

決算説明会

T^oSEI
トーセイ・リート投資法人

2020年10月期(第12期)

証券コード:3451

3 決算概要

- 第12期決算概要
- COVID-19による影響と対応
- 1口当たり分配金の推移

7 運用実績

- 稼働率の実績
- 賃料の状況～新規・解約
- 賃料の状況～賃料改定
- 多摩センタートーセイビル：
賃料固定型マスターリース契約終了
- 資産価値の維持・向上への取組み
- 資産価値の維持・向上への取組み（住宅）
- 第12期末鑑定評価額及び含み益の状況

15 物件取得

- ポートフォリオの変化
- 新規取得物件

18 財務の状況

- 財務運営（1）～（2）

21 業績・分配金予想

- 当面の運用の基本方針・ポイント
- 第13期・第14期業績予想
- 分配金の成長について

25 ESGについて

- ESG ～環境～
- ESG ～社会～
- ESG ～ガバナンス～
- SDGsとの関連

30 APPENDIX

- 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12期末）
- 投資主の状況（第12期末）
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（54物件）（1）～（2）
- ポートフォリオ概要及び物件収支状況（第12期末）①～⑧
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

決算概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



第12期決算概要

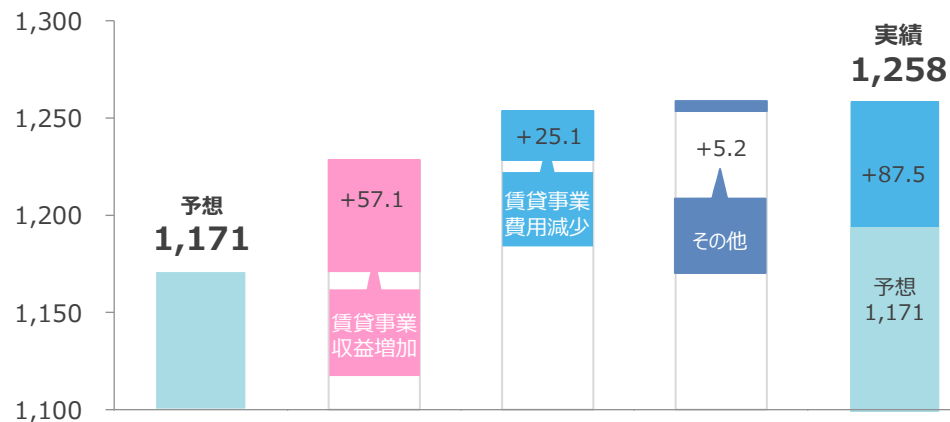
■ 第12期の実績

(百万円)

	2020年 4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)		
		予想 2020/6/15 発表	実績	予想対比
運用日数	182日	184日	184日	—
営業収益	2,996	3,040	3,097	+1.9%
営業利益	1,501	1,453	1,532	+5.5%
経常利益	1,244	1,172	1,259	+7.5%
当期純利益	1,243	1,171	1,258	+7.5%
1口当たり分配金 (円)	3,696	3,520	3,697	+5.0%
総資産	76,345	—	77,012	—

■ 当期純利益の変動要因 (予想対比)

(百万円)



(注)予想は2020年6月15日に公表した2020年10月期 (第12期) の予想数値です。

■ 賃貸事業収益予想対比

(百万円)

	2020年10月期 (第12期)		
	予想 2020/6/15発表	実績	差異
賃貸事業収益	3,040.2	3,097.4	57.1
賃料・共益費・施設収入	2,771.1	2,818.9	47.8
・オフィス	1,322.8	1,342.1	19.2
・商業施設	237.0	242.0	4.9
・住宅	1,211.1	1,234.7	23.5
水光熱費収入	218.9	219.4	0.5
その他営業収入 (原状回復費工事、更新料、解約違約金など)	50.1	58.9	8.7

■ 賃貸事業費用予想対比

(百万円)

	2020年10月期 (第12期)		
	予想 2020/6/15発表	実績	差異
賃貸事業費用	1,313.2	1,288.1	△25.1
PMBM報酬	292.0	293.7	1.7
水光熱費	236.8	222.4	△14.4
修繕費	121.5	123.0	1.5
公租公課	219.9	219.7	△0.1
その他支出 (広告宣伝費など)	92.2	68.2	△24.0
減価償却費	350.6	360.8	10.1

■ 減免等（減免・猶予）要請の状況と今後の見通し

● 第12期

- ・ 店舗等からの要請にもとづき、個別テナントごとに真摯に対応、11テナントとの間で減免等の対応を実施
- ・ 減免等により賃料収入の減少が生じたものの期初見込は下回る結果となった
- ・ 減免等の対応期間終了後の賃料支払い状況に特段の問題は生じていない

● 第13期・第14期

- ・ 第12期に対応した要請のうち減免等の期間が長く、影響が第14期にまで及ぶものがあり今回見込金額を修正
- ・ また現時点では顕在化していない契約のうち、COVID-19による景気悪化による影響額について一定額を見積り第13期に計上

● 第12期減免等の対応状況

(百万円)

	見込	実績		
	金額	金額	実施件数	(要請件数)
全体	12.5	4.4	11	(42)
店舗等	12.5	4.4	11	(31)
店舗等以外	0.0	0.0	0	(11)
1口あたり分配金への影響（円）	△37	△13	-	-

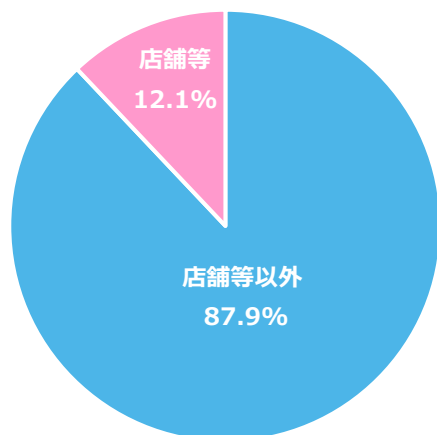
● 第13期・第14期業績予想への反映

(百万円)

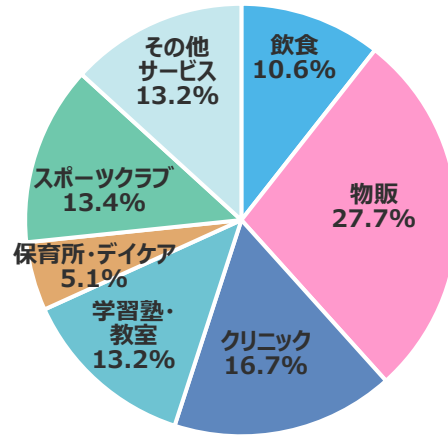
	第13期		第14期
	当初見込金額	今回見込金額	見込金額
減免等による直接的な影響	0	8.1	3.9
景気悪化による二次的な影響	13.8	5.1	-
合計	13.8	13.3	3.9
1口あたり分配金への影響（円）	△41	△39	△12

■ ポートフォリオに占める店舗等の賃貸面積の割合 (賃貸可能面積ベース)

ポートフォリオ全体に占める店舗等の割合



店舗等の業態内訳



● 利用用途ごとの対応状況

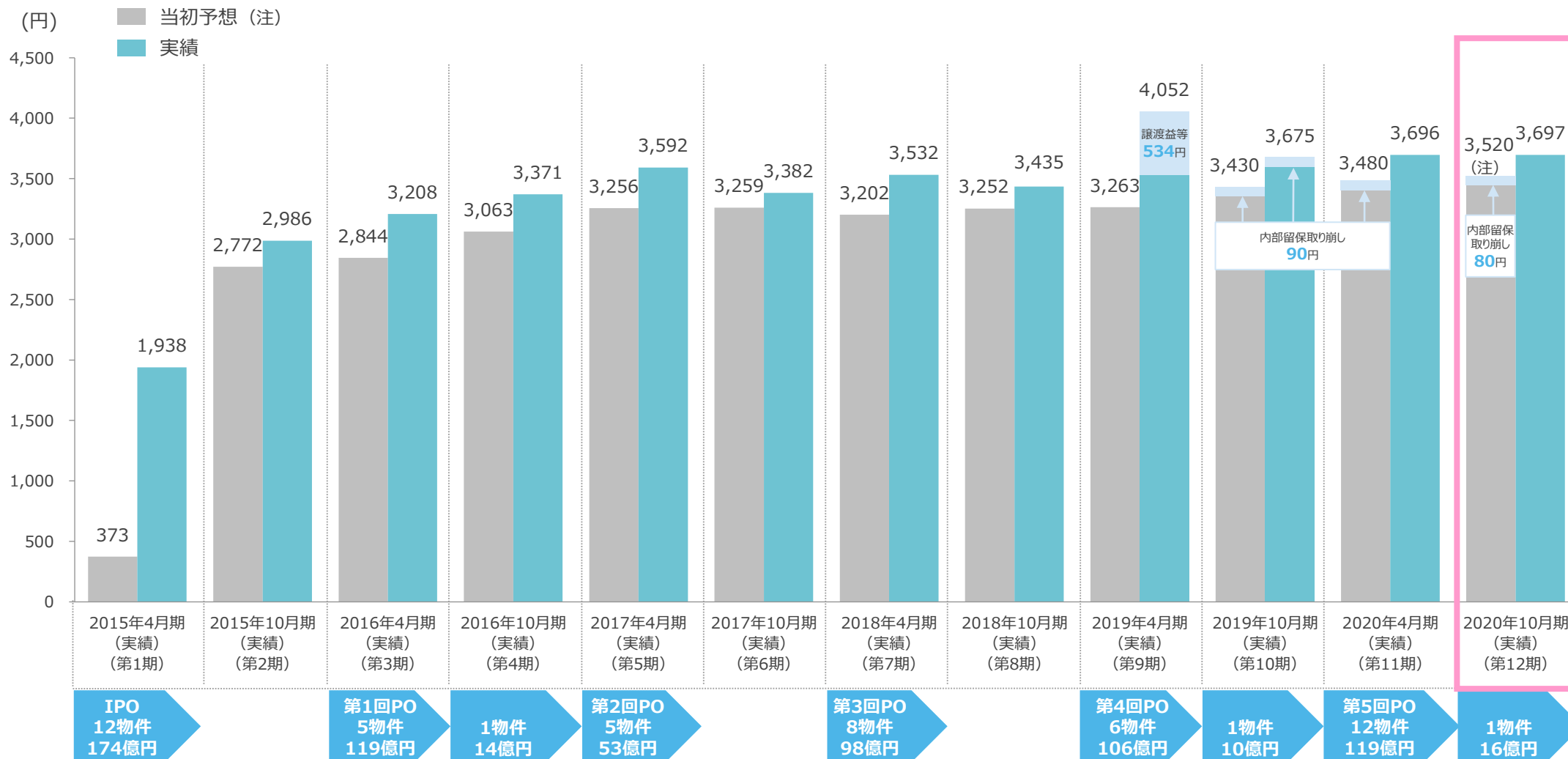
利用用途	対応状況
オフィス	● オフィス用途利用部分についての減免等の要請には原則対応させていたかない方針。第12期は7件を謝絶
店舗	● 店舗等として利用のテナントに対しては、休業等営業の状況をヒヤリングさせていただき個別に対応 ● 31テナントからの要請に対し、11テナントとの間で減免等合意（うち1テナントは解約）
住居	● 住居として利用の入居者からの減免等の要請には原則対応させていたかない方針。第12期は2件を謝絶
駐車場その他	● 第12期は2件の駐車場賃料の減免要請を謝絶

(注) 第12期末保有50物件と第13期取得4物件の計54物件について算出しています

1口当たり分配金の推移

- 第12期実績は3,697円/口、直近予想比+177円(+5.0%)
 - 内部留保取り崩しによる分配予定分（80円）は将来の分配金支払いの安定化に備え温存

1口当たり分配金



(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、2020年10月期（第12期）の当初予想は2020年6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



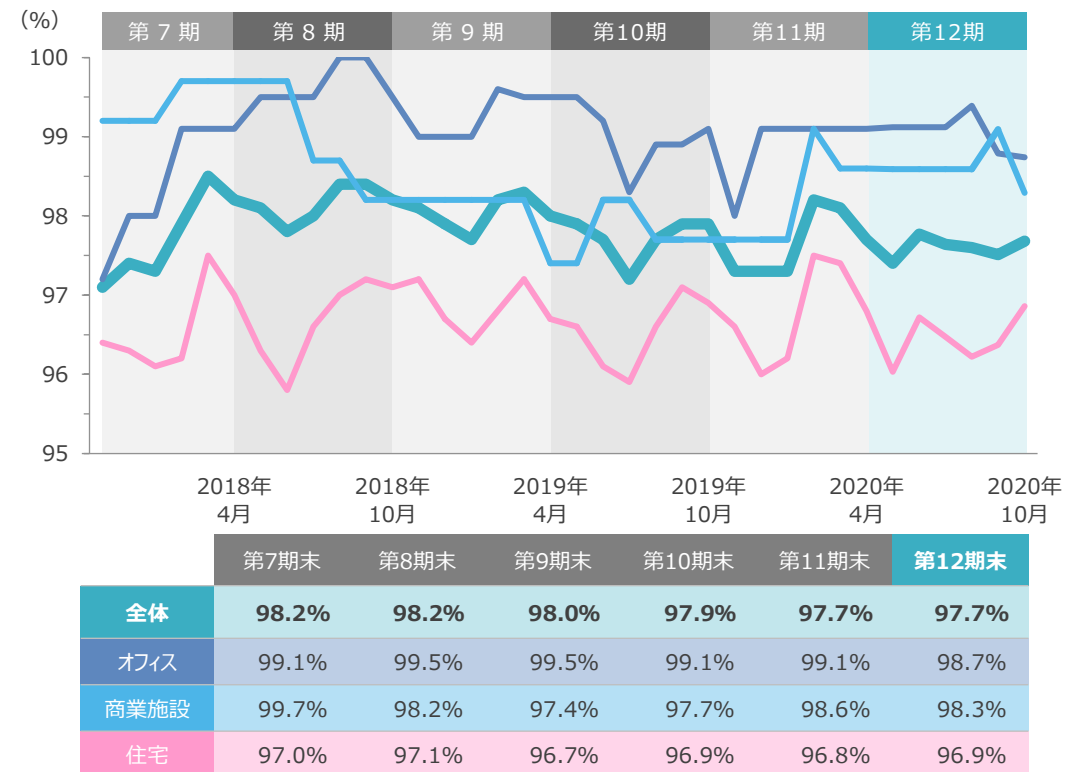
● 第12期末時点の稼働率は97.7%と前期末と同水準を確保。総合型リートの強みを発揮しトレンドも安定的

