

決算説明会

T_{OSEI}
トーセイ・リート投資法人

2022年4月期（第15期）

証券コード：3451

3 トーセイ・リートの概要

4 エグゼクティブサマリー

5 決算概要

- 第15期決算概要
- 1口当たり分配金の推移

8 運用実績

- 稼働率の実績
- 賃料の状況（新規契約・解約）
- 賃料の状況（賃料改定）
- 資産価値の維持・向上への取組み（CAPEX投資）
- 資産価値の維持・向上への取組み（オフィス・住宅）
- 資産価値の維持・向上への取組み（LED化）
- 第15期末鑑定評価額及び含み益の状況
- ポートフォリオの変化

17 財務の状況

- 財務運営（1）（2）

20 業績予想

- 第16期・第17期の運用サマリー
- 第16期・第17期の業績予想
- 分配金の予想について

24 ESGについて

- 今期のTOPICS
- ESG（環境）
- ESG（社会）（1）（2）
- ESG（ガバナンス）
- 環境認証取得と期待する成果
- トーセイグループのESG推進体制
- トーセイ株式会社（スポンサー）によるセიმポート出資状況
- SDGsとの関連

34 APPENDIX

- トーセイ・リートとは
- IRの取組み
- 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15期末）
- 投資主の状況（第15期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（59物件）（1）（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第15期）（1）～（9）
- 投資法人の仕組み
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

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

ポートフォリオ情報 (2022年4月30日時点)

資産規模	59物件 78,274百万円(取得価格ベース)
用途別投資比率 (取得価格ベース)	オフィス : 43.3% 商業施設 : 7.3% 住宅 : 49.4%
鑑定評価額	89,987百万円
地域	東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
稼働率	96.0%

エクイティ (2022年4月30日時点)

時価総額	47,682百万円
出資総額	39,395百万円
投資口価格	131,900円
1口当たりNAV	144,462円

財務指標 (2022年5月31日時点)

有利子負債残高	40,900百万円
平均調達金利	0.99%
平均残存年数	3.24年
固定金利比率	100.0%
総資産LTV (鑑定LTV)	47.8% (41.6%)

格付の状況

JCR	A- (安定的)
-----	----------

分配金

2022年4月期実績	3,558円
2022年10月期予想	3,570円

1 第15期の分配金は3,558円（予想比+8円） ～予定していた内部留保取崩し88円は実施せず温存

- 第15期分配金予想は3,550円（うち内部留保取崩し88円）
- 当期純利益相当部分の分配金については、予想値を+96円超過
- 大きく変動する環境に備え、内部留保取崩し88円は実施せず温存
- ポートフォリオNOI利回り実績は6.03%（年換算）

2 期末稼働率は96.0%（前期末比△0.6pt、計画比+1.4pt） ～オフィス・住宅とも稼働率底入れの兆し

- オフィスは稼働率94%台を回復、新規契約が解約を上回る状況
- 住宅稼働率は、2物件で面積の大きい低層オフィス部分に空室が発生したことが響き96.5%に低下
-但し、オフィス部分には新規テナントが入居済で住宅稼働率は97%程度に回復
- テナント賃料は新旧テナント入替前後および既存テナント更新前後のいずれもトータルで増加

3 ESG関連

- 共用部等のLED化を推進
- 新たに4物件で環境認証を取得（DBJ Green Building認証 3物件、BELS 1物件）
- 資産運用会社がTCFD提言へ賛同を表明
- 「『膨大な既存建築ストック』の活用・再生」を目的として、トーセイ・リートらしい環境に配慮した運用を継続

■ 第15期（2022/4期）NOI予想実績対比

	予想 (百万円)	実績 (百万円)	実績 - 予想 (百万円)	
			%	
オフィス	1,005	1,014	44.3	9
商業施設	186	186	8.1	0
住宅	1,060	1,091	47.6	31
合計	2,250	2,291	100.0%	40
分配金 (内部留保取崩し)	3,550円 (88円)	3,558円 (0円)	—	8円 (△88円)

■ 稼働率の推移

	第13期末	第14期末(A)	第15期末(B)	増減(B-A)
オフィス	97.1%	93.9%	94.4%	0.4pt
商業施設	99.1%	100.0%	100.0%	0.0pt
住宅	96.9%	97.8%	96.5%	△1.4pt
全体	97.1%	96.6%	96.0%	△0.6pt

■ LED化率・環境認証取得率

● 共用部LED化率

2021/10末 **24.5%** → 工事完了後 **57.0%**
(2022年8月予定)

● 環境認証取得率（延床面積ベース）

2021/10末 **19.1%** → 2022/4末 **28.4%**
(目標) 2030年 **50%**以上

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第15期決算概要

- 第15期は、営業収益及び各利益段階で、予想及び前期実績を上回る
- 予想対比では、水道光熱費収支が圧迫要因になる中、賃貸事業収支が上振れ、全体をけん引

■ 第15期の実績

(百万円)

	2021年 10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)			
		予想 2021/12/15 発表	実績	予想対比	前期実績 対比
運用日数	184日	181日	181日	—	—
営業収益	3,157	3,274	3,302	+0.9%	+4.6%
営業利益	1,532	1,548	1,582	+2.2%	+3.2%
経常利益	1,244	1,252	1,287	+2.8%	+3.5%
当期純利益	1,240	1,251	1,286	+2.8%	+3.7%
1口当たり 分配金 (円)	3,643	3,550	3,558	+0.2%	△2.3%
総資産	79,985	—	85,596	—	7.0%

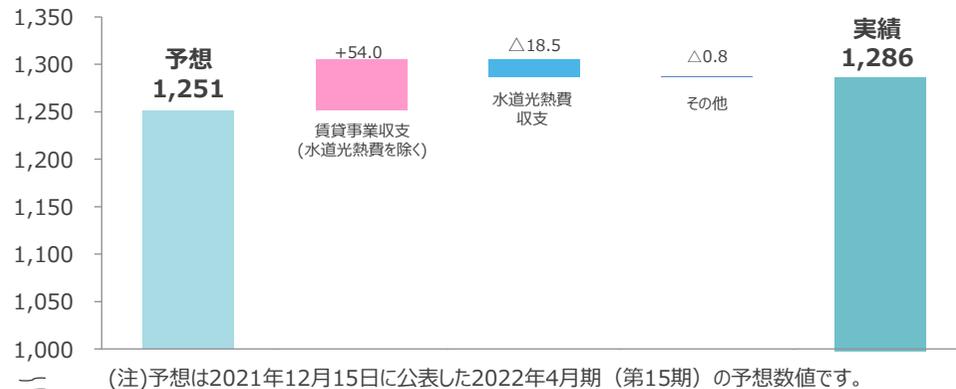
■ 賃貸事業収益・費用予想対比

(百万円)

2022年4月期 (第15期)	予想 2021/12/15発表	実績	差異
賃貸事業収益	3,274.5	3,302.6	28.1
賃料・共益費・施設収入	2,997.9	3,008.6	10.7
オフィス	1,345.3	1,348.8	3.4
商業施設	229.2	230.1	0.8
住宅	1,423.3	1,429.7	6.3
水道光熱費収入	212.8	233.0	20.1
その他営業収入	63.6	60.9	△2.7
原状回復工事	38.1	25.9	△12.1
更新料	23.1	26.4	3.2
解約違約金他	2.3	8.5	6.1
COVID-19による賃料減免	△3.1	△2.0	1.0
賃貸事業費用	1,428.5	1,421.2	△7.3
PMBM報酬	315.4	318.3	2.8
水道光熱費	207.5	246.2	38.7
修繕費	156.5	132.3	△24.1
原状回復費	92.3	72.4	△19.8
公租公課	235.3	234.7	△0.6
その他支出	109.3	80.4	△28.9
広告宣伝費	56.8	35.8	△21.0
減価償却費	404.4	409.1	4.7

■ 当期純利益の変動要因 (予想対比)

(百万円)



1口当たり分配金の推移

- 第15期実績は3,558円/口、予想比+8円 (+0.2%)
- 当期純利益分配金部分は予想比+96円の上振れ
- 内部留保取崩し88円を実施せず、今後の環境変化に備え温存



(注)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。ただし、2022年4月期(第15期)の当初予想は2021年12月15日に公表した数値です。

運用実績

TOSEI

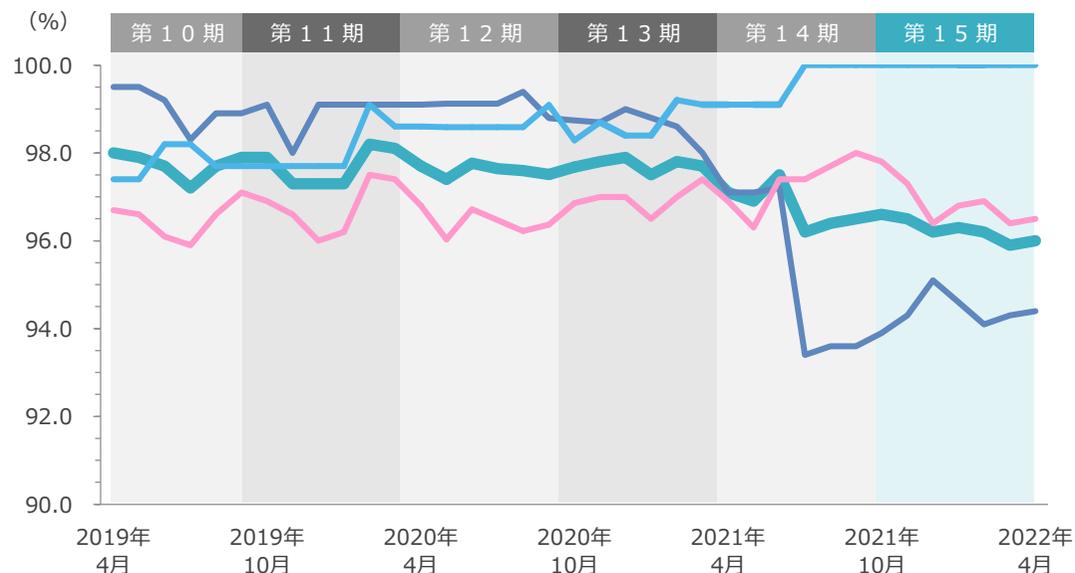
トーセイ・リート投資法人



■ 稼働率の状況

- 第15期末の全体の稼働率は96.0%と、前期末対比で△0.6ポイント低下、予算対比で+1.4ポイント上振れ
- オフィスの稼働率は、前期末対比で+0.4ポイント上昇し、94.4%まで改善
- 住宅の稼働率は、前期末対比で△1.4ポイント低下し、96.5%で着地
2物件の低層オフィス部分に空室が発生したことが響いたが、新規テナント入居済で住宅稼働率は97%程度に回復
- 個別物件では、第15期に講じた対策が、第16期早々に成果も。新横浜センタービルは、決算発表日時点で稼働率95%台まで回復

■ 稼働率の推移



	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末
全体	97.9%	97.7%	97.7%	97.1%	96.6%	96.0%
オフィス	99.1%	99.1%	98.7%	97.1%	93.9%	94.4%
商業施設	97.7%	98.6%	98.3%	99.1%	100.0%	100.0%
住宅	96.9%	96.8%	96.9%	96.9%	97.8%	96.5%

■ 稼働率変化の大きい主な物件（第15期末時点）

稼働率の変化	物件名	稼働率 (前期末比)	現況(注2)
低下	NU関内ビル	76.9% (△16.3pt)	第16期は、追加解約3件494.1㎡あり既に2件331.5㎡新規契約済 その他に既存テナント増床や新規引合いあり
	T's garden 梶ヶ谷 (注1)	77.8% (△15.9pt)	卒業シーズンに退去が集中 空室のリニューアルを推進 稼働率は85%台まで回復、更に新規申込あり
	T's garden 西船橋	91.7% (△8.3pt)	退去が集中し、稼働率低下 申込ベースで満室稼働に
	SEA SCAPE 千葉みなと	94.5% (△4.3pt)	低層オフィス部分の退去により稼働率悪化 既に新規テナント入居済 稼働率は98%程度に回復
上昇	新横浜センタービル	84.2% (+15.3pt)	昨年7月、大口テナント退去し稼働率は53%に悪化 6件の契約を積上げ、稼働率は95%台まで回復 新テナント全ての賃料条件が、前テナント比改善
	グリーンスターハイツ(注1)	100.0% (+13.1pt)	12月取得時の稼働率は86.9% リニューアル工事の効果もあり稼働率100%に
	関内ワイズビル	100.0% (+12.9pt)	前期末稼働率は87.1% 前テナント比賃料改善し、稼働率100%に回復
	西台Nビル	85.2% (+9.2pt)	分割対応で第15期中に2テナント入居済 更に、新規テナントから引合いあり 契約が実現すれば、稼働率は100%に

(注1) 第15期に取得した物件については、取得時の稼働率と比較しています。

(注2) 現況は決算発表日2022年6月15日時点を基準としています。

賃料の状況(新規契約・解約)

- 新規契約・解約による月間賃料増減は、住宅の稼働率低下を主因として減少
- 新規契約テナントと旧テナントの入替えによる月間賃料比較では、オフィス・住宅ともに増加
- オフィスの入退去理由は、「拠点の新規設置」や「業務拡大」の件数が、「集約・廃止」を上回る

■ 新規契約・解約月間賃料の増減 (注1)

	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)
オフィス計	18	3,624.09	12,548	10	3,464.98	12,235	8	159.11	313
商業施設計	0	-	-	0	-	-	0	-	-
住宅計	215	8,954.69	20,429	243	9,661.86	22,188	△28	△707.17	△1,760
合計	233	12,578.78	32,977	253	13,126.84	34,424	△20	△548.06	△1,447

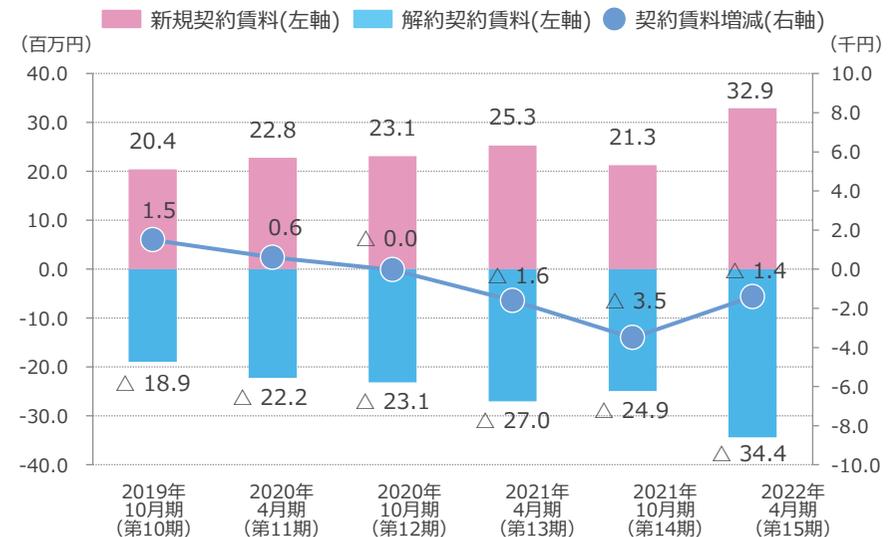
■ テナント入退去理由 (オフィス)

	主な理由	件数	割合(注3)
入居	営業拠点の新規設置	6	33.3%
	拠点規模拡大・業務拡大・サテライトオフィス	6	33.3%
	立地改善	4	22.2%
	コスト削減	1	5.6%
	現入居ビルの建替え	1	5.6%
退去	拠点集約・廃止	9	90.0%
	立地改善	1	10.0%

■ 新規契約テナントと旧テナントとの契約賃料の比較 (注1) (注3)

