木トーセイビルⅡ			29.4	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,180	1,090	89	10	14	5.92	2,755.18	100.0	6.2
O-17	千葉中央トーセイビル			15.8	千葉県千葉市	833	1.0	902	814	87	14	18	5.27	1,762.92	100.0	9.4
オフィス小計		-		-	-	33,897	41.0	40,597	33,235	7,361	187	275	6.02	71,668.05	97.5	-
Rt-01	稲毛海岸ビル			31.9	千葉県千葉市	2,380	2.9	2,650	2,063	586	0	14	5.80	5,890.90	100.0	6.5
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル			27.2	埼玉県入間市	1,950	2.4	2,180	1,882	297	0	0	6.53	6,089.72	100.0 (94.0)	4.8
Rt-04	和紅ビル			38.5	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,530	1,315	214	0	5	5.76	2,832.46	94.1	8.3
商業施設 小計		-		-	-	5,730	6.9	6,360	5,261	1,098	0	19	6.04	14,813.08	98.9	-
オフィス・商業施設 中計		-		-	-	39,627	47.9	46,957	38,496	8,460	187	294	6.02	86,481.13	97.7	-

(注1) 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。次頁も同様です

(注2) 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。次頁も同様です

# ポータルフォーリオ一覧(62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	★★★		13.8	東京都杉並区	1,544	1.9	2,260	1,460	799	0	3	5.28	2,169.38	100.0	6.8
Rd-02	ライブ赤羽			35.6	東京都北区	1,227	1.5	1,750	1,189	560	10	11	6.41	3,876.47	97.2	6.4
Rd-03	月光町アパートメント	★★★★		16.6	東京都白黒区	1,000	1.2	1,410	969	440	0	0	5.26	1,392.13	100.0	8.2
Rd-04	T's garden川崎大師			15.8	神奈川県川崎市	980	1.2	1,280	905	374	0	4	5.82	2,067.93	98.6	4.0
Rd-05	アビタート蒲田			33.4	東京都大田区	836	1.0	1,060	810	249	0	2	5.47	1,768.23	96.3	8.7
Rd-07	アブニール白妙			29.7	神奈川県横浜市	780	0.9	1,090	716	373	0	4	6.89	2,499.93	97.9	6.9
Rd-08	ドミトリー原町田			32.3	東京都町田市	600	0.7	830	587	242	2	7	6.94	1,866.11	100.0	4.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	★★★		16.6	千葉県千葉市	2,800	3.4	3,330	2,479	850	0	24	5.94	6,758.52	98.5	5.5
Rd-11	T's garden新小岩			26.6	東京都葛飾区	670	0.8	766	656	109	9	8	5.02	1,652.93	100.0	6.4
Rd-12	ツイン・アペニュー	★★★		32.7	東京都練馬区	1,880	2.3	2,200	1,925	274	0	△ 4	5.31	4,558.96	100.0	6.8
Rd-13	マイルストーン東久留米			35.1	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,780	1,586	193	0	6	5.36	3,546.92	90.7	5.6
Rd-14	ルミエール3番館	★		30.1	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,770	1,468	301	20	20	6.00	5,644.16	96.7	5.5
Rd-15	T's garden西船橋			33.7	千葉県船橋市	860	1.0	929	861	67	16	11	5.59	2,643.84	100.0	7.4
Rd-16	クレスト山手台			35.7	神奈川県横浜市	710	0.9	764	703	60	9	10	5.63	2,802.74	100.0	7.4
Rd-17	サンセール与野本町			34.0	埼玉県さいたま市	600	0.7	634	591	42	5	6	5.32	1,419.39	97.2	4.6
Rd-18	Rising Place川崎二番館	★★★		7.7	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2,030	1,765	264	20	33	4.91	2,962.48	99.3	6.5
Rd-19	Jパレス桜台			30.7	東京都練馬区	1,090	1.3	1,280	1,089	190	20	19	4.96	2,396.36	97.8	7.0