- ・ オフィスでは2物件（本厚木・東戸塚）の100%稼働化に成功
- ・ 関内トーセイビルⅡの大口テナントの退去区画は期末時点で約60%埋め戻し完了、更に残り約175坪のうち約51坪は契約済
- ・ オフィス・商業はやや低下したものの、比較的安定的な住宅の稼働率上昇分でカバー

■ 稼働率の変化要因

オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ● 稼働率100%のビル取得やテナント新規入居により2棟の稼働率100%化に成功した一方、関内トーセイビルⅡでの大口テナント退去全区画の埋め戻しが完了していないこともあり差引き稼働率低下
	<p>【向上要因】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子トーセイビル 100%物件の新規取得 ・ 本厚木トーセイビル 94.3%→100% ・ 東戸塚ウエストビル 93.7%→100% <p>【低下要因】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関内トーセイビルⅡ 100%→91.7% ～8月末テナント退去約430坪、9月新テナント入居約255坪 ～上記の他12月新テナント入居約51坪（入居後94.1%） ・ 西葛西トーセイビル 100%→94.0% <ul style="list-style-type: none"> ● 概ね100坪区画以下のオフィス需要は比較的堅調な印象
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 稲毛海岸ビルが稼働率向上した（97.3%→98.7%）、一方、和紅ビルが低下（97.4%→92.7%）
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別物件ベースで稼働率に大きな変化なく全般的に安定的な稼働状況で推移 ● 郊外のファミリー向け住居の需要は底堅く推移

■ 稼働率の推移



■ 住宅稼働率の変動内訳（第11期末→第12期末）

	ファミリー向け				単身者向け				合計			
	物件数	稼働率 (%)			物件数	稼働率 (%)			物件数	稼働率 (%)		
		第11期末	第12期末	増減		第11期末	第12期末	増減		第11期末	第12期末	増減
東京都 (23区)	6	97.7	97.3	△0.4	2	99.3	100.0	0.7	8	97.9	97.7	△0.2
東京都 (23区以外)	3	95.6	95.3	△0.3	3	98.1	96.3	△1.8	6	97.1	95.9	△1.2
千葉・神奈川・埼玉	10	96.3	97.0	0.7	7	96.1	96.3	0.2	17	96.3	96.8	0.6
総計	19	96.6	96.9	0.3	12	97.1	96.7	△0.4	31	96.8	96.9	0.1

賃料の状況～新規・解約

- 第12期中に新規契約したテナント月間賃料合計と、解約したテナント月間賃料合計は、ともに23.1百万円でほぼ差引ゼロ
- テナント移転理由には、事業拡張の他、オフィス環境改善などCOVID-19対応とも思われるケースあり

■ 新規・解約月間賃料の増減・推移 (注1)

第12期	新規 (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	10	1,848.48	6,219	4	2,096.37	6,344	6	△247.89	△126
商業計	1	82.91	213	1	132.63	500	-	△49.72	△287
住宅計	169	8,373.26	16,678	171	8,271.82	16,305	△2	101.44	373
合計	180	10,304.65	23,110	176	10,500.82	23,149	4	△196.17	△39

■ テナント移転理由 (オフィス・商業)

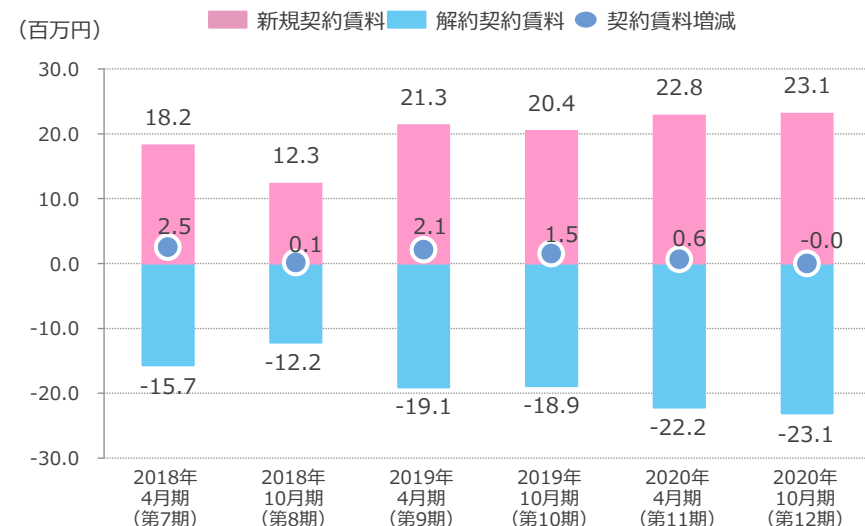
オフィス	入居	<ul style="list-style-type: none"> ・事業拡大による拡張移転 (3社) ・現入居ビル建て替えによる移転 (3社) ・オフィス環境改善 (2社) ・サテライトオフィス設置 ・都心からの縮小移転
	退去	<ul style="list-style-type: none"> ・自社ビル新築による移転 ・拠点集約のため (2社) ・事業縮小による一部解約 (減床)
商業施設	入居	・事業拡大による拡張移転
	退去	・COVID-19の影響で客足が減少・撤退

第11期 (前期実績)	新規 (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	3	831.81	2,801	2	740.26	2,120	1	91.55	681
商業計	1	223.71	300	1	77.82	224	-	145.89	76
住宅計	215	8,688.88	19,750	210	9,284.57	19,867	5	△595.69	△118
合計	219	9,744.40	22,851	213	10,102.65	22,211	6	△358.25	640

(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。

新規・解約月間賃料の推移図 (注2)



賃料の状況～賃料改定

- 第12期中に契約期限が到来した更新対象415件（オフィス37件、商業5件、住宅373件）のうち80件で増額改定実施。賃料改定による賃料増額率は平均4.1%
- 契約期限が到来した更新対象のうち減額更新した契約はゼロ（COVID-19対応は除く）

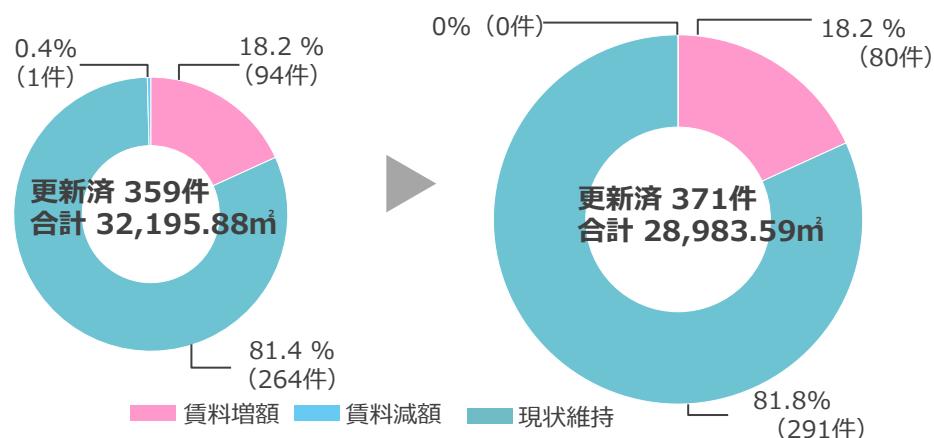
■ 賃料改定の状況（賃貸面積ベース）

・2020年4月期（第11期）

・2020年10月期（第12期）

更新対象 418件 更新率86%

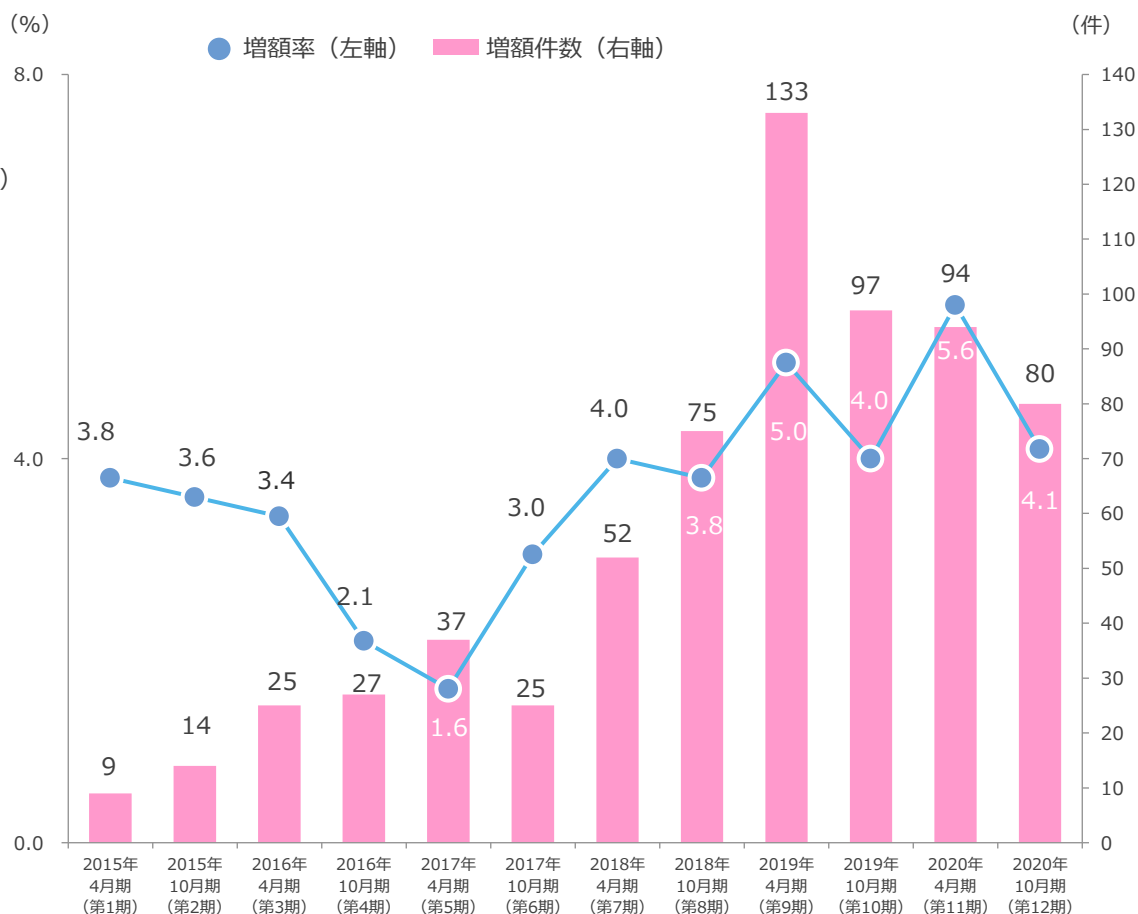
更新対象 415件 更新率89%



■ 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	80	4.1	0	0	4.1
オフィス	3	8.2	0	0	8.2
商業施設	0	0	0	0	0
住宅	77	2.4	0	0	2.4

■ 賃料増額改定推移（増額件数・増額率）

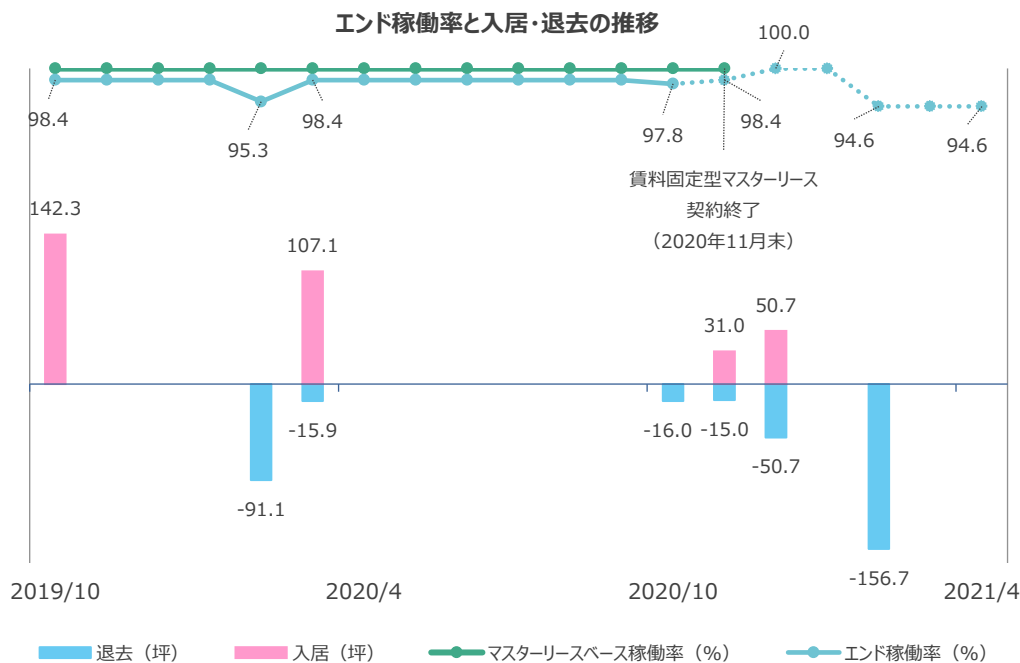


(注) 上記のグラフは増額改定を行ったケースのみについて記載をしており、第3期に1件、第4期と第5期に各4件、第11期に1件の減額更新を行っています。

多摩センタートーセイビル: 賃料固定型マスターリース契約終了

- 多摩センタートーセイビルのスポンサーによる賃料固定型マスターリースは、予定どおり2020年11月末をもって終了
- 第12期末時点でのエンドベースの稼働率は97.8%。マスターリース有無による損益分岐稼働率は約86%のためマスターリース終了後は賃料収入の増加を見込む