	月間賃料の増加			横ばい	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)
オフィス計	11	1,045	15.0	2	5	△139	△5.2	18	905	9.3
商業施設計	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
住宅計	111	649	6.5	74	30	△185	△6.5	215	464	3.6
合計	122	1,694	10.0	76	35	△325	△5.8	233	1,369	6.1

■ 新規契約・解約月間賃料の推移図 (注2)



(注1) 本表における賃料は、千円未満を四捨五入して記載しています。

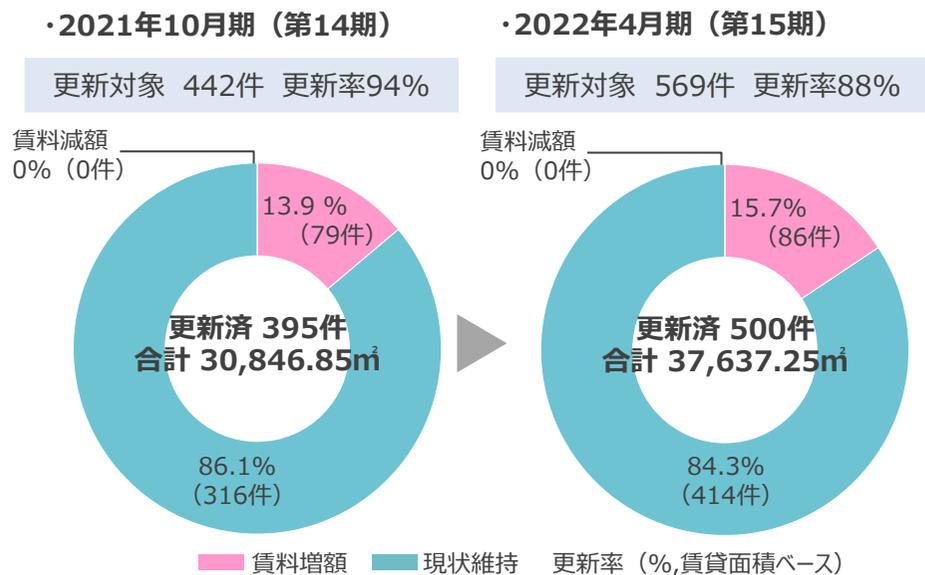
(注2) 本表における賃料は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 増減率、割合は小数第2位を四捨五入しております。また、必ずしも合計が100%とならないことがあります。

賃料の状況(賃料改定)

- コロナ禍も落ち着きを取り戻しつつあることから、オフィスにおいても賃料改定交渉を再開
- オフィス・住宅で増額改定が実現し、賃料増額率は平均3.6%、増額件数86件と前期数値を上回る

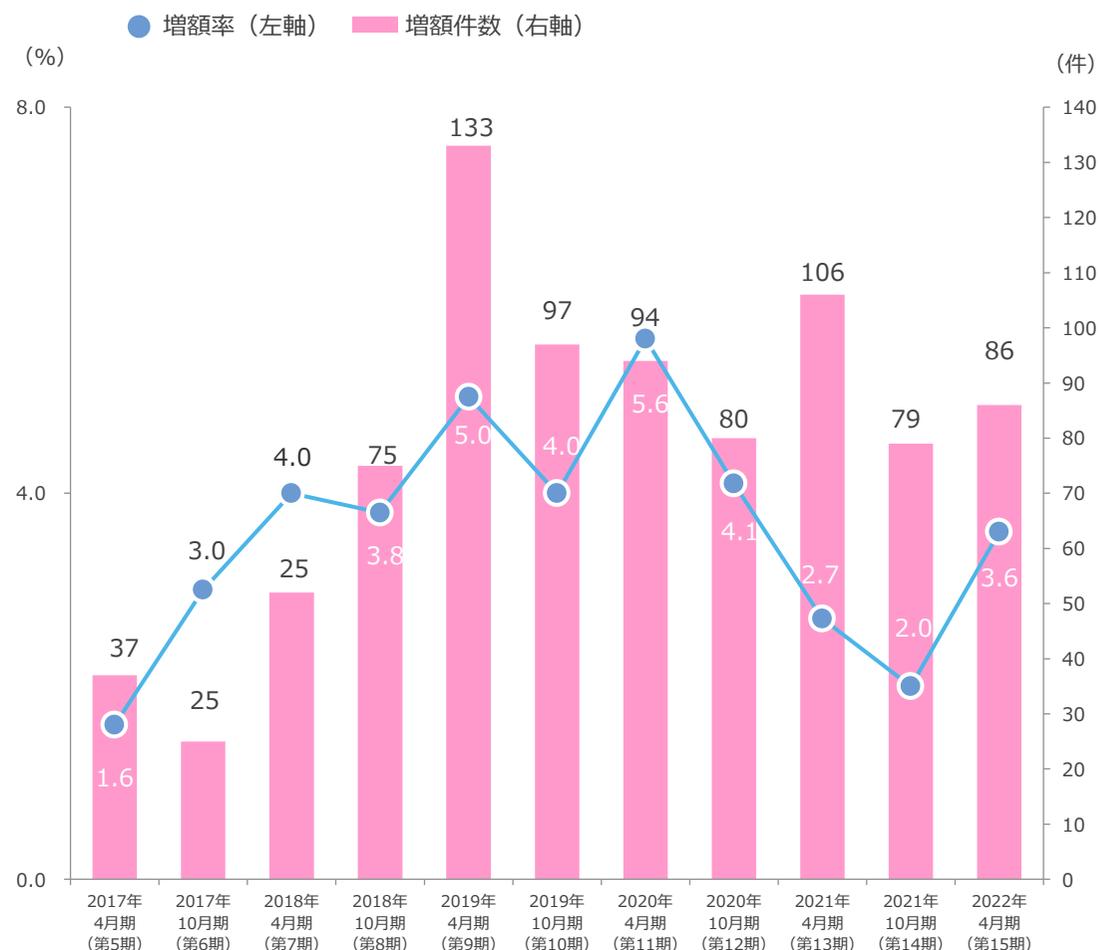
■ 賃料改定の状況



■ 第15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(%)	
全体	86	3.6	0	-	3.6
オフィス	4	6.8	0	-	6.8
商業施設	0	-	0	-	-
住宅	82	2.4	0	-	2.4

■ 賃料増額改定推移 (増額件数・増額率)

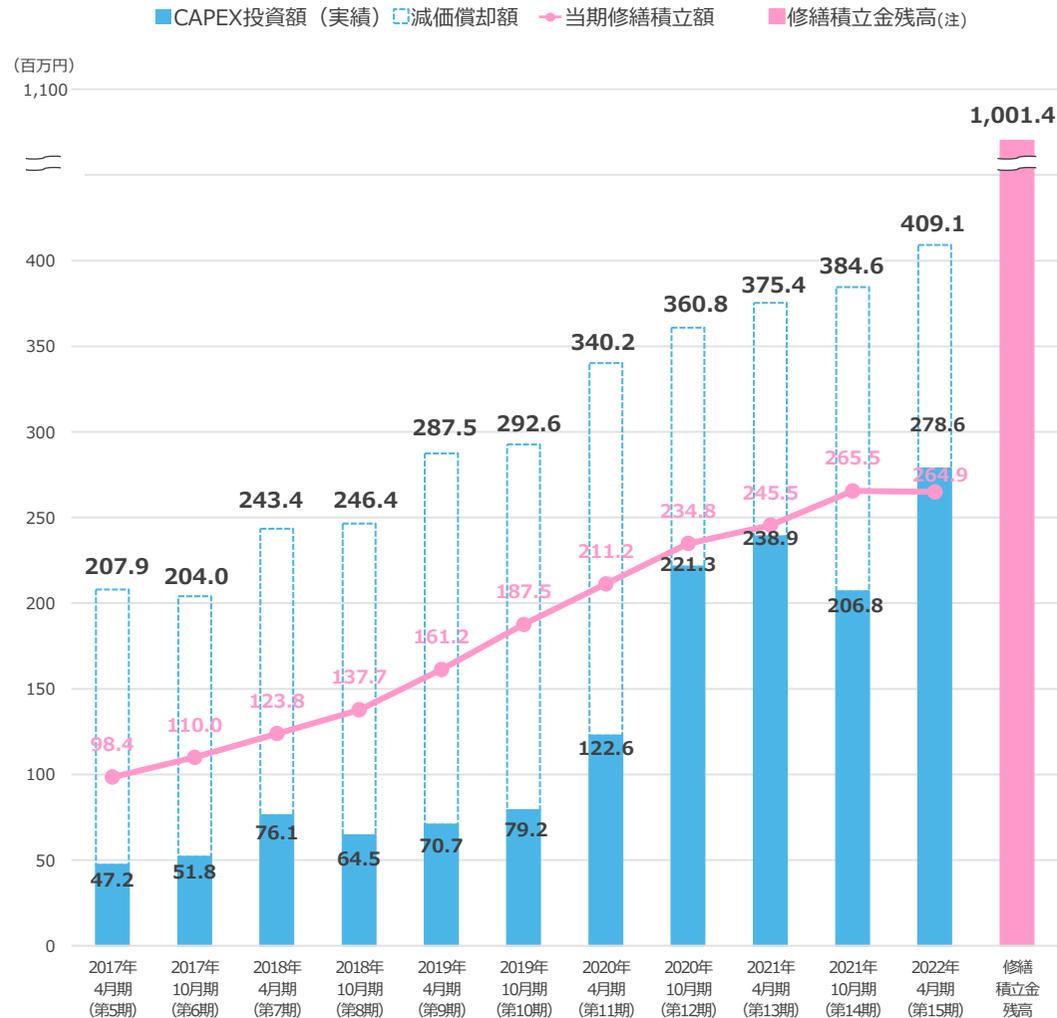


(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載をしており、第5期に4件、第11期に1件の減額更新を行っています。

資産価値の維持・向上への取組み(CAPEX投資)

- 資産価値、環境性能、顧客満足度向上に資するCAPEX投資を積極的に推進
- CAPEX投資に見合う修繕積立を継続しており、第15期末の修繕積立金残高は10億円の大台に

CAPEX投資額・減価償却額等の推移



(注)「修繕積立金残高」は、2022年4月30日時点のものです。

第15期CAPEX投資例

-オフィス-

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
NU関内ビル	共用部リニューアル工事	25.3
白山麻の実ビル	外壁改修工事	16.6
NU関内ビル	受変電設備主要部品交換工事	16.3
多摩センタートーセイビル	共用部LED照明更新工事	10.1
東戸塚ウエストビル	共用部LED照明更新工事	10.0

-住宅-

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
アブニール白妙	外壁及び共用部リニューアル工事	21.7
T's garden 柏	エレベーターリニューアル工事	8.0
マイルストーン東久留米	排煙窓改修工事	7.8

CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期 (第1期) ~ 2022年4月期 (第15期) 累計)

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	412.7	26.2%
電気設備・その他設備	495.3	31.5%
リニューアル・バリューアップ	507.5	32.2%
機械式駐車場	159.2	10.1%

- 安全性や機能性を考慮した長期的な視点でのCAPEX投資を推進
- リニューアル工事による物件価値の向上が評価され、賃料アップを実現

■ 白山麻の実ビル

外壁タイル補修 塗装、シール工事等

before



after



外壁タイル補修工事とあわせて、共用部外廊下手摺の塗装、外壁、外構の高圧洗浄といった、美観工事を実施しました。

■ ルミエール3番館

原状回復・リニューアル工事
入居期間：26年2ヶ月
クロス貼替、キッチン・洗面台交換等

前賃料	新賃料	増減
106,000円	120,000円	+14,000円

before



after



■ パルソナーージュ横浜

修繕・リニューアル工事
入居期間：0年4ヶ月
バストイレ別化工事、キッチン設備交換等

前賃料	新賃料	増減
95,000円	98,000円	+3,000円

before



after



■ アブニール白妙

外壁、共用廊下等の大規模修繕工事を実施
タイル補修、壁・天井の塗装、鉄部塗装、長尺張替、ダイノックシート張替等

before



after



資産価値の維持・向上への取り組み(LED化)

- 物件競争力の強化、省エネ・省資源に配慮し、オフィス7物件・住宅2物件で、LED化工事を実施
- LED化率は、前期末24.5%から57.0%（含む完工予定分）に上昇。エネルギー価格高騰への有効策として積極的に推進

■ 西葛西トーセイビル



西葛西トーセイビルは、第15期に建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の★★★の評価を取得しました。

■ 東戸塚ウエストビル



東戸塚ウエストビル・NU関内ビルは、第15期にDBJ Green Building 認証の評価★をそれぞれ取得しました。

■ NU関内ビル



■ SEA SCAPE千葉みなと



SEA SCAPE千葉みなとは、第15期にDBJ Green Building 認証の★★★の評価を取得しました。

■ 月光町アパートメント



第15期末鑑定評価額及び含み益の状況

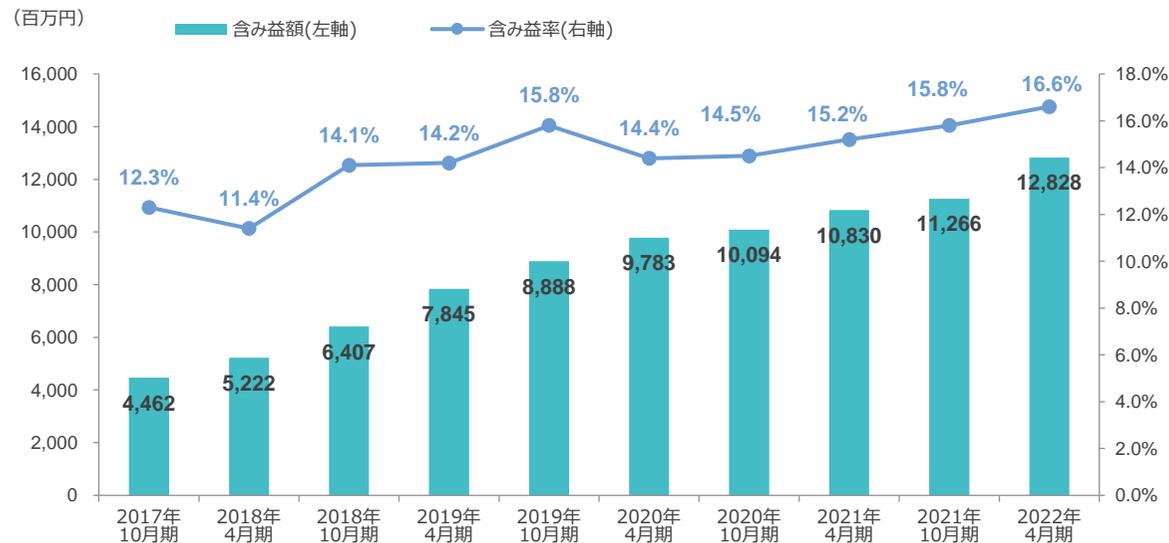
- 鑑定評価額は89,987百万円（前期比+944百万円）、含み益は12,828百万円（同+1,053百万円）
- 含み益の増加は、キャップレートの低下が主な要因
- 含み損となっている物件はなし

■ 期末鑑定評価額の状況 (注1)

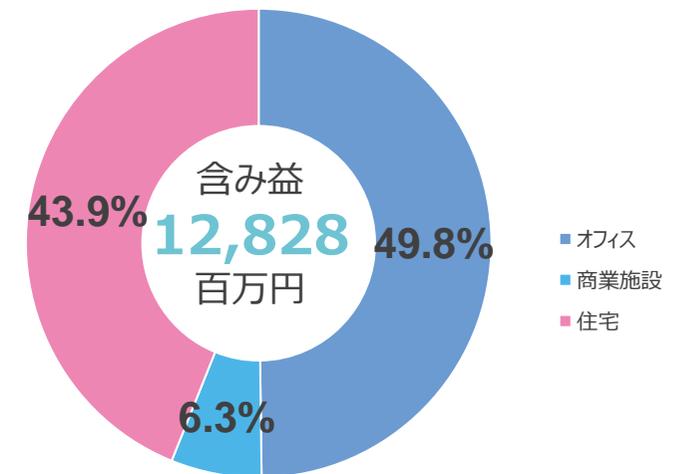
(百万円)