Rd-20	ベルソナーージュ横浜			33.9	神奈川県横浜市	740	0.9	795	736	58	1	3	5.54	1,988.25	94.2	6.6
Rd-21	T's garden西八王子WEST			27.8	東京都八王子市	600	0.7	725	580	144	9	12	6.26	2,315.99	100.0	3.9
Rd-22	T's garden大島			35.0	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	1,031	128	0	3	5.74	2,705.70	98.5	7.4
Rd-23	T's garden北柏	★★★		30.5	千葉県柏市	2,770	3.3	3,040	2,693	346	40	41	5.24	13,377.44	94.0	3.5
Rd-24	センチュリー浦和			35.6	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	973	186	0	2	5.95	4,201.77	98.6	6.3
Rd-25	T's garden永山			38.4	東京都多摩市	850	1.0	1,160	841	318	10	12	7.02	4,286.89	94.7	8.0
Rd-26	グランドウールふじみ野			27.7	埼玉県富士見市	822	1.0	869	822	46	△ 20	△ 16	5.65	2,144.34	100.0	4.7
Rd-27	T's garden一橋学園			36.4	東京都小平市	760	0.9	871	780	90	0	1	5.69	2,845.88	93.3	7.1
Rd-28	T's garden蔵Ⅱ			37.6	埼玉県川口市	750	0.9	856	747	108	13	15	5.79	3,043.97	96.5	6.6
Rd-29	T's garden蔵Ⅲ			34.9	埼玉県川口市	655	0.8	728	659	68	11	12	5.59	2,464.40	97.2	7.5
Rd-30	T's garden柏			32.6	千葉県柏市	595	0.7	648	591	56	△ 17	△ 13	5.65	3,265.30	100.0	6.4
Rd-31	サンイング北松戸			18.7	千葉県松戸市	482	0.6	539	471	67	9	11	5.10	1,195.22	100.0	7.0
Rd-32	T's garden田無			33.1	東京都西東京市	310	0.4	412	330	81	0	2	6.36	1,263.32	96.1	7.8
Rd-33	T's gardenセンター南			17.8	神奈川県横浜市	1,140	1.4	1,450	1,149	300	20	23	5.06	1,945.20	97.6	5.5
Rd-34	ブルヴァル舞岡			20.9	神奈川県横浜市	810	1.0	924	824	99	1	3	5.67	3,002.40	97.8	7.6
Rd-35	T's garden小岩			31.6	東京都江戸川区	490	0.6	606	502	103	△ 4	△ 5	5.36	1,182.40	90.4	8.8
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ			36.1	神奈川県横浜市	480	0.6	568	485	82	4	2	5.58	1,050.07	92.4	6.5
Rd-37	セルリアンシティ			33.4	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,250	1,067	182	0	5	5.45	3,199.68	98.2	5.3
Rd-38	T's garden越谷大袋			33.6	埼玉県越谷市	804	1.0	877	811	65	14	16	5.76	3,655.13	98.4(92.9)	5.7
Rd-39	T's garden幌ヶ谷			31.5	神奈川県川崎市	790	1.0	882	811	70	△ 3	△ 9	5.13	1,107.32	89.3	5.9
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘			35.5	神奈川県横浜市	660	0.8	760	665	94	△ 11	△ 8	5.75	1,562.24	90.0	7.5
Rd-41	グリーンスターハイツ			32.2	東京都荒川区	620	0.7	773	675	97	0	△ 48	5.68	1,633.69	87.1	5.3
Rd-42	サンハウス野並			37.1	愛知県名古屋	780	0.9	854	833	20	△ 23	△ 21	5.83	3,300.40	100.0	5.8
Rd-43	T's garden西寺尾	★★★		25.0	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,350	3,067	282	40	49	4.59	7,920.48	93.1	4.4
Rd-44	ルート相模が丘			15.0	神奈川県座間市	670	0.8	710	696	13	1	4	5.09	1,717.02	96.0	7.2
住宅 小計		-	-	-	-	43,097	52.1	51,130	42,622	8,507	206	274	5.54	126,400.98	96.7	-
合計/平均		-	-	30.7	-	82,724	100.0	98,087	81,119	16,967	393	569	5.77	212,882.11	97.1	4.6