■ 稼働率の状況(注)



賃料固定型マスターリース導入の経緯

- 本投資法人が2014年11月に本物件の取得検討した際は低稼働の状況にあつたが、スポンサーによるバリューアップへの取組み成果が期待される物件として、2016年11月までの2年間の賃料固定型マスターリースの導入を条件に取得
- その後、大口テナントの退去があり、中長期的なキャッシュフロー安定化と、稼働率向上後のアップサイドの追求のためにさらに2020年11月までの4年間の賃料固定型マスターリースを契約

(注) これまで共用会議室部分 (159.86㎡, 48.35坪) を賃貸可能面積に含め計算しておりましたが、トーセイ株式会社との賃料固定型マスターリース契約の終了に伴い、2020年12月1日以降の総賃貸可能面積より、当該面積を差引き調整を行っています。

■ 賃料収入の増減

(百万円)

	第12期実績①	第13期見込②	増減②-①	第14期見込③	増減③-①
賃料+共益費	164.3	175.9	+11.5	174.0	+9.6

■ テナント分散状況

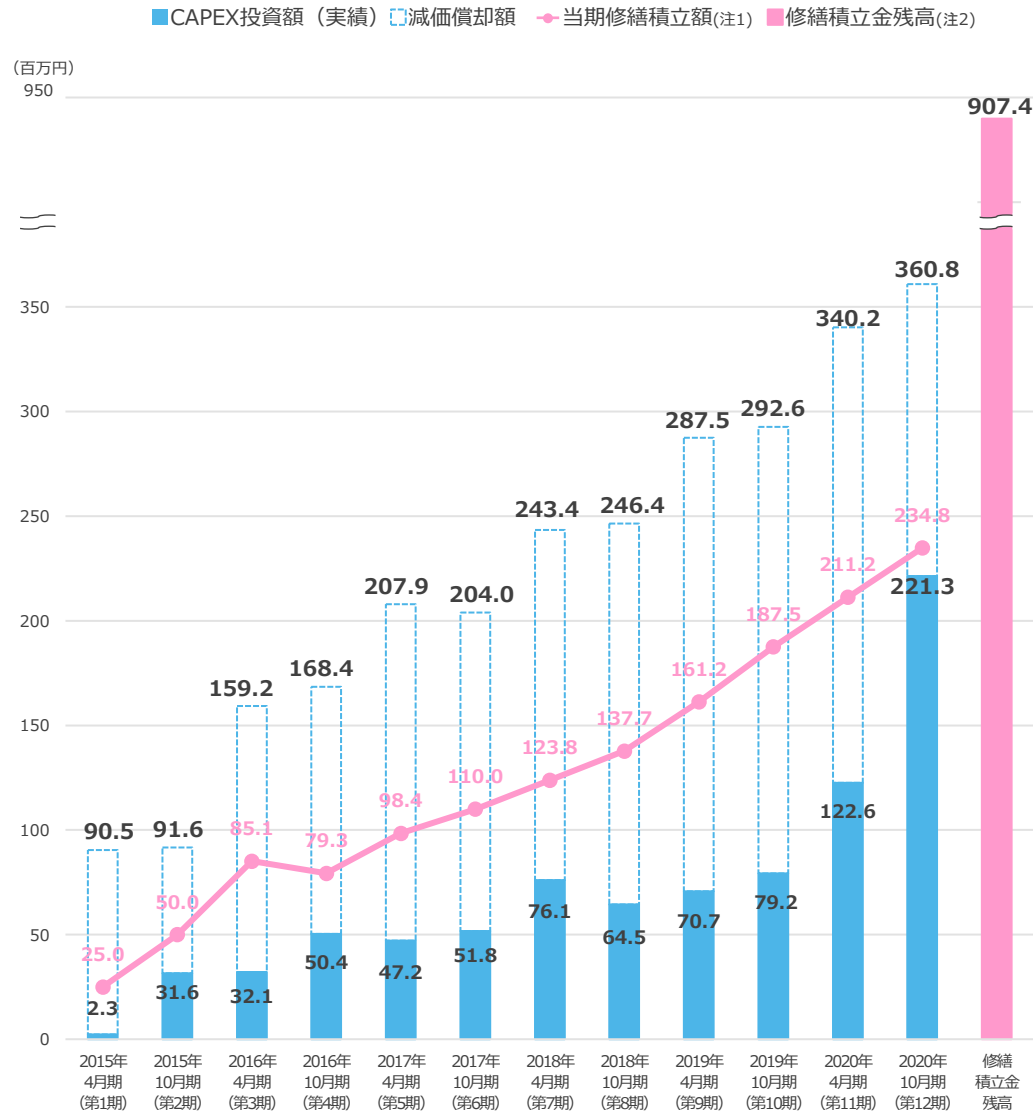
	2015年4月	2016年4月	2018年4月	2020年4月	2020年10月
エンド稼働率	77.9%	66.9%	87.2%	98.4%	97.8%
テナント数	30	34	43	44	44
平均契約面積 (坪)	76.1	58.0	60.0	66.3	65.9
上位5テナント (坪)	1,202.6	916.2	1,064.3	1,159.7	1,159.7
上位5テナントシェア	52.7%	46.4%	41.2%	39.8%	40.0%

■ 稼働率維持・向上のための今後の施策

- 大規模設備更新
 - 空調設備工事 37.0百万円
 - カーリフト更新工事 17.5百万円
- 館内のアメニティ向上
 - トイレ・水回りのリニューアル
 - 床面リニューアル
- 環境評価認証取得



■ CAPEX投資額・減価償却額等の推移



(注1)「当期修繕積立額」は、2018年11月15日付で譲渡した「マーランドファイブ」に係る修繕積立額及び追加信託した積立額を除いた金額を記載しています。

(注2)「修繕積立金残高」は、2020年10月31日時点のものです。

■ 第12期CAPEX投資例

-オフィス-

- 火災報知設備や空調工事等を実施

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
NU関内ビル	自家用電気工作物工事	15.7
JPT元町ビル	自動火災報知設備更新工事	9.7
東戸塚ウエストビル	加圧給水ポンプユニット更新工事	9.4
KM新宿ビル	空調機更新工事	8.9
関内トーセイビルⅡ	機械式駐車場設備更新工事	5.0

-住宅-

- エレベーターリニューアル工事を複数物件で実施

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
ドミトリ-原町田	機械式駐車場設備更新工事	23.3
T's garden大島	エレベーターリニューアル工事	21.8
T's garden田無	外壁及び共用部リニューアル工事	20.2
マイルストーン東久留米	エレベーターリニューアル工事	13.2
クエスト山手台	エレベーターリニューアル工事	7.3

■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期(第1期)～2020年10月期(第12期)累計)

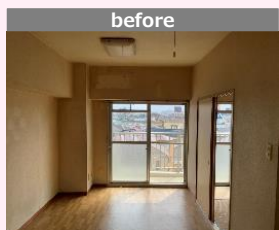
内容	金額 (百万円)	割合
電気設備・その他設備	308.1	36.2%
空調工事	259.3	30.5%
リニューアル・バリューアップ	216.7	25.5%
機械式駐車場	66.5	7.8%

■ T's garden 蕨Ⅲ

- 原状回復工事・リニューアル工事 2.8百万円
- 入居期間:18年11か月
- 賃料 107,000円→**118,000円 (+11,000円)**



● キッチン交換



● 壁・天井クロス張替え、CF張替え、エアコン交換



● 洗面化粧台交換

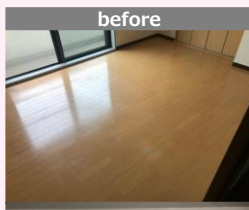


● 玄関ドアの塗装 他

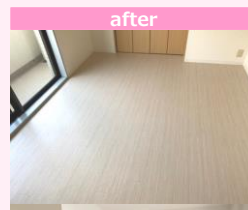


■ T's garden 西八王子WEST

- 原状回復工事・リニューアル工事 0.6百万円
- 入居期間:4年3か月
- 賃料 93,000円→**102,000円 (+9,000円)**



● 壁・天井クロス張替え
● CF張替え



● ガスコンロ交換
● 浴室水栓交換 他

■ T's garden 田無

- 外壁・共用部リニューアル工事 20.2百万円



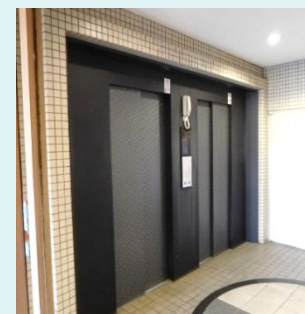
■ ドミトリー 原町田

- 機械式駐車場設備更新 23.3百万円



■ エレベーターリニューアル工事

- マイルストーン 東久留米 13.2百万円



- T's garden 大島 21.8百万円



- クエスト 山手台 7.3百万円



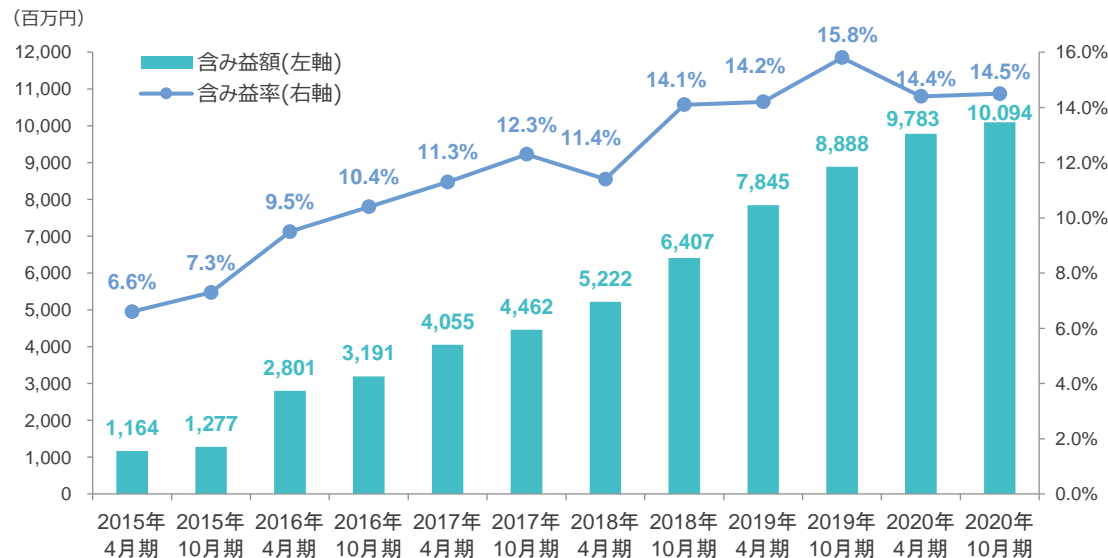
第12期末鑑定評価額及び含み益の状況

- 期末鑑定評価額^(注1)は、79,613百万円（前期比+121百万円）
- 含み益は、10,094百万円（前期比+253百万円）。用途別にはオフィス58.7%、商業7.7%、住宅33.6%の構成

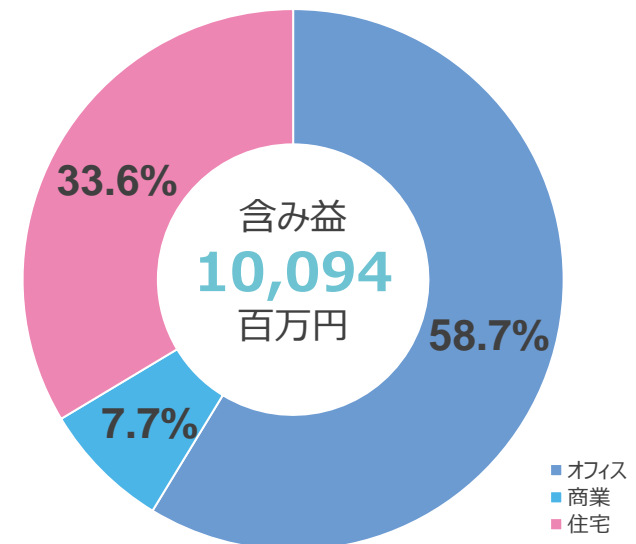
■ 期末鑑定評価額の状況^(注1)

	物件数	取得価格	2020年10月期（第12期）			前期比増減 ^(注1)	
			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	15	31,949	31,436	37,360	5,923	240	301
商業施設計	4	6,040	5,772	6,554	781	△160	△121
住宅計	31	32,393	32,308	35,699	3,390	41	73
合計	50	70,382	69,518	79,613	10,094	121	253

■ 含み益額及び含み益率の推移



■ 含み益の用途別比率（第12期）



(注1) 各物件の期末鑑定評価額については、37,38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、2020年4月期末時点の数値との対比を記載しており、2020年5月29日に取得した「八王子トーセイビル」の数値は除いて算出しています。