	物件数	取得価格	2022年4月期（第15期）			前期比増減（注2）	
			帳簿価格	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
オフィス計	17	33,897	33,347	39,737	6,389	351	341
商業施設計	3	5,730	5,360	6,170	809	30	61
住宅計	39	38,647	38,451	44,080	5,628	563	650
合計	59	78,274	77,158	89,987	12,828	944	1,053

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率（第15期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、43,44ページの『ポートフォリオ一覧』をご参照ください。

(注2) 前期比増減は、2021年10月期（第14期）末時点の数値との対比を記載しており、第15期取得物件の数値を除いております。第15期取得物件の詳細については、2021年12月15日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（合計7物件）」をご参照ください。

ポートフォリオの変化

■ ポートフォリオの変化

	第14期 (2021年10月31日時点)	第15期取得資産 (2021年12月24日付)	第15期 (2022年4月30日時点)
物件数	52物件	7物件	59物件
資産規模 (取得価格ベース)	72,392百万円	5,882百万円	78,274百万円
鑑定評価額の合計	82,554百万円	6,432百万円 (2021年10月31日時点)	89,987百万円
鑑定NOI利回り	5.90%	5.68% (2021年10月31日時点)	5.88%
平均築年数 (2022年4月30日時点)	28.5年	27.5年	28.5年
上位5物件比率 (取得価格ベース)	23.3%	-	21.5%
用途別投資比率 (取得価格ベース)			
住宅	48.0%	66.9%	49.4%
商業施設	7.9%	-	7.3%
オフィス	44.1%	33.1%	43.3%

■ 取得資産の詳細

物件番号/物件名	O-16 本厚木トーセイビルⅡ	O-17 千葉中央トーセイビル	Rd-37 セルリアン・シティ	Rd-38 T's garden越谷大袋	Rd-39 T's garden梶ヶ谷	Rd-40 T's garden都筑ふれあいの丘	Rd-41 グリーンスターハイツ
所在	神奈川県厚木市	千葉県千葉市	東京都東久留米市	埼玉県越谷市	神奈川県川崎市	神奈川県横浜市	東京都荒川区
用途	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
取得価格	1,115百万円	833百万円	1,060百万円	804百万円	790百万円	660百万円	620百万円
鑑定評価額(注)	1,180百万円	907百万円	1,160百万円	849百万円	897百万円	742百万円	754百万円
鑑定NOI利回り(注)	6.05%	5.42%	5.44%	6.05%	5.38%	5.85%	5.68%
築年数(注)	26.9年	13.2年	30.9年	31.1年	29.0年	33.0年	29.7年
稼働率(注)	100.0%	100.0%	89.0%	98.4%	77.8%	100.0%	100.0%

(注)鑑定評価額、鑑定NOI利回り、築年数、稼働率は2022年4月30日時点

財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人

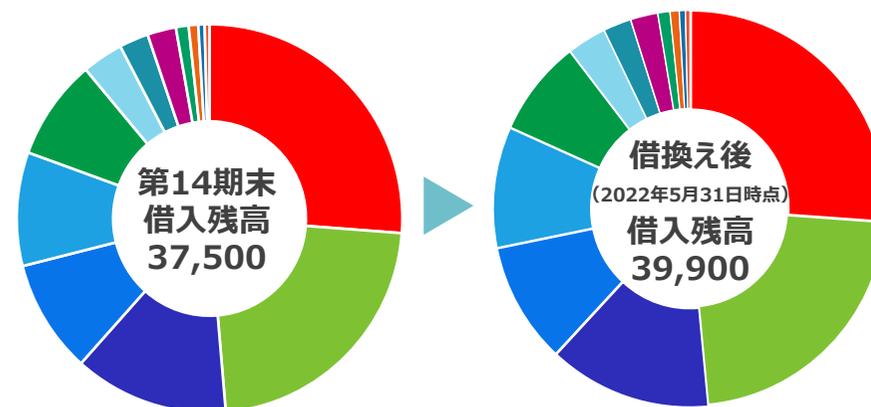


- 2021年12月に物件取得資金24億円を調達。固定金利、期間5.5年&6.0年の2トランシエ
- 2022年5月に借換えを実施。固定金利での調達としたことで固定金利比率は100%に

■ 新規借入

区分		借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期日
長期	5.5年	1,200	固定	0.82812%	2021年 12月24日	2027年 5月31日
長期	6.0年	1,200	固定	0.93753%	2021年 12月24日	2027年 11月30日
—	—	2,400	—	—	—	—

■ 借入残高（借入先別）（単位：百万円）



■ 借換え

区分			借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期日
借換え 対象	長期	3.5年	1,000	変動	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) +年率0.450%	2018年 11月30日	2022年 5月31日
借換え	長期	5.5年	1,000	固定	0.96438%	2022年 5月31日	2027年 11月30日

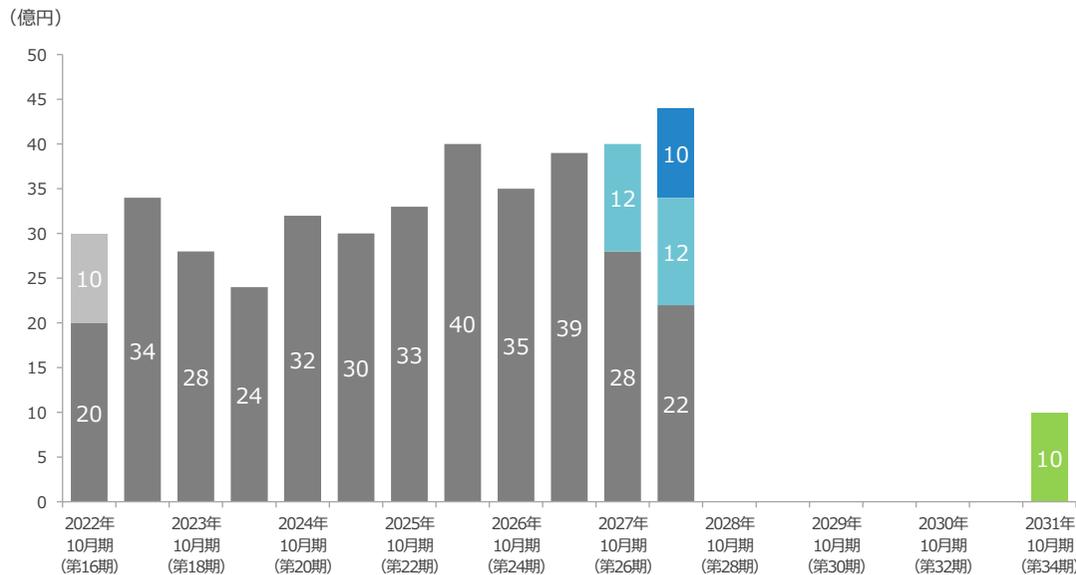
借入先	第14期末		借換え後 (2022年5月31日時点)	
	残高 (百万円)	割合 (%)	残高 (百万円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	9,825	26.2	10,425	26.1
三井住友銀行	8,420	22.5	8,920	22.4
みずほ銀行	4,860	13.0	5,360	13.4
新生銀行	3,545	9.5	3,945	9.9
あおぞら銀行	3,545	9.5	3,945	9.9
りそな銀行	3,145	8.4	3,145	7.9
福岡銀行	1,290	3.4	1,290	3.2
三井住友信託銀行	920	2.5	920	2.3
イオン銀行	900	2.4	900	2.3
関西みらい銀行	400	1.1	400	1.0
西日本シティ銀行	300	0.8	300	0.8
静岡中央銀行	200	0.5	200	0.5
千葉銀行	150	0.4	150	0.4
計	37,500	100.0	39,900	100.0

■ 財務指標

	2021年10月期 (第14期)		2022年4月期 (第15期)		借換え後 (2022年5月31日)	
有利子負債残高	38,500	百万円	40,900	百万円	40,900	百万円
平均調達金利	0.97	%	0.98	%	0.99	%
平均残存年数	3.21	年	3.19	年	3.24	年
固定金利比率	94.8	%	97.6	%	100.0	%
長期負債比率	100.0	%	100.0	%	100.0	%
総資産LTV	48.1	%	47.8	%	47.8	% (注)

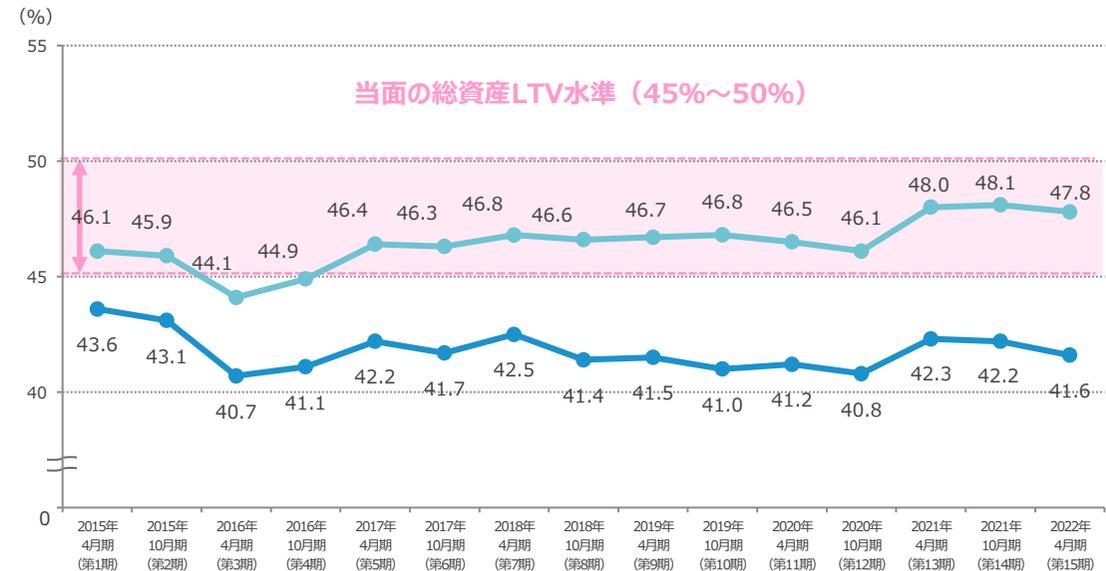
■ 返済期限の分散状況

■ 返済済み ■ 借換え ■ 新規借入 ■ 既存借入れ ■ 投資法人債



■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移

● 総資産LTV ● 鑑定LTV (注)



(注) 借換え後の「総資産LTV」については、第16期末時点における予想総資産のうち有利子負債の占める割合を記載しています。「鑑定LTV」とは、本投資法人の資産総額に含み益を加えた額に対する有利子負債の割合をいいます。借換え後の数値は見込みの数値であり、実際のものとは一致するとは限りません。

業績予想

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第16期(2022年10月期)・第17期(2023年4月期)の運用サマリー

■ 計画・対応

項目	計画		内容				
	2022年10月期	2023年4月期					
分配金 (内部留保取崩し)	3,570円 (32円)	3,570円 (-円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022年10月期は従来予想比不変の3,570円を計画 水道光熱費収支の悪化による利益減少を見込み、分配金の一部を内部留保の取り崩しで賄う計画 ✓ 2023年4月期は内部留保の取り崩しなく3,570円を維持 				
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● トーセイ・リート成長の重要な柱 厳選取得により、確実な成長を目指す 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利回り重視の方針は不変 ✓ スポンサーサポートを主体とした東京経済圏の物件取得に加え、利回り確保・資産分散に資する地方物件の取得も視野 				
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 想定稼働率(期末) <table border="1"> <thead> <tr> <th>2022年10月期</th> <th>2023年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>95.2%</td> <td>95.3%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 目的を明確にしたCAPEX投資を積極推進 		2022年10月期	2023年4月期	95.2%	95.3%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オフィス稼働率は底打ち感あり。解約はあるが、引合いも増加しており、物件毎の属性を考慮しつつ、柔軟な条件設定により稼働率回復を目指す ✓ 住宅稼働率は、低層階オフィスの入居により回復済。今後も安定稼働を継続 ✓ CAPEX投資については、リニューアル工事等により、稼働率向上と賃料上げを目指す ✓ LED化等への投資は、エネルギー価格高騰への対策として推進加速
2022年10月期	2023年4月期						
95.2%	95.3%						
COVID-19対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃料減免額想定 <table border="1"> <thead> <tr> <th>2022年10月期</th> <th>2023年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>△0.8百万円 (△2円/口)</td> <td>△0.5百万円 (△1円/口)</td> </tr> </tbody> </table>		2022年10月期	2023年4月期	△0.8百万円 (△2円/口)	△0.5百万円 (△1円/口)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022年4月期の減免等実績は、3.1百万円の想定に対し2.0百万円 ✓ 2022年10月期は2テナントに対する減免継続を想定 ✓ 収束方向にあるものの、減免等要請への対応は引き続き丁寧に行う
2022年10月期	2023年4月期						
△0.8百万円 (△2円/口)	△0.5百万円 (△1円/口)						
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● トーセイ・リートらしいESGの深化 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 長期的視野での計画的なCAPEX投資を継続することで、物件の劣化を回避し、更には資産価値向上に繋げていく ✓ 環境認証取得率および評価の向上 				

第16期・第17期の業績予想

(百万円)

	2022年4月期 (第15期) 実績 (A)	2022年10月期 (第16期) 予想				2023年4月期 (第17期) 予想				
		当初予想(B) 2021/12/15発表	今回予想(C) 2022/6/15発表	第15期実績(A) 対 今回予想(C)	当初予想(B) 対 今回予想(C)	予想	第16期今回予想(C)比			
営業収益	3,302	3,330	3,369	+67	+2.0%	+39	+1.2%	3,350	△19	△0.6%
営業利益	1,582	1,599	1,586	+4	+0.3%	△12	△0.8%	1,590	+3	+0.2%
当期純利益	1,286	1,291	1,279	△7	△0.6%	△12	△1.0%	1,291	+12	+1.0%
1口当たり分配金 (円)	3,558	3,570	3,570	+12	+0.3%	-	-	3,570	-	-

- 第16期は、新規物件取得の通期寄与で増収となるものの、水道光熱費を含めた各種経費の増加により、当期純利益段階では減益を予想
- 第17期は、一時的に発生していた経費が剥落することにより、減収増益を予想

増減要因 (単位: 百万円)

	第15期 実績(A)	第16期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第17期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃料・共益費・施設収入	3,008.6	3,085.3	76.6	3,085.2	△0.1
オフィス	1,348.8	1,385.4	36.6	1,389.1	3.6
商業施設	230.1	230.4	0.3	224.8	△5.6
住宅	1,429.7	1,469.4	39.6	1,471.2	1.8
水道光熱費収入	233.0	235.5	2.4	232.6	△2.8
その他営業収入	60.9	49.1	△11.7	32.4	△16.6
原状回復工事	25.9	26.6	0.7	5.8	△20.8
更新料	26.4	19.8	△6.5	23.3	3.4
解約違約金他	8.5	2.5	△5.9	3.3	0.7