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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N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	239,139	86,487	95,667	181,306	79,238	84,450	79,264
賃貸事業収入	190,974	79,581	83,092	162,367	69,679	75,966	72,409
その他賃貸事業収入	48,164	6,906	12,574	18,938	9,559	8,484	6,855
不動産賃貸事業費用合計 ②	97,416	26,974	33,180	58,003	25,470	27,444	29,961
管理委託費	27,324	6,593	7,866	17,480	6,714	8,031	8,940
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	46,342	6,146	12,554	19,265	8,324	6,751	10,672
損害保険料	635	207	202	370	162	227	229
修繕費	3,917	2,550	1,378	2,168	1,591	3,789	836
公租公課	16,449	10,127	9,133	15,226	7,076	7,725	8,319
その他費用	2,446	1,049	1,745	3,191	1,301	617	663
NOI ③(①-②)	141,723	59,513	62,487	123,303	53,768	57,006	49,303
減価償却費 ④	27,383	15,930	11,271	25,629	10,167	9,755	10,773
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	114,339	43,582	51,215	97,673	43,600	47,251	38,529
資本的支出 ⑥	41,959	4,382	6,074	6,343	-	776	849
NCF ⑦(③-⑥)	99,763	55,130	56,413	116,959	53,768	56,230	48,453

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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	112,030	59,249	49,017	174,603	122,389	97,958	43,500
賃貸事業収入	98,379	53,409	43,345	154,849	102,625	74,459	35,880
その他賃貸事業収入	13,650	5,840	5,672	19,753	19,764	23,498	7,619
不動産賃貸事業費用合計 ②	34,867	14,860	14,938	59,881	42,949	41,954	19,259
管理委託費	10,603	4,186	5,180	21,912	13,330	10,441	6,804
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,081	4,643	5,383	19,020	16,093	11,975	5,274
損害保険料	293	110	133	499	341	236	155
修繕費	1,229	1,074	636	2,514	2,573	11,972	2,148
公租公課	9,812	4,488	3,146	14,389	9,813	6,403	4,450
その他費用	547	56	158	1,246	497	625	125
NOI ③ (①-②)	77,162	44,389	34,078	114,721	79,440	56,003	24,241
減価償却費 ④	13,285	7,097	10,149	16,786	15,442	5,998	6,344
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	63,877	37,291	23,929	97,934	63,997	50,005	17,896
資本的支出 ⑥	4,480	15,972	-	27,939	220	200	2,150
NCF ⑦ (③-⑥)	72,682	28,416	34,078	86,782	79,220	55,803	22,090

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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	74,757	48,419	34,503	126,752	72,199	69,562	53,244
賃貸事業収入	63,579	43,906	29,410	98,313	72,199	58,200	50,792
その他賃貸事業収入	11,178	4,513	5,093	28,439	-	11,362	2,451
不動産賃貸事業費用合計 ②	27,612	16,537	11,111	53,145	8,035	24,517	11,753
管理委託費	8,865	4,776	2,760	7,569	1,080	9,413	3,811
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	8,801	5,318	4,969	31,018	-	8,524	326
損害保険料	200	156	90	321	119	166	84
修繕費	3,380	570	422	1,591	925	2,912	2,711
公租公課	5,482	3,752	2,504	11,442	5,590	2,798	3,097
その他費用	581	1,662	65	902	20	401	1,420
NOI ③ (①-②)	47,144	31,881	23,391	73,607	64,164	45,045	41,491
減価償却費 ④	8,494	4,282	5,006	20,401	9,197	9,833	6,397
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	38,650	27,599	18,385	53,206	54,966	35,211	35,093
資本的支出 ⑥	3,656	-	115	6,326	9,854	3,972	3,110
NCF ⑦ (③-⑥)	43,488	31,881	23,276	67,281	54,310	41,072	38,381

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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	56,679	35,765	38,057	31,281	36,905	31,584	126,312
賃貸事業収入	53,466	34,100	36,340	30,001	35,771	30,601	113,941
その他賃貸事業収入	3,213	1,664	1,716	1,280	1,134	982	12,371
不動産賃貸事業費用合計 ②	16,185	8,782	6,746	6,590	10,406	8,281	37,075
管理委託費	5,397	3,034	2,582	2,798	3,118	2,871	9,959
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	791	231	224	488	634	619	11,667
損害保険料	160	63	77	71	101	94	315
修繕費	5,066	1,973	867	1,356	2,746	1,395	4,119
公租公課	3,485	2,191	1,948	1,567	2,055	2,503	8,793
その他費用	984	987	746	7	1,451	497	1,920
NOI ③(①-②)	40,494	26,982	31,310	24,691	26,499	23,303	89,236
減価償却費 ④	5,165	4,681	6,322	3,444	7,692	6,261	26,856
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	35,328	22,300	24,987	21,246	18,806	17,041	62,380
資本的支出 ⑥	3,567	4,296	1,421	867	2,744	492	2,351
NCF ⑦(⑤-⑥)	36,926	22,686	29,889	23,823	23,755	22,811	86,885