物件取得

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



■ ポートフォリオの変化

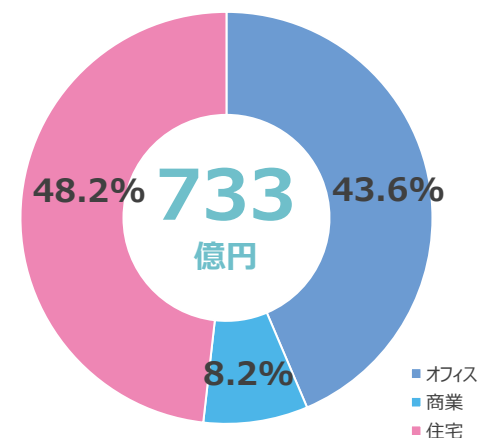
	第11期末時点 ポートフォリオ	第12期取得資産 (2020年5月29日)	第12期末時点 ポートフォリオ	第13期取得資産 (2020年12月17日)	資産取得後 ポートフォリオ
物件数	49物件	1物件	50物件	4物件	54物件
資産規模 (取得価格)	68,782百万円	1,600百万円	70,382百万円	2,920百万円	73,302百万円
鑑定評価額の合計	77,822百万円	1,670百万円 (2020年10月31日時点)	79,613百万円	3,190百万円 (2020年9月30日時点)	82,803百万円
鑑定NOI利回り	5.93%	5.56% (2020年10月31日時点)	5.93%	5.34% (2020年9月30日時点)	5.91%
平均築年数 (2020年10月31日時点)	27.2年	32.7年	27.3年	20.0年	27.0年
用途別投資比率 (取得価格ベース)					
オフィス	44.1%	100.0%	45.4%	-	43.6%
商業	8.8%	-	8.6%	-	8.2%
住宅	47.1%	-	46.0%	100.0%	48.2%

■ 取得資産の概要 (注1)

第12期取得資産	
物件名	八王子トーセイビル
	
所在	東京都八王子市
種別	オフィス
取得価格	1,600百万円
鑑定評価額	1,670百万円
鑑定NOI利回り	5.56%
築年数	32.7年
稼働率	100.0%

第13期取得資産			
T's gardenセンター南	プールヴァル舞岡	T's garden小岩	T's garden 都筑ふれあいの丘II
			
神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
住宅	住宅	住宅	住宅
1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円
1,210百万円	854百万円	564百万円	562百万円
4.84%	5.61%	5.35%	6.03%
13.8年	16.9年	27.5年	32.1年
94.6%	100.0%	90.8%	76.0% (注2)

資産取得後の用途別投資比率
(2020年12月17日時点)



(注1)本表における数値は、2020年10月31日時点のものですが、第13期取得4物件の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは2020年9月30日時点のものです。

(注2)本物件の2020年10月31日時点の稼働率は76.0%ですが、売主であるトーセイ株式会社が一般事業会社の社宅を全空室の状態取得し、リニューアル工事を行ったうえで稼働率を上昇させてきた物件であり、2020年11月末時点の契約済みベースで、90%超の稼働率となっております。

Rd-33 T's gardenセンター南



所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央42番13号
アクセス	横浜市営地下鉄ブルーライン及びグリーンライン「センター南」駅より徒歩約2分
取得価格	1,140百万円
建築時期	2007年1月
敷地面積	385.78㎡
延床面積	2,295.54㎡
稼働率	94.6% (2020年10月31日時点)



Rd-34 ブールヴァル舞岡



所在地	神奈川県横浜市戸塚区舞岡町122番地5
アクセス	横浜市営地下鉄ブルーライン「舞岡」駅及びJR東海道本線「戸塚」駅より徒歩約22分
取得価格	810百万円
建築時期	2003年12月
敷地面積	3,399.49㎡
延床面積	3,144.11㎡
稼働率	100.0% (2020年10月31日時点)



Rd-35 T's garden小岩



所在地	東京都江戸川区北小岩六丁目10番13号
アクセス	京成電鉄京成本線「京成小岩」駅より徒歩約2分
取得価格	490百万円
建築時期	1993年4月
敷地面積	480.94㎡
延床面積	1,330.30㎡
稼働率	90.8% (2020年10月31日時点)



スポンサーによるバリューアップ内容	
■ エントランス工事	<ul style="list-style-type: none"> ● アプローチのリニューアル ● インターフォン設備交換、宅配ボックス設置

Rd-36 T's garden都筑ふれあいの丘II



所在地	神奈川県横浜市都筑区荻田南二丁目18番10号
アクセス	横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅より徒歩約15分、東急田園都市線「市が尾」駅より徒歩約22分
取得価格	480百万円
建築時期	1988年9月
敷地面積	1,021.13㎡
延床面積	1,522.59㎡
稼働率	76.0% (2020年10月31日時点) (注)



スポンサーによるバリューアップ内容	
■ リーシング	● 全空室状態からの稼働率向上
■ エントランス工事	<ul style="list-style-type: none"> ● アプローチ、風除室、廊下のリニューアル ● メールBOX交換
■ 室内工事	<ul style="list-style-type: none"> ● 共用部（食堂、洗濯室）を住戸にリニューアル ● 設備交換（エアコン、IHコンロ、水栓、インターフォン等）

(注)本物件の2020年10月31日時点の稼働率は76.0%ですが、売主であるトーセイ株式会社が一般事業会社の社宅を全空室の状態を取得し、リニューアル工事を行ったうえで稼働率を上昇させてきた物件であり、2020年11月末時点の契約済みベースで、90%超の稼働率となっております。

財務の状況

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 住宅4物件の取得資金を調達するために30億円の新規借入れを実行。新規2行を招聘し、更なるレンドーフォーメーションを強化
- 新規借換えにより、借入金の平均残存年数の長期化、固定金利比率の向上実現

■ 新規借入れ明細

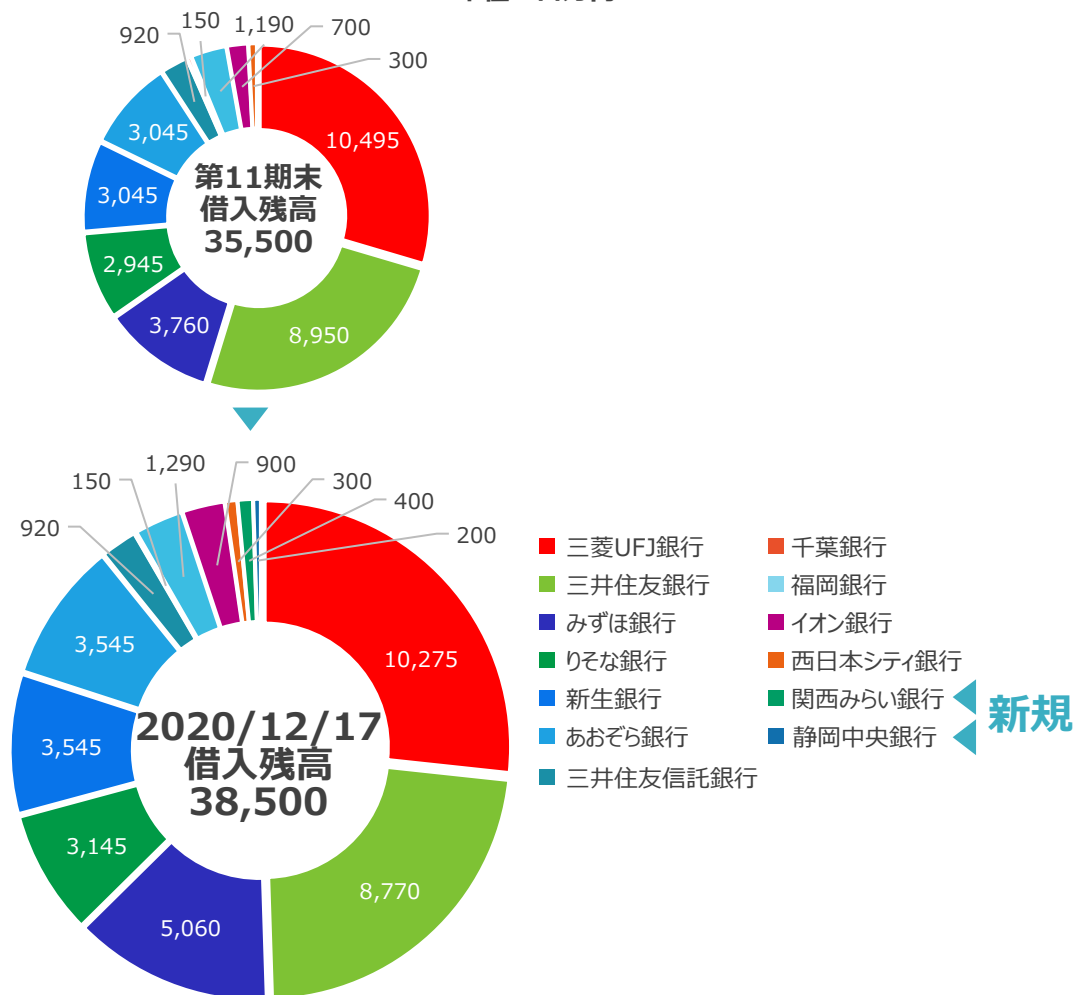
新規借入れ明細						
区分		借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率	借入実行日	返済期日
長期	5.5年	1,500	固定	0.80134%	2020年 12月17日	2026年 5月29日
長期	6.0年	1,500	固定	0.90759%	2020年 12月17日	2026年 11月30日
—		3,000	—	—	—	—

■ 借換え明細

借換え前明細						
区分		借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率	借入実行日	返済期日
長期	5.0年	1,500	変動	基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.700%	2015年 11月17日	2020年 11月30日
長期	4.0年	500	固定	0.84075%	2016年 11月30日	2020年 11月30日
—		2,000	—	—	—	—

借換え後明細						
区分		借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率	借入実行日	返済期日
長期	5.0年	2,000	固定	0.76273%	2020年 11月30日	2025年 11月28日
—		2,000	—	—	—	—

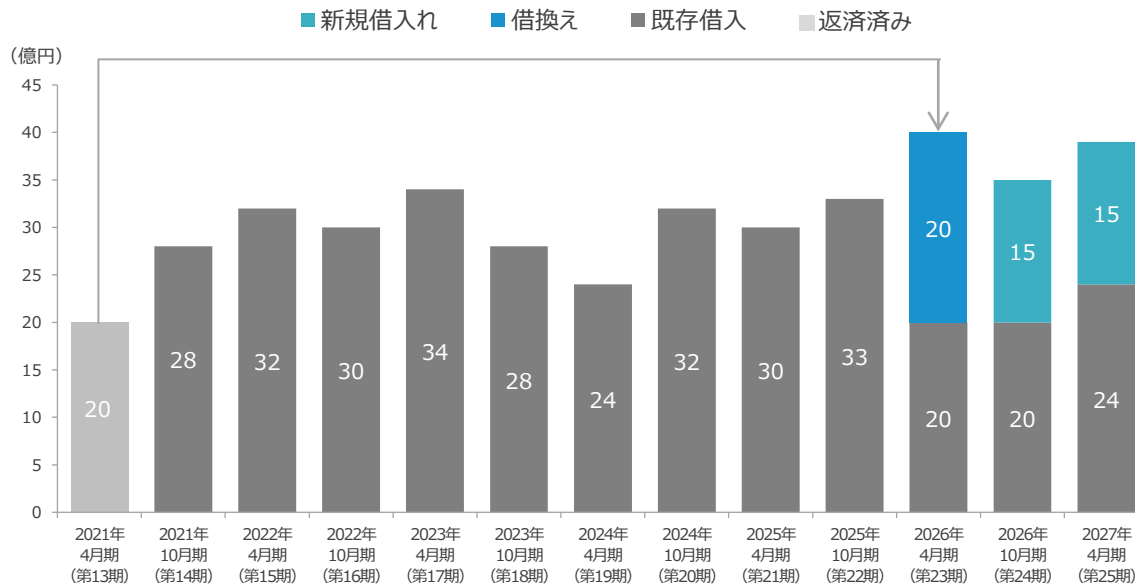
■ 借入残高(借入先別) 単位:百万円



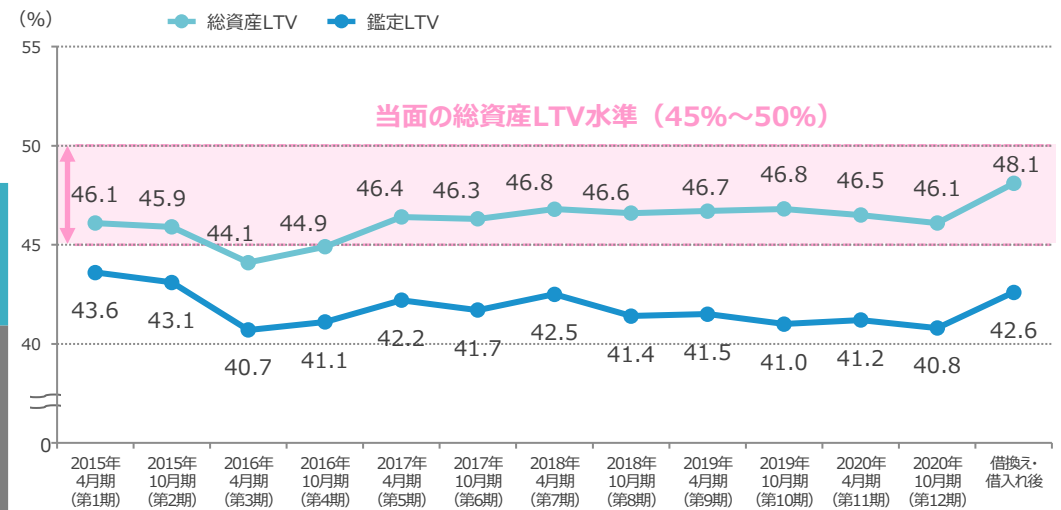
■ 財務指標

	2020年4月期 (第11期)		2020年10月期 (第12期) (A)		借換え・借入れ後 (2020年12月17日) (B)		増減比・差 (B)-(A)	
有利子負債残高	35,500	百万円	35,500	百万円	38,500	百万円	+3,000	百万円
平均借入金利	0.94	%	0.98	%	0.97	%	△0.01	%
平均残存年数	3.1	年	3.1	年	3.4	年	+0.3	年
固定金利比率	79.4	%	86.2	%	91.2	%	+5.0	%
長期借入比率	100.0	%	98.9	%	99.0	%	+0.1	%
総資産LTV	46.5	%	46.1	%	48.1	%	+2.0	%