	第15期 実績(A)	第16期 今回予想(B)	差異 (B)-(A)	第17期 予想(C)	差異 (C)-(B)
賃貸事業費用					
PMB報酬	318.3	318.0	△0.2	320.8	2.7
水道光熱費	246.2	254.2	7.9	254.8	0.5
修繕費	132.3	144.2	11.8	125.1	△19.0
原状回復費	72.4	81.5	9.1	63.7	△17.7
公租公課	234.7	252.4	17.7	252.4	△0.0
その他支出	80.4	100.6	20.2	103.3	2.6
広告宣伝費	35.8	48.1	12.3	50.0	1.8
減価償却費	409.1	407.5	△1.6	402.7	△4.8
一般管理費・営業外収益費用					
資産運用報酬	191.1	196.7	5.5	195.2	△1.5
資産保管手数料	3.5	3.7	0.2	3.7	△0.0
一般事務手数料	13.1	12.8	△0.3	12.3	△0.5
租税公課	39.0	32.0	△7.0	32.0	-
その他	52.1	60.4	8.3	57.4	△3.0
営業外収益	0.5	-	△0.5	-	-
営業外費用	295.4	306.7	11.3	297.4	△9.3
支払利息	190.9	199.8	8.9	198.4	△1.4
融資関連費用	91.4	93.4	2.0	89.1	△4.3

分配金の予想について

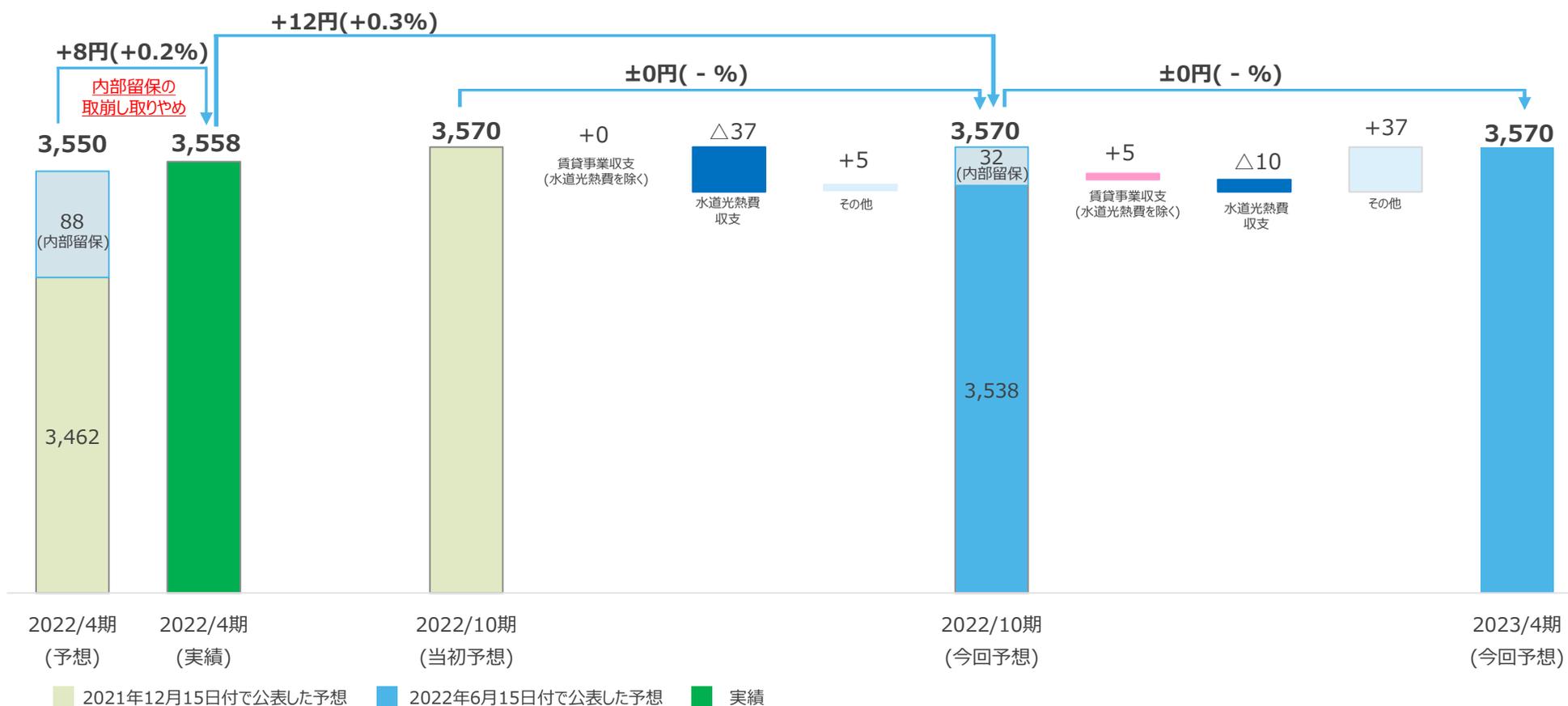
- 2022年10月期の分配金は、前回予想比不変の3,570円（前期比+12円）
水道光熱費等の増加による分配金の減少部分を、内部留保の取崩しで賄い分配金を維持
- 2023年4月期は、一時的な経費の剥落により、内部留保取崩しなしで3,570円（前期比±0円）の分配金を計画

1口当たり分配金

2022年4月期（第15期）

2022年10月期（第16期）

2023年4月期（第17期）



ESGについて

- 2022年4月期は、環境認証を4物件で取得
- 本資産運用会社がTCFD提言への賛同を表明

■ 西葛西トーセイビル BELS取得に向けての取り組み



取得年月	2015年11月
建築年月	1994年1月
取得価格	1,710百万円
環境認証	・2019年 GB認証★ ・2022年 BELS★★★



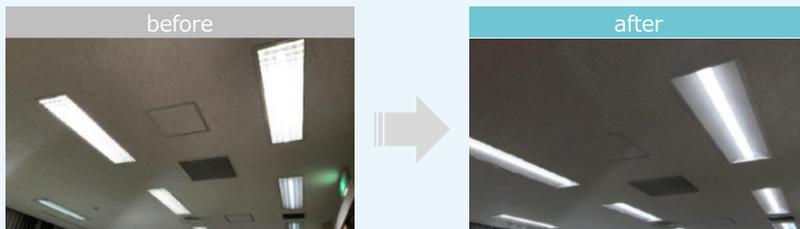
2022年4月取得 ★★★

● 空調更新工事

本物件の取得時にスポンサーにより全フロアの個別空調機と換気設備である全熱交換機を更新（工事代金：84百万円）

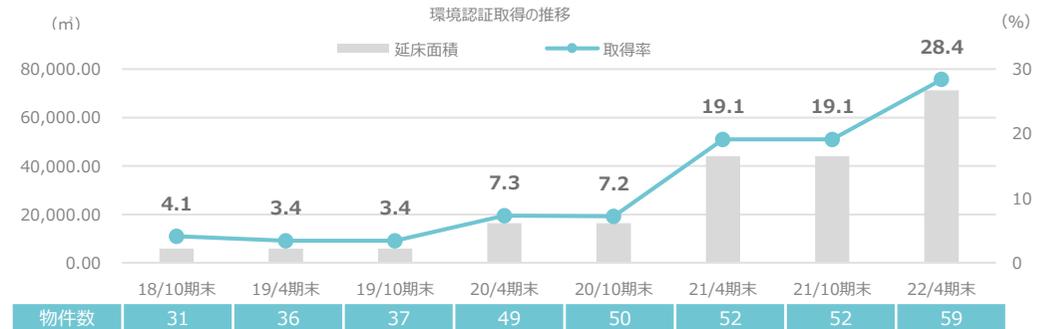
● LED化工事

2022年4月期に、専有部及び共用部の全ての照明器具660台をLED照明に交換（工事代金：8百万円）



■ 環境認証の取得状況

2022年4月に、4物件で新たに環境認証を取得しました。これにより、2022年4月期末時点の取得率は**28.4%**、そのうち、グリーン適格資産の割合は、27.7%となりました



2022年4月 環境認証取得



■ 本資産運用会社がTCFD提言へ賛同しました

2022年1月に、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」へ加入しました。スポンサーであるトーセイ株式会社は2021年11月に賛同を表明しています



■ 保有不動産に対する取り組み

● 環境認証取得済み物件の一覧

	用途	物件名	DBJ Green Building 認証	BELS
グリーン 適格資産	オフィス	西葛西トーセイビル	★	★★★ NEW
	オフィス	新横浜センタービル	-	★★★
	住宅	SEA SCAPE千葉みなと	★★★ NEW	-
	住宅	T's garden北柏 3号棟	★★★	-
-	オフィス	西台NCビル	★★	-
	オフィス	多摩センタートーセイビル	★	-
	オフィス	関内トーセイビルⅡ	★	-
	オフィス	NU関内ビル	★ NEW	-
	オフィス	東戸塚ウエストビル	★ NEW	-

● 第15期CAPEX・修繕工事 完工件数 **342**件（第14期完工件数 339件）

- 全てのCAPEX・修繕工事实施に際し、導入する機器等の省エネ性能や法令遵守、工事方法などを本資産運用会社が独自に定める「ESG工事チェックリスト」に基づき検証・分析
- 住宅の退去に伴う原状回復工事に合わせて下表のとおり設備更新を実施

住宅設備更新の推移（台数・機器数）

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	合計
エアコン	25	19	34	49	108	66	99	124	524
給湯器	4	5	4	29	20	34	24	27	147
LED照明	4	9	14	39	79	118	203	243	709
水栓	47	44	62	94	88	139	120	130	724
温水洗浄トイレ	12	15	31	18	22	31	28	40	197

● 環境性能向上に向けたESG工事の実施

LED化工事

全ての保有物件における共用部について順次LED化を推進しています
現時点において11物件でLED化工事を実施しており、2022年4月期末のLED化率は54.4%、発注済みの工事完了後には、57.0%になる見込みです



関内トーセイビルⅡ

省エネ性能に優れた変圧器に交換

NU関内ビルの受変電設備更新工事において、省エネ性能に優れた変圧器を採用しました。リサイクル可能な素材でできており、また、高効率なため環境負荷が低く、CO2の大幅な削減が期待できます



NU関内ビル

環境配慮型タイルカーペットを採用

オフィス区画の原状回復工事において、100%リサイクル糸を使用したタイルカーペットを採用しています。第15期においては、4物件、2,437㎡で使用しました



SEA SCAPE千葉みなと

■ トーセイ・リート投資法人における社会への取り組みの考え方

重要
課題

テナントとの協働、テナント満足度の向上

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

■ テナント満足度向上に対する取り組み

水回りのリニューアル (NU関内ビル／新横浜センタービル)



■ テナントに対する安心・安全への取り組み

ライフライン自動販売機の設置



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

住宅へもデジタルサイネージ導入開始



多摩センタートーセイビル

Rising Place川崎二番館

エレベーター前に設置したディスプレイより緊急時の連絡や防災に関する情報を発信しています。保有するオフィスや一部住宅で設置しています

シェアサイクルの導入 (KM新宿ビル)

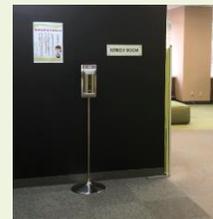


リラックスルーム等の設置

無償で利用可能な付帯設備を充実させています



COVID-19感染拡大 予防対策の実施



保有する全てのオフィス・商業施設のエントランスに消毒液を設置し、感染拡大防止に努めています

AED／エレベーターキャビネットの設置



緊急時に備え、共用部へAED、エレベーター内に非常用品収納ボックスを一部の保有物件に設置しています

■ 従業員への取り組み

本資産運用会社は、運用状況等に応じた適切な人材確保を目指すとともに、研修支援制度により従業員の専門性向上を支援しています

● 従業員満足度調査の実施

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

● ダイバーシティ経営の推進

役員及び従業員に占める比率
男性67%、女性33%
(2022年4月30日)
ベトナム・ミャンマー等の海外出身者も多数採用

● テレワークの体制整備

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



● ワークライフバランスをサポート

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

● 人材教育研修

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

4人に1人不動産証券化協会 認定マスター保有

資格保有者（2022年4月30日時点、本資産運用会社本籍者のみ）

- 宅地建物取引士(合格者含む)89名
- 不動産コンサルティングマスター11名 ■ 不動産証券化協会 認定マスター31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・企業理念アンケート	ESG・インサイダー取引防止研修
コンプライアンス研修	中途入社者向け金商法等法令知識研修
反社会的勢力対応研修	反社・犯収法研修
情報資産管理研修	ハラスメント研修
防災・自衛消防訓練	インサイダー取引防止、贈収賄等禁止研修
安否確認・緊急連絡テスト	個人情報管理に関する業務研修
新入社員導入研修	腐敗防止・情報管理研修
中途社員入社時オリエンテーション	利益相反研修
その他キャリア研修（新入社員・昇格者・管理職）	その他キャリア研修（マネジメント・新入社員）

■ 地域・社会への貢献

トーセイグループの1社として社会貢献活動に参加しています

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

清掃活動ボランティア



清掃作業の様子

『西なぎさ発：東京里海エイド』
2021年度活動結果

25人 参加者数
20袋 回収
(45ℓゴミ袋)

児童養護施設あゆみ学園へのボランティア支援



餅つきイベントの様子



洗浄作業の様子

■ トーセイ・リート投資法人におけるガバナンスへの取り組みの考え方

重要
課題

投資主利益との合致・利益相反回避

顧客本位の業務運営に努め、投資法人利益に連動する運用報酬制度、スポンサーによるセიმボート出資等を通じて投資主利益との方向性一致を図ります

■ お客さま本位の業務運営に関する基本方針

本資産運用会社は、お客さま本位の業務運営に関し6つの基本方針をHPで公表しています

1. 方針の策定・公表
2. 資産価値向上への取り組み
3. 利益相反管理に対する強固な取り組み
4. お客さまに対する分かりやすい情報提供の励行
5. お客さまのリスク許容度を踏まえた金融商品の提供
6. お客さま本位とする企業文化の定着

■ 投資主利益と一致する仕組み

スポンサー（トーセイ）によるセიმボート出資

投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセიმボート出資を実施
- 2022年4月末時点で、本投資法人の投資口52,051口