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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	25,954	66,977	63,982	60,812	35,750	29,936	24,962
賃貸事業収入	24,534	64,430	59,886	59,280	33,398	29,171	24,198
その他賃貸事業収入	1,419	2,546	4,095	1,531	2,352	765	764
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,115	12,960	18,169	13,742	10,258	7,498	7,800
管理委託費	2,510	3,617	5,229	4,037	3,245	2,967	2,287
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	487	849	3,297	346	467	370	365
損害保険料	72	175	172	215	103	102	67
修繕費	887	2,818	5,249	4,104	3,187	1,594	1,949
公租公課	1,480	4,688	2,684	4,136	2,426	1,867	1,686
その他費用	376	511	1,236	602	528	295	1,143
NOI ③ (①-②)	19,838	54,017	45,812	47,069	25,491	22,437	17,161
減価償却費 ④	2,676	5,529	9,310	8,059	3,555	3,669	1,932
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	17,162	48,487	36,502	39,010	21,936	18,768	15,229
資本的支出 ⑥	3,529	9,543	2,901	7,110	7,702	2,467	-
NCF ⑦ (③-⑥)	16,309	44,473	42,911	39,959	17,789	19,970	17,161

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20期)(6)

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

所在地	神奈川県川崎市 川崎区浜町	東京都練馬区 桜台	神奈川県横浜市 栄区桂町	東京都八王子市 台町	東京都江東区 北砂	千葉県柏市 根戸字高野台	埼玉県さいたま市 桜区南元宿
最寄駅	JR南武線・鶴見線 浜川崎駅 徒歩約10分	東京メトロ有楽町線・副都心 線 氷川台駅 徒歩約6分	JR根岸線 本郷台駅 徒歩約12分	JR中央線 西八王子駅 徒歩約12分	都営地下鉄新宿線 西大島駅 徒歩約11分	JR常磐線 北柏駅 徒歩約12分	JR埼京線 南与野駅 徒歩約13分
取得価格	1,812百万円	1,090百万円	740百万円	600百万円	1,020百万円	2,770百万円	980百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	①②③ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ④鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上9階	地下1階/地上7階	地上6階	地下1階/地上5階	地下1階/地上9階	①地上9階 ②地上13階 ③地上4階 ④地上1階	地上7階
延床面積	3,697.17㎡	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡	3,002.99㎡	13,796.50㎡	4,327.24㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	63,158	37,380	29,569	27,586	43,861	118,301	42,525
賃貸事業収入	61,505	35,577	27,402	26,505	42,629	103,136	41,013
その他賃貸事業収入	1,653	1,802	2,166	1,081	1,231	15,165	1,511
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,645	9,631	10,191	7,643	11,805	47,330	9,407
管理委託費	3,992	3,519	2,668	2,404	3,996	10,632	3,964
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	494	667	1,812	396	409	11,902	496
損害保険料	145	90	90	98	108	497	138
修繕費	530	2,274	3,125	1,942	2,765	13,343	1,990
公租公課	4,562	2,166	1,601	1,795	1,608	8,736	2,378
その他費用	618	612	592	704	2,616	1,917	138
NOI ③(①-②)	52,512	27,749	19,377	19,943	32,055	70,970	33,117
減価償却費 ④	14,083	2,606	3,134	3,966	4,513	19,816	5,409
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	38,429	25,143	16,243	15,977	27,542	51,154	27,708
資本的支出 ⑥	114	3,245	960	611	1,000	17,980	2,897
NCF ⑦(③-⑥)	52,398	24,503	18,417	19,332	31,055	52,989	30,220

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20期)(7)

	Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウールふじみ野	Rd-27 T's garden一橋学園	Rd-28 T's garden蕨Ⅱ	Rd-29 T's garden蕨Ⅲ	Rd-30 T's garden柏	Rd-31 サンイング北松戸
							