■ 返済期限の分散状況



■ 総資産LTV及び鑑定LTVの推移



(注) 借換え・借入れ後の総資産LTVについては、第13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・借入れ後の数値は見込みの数値であり、実際のものと一致するとは限りません。

業績・分配金予想

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



■ 基本方針

- COVID-19による店舗等への影響や企業のオフィスに対するニーズの変化を所与とし、トーセイ・リーートのポートフォリオ特性を活かした収益力と分配金の安定化に努める
- 物件価値の維持・向上に取り組み、築年数が経過した物件であっても収益不動産としての活用を継続

■ ポイント

ポイント	現状認識	対応方針																								
■ 物件取得	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオ比率 <ul style="list-style-type: none"> ● 2020年7月のアセットタイプ別ポートフォリオ上限比率の見直しを受け、2020年12月に住宅4物件を取得。住宅ポートフォリオ比率は46.0→48.2%（+2.2%）に上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 当面のアセット積上げは住宅中心とする方針 																								
■ ポートフォリオの強みを発揮	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス <ul style="list-style-type: none"> ● 都心以外の主要駅前にポートフォリオを有することが、コロナ禍経験後のサテライトオフィスニーズやコスト削減ニーズ取り込みの強みとなる可能性 ■ 住宅 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅は全般的に実需に裏付けされ安定した稼働状況。特に千葉・神奈川・埼玉に所在するファミリー向け物件では安定的な傾向 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>オフィスビルの所在</th> <th>物件数</th> <th>賃貸可能面積割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京（都心5区）</td> <td>2物件</td> <td>10.0%</td> </tr> <tr> <td>東京（都心5区以外）</td> <td>5物件</td> <td>32.9%</td> </tr> <tr> <td>神奈川</td> <td>8物件</td> <td>57.1%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>住宅の所在</th> <th>物件数</th> <th>賃貸可能面積割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都（23区）</td> <td>8物件</td> <td>20.8%</td> </tr> <tr> <td>東京都（23区外）</td> <td>6物件</td> <td>16.3%</td> </tr> <tr> <td>千葉・神奈川・埼玉</td> <td>17物件</td> <td>62.9%</td> </tr> </tbody> </table>	オフィスビルの所在	物件数	賃貸可能面積割合	東京（都心5区）	2物件	10.0%	東京（都心5区以外）	5物件	32.9%	神奈川	8物件	57.1%	住宅の所在	物件数	賃貸可能面積割合	東京都（23区）	8物件	20.8%	東京都（23区外）	6物件	16.3%	千葉・神奈川・埼玉	17物件	62.9%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 企業のオフィス戦略変更に伴い相応のテナント異動が生じることを想定。当面解約先行が予想されるが業績予想には埋め戻しを織り込まず、サテライトオフィスニーズやコスト削減ニーズの取り込みを図る ✓ 安定した賃料収入を期待するとともに、入退去時における原状回復に加え、居住性向上のためのリニューアル工事も実施、賃料水準の改善・向上を目指す
オフィスビルの所在	物件数	賃貸可能面積割合																								
東京（都心5区）	2物件	10.0%																								
東京（都心5区以外）	5物件	32.9%																								
神奈川	8物件	57.1%																								
住宅の所在	物件数	賃貸可能面積割合																								
東京都（23区）	8物件	20.8%																								
東京都（23区外）	6物件	16.3%																								
千葉・神奈川・埼玉	17物件	62.9%																								
■ CAPEXを通じたトーセイ・リートらしい環境への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適切なCAPEX投資により築年数が経過した物件の機能を回復し長期にわたって活用 ● トーセイ・リートは、投資物件として長期間にわたり活用することで、再開発や資産の劣化を放置することに比べ環境問題に貢献していくスタンス 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 引き続き、空調機器や電気設備の更新工事、原状回復工事等に際しては、チェックリストを用いて新たに導入する設備等の環境性能を確認していく 																								
■ COVID-19対応	<ul style="list-style-type: none"> ■ 減免等の要請には個別に対応済みであり、現状は小康状態 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 感染拡大により、新たな減免等の要請があれば個別に対応。一定の減収を業績予想に織り込み済 																								

第13期・第14期業績予想

- 第13期：第12期実績比では、新規取得物件やオフィスビルの賃料収入増加が商業施設の減少分を上回り増収。利益面は固都税費用化とリーシング費用等の増加を見込み減少。ただし当初予想比では、営業収益・当期純利益とも上振れ
- 第14期：ダウンタイムの長期化を前提としオフィスの稼働率を保守的に想定。第13期予想比で、営業収益・利益とも減少を見込む

第13期・第14期の業績予想

	2020年4月期 (第12期) 実績	2021年4月期 (第13期) 予想				2021年10月期 (第14期) 予想	第13期予想 対比
		当初予想 (2020年6月15日発表)	今回予想 (2020年12月17日発表)	第12期実績 対比	当初予想 対比		
営業収益	3,097	3,009	3,123	+0.8%	+3.8%	3,084	△1.2%
営業利益	1,532	1,450	1,487	△3.0%	+2.5%	1,453	△2.3%
当期純利益	1,258	1,179	1,202	△4.5%	+2.0%	1,159	△3.6%
1口当たり分配金 (円)	3,697	3,520	3,530	△4.5%	+0.3%	3,530	-

増減要因

項目	第12期 実績	第13期 今回予想	差異	第14期 予想	差異
・オフィス	1,342.1	1,348.2	6.0	1,300.3	△47.8
・商業施設	242.0	233.2	△8.8	233.0	△0.1
・住宅	1,234.7	1,284.2	49.4	1,316.1	31.9
(うち新規取得4物件)	(-)	(76.0)	(76.0)	(103.4)	(27.3)
水光熱費収入	219.4	214.0	△5.4	217.6	3.5
その他営業収入 (原状回復費工事、更新料など)	58.9	43.8	△15.1	17.5	△26.2

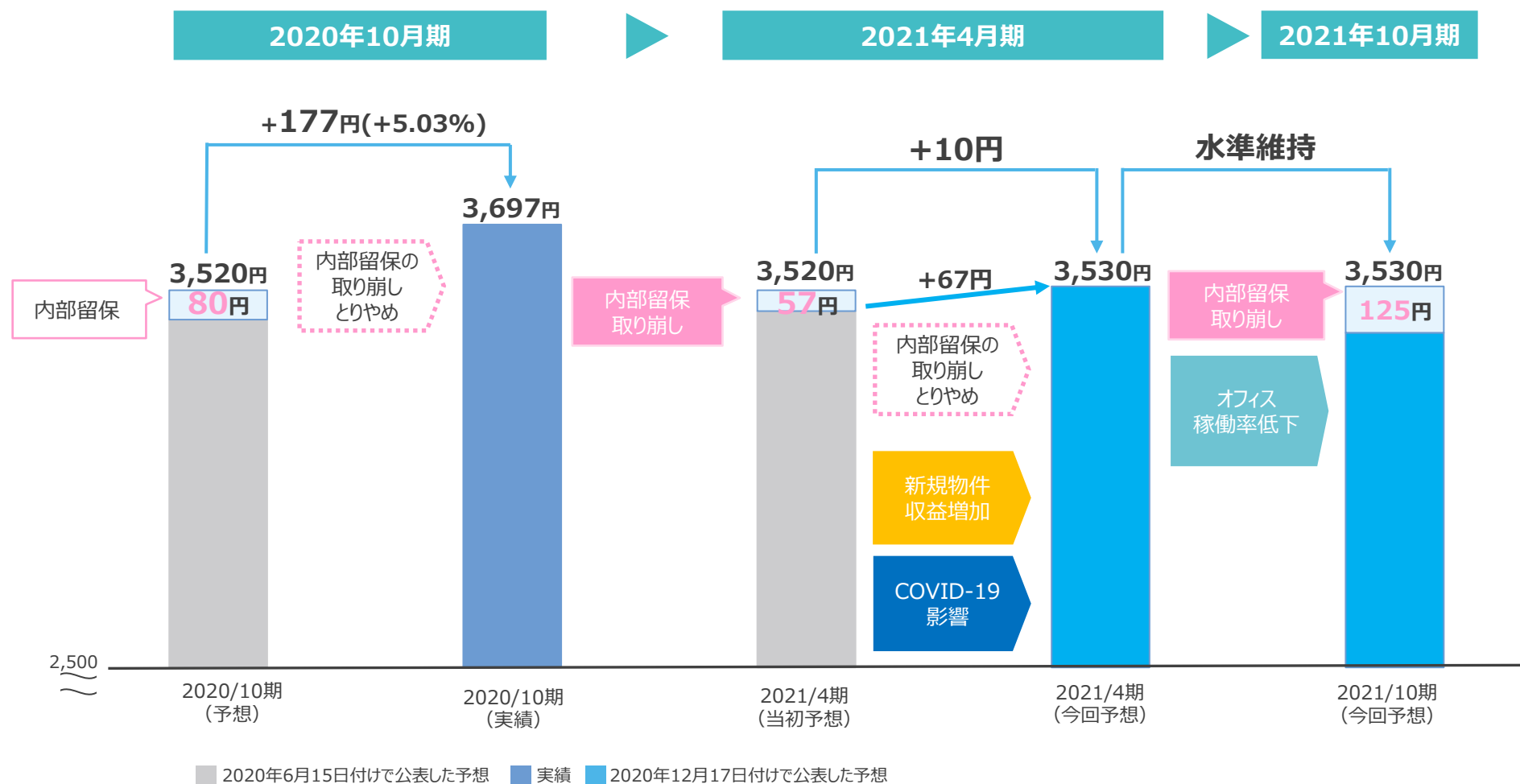
項目	第12期 実績	第13期 今回予想	差異	第14期 予想	差異
水光熱費	222.4	226.3	3.9	233.6	7.3
修繕費	123.0	122.0	△1.0	101.5	△20.5
公租公課	219.7	231.8	12.1	238.4	6.5
その他支出 (広告宣伝費など)	68.2	94.6	26.3	97.2	2.6
減価償却費	360.8	367.2	6.3	375.3	8.1

項目	第12期 実績	第13期 今回予想	差異	第14期 予想	差異
資産保管手数料	3.3	3.3	△0.0	3.6	0.2
一般事務手数料	11.3	12.2	0.8	11.4	△0.8
租税公課	29.5	34.0	4.4	30.0	△4.0
その他	49.1	57.0	7.9	52.5	△4.4
営業外収益	2.8	-	△2.8	-	-
営業外費用	275.7	283.8	8.1	292.8	8.9
・支払利息	174.4	183.2	8.8	189.8	6.5
・融資関連費用	88.0	90.4	2.4	92.7	2.3

(注) 2021年4月期及び2021年10月期の予想1口当たり分配金 (円) は一定の前提条件の下での予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市況等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

- 2021年4月期は当初予想比+10円の分配金を計画。2021年10月期はオフィス稼働率の低下を想定したことが分配金減少要因となるが、内部留保の活用により分配金水準の維持を図る
- 内部留保は分配金水準の安定化のために柔軟に活用していく方針

1口当たり分配金



ESGについて

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



■ トーセイ・リート投資法人における環境への取組みの考え方

トーセイ・リート投資法人の目標



日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生

- トーセイ・リート投資法人は、既存の築年数が経過した物件に対する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することも、環境問題に対する取組み方法の一つと考えています
- 例えば、空調機器や電気設備の更新工事の実施は、新たな設備機器への入替えを通じてエネルギー効率の改善に効果をもたらしていると考えています

■ 「ESG工事チェックリスト」を導入～省エネ製品の導入促進

- 一般的に古いエアコンなどを新しい機種に入れ替えることで消費電力量の削減効果が期待できますが、さらに機種の選定においてもこれに留意することとしています
- 本資産運用会社においては、2020年2月に「ESG工事チェックリスト」を制定し、すべてのCAPEX・修繕工事実施時には、省エネ効果や節水効果の高い設備・機器等が選定されているか、工事方法は環境に負担がないか等の観点で都度確認を行うこととしています。**第12期中においては293件のチェックリストを作成しました**

【ESG工事チェックリストのチェック項目例】

- ✓ 節電（省エネ）性能の高い機器の導入か ～LED照明・空調・給湯器・ガスコンロ・IHヒーターなど
- ✓ 節水機能の高い機器の導入か ～キッチン水栓・浴室水栓・トイレなど
- ✓ 断熱性・保湿性の高い部材か ～断熱シート・サーモガードクロスなど
- ✓ 法令遵守のための工事・安全性能を高める工事・防災・レジリエンス機能を高める工事に該当するか
- ✓ 工事中の騒音、振動、濁水、粉じん、排煙、排ガス、廃棄物等が予測される場合、これに対する緩和策

- 省エネ効果の高いエアコンや給湯器などの機種選定においては「省エネ型製品情報サイト」（経済産業省資源エネルギー庁：<https://seihinjyoho.go.jp/>）を参照しています

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	合計
エアコン	25	19	34	49	108	235
給湯器	4	5	4	29	20	62
LED照明	4	9	14	39	79	145
水栓	47	44	62	94	88	335
温水洗浄トイレ	12	15	31	18	22	98