(発行済投資口数の **14.39%**) を保有

投資口累積投資制度の導入

投資主利益とトーセイグループ役員利益の合致

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

■ コンプライアンスに関する取り組み

基本方針

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

リスク・コンプライアンス委員会の設置

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

本資産運用会社及び役職員の運用報酬体系

トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度

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

意思決定プロセス

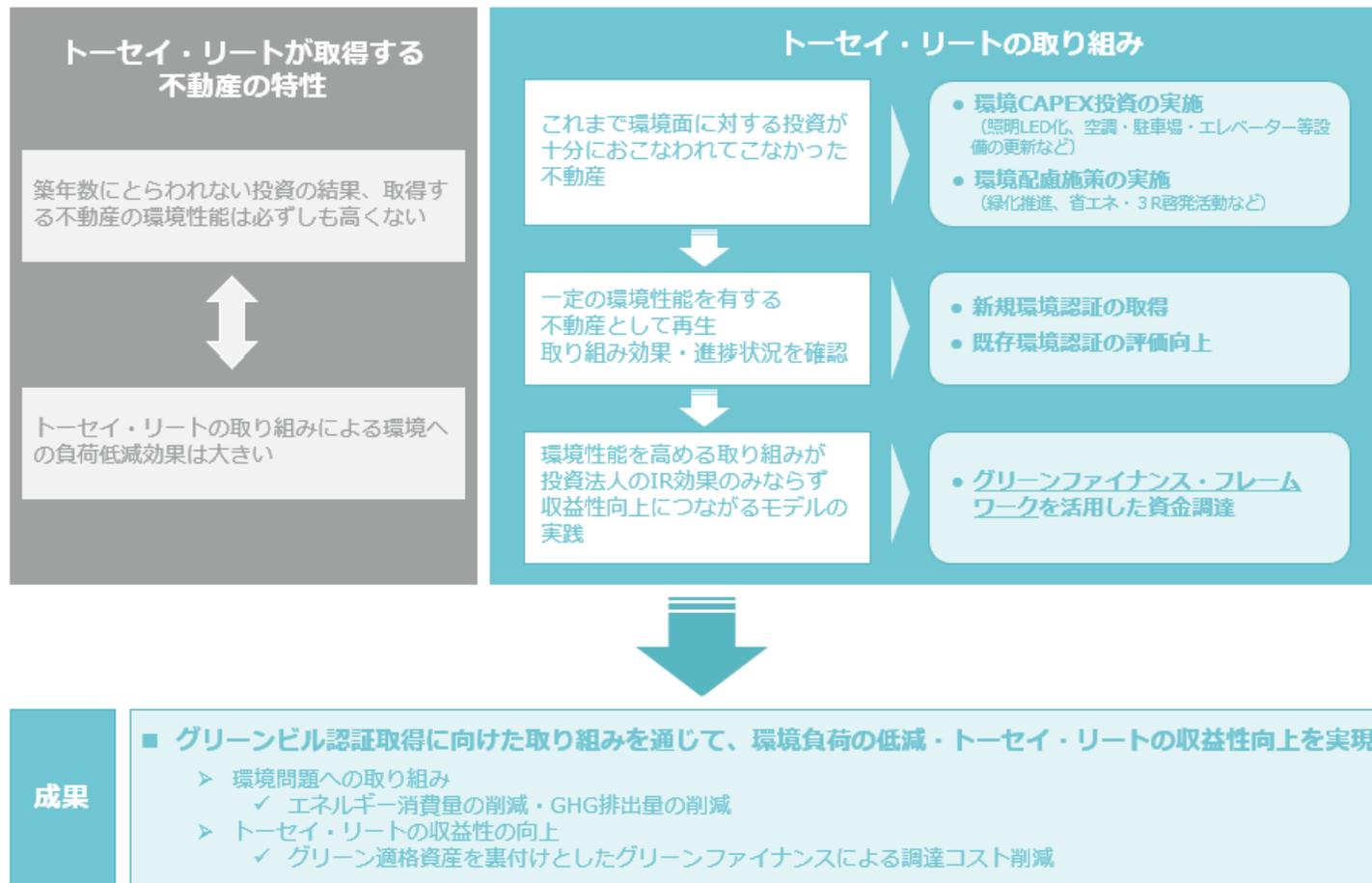
利益相反を回避する意思決定フロー

- 本投資法人と本資産運用会社の私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の取締役会ではなく、各運用本部の投資運用委員会が行う
- 本投資法人については、REIT運用本部投資運用委員会が最終的な意思決定を行う

- 2022年4月期末時点で、環境認証の取得率は、28.4%。そのうちグリーン適格資産の割合は、27.7%

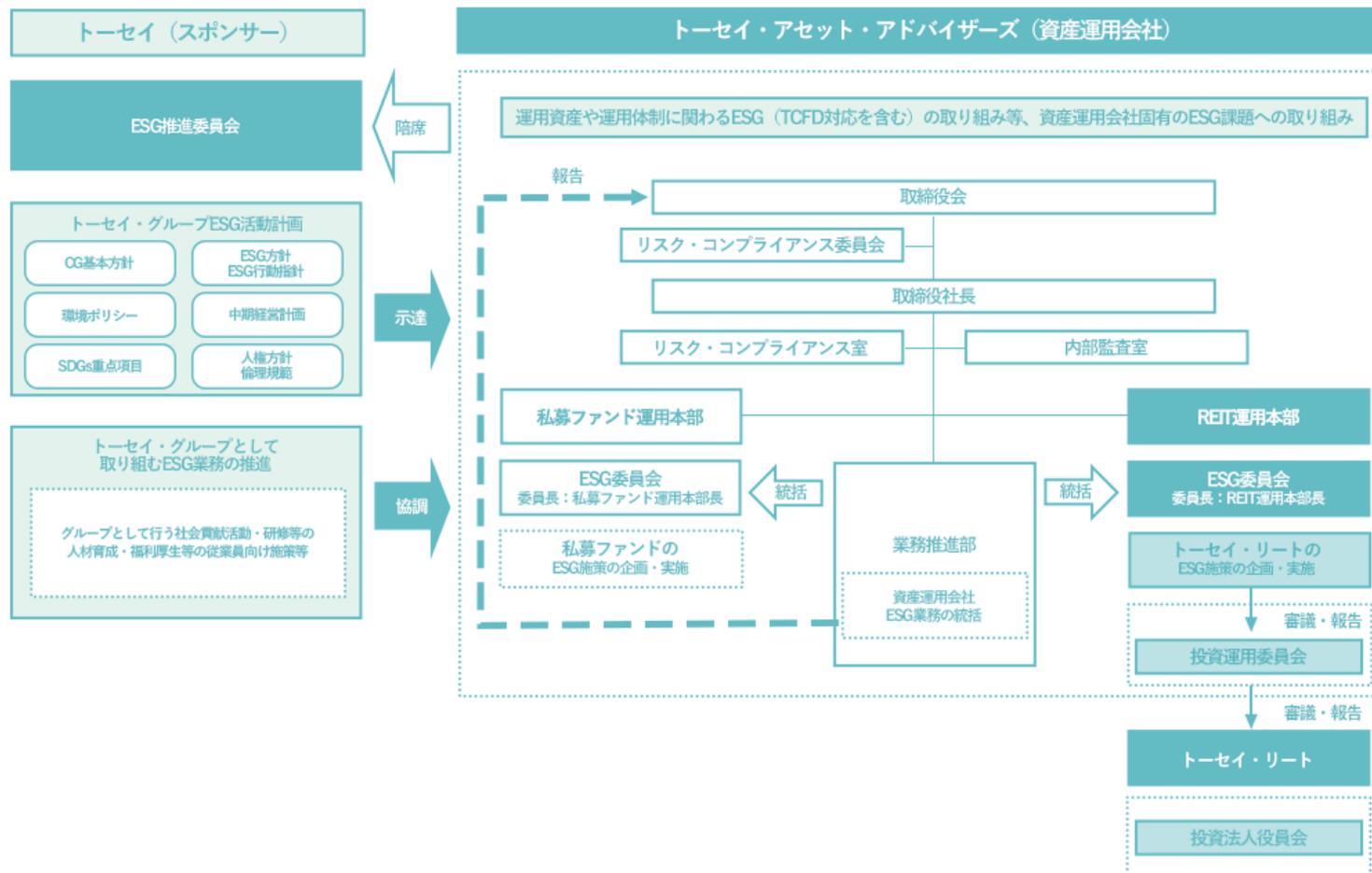
目標

- 保有資産の環境認証取得率を2030年までに延床面積ベースで50%以上とする
- さらに、環境認証を取得した資産のうちグリーン適格資産の割合を50%以上とする



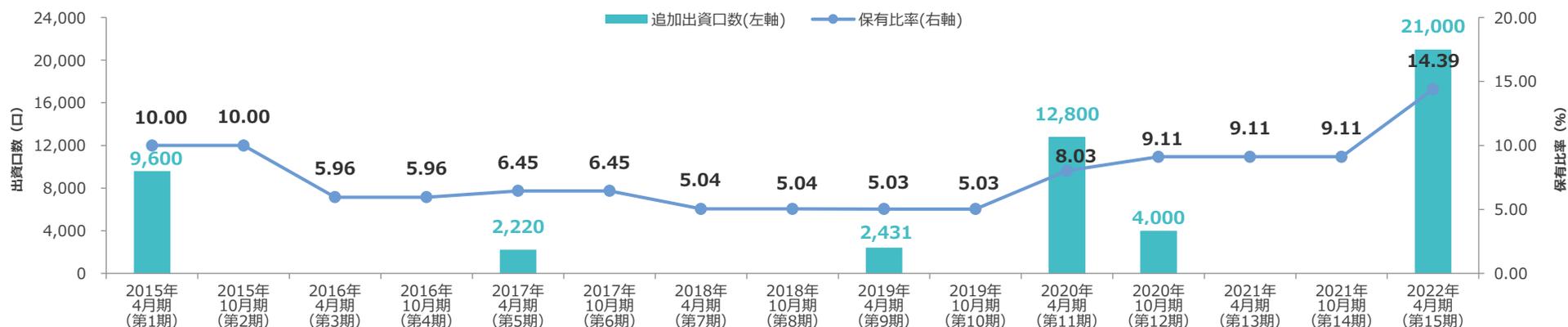
- トーセイグループのESG方針等を踏まえ、環境施策に取り組むとともに、社会貢献活動や従業員向け施策等をグループで協調して展開しています

本投資法人の投資・運用を担うREIT運用本部においては、ESGを実践し、投資主価値の最大化を図るため、投資運用委員会と同様に独立した意思決定を行うことが可能なESG委員会(委員長:REIT運用本部長)を組織して様々な取り組みを行っています
ESG委員会で審議された事項のうち重要なものについては、投資運用委員会・投資法人役員会で承認を得て実施されます



- スポンサーによるセიმボート出資を実施し、投資主利益とトーセイグループの利益の共有化、スポンサーコミットメントの強化を図ってきました
- 本投資法人の投資口52,051口（発行済み投資口数の14.39%）を保有しています

■ スポンサーの出資比率の推移



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

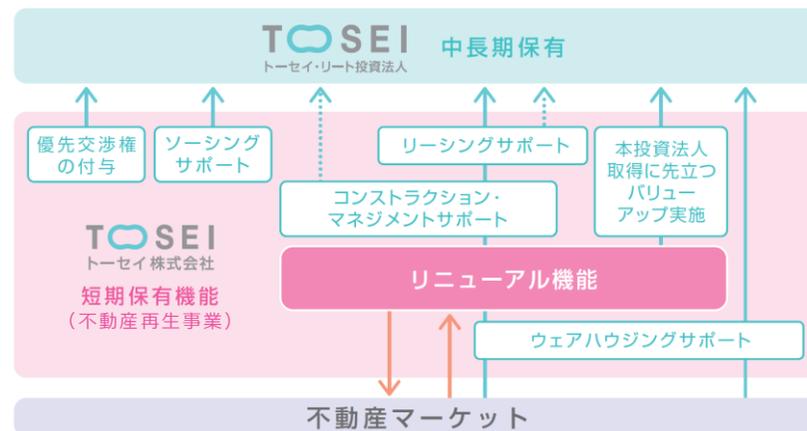
■ トーセイグループによるスポンサーサポートについて

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

トーセイグループの事業概要

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

スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分



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

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

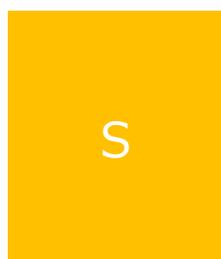


■ 既存不動産の再生・活用

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

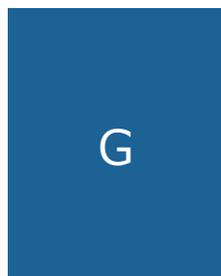
■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

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



■ テナントとの協働、テナント満足度の向上

- テナントとの協働により、オフィスや住宅環境等の改善に取り組みます。また、テナント向け情報発信の充実、アンケートによるニーズ収集等を通じて、テナント満足度の向上に取り組みます



■ 投資主利益との合致・利益相反回避

- 顧客本位の業務運営に努め、コンプライアンスの徹底や利益相反取引を排除します
- 投資法人利益に連動する運用報酬制度、スポンサーによるセ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
- トーセイグループの強みやサポートを活用

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

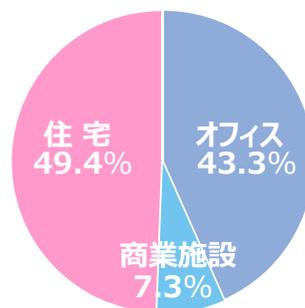
地域
東京経済圏中心 (東京、神奈川、埼玉、千葉)

規模
中小規模 (原則50億円以下)

投資対象
オフィス、商業施設 住宅、物流施設

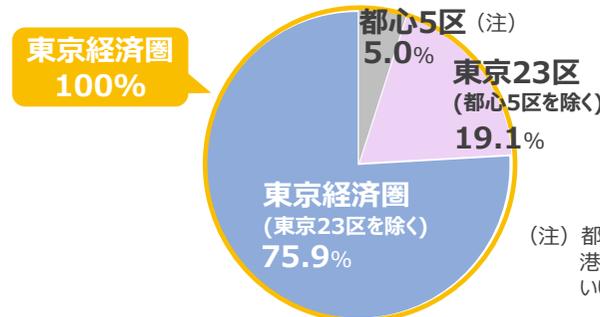
用途別投資比率

(取得価格ベース)



地域別投資比率

(取得価格ベース)



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

トーセイの強み・サポートを活用した投資運用

トーセイの3つの強み



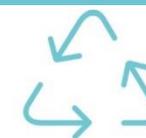
【目利きカ】

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

■ オンラインと対面を活用したIRの取り組み

・YouTube

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

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

・個人投資家向け説明会（名古屋）

第15期は、名古屋で説明会を実施しました。
 オンラインのみならず対面で投資主様へ直接お伝えすることを大切にしております。

2022年1月13日 | ダイワJ-REITキャラバン（名古屋）



公開中の主な動画

画像をクリックすると各動画をご覧いただけます

・本投資法人のご紹介



・保有物件のご紹介



公開予定の動画「第15期決算概要」
 公開日時：2022年7月28日 15時頃

各媒体を通じた更なる情報発信の実施

さらに多くの皆さまへお届けするために、「TDnet」、
 「PR Times」も活用し、本投資法人の魅力を発信いたしました。



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/>



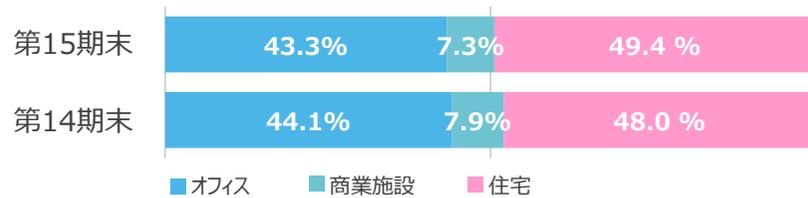
ポートフォリオの推移

	2017年 10月期末 (第6期末)	2018年 4月期末 (第7期末)	2018年 10月期末 (第8期末)	2019年 4月期末 (第9期末)	2019年 10月期末 (第10期末)	2020年 4月期末 (第11期末)	2020年 10月期末 (第12期末)	2021年 4月期末 (第13期末)	2021年 10月期末 (第14期末)	2022年 4月期末 (第15期末)	
資産規模 (億円) (取得価格ベース)	361	459 ▲98 第3回 公募増資	459	558 ▲106 第4回 公募増資	568 ▲10 期中取得	687 ▲119 第5回 公募増資	703 ▲16 期中取得	723 ▲29 期中取得	723 ▲9 譲渡	723 ▲58 期中取得	782
物件数	23	31	31	36	37	49	50	52	52	59	
テナント数	670	1,120	1,118	1,307	1,362	1,955	1,979	2,156	2,177	2,385	
上位5物件比率 (取得価格ベース)	41.5%	32.7%	32.7%	29.9%	29.4%	24.5%	23.9%	23.3%	23.3%	21.5%	
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	35.2%	27.2%	27.0%	23.3%	22.8%	18.6%	18.2%	13.3%	12.7%	11.8%	
平均鑑定NOI 利回り	6.12%	6.05%	6.08%	5.96%	5.96%	5.93%	5.93%	5.91%	5.90%	5.88%	
不動産鑑定 評価額	403億円	508億円	518億円	631億円	650億円	778億円	796億円	822億円	825億円	899億円	
1口当たりNAV (注1)	126,686円	124,278円	129,333円	130,221円	133,906円	136,345円	136,889円	139,049円	140,331円	144,462円	
含み益 (注2)	44.6億円	52.2億円	64.0億円	78.4億円	88.8億円	97.8億円	100.9億円	108.3億円	112.6億円	128.2億円	