所在地	東京都多摩市 永山	埼玉県富士見市 ふじみ野東	東京都小平市 喜平町	埼玉県川口市 芝	埼玉県川口市 芝中田	千葉県柏市 富里	千葉県松戸市 上本郷字花下
最寄駅	京王相模原線 京王永山駅、 小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分	JR常磐線 柏駅 徒歩約14分	JR常磐線 北松戸駅 徒歩約3分
取得価格	850百万円	822百万円	760百万円	750百万円	655百万円	595百万円	482百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下1階/地上6階	地上5階	地上6階	地上6階	地上7階	地上6階	地上6階
延床面積	5,854.83㎡	2,308.96㎡	3,168.04㎡	3,052.87㎡	2,615.04㎡	3,569.02㎡	1,531.86㎡
個別物件収支(単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	45,563	33,648	29,319	32,236	28,301	27,881	18,463
賃貸事業収入	43,100	32,819	28,498	30,940	27,273	26,882	17,838
その他賃貸事業収入	2,462	829	821	1,296	1,027	998	625
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,254	7,681	8,659	7,289	7,390	7,943	4,447
管理委託費	5,484	3,367	2,430	3,208	3,040	3,165	1,550
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	808	417	376	317	347	383	293
損害保険料	171	81	116	111	94	110	56
修繕費	2,925	1,390	3,259	1,278	1,500	1,603	702
公租公課	2,915	1,823	1,860	1,884	1,748	2,076	1,023
その他費用	649	299	316	189	358	304	520
NOI ③(①-②)	32,308	25,967	20,660	24,946	20,910	19,938	14,015
減価償却費 ④	4,894	3,282	3,730	2,689	2,218	3,791	3,382
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	27,414	22,685	16,929	22,257	18,691	16,146	10,633
資本的支出 ⑥	2,642	-	2,594	543	960	454	620
NCF ⑦(③-⑥)	29,665	25,967	18,066	24,403	19,949	19,484	13,395

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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	16,641	41,609	34,583	16,062	22,289	47,694	36,401
賃貸事業収入	16,051	40,410	33,273	15,421	17,744	44,811	33,826
その他賃貸事業収入	589	1,198	1,309	641	4,544	2,883	2,574
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,493	9,761	7,910	6,132	10,751	12,255	11,132
管理委託費	2,244	3,789	2,925	1,589	2,100	4,672	3,857
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	349	474	271	249	2,864	3,020	1,826
損害保険料	61	88	104	46	51	133	143
修繕費	340	1,849	1,285	2,910	2,482	1,083	1,885
公租公課	1,079	2,563	2,586	707	1,152	2,598	2,524
その他費用	118	696	436	329	1,798	446	595
NOI ③(①-②)	12,147	31,847	26,673	9,929	11,538	35,438	25,268
減価償却費 ④	2,021	5,567	4,028	2,045	1,431	5,914	3,816
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	10,125	26,279	22,644	7,883	10,107	29,524	21,452
資本的支出 ⑥	-	2,346	1,170	3,539	2,459	821	977
NCF ⑦(③-⑥)	12,147	29,501	25,502	6,389	9,079	34,617	24,290

# ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第20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
						
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
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
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
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
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
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡	3,428.47㎡	9,487.36㎡	1,884.29㎡
個別物件収支(単位:千円)						
不動産賃貸事業収益合計 ①	23,299	26,154	22,105	31,364	94,075	24,091
賃貸事業収入	22,545	25,190	20,820	30,085	92,504	23,201
その他賃貸事業収入	754	963	1,284	1,279	1,570	890
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,635	9,292	10,040	8,644	13,940	8,262
管理委託費	2,017	3,140	2,351	2,359	8,080	2,695
信託報酬	300	300	300	300	350	350
水道光熱費	349	971	283	1,050	1,101	237
損害保険料	44	94	59	144	448	75
修繕費	2,062	1,418	5,386	1,764	3,202	4,479
公租公課	1,353	2,115	1,308	2,379	-	-
その他費用	1,507	1,251	350	645	757	425
NOI ③(①-②)	15,663	16,861	12,065	22,720	80,134	15,828
減価償却費 ④	2,025	2,221	2,581	3,043	9,768	4,303
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	13,637	14,639	9,483	19,677	70,365	11,525
資本的支出 ⑥	8,384	100	51,000	1,259	-	464
NCF ⑦(③-⑥)	7,279	16,761	(38,935)	21,461	80,134	15,364