■ 環境認証の取得

DBJ Green Building 認証

西葛西トーセイビル



十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

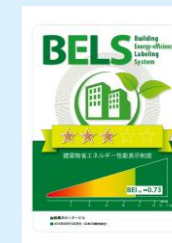
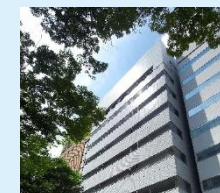
西台NCCビル



優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）

新横浜センタービル



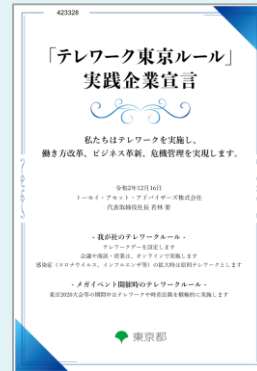
■ トーセイ・アセット・アドバイザーズにおける社会への取り組み

従業員への取り組み

● 感染予防対策

資産運用会社では、COVID-19感染拡大以降、従業員の感染予防、安定した業務継続を目的に、直ちに在宅勤務を可能とする態勢整備をおこないました。また会議や出社のあり方についても見直すこととしました

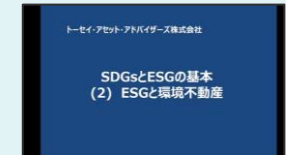
- ・ 出社率を制限
- ・ 全従業員(83名)へノートPC/携帯端末を貸与 (貸与率100%)
- ・ ビジネスチャットのスタンダード化による非対面コミュニケーションの質向上 (オンライン会議、チャットの活用)
- ・ 電子署名システムの導入、会議資料のペーパーレス化
- ・ 会議室へのアクリルパーテーション設置



2020年12月16日に東京都よりテレワークを推進する企業に認定されました

● 人材教育研修

トーセイグループでは、従業員の自己研鑽、スキル向上をバックアップするため、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



オンライン研修例「SDGsとESGの基本」
(リアルタイム参加、録画視聴選択可能)

資格保有者 (2020年11月末時点、トーセイ・アセット・アドバイザーズ在籍者のみ)

- 宅地建物取引士(合格者含む)67名
- 不動産コンサルティングマスター10名
- 不動産証券化協会 認定マスター28名
- 一級建築士3名
- 不動産鑑定士1名

● 従業員の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、メンタルヘルスク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するなど、従業員の心身の健康管理に向けた取り組みを実施しています

地域・社会への貢献

トーセイ・リート投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社は、トーセイグループの1社として以下のトーセイグループの活動に参加しています

● 清掃活動ボランティア



『西なぎさ発：東京里海エイド』
2020年度活動結果

17人 参加者数
11袋 回収 (45ℓゴミ袋)

2009年より、地域ボランティア活動に参加しており、葛西海浜公園における漂流ごみの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』は2020年の参加で4年連続となりました

● 東京コロナ募金への寄付

東京の医療現場と医療従事者を支援するため、2020年5月に「東京コロナ医療支援基金」へトーセイグループより義援金を寄付しました。6月からは、全グループ会社の社員から募金を募り、寄付しました



感謝状

● 緑の募金



● キャップの再資源化



● リラックスルームの提供



多摩センタートーセイビル4F

■ 保有物件における取り組み

● デジタルサイネージの設置



NU関内ビル

エレベーター前に設置したディスプレイより緊急時の連絡や防災に関する情報を発信しています。保有するオフィス15物件のうち12物件に設置済みです

● ライフライン自動販売機の設置



KM新宿ビル

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

スポンサー(トーセイ)によるセიმポート出資

投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセიმポート出資を実施
- 第三者割当増資（2020年6月15日決議）により、スポンサーは4,000口を追加取得
第12期末時点で、本投資法人の投資口31,051口(発行済投資口数の9.11%)を保有（注）

スポンサー保有比率（注）

2020年
4月期末時点
8.03%

▶

第三者割当
増資後
9.11%

投資口累積投資制度の導入

投資主利益とトーセイグループ役職員利益の合致

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

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

ESG推進体制

本資産運用会社内にESG委員会を設置

- ESGの取り組みを推進するため、REIT運用本部長を委員長とするESG委員会を設置。省エネルギー、温室効果ガス削減、節水、廃棄物削減、グリーン調達、テナントアンケートの実施等について、計画、周知、実行、モニタリングを実施

ESGへの取り組みについて本投資法人ウェブサイトでご覧いただけます
<http://www.tosei-reit.co.jp>

The screenshot shows the Tosei Reit website interface. At the top, there's a navigation bar with 'TOSEI トーセイ・リート投資法人 証券コード: 3451' and search options. Below that, there are tabs for '概要', '特徴', 'ポートフォリオ概要', '財務情報', 'IR情報', and 'ESGへの取り組み'. The main content area features a large blue graphic with a DNA helix and the text 'トーセイ・リートとは'. To the right, there's a '分配金情報' section showing data for 2020年06月15日時点, including '確定分配金' (3,696円) and '予想分配金' (3,697円 and 3,520円). At the bottom, there are two callout boxes: one on the left titled 'ESGへの取り組み' with text about ESG policies, and one on the right titled '保有物件における環境への取り組みや環境パフォーマンスを掲載しています'. A QR code is shown in the bottom right corner with the text 'QRコードで検索できます'.

(注)「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。

※QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です

- 「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

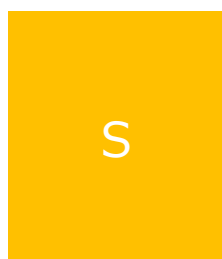


■ 既存不動産の再生・活用

- 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



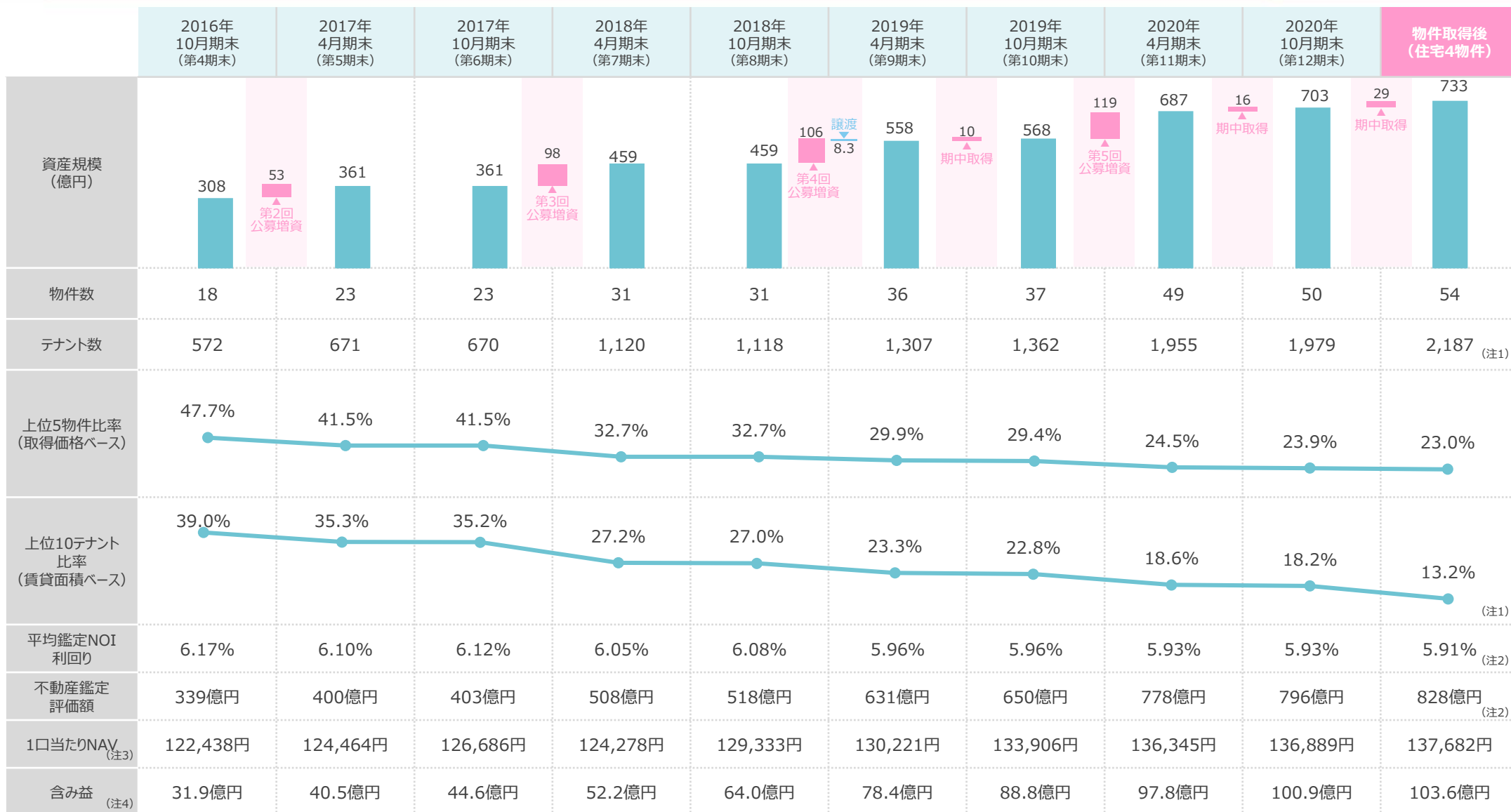
APPENDIX

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



ポートフォリオの推移



(注1) 物件取得後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、2020年10月末日時点における賃貸借契約に基づくテナント数、賃貸面積を用いて計算しています。なお、多摩センタートーセイビル、JPT元町ビルについては、マスターリース契約が、2020年11月30日に期間満了となり終了したため、2020年10月31日時点におけるトーセイ株式会社とエンドテナントの間で締結されている賃貸借契約に基づくテナント数、総賃貸面積を用いて計算しています。

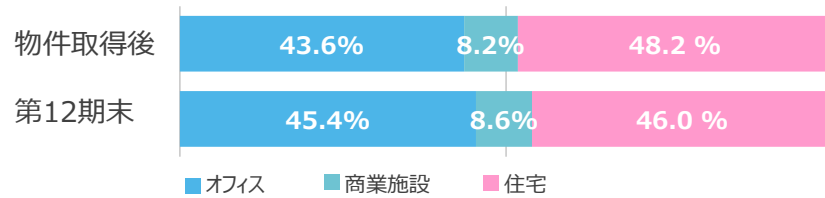
(注2) 物件取得後の「平均鑑定NOI利回り」及び「不動産鑑定評価額」は、第12期末保有50物件については2020年10月末日時点、第13期取得4物件については、同年9月末日時点における不動産鑑定評価に記載された数値を用いて計算しています。

(注3) 「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4) 「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。物件取得後の「含み益」は、第12期末の保有資産の不動産鑑定評価額合計(79,613百万円)-第12期末の保有資産の帳簿価額合計(69,518百万円)+第13期取得4物件の不動産鑑定評価額(3,190百万円)-第13期取得4物件の取得価格合計(2,920百万円)の算式により計算しています。

第12期末と物件取得後の変化 (注1)

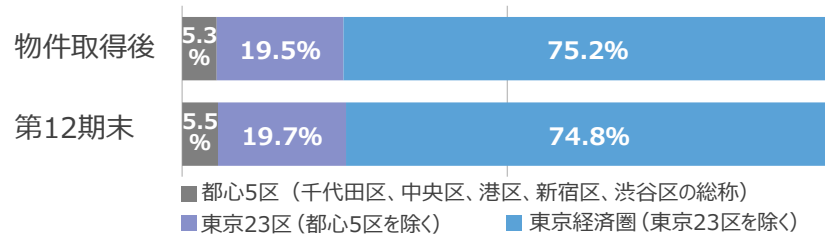
■ 用途別投資比率 (取得価格ベース)



■ 用途別平均鑑定NOI利回り (注2)

	第12期末	物件取得後
オフィス	6.07%	6.07%
商業施設	6.15%	6.15%
住宅	5.75%	5.72%

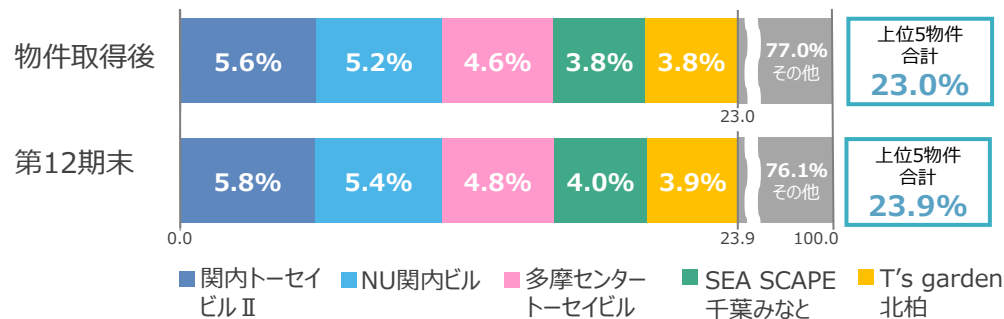
■ 地域別投資比率 (取得価格ベース)



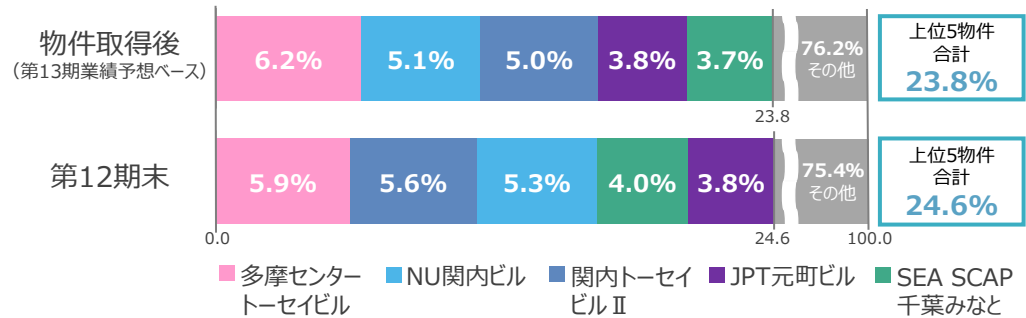
■ 地域別平均鑑定NOI利回り (注2)