(注1) 「1口当たりNAV」は、各期末時点NAV÷発行済投資口数の総口数の算式、NAVは、各期末時点の投資口の発行価額総額+含み益（鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計）の算式により計算しています。

(注2) 「含み益」は、各期末時点の保有資産の「鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計」を記載しています。

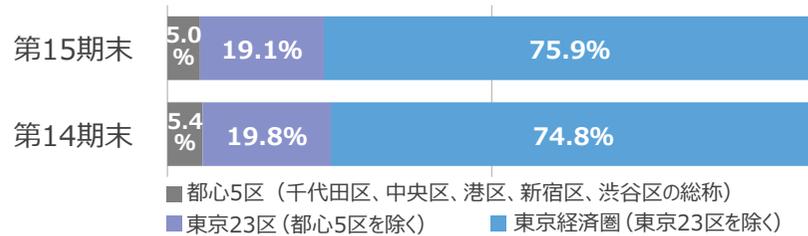
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第14期末	第15期末
オフィス	6.07%	6.06%
商業施設	6.12%	6.12%
住宅	5.71%	5.68%

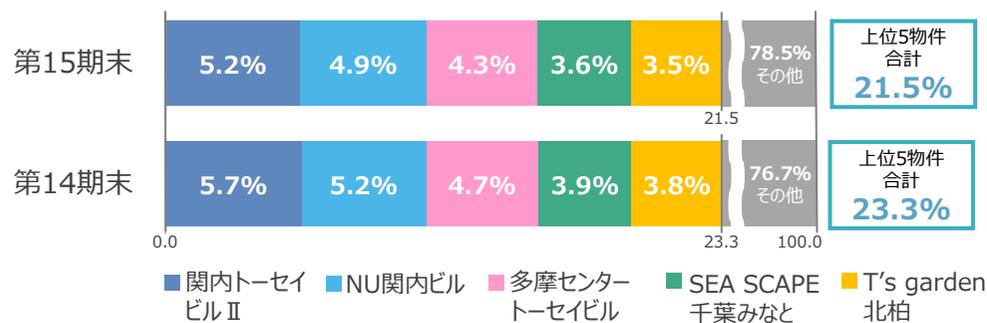
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



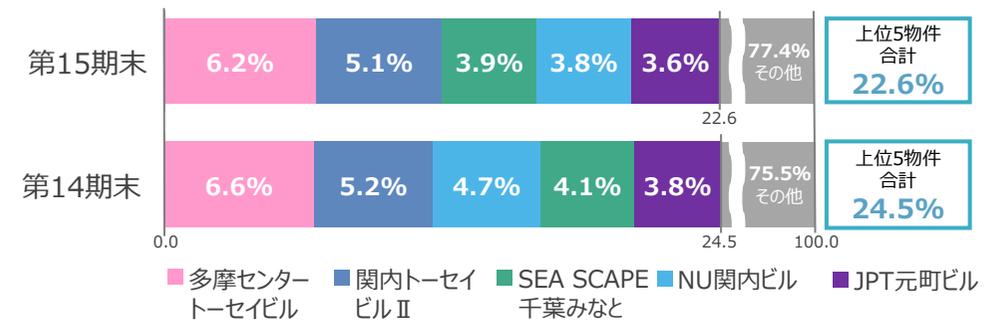
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第14期末	第15期末
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.57%	6.56%
東京23区 (都心5区を除く)	5.66%	5.65%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.92%	5.89%

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）

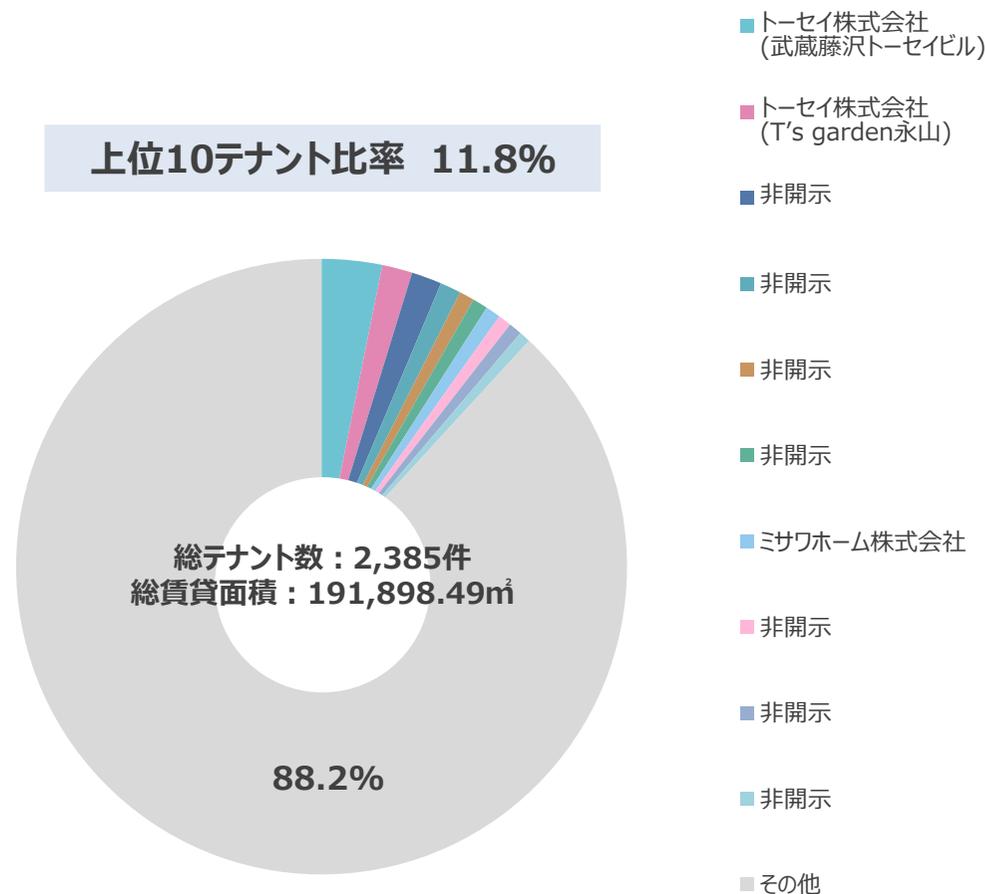


■ 物件別NOI比率



■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

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



投資主の状況(第15期末)

■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2021年10月期末 (第14期末)		2022年4月期末 (第15期末)		2021年10月期末 (第14期末)		2022年4月期末 (第15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	159,944	46.97	162,150	44.85	17,658	97.53	17,994	97.54
金融機関 (金融商品取引業者含む)	118,423	34.78	112,652	31.16	65	0.36	64	0.35
その他の法人	42,685	12.54	64,127	17.74	276	1.52	275	1.49
外国法人等	19,453	5.71	22,576	6.25	107	0.59	114	0.62
合計	340,505	100.00	361,505	100.00	18,106	100.00	18,447	100.00

■ 主要な投資主一覧 (上位10位) (注2)

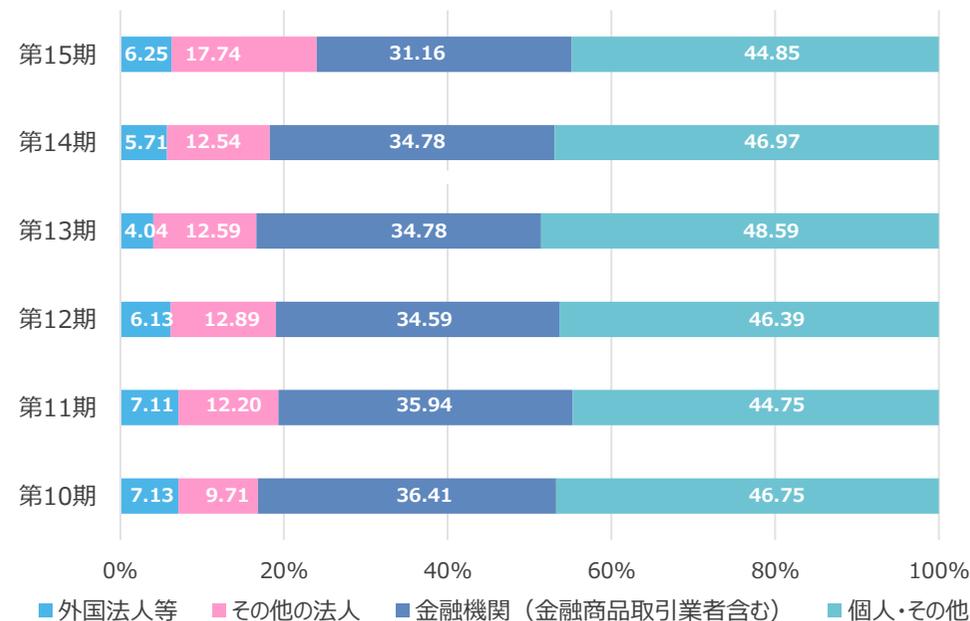
	投資主名	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	トーセイ株式会社	52,051	14.39
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	33,950	9.39
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	22,346	6.18
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,364	3.69
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	8,813	2.43
6	個人	8,254	2.28
7	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,978	1.37
8	近畿産業信用組合	4,340	1.20
9	上田八木短資株式会社	3,145	0.86
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	2,941	0.81
	合計	154,182	42.65

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

(注2) 2022年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

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

■ 業態別保有口数割合推移



貸借対照表

(単位：千円)

	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,652,728	1,993,629
信託現金及び信託預金	5,518,112	5,767,026
営業未収入金	17,942	11,962
前払費用	161,069	219,941
その他	5	68,416
【流動資産合計】	8,349,858	8,060,976
(有形固定資産)	(70,417,493)	(76,289,112)
信託建物	20,119,962	21,797,047
減価償却累計額	△2,994,110	△3,352,205
信託建物（純額）	17,125,852	18,444,842
信託構築物	189,308	191,140
減価償却累計額	△62,487	△67,517
信託構築物（純額）	126,820	123,623
信託機械及び装置	485,493	503,079
減価償却累計額	△180,265	△202,558
信託機械及び装置（純額）	305,228	300,521
信託工具、器具及び備品	296,373	339,033
減価償却累計額	△121,644	△145,376
信託工具、器具及び備品（純額）	174,729	193,656
信託土地	52,684,861	57,226,468
(無形固定資産)	(869,627)	(869,627)
信託借地権	869,627	869,627
(投資その他の資産)	(319,776)	(340,829)
長期前払費用	309,776	330,811
繰延税金資産	-	18
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	71,606,897	77,499,570
投資口交付費	14,633	23,381
投資法人債発行費	14,015	12,832
【繰延資産合計】	28,648	36,214
資産合計	79,985,404	85,596,761

	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138,635	220,951
1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	6,400,000
未払金	146,404	153,113
未払法人税等	605	976
未払消費税等	26,106	18,453
前受金	510,862	550,142
その他	138,959	82,174
【流動負債合計】	6,161,572	7,425,811
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	32,300,000	33,500,000
信託預り敷金及び保証金	2,646,800	2,869,200
【固定負債合計】	35,946,800	37,369,200
負債合計	42,108,373	44,795,011
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,516,661	39,395,425
剰余金	(1,360,369)	(1,406,323)
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,360,369	1,406,323
【投資主資本合計】	37,877,031	40,801,749
純資産合計	37,877,031	40,801,749
負債純資産合計	79,985,404	85,596,761

損益計算書

(単位：千円)

	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,882,389	3,008,688
その他賃貸事業収入	275,201	293,967
営業収益合計	3,157,591	3,302,656
営業費用		
賃貸事業費用	1,345,447	1,421,275
資産運用報酬	186,977	191,185
資産保管手数料	3,534	3,524
一般事務委託手数料	18,020	20,544
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	68,298	81,420
営業費用合計	1,624,737	1,720,410
営業利益	1,532,853	1,582,245
営業外収益		
受取利息	37	39
受取保険金	1,279	-
雑収入	526	501
営業外収益合計	1,843	541
営業外費用		
支払利息	187,631	190,912
投資法人債利息	-	4,250
投資法人債発行費償却	235	672
融資関連費用	92,933	91,419
その他	9,757	8,153
営業外費用合計	290,558	295,408
経常利益	1,244,139	1,287,378
税引前当期純利益	1,244,139	1,287,378
法人税、住民税及び事業税	605	982
法人税等調整額	3,001	△18
法人税等合計	3,606	964
当期純利益	1,240,532	1,286,414
前期繰越利益	119,836	119,909
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,360,369	1,406,323

ポートフォリオ一覧(59物件)(1)

物件番号	物件名 (● = 第15期取得物件)	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 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
O-01	多摩セントーセイビル	32.8	東京都多摩市	3,370	4.3	3,900	3,296	603	50	56	7.16	9,702.32	94.6	4.36
O-02	KM新宿ビル	30.6	東京都新宿区	2,057	2.6	2,970	1,970	999	100	109	6.02	3,403.95	100.0	5.52
O-03	日本橋浜町ビル	31.5	東京都中央区	1,830	2.3	2,780	1,746	1,033	80	87	7.18	3,334.40	97.0	6.11
O-04	関内トーセイビルⅡ	38.2	神奈川県横浜市	4,100	5.2	4,610	3,913	696	△ 40	△ 32	5.92	6,911.99	98.7	11.54
O-05	西葛西トーセイビル	28.2	東京都江戸川区	1,710	2.2	2,060	1,633	426	0	0	6.28	3,187.97	100.0	3.84
O-06	新横浜センタービル	31.4	神奈川県横浜市	1,364	1.7	1,830	1,326	503	40	33	7.09	3,884.81	84.2	6.47
O-07	西台NCビル	30.1	東京都板橋区	1,481	1.9	1,810	1,483	326	10	1	6.20	3,798.48	85.2	5.25
O-08	JPT元町ビル	30.5	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2,810	2,308	501	20	32	6.08	5,410.03	100.0	6.06
O-09	白山麻の実ビル	28.8	東京都文京区	1,380	1.8	1,750	1,362	387	70	58	5.54	1,860.51	100.0	7.31
O-10	長者町デュオビル	28.8	神奈川県横浜市	1,300	1.7	1,440	1,285	154	10	12	5.32	2,217.86	86.2	3.56
O-11	NU関内ビル	35.2	神奈川県横浜市	3,800	4.9	4,050	3,827	222	0	△ 41	5.65	8,025.76	76.9	4.56
O-12	東戸塚ウエストビル	29.2	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2,790	2,702	87	10	6	5.41	5,662.83	100.0	5.22
O-13	関内ワイズビル	31.2	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2,170	2,047	122	0	4	5.23	3,568.43	100.0	6.83
O-14	本厚木トーセイビル	29.3	神奈川県厚木市	880	1.1	910	895	14	1	4	6.38	2,651.90	100.0	8.92
O-15	八王子トーセイビル	34.2	東京都八王子市	1,600	2.0	1,770	1,591	178	0	7	5.83	3,530.42	100.0	5.01
O-16	●本厚木トーセイビルⅡ	26.9	神奈川県厚木市	1,115	1.4	1,180	1,118	61	-	-	6.05	2,755.18	100.0	9.06
O-17	●千葉中央トーセイビル	13.2	千葉県千葉市	833	1.1	907	836	70	-	-	5.42	1,762.92	100.0	6.11
オフィス小計		-	-	33,897	43.3	39,737	33,347	6,389	351	341	6.06	71,669.76	94.4	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	29.4	千葉県千葉市	2,380	3.0	2,590	2,133	456	0	20	6.01	5,890.90	100.0	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	24.7	埼玉県入間市	1,950	2.5	2,140	1,895	244	0	2	6.53	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-04	和紅ビル	35.9	千葉県千葉市	1,400	1.8	1,440	1,331	108	30	38	5.74	2,827.26	100.0	9.32
商標施設 小計		-	-	5,730	7.3	6,170	5,360	809	30	61	6.12	14,807.88	100.0	-
オフィス・商業施設 中計		-	-	39,627	50.6	45,907	38,707	7,199	381	402	6.06	86,477.64	95.3	-