# 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

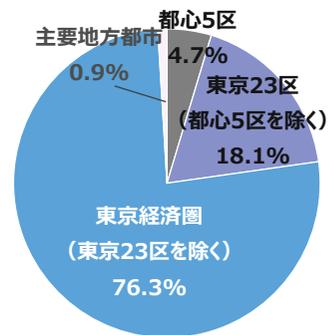


・東京都24件、神奈川県21件、埼玉県8件、千葉県8件



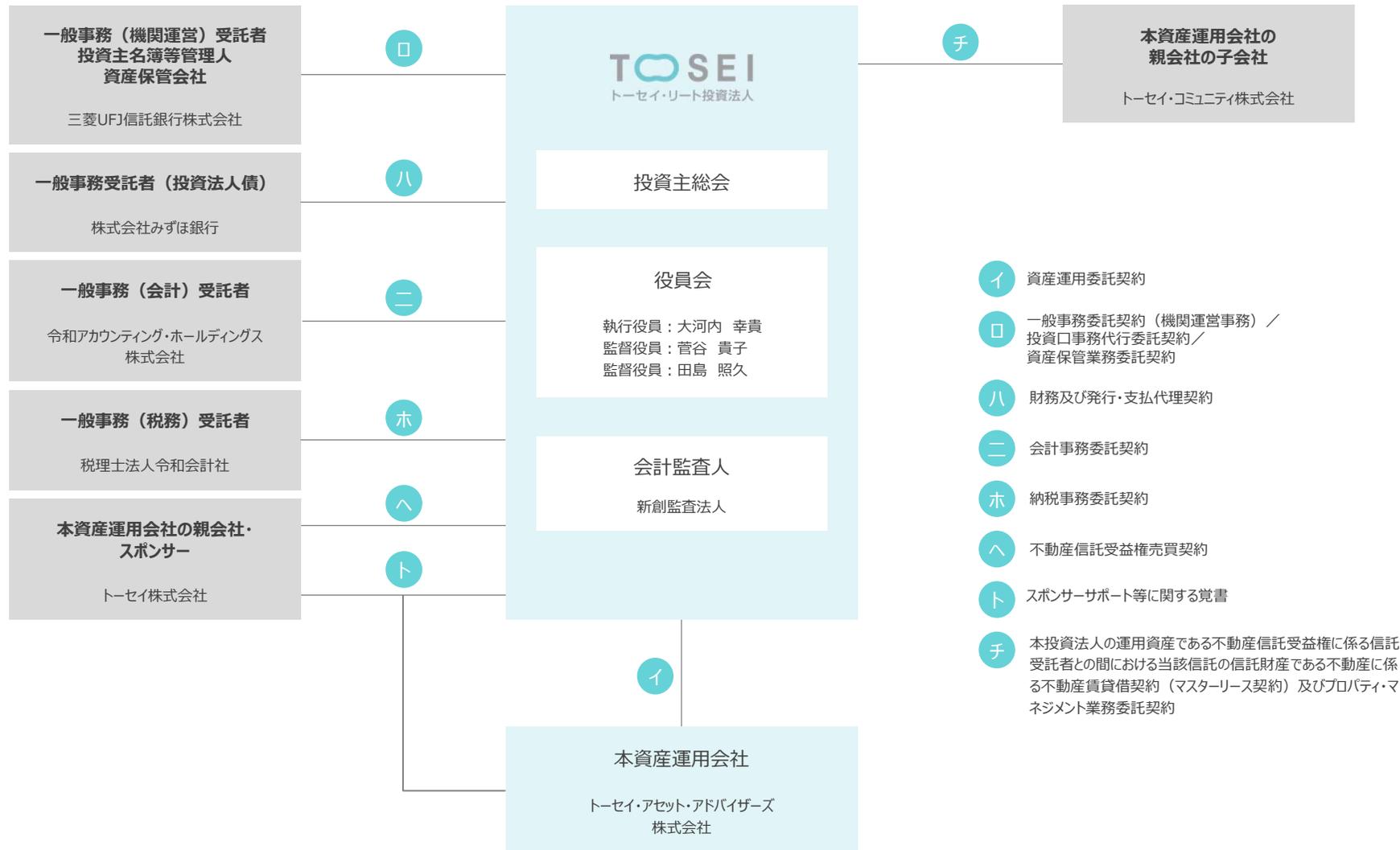
・愛知県1件

地域別投資比率（取得価格ベース）



## ■ ポートフォリオ一覧

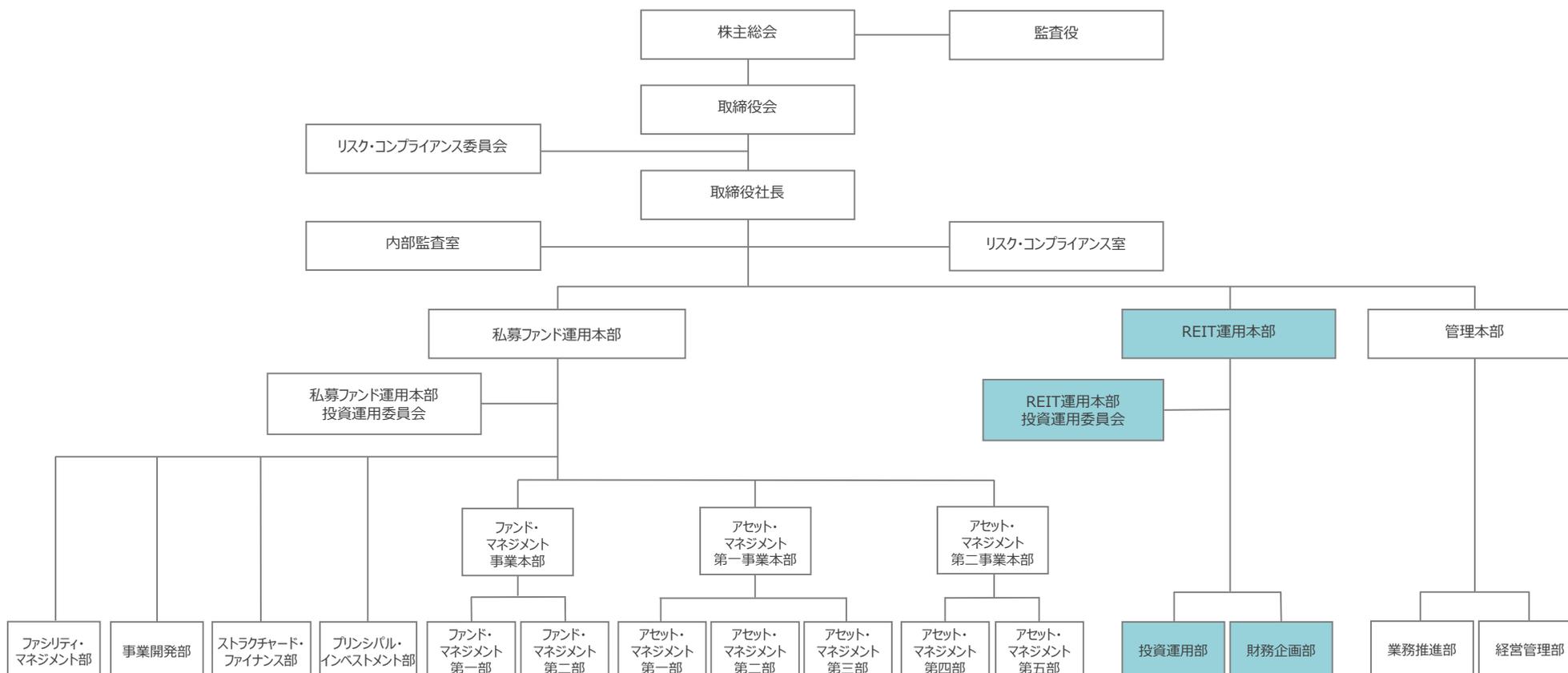
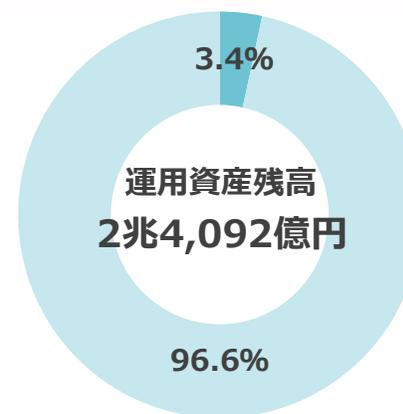
物件番号	物件名称	所在地	物件番号	物件名称	所在地
O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	Rd-14	ルミール3番館	埼玉県川口市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	Rd-17	サンセールと野本町	埼玉県さいたま市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	Rd-19	Jパレス桜台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



# 資産運用会社の概要

2024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	塚田 良之
役職員数	159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>



(注) 2024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。