	第12期末	物件取得後
都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称)	6.47%	6.47%
東京23区 (都心5区を除く)	5.68%	5.67%
東京経済圏 (東京23区を除く)	5.96%	5.93%

■ 物件別投資比率 (取得価格ベース)



■ 物件別NOI比率



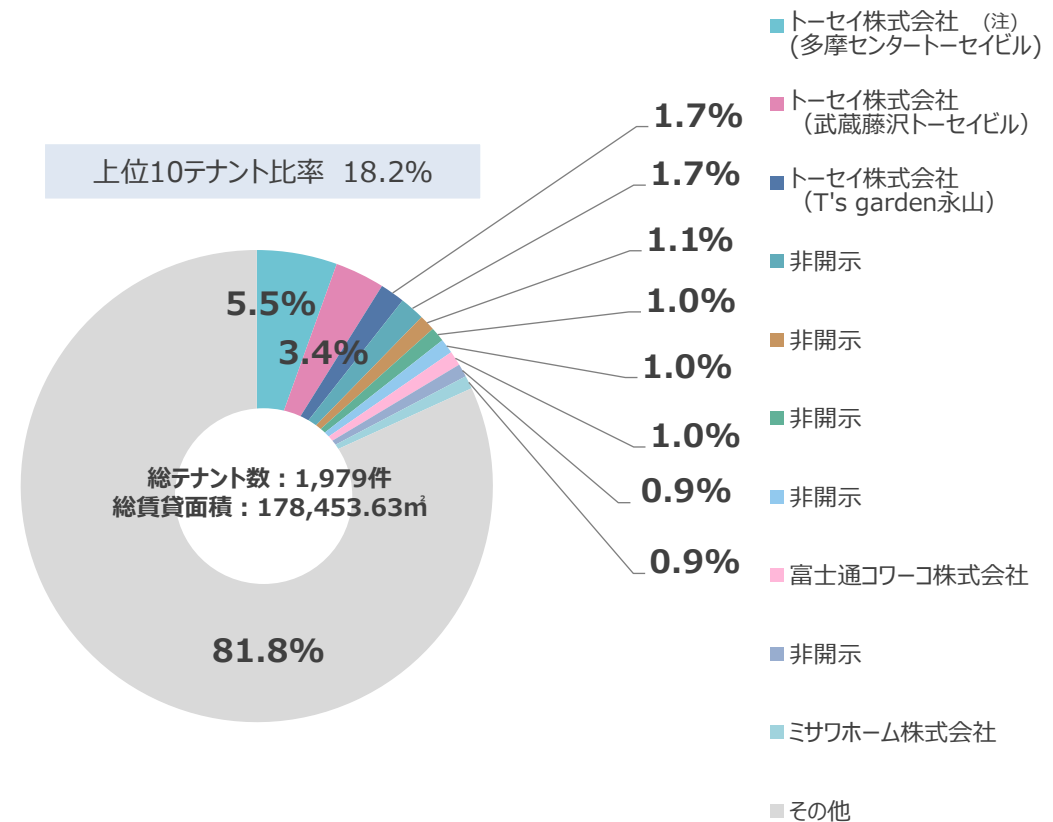
(注1)「物件取得後」は、第12期末時点で保有する50物件の同時点における数値に第13期取得4物件の数値を加えて算出しています。

(注2)鑑定NOI利回りは、第12期末時点で保有する50物件については2020年10月31日時点、第13期取得4物件については2020年9月30日時点の数値を使用しています。

テナント分散状況(第12期末)

■ 上位10テナント (賃貸面積ベース)

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m ²)	比率
1	トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル (注)	9,737.49	5.5%
2	トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.4%
3	トーセイ株式会社	T's garden永山	3,102.25	1.7%
4	非開示	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.7%
5	非開示	関内ワイズビル	2,039.51	1.1%
6	非開示	JPT元町ビル	1,852.02	1.0%
7	非開示	セレクション初富	1,839.45	1.0%
8	富士通ワーク株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.0%
9	非開示	非開示	1,549.35	0.9%
10	ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	1,544.92	0.9%
合計			32,565.92	18.2%



(注)多摩センタートーセイビルにおけるトーセイ株式会社とのマスターリース契約は2020年11月30日に期間満了となり終了しました。

投資主の状況(第12期末)

■ 所有者別投資口数・投資主数 (注1)

	投資口数				投資主数			
	2020年4月期末 (第11期末)		2020年10月期末 (第12期末)		2020年4月期末 (第11期末)		2020年10月期末 (第12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	150,576	44.75%	157,956	46.39%	16,420	97.59%	16,693	97.50%
金融機関(金融商品取引業者含む)	120,938	35.94%	117,795	34.59%	68	0.40%	65	0.38%
その他国内法人	41,063	12.20%	43,895	12.89%	253	1.50%	269	1.57%
外国法人等	23,928	7.11%	20,859	6.13%	85	0.51%	94	0.55%
合計	336,505	100.00%	340,505	100.00%	16,826	100.00%	17,121	100.00%

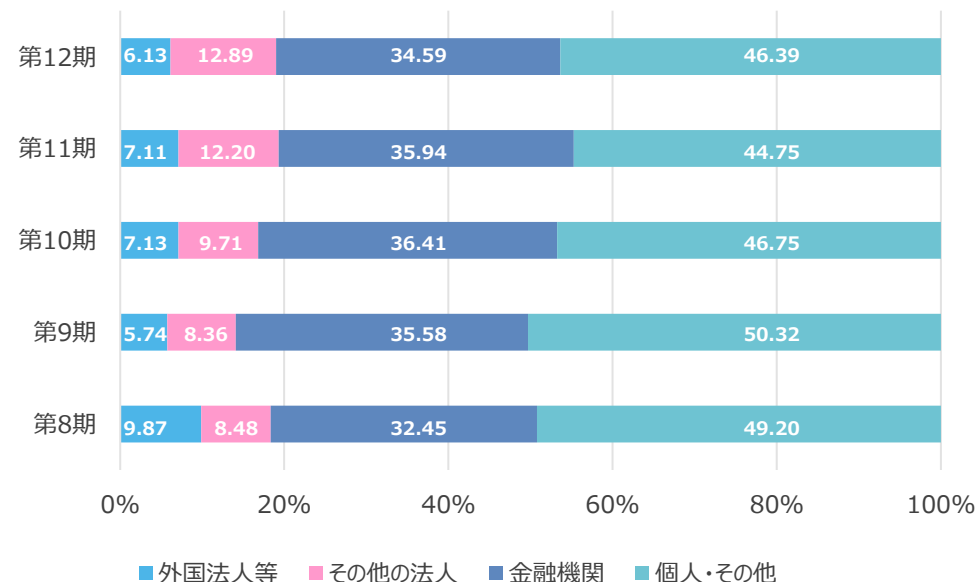
■ 主要な投資主一覧(上位10位) (注2)

	投資主名	保有投資口数	保有比率
1	トーセイ株式会社	31,051口	9.11%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,104口	8.54%
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	22,793口	6.69%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,813口	4.05%
5	個人	8,254口	2.42%
6	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	7,841口	2.30%
7	モルガン・スタンレー・MUFG証券株式会社	6,602口	1.93%
8	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	6,500口	1.90%
9	SMB C日興証券株式会社	4,468口	1.31%
10	近畿産業信用組合	4,340口	1.27%
	合計	134,766口	39.57%

(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) 2020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)

	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,463,231	1,470,633
信託現金及び信託預金	5,077,584	5,496,219
営業未収入金	15,993	9,608
前払費用	201,373	157,359
未収消費税等	161,633	-
【流動資産合計】	7,919,816	7,133,821
固定資産		
(有形固定資産)	(67,168,685)	(68,648,714)
信託建物	19,051,682	19,490,613
減価償却累計額	△2,038,732	△2,361,792
信託建物(純額)	17,012,949	17,128,820
信託構築物	185,380	185,808
減価償却累計額	△49,110	△54,170
信託構築物(純額)	136,270	131,637
信託機械及び装置	338,278	376,179
減価償却累計額	△126,520	△142,377
信託機械及び装置(純額)	211,758	233,802
信託工具、器具及び備品	223,105	245,464
減価償却累計額	△66,342	△83,188
信託工具、器具及び備品(純額)	156,762	162,275
信託土地	49,650,945	50,992,179
(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)	(352,271)	(326,018)
長期前払費用	342,254	316,003
繰延税金資産	17	14
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	68,390,585	69,844,361
投資口交付費	35,093	34,147
【繰延資産合計】	35,093	34,147
資産合計	76,345,496	77,012,330

	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	178,680	167,512
1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	4,800,000
未払金	141,637	144,776
未払法人税等	956	909
未払消費税等	12,997	79,414
前受金	489,103	496,030
その他	316,487	352,625
【流動負債合計】	5,939,862	6,041,269
固定負債		
長期借入金	30,700,000	30,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,307,265	2,437,891
【固定負債合計】	33,007,265	33,137,891
負債合計	38,947,127	39,179,161

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,097,061	36,516,661
剰余金	(1,301,306)	(1,316,507)
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,301,306	1,316,507
【投資主資本合計】	37,398,368	37,833,169
純資産合計	37,398,368	37,833,169
負債純資産合計	76,345,496	77,012,330

損益計算書

(単位：千円)

	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,721,172	2,818,952
その他賃貸事業収入	275,128	278,465
営業収益合計	2,996,301	3,097,418
営業費用		
賃貸事業費用	1,240,112	1,288,113
資産運用報酬	167,788	183,098
資産保管手数料	2,865	3,387
一般事務委託手数料	19,145	19,216
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	62,565	68,380
営業費用合計	1,494,936	1,564,657
営業利益	1,501,364	1,532,760
営業外収益		
受取利息	32	34
受取保険金	901	2,344
雑収入	162	444
営業外収益合計	1,096	2,823
営業外費用		
支払利息	161,790	174,451
融資関連費用	84,936	88,022
その他	10,932	13,269
営業外費用合計	257,659	275,743
経常利益	1,244,801	1,259,840
税引前当期純利益	1,244,801	1,259,840
法人税、住民税及び事業税	961	914
法人税等調整額	△17	2
法人税等合計	943	916
当期純利益	1,243,857	1,258,923
前期繰越利益	57,449	57,584
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,301,306	1,316,507

ポートフォリオ一覧(54物件)(1)

物件番号	物件名 (● = 第13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	多摩センタートーセイビル	31.3	東京都多摩市	3,370	4.6	3,810	3,264	545	0	13	7.19	9,737.49	100.0 (97.8)	4.36
O-02	KM新宿ビル	29.1	東京都新宿区	2,057	2.8	2,840	1,995	844	70	61	5.88	3,403.95	100.0	5.52
O-03	日本橋浜町ビル	30.0	東京都中央区	1,830	2.5	2,680	1,770	909	0	5	7.13	3,334.40	100.0	6.11
O-04	関内トーセイビルⅡ	36.7	神奈川県横浜市	4,100	5.6	4,690	3,939	750	50	62	6.04	6,920.63	91.7	11.54
O-05	西葛西トーセイビル	26.8	東京都江戸川区	1,710	2.3	2,060	1,648	411	0	9	6.31	3,187.97	94.0	3.84
O-06	新横浜センタービル	29.9	神奈川県横浜市	1,364	1.9	1,810	1,334	475	0	8	6.93	3,888.28	100.0	6.47
O-07	西台NCビル	28.6	東京都板橋区	1,481	2.0	1,800	1,473	326	0	10	6.20	3,798.48	100.0	5.25
O-08	JPT元町ビル	29.0	神奈川県横浜市	2,377	3.2	2,960	2,328	631	50	53	6.16	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
O-09	白山麻の実ビル	27.3	東京都文京区	1,380	1.9	1,680	1,362	317	0	6	5.51	1,860.51	100.0	7.31
O-10	長者町デュオビル	27.3	神奈川県横浜市	1,300	1.8	1,430	1,292	137	0	8	5.27	2,204.74	100.0	3.56
O-11	NU関内ビル	33.7	神奈川県横浜市	3,800	5.2	4,070	3,804	265	50	46	5.67	8,025.76	99.0	4.56
O-12	東戸塚ウエストビル	27.7	神奈川県横浜市	2,650	3.6	2,770	2,664	105	10	4	5.39	5,664.69	100.0	5.22
O-13	関内ワイズビル	29.7	神奈川県横浜市	2,050	2.8	2,180	2,062	117	10	7	5.27	3,568.43	100.0	6.83
O-14	本厚木トーセイビル	27.8	神奈川県厚木市	880	1.2	910	882	27	0	2	6.39	2,651.90	100.0	8.92
O-15	八王子トーセイビル	32.7	東京都八王子市	1,600	2.2	1,670	1,612	57	-	-	5.56	3,530.42	100.0	5.01
オフィス 小計		-	-	31,949	43.6	37,360	31,436	5,923	240	301	6.07	67,230.78	98.7	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	27.9	千葉県千葉市	2,380	3.2	2,590	2,194	395	△ 160	△ 140	6.00	5,890.90	98.7	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	23.2	埼玉県入間市	1,950	2.7	2,190	1,907	282	0	7	6.56	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-03	セレクション初富	17.4	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.4	364	310	53	0	1	6.64	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04	和紅ビル	34.5	千葉県千葉市	1,400	1.9	1,410	1,359	50	0	10	5.74	2,827.26	92.7	9.32
商標施設 小計		-	-	6,040	8.2	6,554	5,772	781	△ 160	△ 121	6.15	16,647.33	98.3	-
オフィス・商業施設 中計		-	-	37,989	51.8	43,914	37,209	6,704	80	179	6.08	83,878.11	98.6	-