(注) 本表における基準日は2022年4月末日です。

また、「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の合計が占める割合となります。次頁も同じです。

ポートフォリオ一覧(59物件)(2)

物件番号	物件名 (●=第15期取得物件)	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 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
Rd-01	T's garden高円寺	11.3	東京都杉並区	1,544	2.0	2,160	1,483	676	70	75	5.35	2,169.38	98.6	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	33.1	東京都北区	1,227	1.6	1,660	1,192	467	50	54	6.39	3,876.44	100.0	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	14.1	東京都目黒区	1,000	1.3	1,340	979	360	40	42	5.28	1,392.13	93.0	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	13.2	神奈川県川崎市	980	1.3	1,220	924	295	30	34	5.82	2,067.94	93.7	7.38
Rd-05	アビター蒲田	30.9	東京都大田区	836	1.1	987	824	162	27	27	5.47	1,768.23	92.6	7.82
Rd-07	アビニール白妙	27.2	神奈川県横浜市	780	1.0	1,040	741	298	40	24	6.81	2,499.93	95.7	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	29.8	東京都町田市	600	0.8	808	615	192	23	23	7.05	1,866.11	92.8	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	14.1	千葉県千葉市	2,800	3.6	3,220	2,573	646	0	12	5.99	6,758.52	94.5	7.30
Rd-11	T's garden新小岩	24.1	東京都葛飾区	670	0.9	717	661	55	0	2	5.16	1,652.93	96.7	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	30.2	東京都練馬区	1,880	2.4	2,060	1,934	125	20	25	5.33	4,558.96	98.6	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米	32.6	東京都東久留米市	1,650	2.1	1,810	1,621	188	30	30	5.56	3,546.91	96.0	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	27.6	埼玉県川口市	1,420	1.8	1,600	1,402	197	20	22	6.07	5,644.16	95.6	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	31.2	千葉県船橋市	860	1.1	890	860	29	12	12	5.66	2,643.84	91.7	7.50
Rd-16	クレスト山手台	33.2	神奈川県横浜市	710	0.9	755	709	45	10	12	5.83	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17	サンセールと野本町	31.5	埼玉県さいたま市	600	0.8	622	596	25	0	0	5.66	1,419.39	98.6	4.13
Rd-18	Rising Place川崎二番館	5.2	神奈川県川崎市	1,812	2.3	1,920	1,834	85	40	53	5.03	2,962.48	99.3	3.94
Rd-19	Jハレス桜台	28.2	東京都練馬区	1,090	1.4	1,230	1,092	137	0	1	4.88	2,395.88	100.0	5.38
Rd-20	ベルソナーージュ横浜	31.4	神奈川県横浜市	740	0.9	795	744	50	0	0	5.94	1,990.34	90.0	4.65
Rd-21	T's garden西八王子WEST	25.3	東京都八王子市	600	0.8	683	593	89	15	18	6.25	2,315.99	97.4	7.44
Rd-22	T's garden大島	32.5	東京都江東区	1,020	1.3	1,110	1,041	68	10	13	5.83	2,705.70	94.3	5.35
Rd-23	T's garden北柏	28.0	千葉県柏市	2,770	3.5	2,870	2,748	121	30	47	5.41	13,377.44	98.0	4.32
Rd-24	センチュリー浦和	33.1	埼玉県さいたま市	980	1.3	1,120	989	130	10	12	5.98	4,201.77	98.7	4.54
Rd-25	T's garden永山	35.9	東京都多摩市	850	1.1	954	848	105	27	30	6.14	4,286.89	100.0 (97.7)	7.72
Rd-26	グランドウールふじみ野	25.2	埼玉県富士見市	822	1.1	859	824	34	2	4	5.80	2,144.34	92.9	4.14
Rd-27	T's garden一橋学園	33.9	東京都小平市	760	1.0	839	762	76	23	25	5.72	2,845.88	98.3	10.05
Rd-28	T's garden藤Ⅱ	35.1	埼玉県川口市	750	1.0	821	755	65	6	8	6.02	3,045.95	98.2	4.43
Rd-29	T's garden藤Ⅲ	32.4	埼玉県川口市	655	0.8	700	664	35	5	5	5.83	2,464.40	94.9	3.03
Rd-30	T's garden柏	30.1	千葉県柏市	595	0.8	648	604	43	△ 11	△ 15	5.89	3,265.30	93.4	8.26
Rd-31	サンイング北松戸	16.2	千葉県松戸市	482	0.6	512	480	31	11	13	5.29	1,193.60	100.0	3.17
Rd-32	T's garden田無	30.6	東京都西東京市	310	0.4	385	332	52	10	10	6.37	1,263.32	95.5	8.83
Rd-33	T's gardenセンター南	15.3	神奈川県横浜市	1,140	1.5	1,280	1,163	116	10	13	4.97	1,942.40	96.1	8.65
Rd-34	ブルヴァル舞岡	18.4	神奈川県横浜市	810	1.0	886	827	58	△ 1	2	5.58	3,002.40	100.0	9.79
Rd-35	T's garden小岩	29.1	東京都江戸川区	490	0.6	587	504	82	1	△ 2	5.32	1,186.85	100.0	6.29
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	33.6	神奈川県横浜市	480	0.6	590	489	100	3	4	6.03	1,049.07	89.4	9.07
Rd-37	●セルリアン・シティ	30.9	東京都東久留米市	1,060	1.4	1,160	1,087	72	-	-	5.44	3,199.68	89.0	4.48
Rd-38	●T's garden越谷大袋	31.1	埼玉県越谷市	804	1.0	849	825	23	-	-	6.05	3,655.13	98.4 (87.8)	2.99
Rd-39	●T's garden梶ヶ谷	29.0	神奈川県川崎市	790	1.0	897	804	92	-	-	5.38	1,107.32	77.8	10.31
Rd-40	●T's garden都筑ふれあいの丘	33.0	神奈川県横浜市	660	0.8	742	675	66	-	-	5.85	1,562.22	100.0	10.02
Rd-41	●グリーンスター・ハイツ	29.7	東京都荒川区	620	0.8	754	632	121	-	-	5.68	1,632.50	100.0	4.11
住宅 小計		-	-	38,647	49.4	44,080	38,451	5,628	563	650	5.68	113,464.46	96.5	-
合計/平均		28.5	-	78,274	100.0	89,987	77,158	12,828	944	1,053	5.88	199,942.10	96.0	3.31

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(1)

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

所在地	東京都多摩市 落合	東京都新宿区 歌舞伎町	東京都中央区 日本橋浜町	神奈川県横浜市 中区住吉町	東京都江戸川区 西葛西	神奈川県横浜市 港北区新横浜	東京都板橋区 高島平
最寄駅	小田急多摩線 小田急多摩 センター駅 徒歩約4分	西武新宿線 西武新宿駅 徒歩約1分	都営地下鉄新宿線 浜町駅 徒歩約3分	横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩約3分	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩約2分	JR東海道新幹線・横浜線 新横浜駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 西台駅 徒歩約1分
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	4,100百万円	1,710百万円	1,364百万円	1,481百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上7階	地下1階/地上9階	地上9階	地下1階/地上12階	地下1階/地上8階	地下2階/地上9階	地下1階/地上7階
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	9,383.81㎡	4,271.38㎡	5,809.25㎡	6,214.11㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	224,587	99,261	98,692	172,190	78,322	56,127	61,223
賃貸事業収入	185,964	87,899	85,691	155,126	69,739	52,900	55,636
その他賃貸事業収入	38,623	11,361	13,001	17,064	8,583	3,226	5,587
不動産賃貸事業費用合計 ②	83,596	30,763	31,570	54,857	22,527	25,210	27,855
管理委託費	25,587	6,695	7,886	17,546	6,735	7,606	8,625
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	34,470	7,168	12,563	16,702	6,932	4,795	8,529
損害保険料	382	127	126	227	101	139	138
修繕費	5,198	5,331	1,290	2,828	694	1,333	533
公租公課	16,980	10,114	8,281	13,456	6,485	7,100	8,109
その他費用	676	1,025	1,122	3,797	1,278	3,933	1,619
NOI ③ (①-②)	140,991	68,497	67,121	117,333	55,794	30,917	33,368
減価償却費 ④	20,976	9,899	11,012	20,624	9,695	8,862	12,765
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	120,014	58,598	56,108	96,708	46,098	22,054	20,603
資本的支出 ⑥	14,322	-	3,792	12,936	9,020	15,414	21,750
NCF ⑦ (③-⑥)	126,669	68,497	63,329	104,396	46,774	15,502	11,617

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15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	118,567	58,436	45,468	141,617	121,476	74,753	49,639
賃貸事業収入	104,034	52,710	40,438	129,759	100,333	66,891	45,334
その他賃貸事業収入	14,532	5,725	5,030	11,857	21,142	7,861	4,304
不動産賃貸事業費用合計 ②	35,134	12,865	13,907	54,352	43,365	25,855	15,668
管理委託費	10,673	4,067	5,110	21,267	14,131	8,498	6,888
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	12,538	3,835	4,560	14,084	11,660	8,412	3,824
損害保険料	171	68	75	317	212	151	100
修繕費	1,399	534	591	1,430	6,254	1,866	136
公租公課	9,418	4,018	3,046	13,510	10,028	6,068	4,359
その他費用	634	42	224	3,441	777	557	59
NOI ③ (①-②)	83,432	45,570	31,561	87,264	78,110	48,897	33,970
減価償却費 ④	13,156	6,255	11,434	14,160	13,463	4,617	5,719
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	70,275	39,314	20,126	73,104	64,646	44,280	28,251
資本的支出 ⑥	370	17,282	8,602	55,856	17,232	280	2,405
NCF ⑦ (③-⑥)	83,062	28,288	22,958	31,408	60,877	48,617	31,564

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(3)

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

所在地	東京都八王子市横山町	神奈川県厚木市中町	千葉県千葉市中央区中央	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北
最寄駅	JR中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5分	小田急小田原線 本厚木駅 徒歩約6分	千葉都市モノレール1号線 霞川公園駅 徒歩約3分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	西武池袋線 武蔵藤沢駅 徒歩約9分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	JR中央線 高円寺駅 徒歩約5分
取得価格	1,600百万円	1,115百万円	833百万円	2,380百万円	1,950百万円	1,400百万円	1,544百万円
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造垂鉛メッキ銅板葺	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	73,574	35,091	17,958	121,904	72,186	68,866	52,789
賃貸事業収入	66,841	33,336	16,170	98,569	72,186	59,366	51,072
その他賃貸事業収入	6,732	1,754	1,787	23,335	-	9,499	1,717
不動産賃貸事業費用合計 ②	23,107	7,158	5,276	46,629	7,435	22,950	11,058
管理委託費	8,483	3,605	2,019	7,649	1,080	9,140	3,889
信託報酬	300	214	214	300	300	300	300
水道光熱費	7,112	2,511	2,032	24,284	-	9,366	451
損害保険料	127	74	43	197	80	101	53
修繕費	1,077	408	242	2,104	277	1,042	2,420
公租公課	5,511	-	-	11,344	5,675	2,934	2,939
その他費用	495	344	725	750	22	65	1,004
NOI ③ (①-②)	50,467	27,933	12,681	75,275	64,751	45,915	41,731
減価償却費 ④	7,029	5,582	4,060	20,605	8,870	8,608	5,920
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	43,438	22,350	8,621	54,669	55,880	37,307	35,810
資本的支出 ⑥	-	-	-	-	6,737	-	135
NCF ⑦ (③-⑥)	50,467	27,933	12,681	75,275	58,013	45,915	41,595

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(4)

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

所在地	東京都北区浮間	東京都目黒区下目黒	神奈川県川崎市川崎区伊勢町	東京都大田区中央	神奈川県横浜市南区白妙町	東京都町田市原町田	千葉県千葉市中央区中央港
最寄駅	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩約13分	京急大師線 鈴木町駅 徒歩約8分	JR京浜東北線 蒲田駅 徒歩約18分	横浜市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅 徒歩約4分	JR横浜線 町田駅 徒歩約6分	JR京葉線 千葉みなと駅 徒歩約1分
取得価格	1,227百万円	1,000百万円	980百万円	836百万円	780百万円	600百万円	2,800百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上12階	地上6階	地上3階	地上6階	地上11階	地下1階／地上12階	地下1階／地上13階
延床面積	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	55,558	35,118	36,824	29,000	37,356	31,471	125,711
賃貸事業収入	54,024	34,757	34,877	27,392	35,651	29,334	112,895
その他賃貸事業収入	1,533	360	1,947	1,607	1,705	2,137	12,815
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,902	7,438	8,464	8,751	8,961	10,100	37,339
管理委託費	5,120	2,799	2,462	2,469	2,750	2,896	10,420
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	769	314	296	591	841	704	10,394
損害保険料	96	40	47	43	60	56	200
修繕費	2,544	901	2,026	2,682	1,559	2,611	4,376
公租公課	3,348	2,123	1,928	1,540	2,044	2,509	8,922
その他費用	723	959	1,403	1,124	1,404	1,021	2,725
NOI ③ (①-②)	42,655	27,679	28,359	20,249	28,395	21,370	88,371
減価償却費 ④	4,323	4,091	5,373	3,269	7,048	6,304	24,388
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	38,332	23,587	22,986	16,979	21,347	15,065	63,983
資本的支出 ⑥	155	1,701	735	2,834	22,706	5,568	11,998
NCF ⑦ (③-⑥)	42,500	25,978	27,624	17,414	5,689	15,801	76,373

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(5)

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

所在地	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北	東京都東久留米市東本町	埼玉県川口市芝	千葉県船橋市二子町	神奈川県横浜市 泉区西が岡	埼玉県さいたま市 中央区下落合
最寄駅	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約16分	JR総武線 下総中山駅 徒歩約9分	相鉄いずみ野線 弥生台駅 徒歩約10分	JR埼京線 与野本町駅 徒歩約8分
取得価格	670百万円	1,880百万円	1,650百万円	1,420百万円	860百万円	710百万円	600百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上10階	地上8階	地上10階	地上7階	地上6階	地上7階	地上4階
延床面積	1,976.90㎡	4,563.79㎡	4,374.55㎡	5,812.86㎡	2,871.43㎡	2,905.27㎡	1,978.93㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	26,238	65,930	68,105	59,515	34,534	30,348	23,656
賃貸事業収入	25,227	64,238	62,423	57,457	33,061	29,464	22,853
その他賃貸事業収入	1,011	1,691	5,682	2,057	1,473	884	803
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,294	11,398	19,379	14,677	8,961	7,566	10,839
管理委託費	2,460	3,891	5,492	4,538	3,259	3,250	2,215
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	584	765	3,809	537	650	384	567
損害保険料	43	103	99	124	60	59	41
修繕費	429	1,586	5,293	4,175	1,811	1,387	4,580
公租公課	1,454	4,511	2,683	4,064	2,368	1,898	1,653
その他費用	21	239	1,702	935	511	286	1,481
NOI ③ (①-②)	20,944	54,531	48,725	44,838	25,572	22,782	12,817
減価償却費 ④	2,881	5,269	8,297	7,241	2,929	3,294	1,650
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	18,062	49,262	40,427	37,596	22,643	19,488	11,167
資本的支出 ⑥	-	222	7,874	4,321	2,097	298	1,115
NCF ⑦ (③-⑥)	20,944	54,309	40,850	40,517	23,475	22,484	11,702

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(6)

Rd-18 Rising Place川崎二番館	Rd-19 Jパレス桜台	Rd-20 ベ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	60,841	37,196	29,315	27,119	41,049	119,946	40,834
賃貸事業収入	58,703	35,019	26,538	26,566	39,685	103,792	39,601
その他賃貸事業収入	2,138	2,176	2,776	553	1,363	16,154	1,232
不動産賃貸事業費用合計 ②	13,115	9,378	10,553	6,463	12,878	40,586	13,993
管理委託費	4,652	3,612	2,637	2,343	3,998	10,048	3,688
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	507	696	1,934	629	619	12,728	459
損害保険料	92	58	57	62	70	315	90
修繕費	1,282	2,097	3,068	1,089	3,303	5,991	6,440
公租公課	4,697	2,076	1,595	1,808	1,613	8,772	2,369
その他費用	1,582	537	960	229	2,972	2,429	644
NOI ③ (①-②)	47,726	27,817	18,762	20,656	28,170	79,360	26,841
減価償却費 ④	13,956	2,459	2,918	3,917	4,183	19,663	5,360
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	33,769	25,357	15,843	16,739	23,987	59,696	21,480
資本的支出 ⑥	-	1,299	2,665	558	878	1,854	3,080
NCF ⑦ (③-⑥)	47,726	26,517	16,096	20,098	27,292	77,505	23,760

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(7)

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

所在地	東京都多摩市永山	埼玉県富士見市ふじみ野東	東京都小平市喜平町	埼玉県川口市芝	埼玉県川口市芝中田	千葉県柏市富里	千葉県松戸市上本郷字花下
最寄駅	京王相模原線 京王永山駅、 小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分	JR京浜東北線 蔵駅 徒歩約15分	JR京浜東北線 蔵駅 徒歩約15分	JR常磐線 柏駅 徒歩約14分	JR常磐線 北松戸駅 徒歩約3分
取得価格	850百万円	822百万円	760百万円	750百万円	655百万円	595百万円	482百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下1階/地上6階	地上5階	地上6階	地上6階	地上7階	地上6階	地上6階
延床面積	5,854.83㎡	2,308.96㎡	3,168.04㎡	3,052.87㎡	2,615.04㎡	3,569.02㎡	1,531.86㎡
個別物件収支 (単位:千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	36,847	33,410	30,680	32,134	27,672	26,863	17,907
賃貸事業収入	36,789	31,529	30,344	31,656	26,722	25,802	17,045
その他賃貸事業収入	57	1,880	335	478	949	1,061	862
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,554	9,969	8,192	6,776	16,707	7,963	5,023
管理委託費	4,535	3,438	2,432	3,052	3,201	3,005	1,736
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	1,078	403	561	294	368	474	293
損害保険料	110	54	75	72	61	72	41
修繕費	455	2,706	2,409	1,029	10,715	1,356	972
公租公課	2,977	1,786	1,835	1,849	1,700	2,073	1,037
その他費用	96	1,281	578	178	359	682	643
NOI ③ (①-②)	27,293	23,440	22,487	25,357	10,965	18,900	12,884
減価償却費 ④	4,855	3,281	2,702	2,610	1,950	3,986	3,103
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	22,438	20,159	19,785	22,747	9,014	14,913	9,780
資本的支出 ⑥	892	830	147	148	1,121	8,900	983
NCF ⑦ (③-⑥)	26,400	22,610	22,340	25,209	9,843	10,000	11,900

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(8)

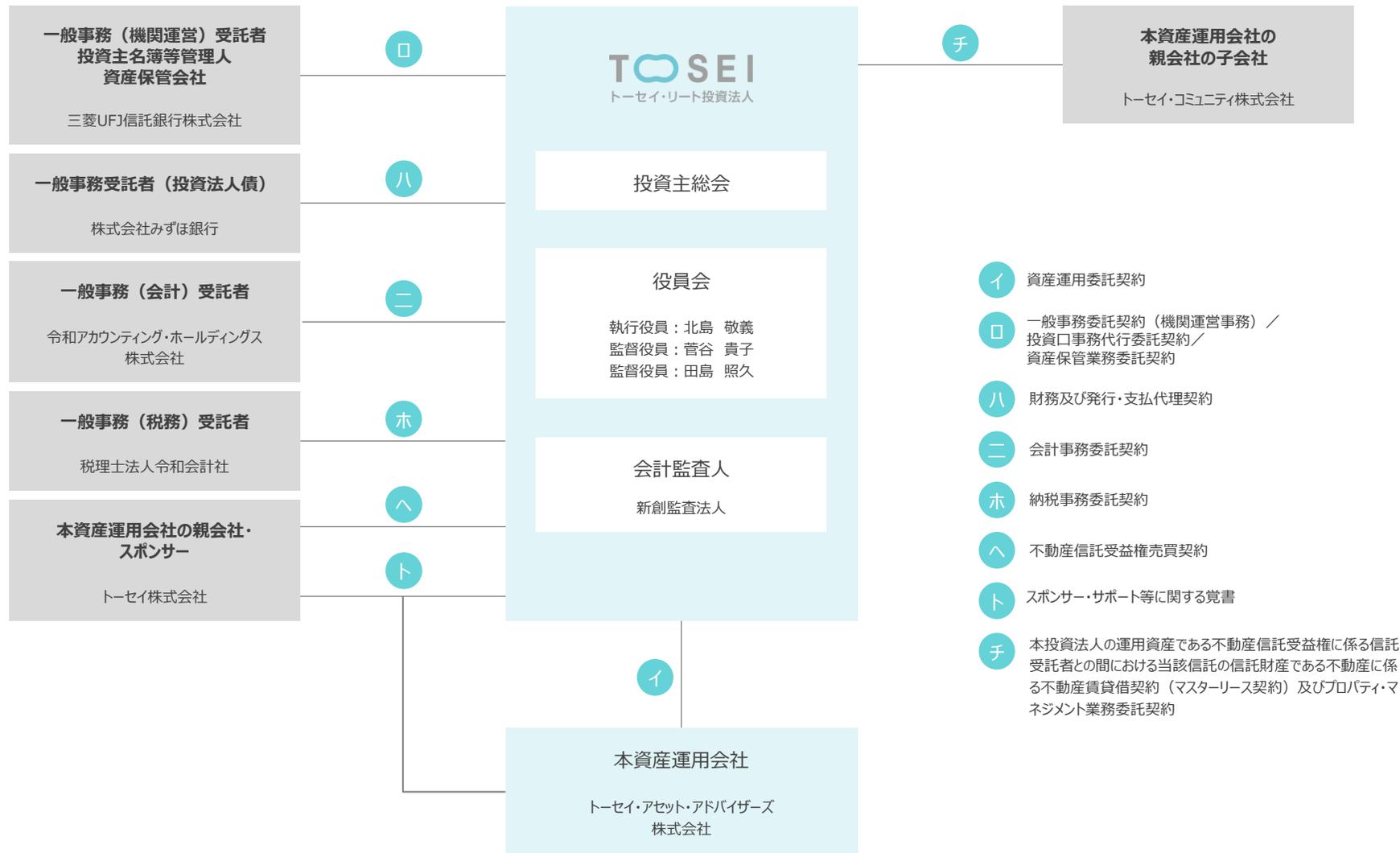
Rd-32 T's garden田無	Rd-33 T's gardenセンター南	Rd-34 ブルヴァル舞岡	Rd-35 T's garden小岩	Rd-36 T's garden 都筑ふれあいの丘II	Rd-37 セルリアン・シティ	Rd-38 T's garden越谷大袋
						

所在地	東京都西東京市南町	神奈川県横浜市 都筑区茅ヶ崎中央	神奈川県横浜市 戸塚区舞岡町	東京都江戸川区北小岩	神奈川県横浜市 都筑区荏田南	東京都東久留米市東本町	埼玉県越谷市 大字袋山字根河原
最寄駅	西武新宿線 西武柳沢駅 徒歩約6分	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン センター南駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄ブルーライン 舞岡駅 徒歩約22分	京成電鉄京成本線 京成小岩駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約15分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	東武鉄道伊勢崎線 大袋駅 徒歩約3分
取得価格	310百万円	1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円	1,060百万円	804百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下1階/地上7階	地上11階	地上5階	地上8階	地下1階/地上5階	地下1階/地上10階	地上10階
延床面積	1,672.02㎡	2,295.54㎡	3,144.11㎡	1,330.30㎡	1,522.59㎡	4,061.99㎡	4,276.68㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	15,538	41,138	34,630	16,617	22,737	28,465	24,890
賃貸事業収入	15,104	40,656	33,233	16,170	18,382	27,256	22,981
その他賃貸事業収入	433	481	1,397	447	4,355	1,208	1,908
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,094	8,795	6,768	4,793	9,180	8,016	6,803
管理委託費	2,100	3,402	3,149	1,651	2,103	3,281	2,825
信託報酬	300	300	300	300	300	214	214
水道光熱費	310	649	273	233	3,181	1,584	848
損害保険料	39	57	67	29	33	64	68
修繕費	1,963	1,065	380	844	1,633	2,037	2,081
公租公課	1,060	2,597	2,580	692	1,149	-	-
その他費用	320	724	17	1,041	778	834	765
NOI ③ (①-②)	9,443	32,342	27,861	11,824	13,557	20,448	18,086
減価償却費 ④	1,743	4,465	3,132	1,932	1,330	4,168	2,918
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	7,700	27,877	24,729	9,891	12,226	16,280	15,168
資本的支出 ⑥	787	1,041	-	5,113	-	392	-
NCF ⑦ (③-⑥)	8,656	31,301	27,861	6,710	13,557	20,056	18,086

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第15期)(9)

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

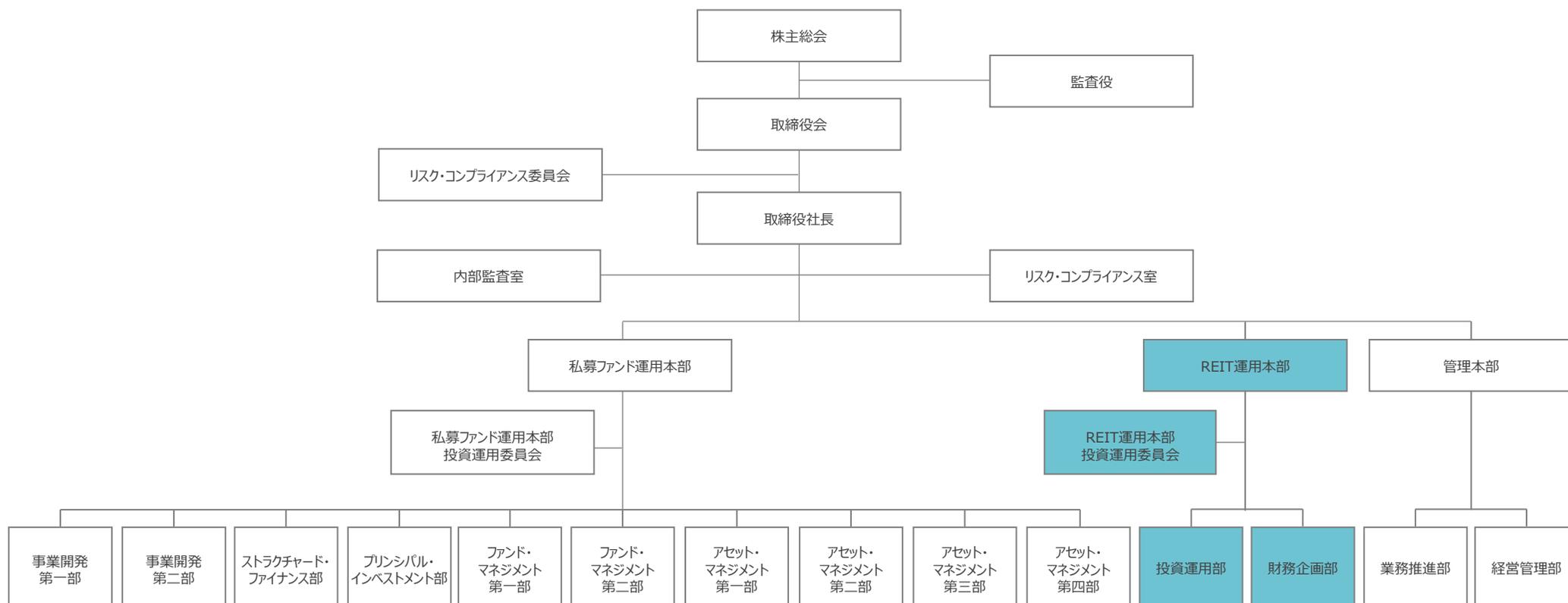
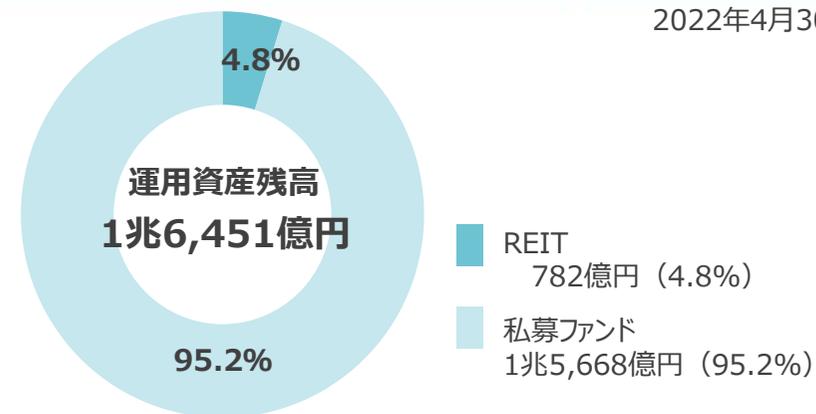
所在地	神奈川県川崎市 高津区梶ヶ谷	神奈川県横浜市 都筑区富士見が丘	東京都荒川区西尾久
最寄駅	東急田園都市線 梶が谷駅 徒歩約8分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約8分	都電荒川線 小台駅 徒歩約3分
取得価格	790百万円	660百万円	620百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上6階	地上6階	地上8階
延床面積	1,354.57㎡	2,768.94㎡	1,809.71㎡
個別物件収支(単位:千円)			
不動産賃貸事業収益合計 ①	18,587	19,188	16,936
賃貸事業収入	17,063	18,272	16,103
その他賃貸事業収入	1,523	916	832
不動産賃貸事業費用合計 ②	8,141	5,959	3,188
管理委託費	1,724	2,559	1,939
信託報酬	214	214	214
水道光熱費	234	703	134
損害保険料	23	45	28
修繕費	4,755	1,294	464
公租公課	-	-	-
その他費用	1,189	1,141	406
NOI ③(①-②)	10,446	13,229	13,748
減価償却費 ④	1,652	1,752	1,419
不動産賃貸事業損益 ⑤(③-④)	8,793	11,477	12,328
資本的支出 ⑥	157	-	-
NCF ⑦(③-⑥)	10,289	13,229	13,748



資産運用会社の概要

2022年4月30日時点

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
設立年月日	2005年9月28日
資本金	100百万円
代表取締役社長	若林 要
役職員数	115名
許認可等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業 (関東財務局長(金商)第363号) ■ 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号) ■ 宅地建物取引業免許(東京都知事(4)第85736号) ■ 不動産特定共同事業許可(金融庁長官・国土交通大臣第70号)



(注)2022年3月1日付で組織の変更を行いました。

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

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

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

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