(注) 本表における数値は2020年10月末日時点の数値ですが、第13期取得の住宅4物件の「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2020年9月末日時点のものです。
また、「稼働率」の括弧書きは、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契約（以下、ML契約といいます）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です。
なお、「多摩センタートーセイビル」及び「JPT元町ビル」のML契約は2020年11月30日に期間満了となり終了いたしました。

ポートフォリオ一覧(54物件)(2)

物件番号	物件名 (● = 第13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	9.8	東京都杉並区	1,544	2.1	2,040	1,499	540	0	5	5.35	2,169.38	100.0	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	31.6	東京都北区	1,227	1.7	1,550	1,196	353	0	3	6.41	3,876.44	95.8	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	12.6	東京都目黒区	1,000	1.4	1,230	982	247	0	1	5.28	1,392.13	100.0	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	11.8	神奈川県川崎市	980	1.3	1,140	938	201	0	4	5.81	2,067.85	100.0	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	29.4	東京都大田区	836	1.1	932	829	102	0	1	5.44	1,768.23	96.3	7.82
Rd-07	アブニール白妙	25.7	神奈川県横浜市	780	1.1	962	729	232	0	5	6.81	2,499.93	87.2	7.57
Rd-08	ドミトリー原町田	28.3	東京都町田市	600	0.8	757	628	128	3	△ 15	7.09	1,866.62	95.2	5.29
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	12.6	千葉県千葉市	2,800	3.8	3,150	2,631	518	△ 30	△ 6	5.96	6,758.52	95.7	7.30
Rd-10	プライムガーデン	25.7	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.8	626	611	14	0	0	6.14	3,687.98	100.0	9.42
Rd-11	T's garden新小岩	22.6	東京都葛飾区	670	0.9	747	668	78	1	3	5.35	1,652.93	100.0	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	28.7	東京都練馬区	1,880	2.6	2,010	1,882	127	0	3	5.39	4,558.96	98.6	5.70
Rd-13	マイルストーン東久留米	31.1	東京都東久留米市	1,650	2.3	1,730	1,637	92	0	△ 5	5.69	3,546.73	93.8	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	26.1	埼玉県川口市	1,420	1.9	1,580	1,411	168	10	13	6.14	5,644.16	96.7	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	29.7	千葉県船橋市	860	1.2	878	863	14	0	0	5.70	2,643.84	100.0	7.50
Rd-16	クエスト山手台	31.7	神奈川県横浜市	710	1.0	748	718	29	0	△ 7	5.89	2,802.74	97.5	9.66
Rd-17	サンセル与野本町	30.0	埼玉県さいたま市	600	0.8	625	600	24	3	3	5.79	1,419.39	98.6	4.13
Rd-18	Rising Place川崎二番館	3.7	神奈川県川崎市	1,812	2.5	1,880	1,876	3	20	33	5.04	2,962.48	95.6	3.94
Rd-19	Jパレス桜台	26.7	東京都練馬区	1,090	1.5	1,170	1,096	73	0	1	4.89	2,395.49	97.6	5.38
Rd-20	ベルソナー・ジュ横浜	29.9	神奈川県横浜市	740	1.0	795	746	48	1	3	6.06	1,988.93	90.3	4.65
Rd-21	T's garden西八王WEST	23.8	東京都八王子市	600	0.8	654	603	50	1	3	6.28	2,315.99	97.6	7.44
Rd-22	T's garden大島	31.0	東京都江東区	1,020	1.4	1,100	1,049	50	20	0	5.90	2,705.70	95.9	5.35
Rd-23	T's garden北柏	26.5	千葉県柏市	2,770	3.8	2,850	2,797	52	0	14	5.49	13,377.44	95.9	4.32
Rd-24	センチュリー浦和	31.6	埼玉県さいたま市	980	1.3	1,050	993	56	0	0	5.86	4,201.77	98.8 (90.1)	4.54
Rd-25	T's garden永山	34.4	東京都多摩市	850	1.2	889	860	28	0	1	6.13	4,286.89	98.8 (90.1)	7.72
Rd-26	グランドウールふじみ野	23.7	埼玉県富士見市	822	1.1	839	832	6	0	1	5.89	2,144.34	99.0	4.14
Rd-27	T's garden一橋学園	32.4	東京都小平市	760	1.0	794	768	25	0	2	5.79	2,845.88	93.3	10.05
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	33.6	埼玉県川口市	750	1.0	810	758	51	2	4	6.07	3,051.82	100.0	4.43
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	30.9	埼玉県川口市	655	0.9	695	665	29	0	△ 0	5.91	2,461.90	97.8	3.03
Rd-30	T's garden柏	28.6	千葉県柏市	595	0.8	628	604	23	0	0	5.74	3,265.29	97.9	8.26
Rd-31	サンイング北松戸	14.7	千葉県松戸市	482	0.7	504	488	15	0	2	5.32	1,194.14	97.4	3.17
Rd-32	T's garden田無	29.1	東京都西東京市	310	0.4	336	335	0	10	△ 8	5.90	1,263.32	95.3	8.83
Rd-33	● T's gardenセンター南	13.8	神奈川県横浜市	1,140	1.6	1,210	-	-	-	-	4.84	1,938.69	94.6	8.65
Rd-34	● ブールヴァール舞岡	16.9	神奈川県横浜市	810	1.1	854	-	-	-	-	5.61	3,002.40	100.0	9.79
Rd-35	● T's garden小岩	27.5	東京都江戸川区	490	0.7	564	-	-	-	-	5.35	1,188.31	90.8	6.29
Rd-36	● T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	32.1	神奈川県横浜市	480	0.7	562	-	-	-	-	6.03	1,048.06	76.0	9.07
	住宅 小計	-	-	35,313	48.2	38,889	32,308	3,390	41	73	5.72	105,994.67	96.6	-
	合計/平均	27.0	-	73,302	100.0	82,803	69,518	10,094	121	253	5.91	189,872.78	97.5	3.34

(注) 本表における数値は2020年10月末日時点の数値ですが、第13期取得の住宅4物件の「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2020年9月末日時点のものです。
また、「稼働率」の括弧書きは、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契約（以下、ML契約といいます）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です。
なお、「多摩センタートーセイビル」及び「JPT元町ビル」のML契約は2020年11月30日に期間満了となり終了いたしました。

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)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	209,056	93,928	104,987	177,051	76,412	76,223	80,011
賃貸事業収入	168,276	86,191	93,707	147,959	67,923	72,328	74,260
その他賃貸事業収入	40,780	7,737	11,279	29,092	8,489	3,895	5,750
不動産賃貸事業費用合計 ②	81,364	29,092	28,878	55,483	27,557	22,308	29,910
管理委託費	24,243	6,807	8,054	17,886	6,680	8,048	8,981
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	35,478	7,298	10,240	16,003	7,145	5,048	10,088
損害保険料	384	129	127	229	102	142	140
修繕費	2,304	3,818	604	1,707	5,087	1,367	1,384
公租公課	17,460	10,013	8,262	13,419	6,510	7,124	8,294
その他費用	1,191	726	1,288	5,936	1,730	278	719
NOI ③ (①-②)	127,692	64,835	76,109	121,568	48,855	53,915	50,101
減価償却費 ④	18,074	9,889	10,997	19,161	9,435	8,768	11,425
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	109,617	54,946	65,111	102,406	39,420	45,147	38,675
資本的支出 ⑥	4,208	18,107	5,841	6,369	210	-	959
NCF ⑦ (③-⑥)	123,484	46,728	70,268	115,198	48,645	53,915	49,141

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)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	116,947	58,757	52,934	169,581	114,082	83,820	47,201
賃貸事業収入	102,565	52,890	48,067	156,754	98,055	73,960	43,305
その他賃貸事業収入	14,382	5,866	4,867	12,827	16,026	9,859	3,895
不動産賃貸事業費用合計 ②	33,905	13,421	13,938	55,212	40,316	20,509	15,471
管理委託費	10,639	4,093	5,273	21,913	13,282	8,743	7,241
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	11,351	3,673	4,672	15,442	12,264	7,386	2,811
損害保険料	173	68	77	322	216	154	102
修繕費	1,286	1,210	296	2,141	2,501	392	495
公租公課	9,464	4,030	3,158	13,451	10,276	3,013	4,390
その他費用	689	44	161	1,641	1,474	519	130
NOI ③ (①-②)	83,042	45,335	38,996	114,369	73,765	63,310	31,730
減価償却費 ④	13,524	6,253	10,617	12,031	10,305	5,585	4,289
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	69,517	39,082	28,379	102,338	63,459	57,725	27,440
資本的支出 ⑥	9,710	-	1,722	15,770	15,581	8,354	2,113
NCF ⑦ (③-⑥)	73,332	45,335	37,274	98,599	58,183	54,956	29,616

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)③

	O-15 八王子トーセイビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	Rt-03 セレクション初富	Rt-04 和紅ビル	Rd-01 T's garden高円寺	Rd-02 ライブ赤羽
							

所在地	東京都八王子市横山町	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢	千葉県鎌ヶ谷市北初富	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北	東京都北区浮間
最寄駅	JR中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5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	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩約3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	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分
取得価格	1,600百万円	2,380百万円	1,950百万円	310百万円	1,400百万円	1,544百万円	1,227百万円
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺	鉄骨造	鉄骨造	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9階	地上7階	地上2階	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階	地上12階
延床面積	4,972.00㎡	7,175.12㎡	6,131.07㎡	1,827.75㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡	4,484.24㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	62,685	120,195	72,258	14,250	64,927	53,477	54,612
賃貸事業収入	55,919	99,127	72,258	14,250	56,392	52,288	52,808
その他賃貸事業収入	6,766	21,068	-	-	8,534	1,189	1,804
不動産賃貸事業費用合計 ②	19,736	43,231	12,145	4,069	21,982	9,439	14,224
管理委託費	9,368	7,708	1,222	1,104	8,985	4,107	5,102
信託報酬	255	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	6,724	21,428	-	-	7,884	388	689
損害保険料	110	202	81	31	103	54	97
修繕費	2,840	979	4,754	275	1,385	968	3,467
公租公課	-	11,395	5,762	2,231	3,116	3,010	3,350
その他費用	438	1,217	23	127	206	610	1,218
NOI ③ (①-②)	42,948	76,963	60,113	10,180	42,945	44,038	40,388
減価償却費 ④	7,016	20,583	8,566	1,288	10,157	5,855	3,959
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	35,932	56,380	51,546	8,891	32,788	38,182	36,428
資本的支出 ⑥	-	647	1,375	-	-	275	929
NCF ⑦ (⑤-⑥)	42,948	76,316	58,738	10,180	42,945	43,763	39,458

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)④

	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden川崎大師	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 トミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン
							
所在地	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	千葉県鎌ヶ谷市北初富
最寄駅	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	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩約4分
取得価格	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	600百万円
構造	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	鉄筋コンクリート造
階数	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	地上6階
延床面積	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡	3,962.71㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	37,399	36,611	28,053	34,417	30,940	127,851	31,148
賃貸事業収入	35,942	35,082	26,725	33,192	29,929	110,601	30,108
その他賃貸事業収入	1,457	1,529	1,327	1,224	1,010	17,250	1,040
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,203	7,919	8,322	10,919	8,527	41,411	12,528
管理委託費	3,250	2,483	2,555	2,766	2,665	9,903	3,972
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	403	230	598	713	582	9,020	400
損害保険料	41	48	44	61	57	203	85
修繕費	833	1,679	1,887	3,415	1,886	10,082	4,134
公租公課	2,112	1,935	1,535	2,053	2,370	9,034	2,408
その他費用	263	1,242	1,401	1,610	665	2,867	1,227
NOI ③ (①-②)	30,195	28,692	19,731	23,497	22,412	86,439	18,620
減価償却費 ④	3,544	5,147	3,488	6,550	5,560	24,030	4,210
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	26,650	23,545	16,242	16,947	16,852	62,409	14,409
資本的支出 ⑥	2,157	301	2,437	559	24,118	783	3,469
NCF ⑦ (⑤-⑥)	28,038	28,390	17,293	22,938	(1,706)	85,656	15,151

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)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	26,048	64,400	65,166	59,340	33,970	29,491	24,887
賃貸事業収入	24,666	63,043	61,264	57,689	32,806	29,126	24,225
その他賃貸事業収入	1,381	1,356	3,901	1,651	1,163	364	661
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,801	12,271	18,378	12,830	8,613	7,763	9,084
管理委託費	2,714	3,780	5,285	4,198	2,931	2,871	2,301
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	531	724	3,531	501	585	393	479
損害保険料	44	105	100	126	60	60	42
修繕費	2,500	2,488	5,671	3,060	1,599	1,929	3,246
公租公課	1,440	4,520	2,688	4,069	2,373	1,916	1,653
その他費用	269	351	802	572	764	290	1,060
NOI ③ (①-②)	18,246	52,129	46,787	46,510	25,356	21,728	15,802
減価償却費 ④	2,888	4,040	7,948	6,528	2,733	3,046	2,010
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	15,357	48,088	38,838	39,981	22,623	18,682	13,792
資本的支出 ⑥	849	324	13,707	2,893	2,027	10,127	1,816
NCF ⑦ (③-⑥)	17,397	51,804	33,079	43,616	23,328	11,600	13,986

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)⑥

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

所在地	神奈川県川崎市川崎区浜町	東京都練馬区桜台	神奈川県横浜市栄区桂町	東京都八王子市台町	東京都江東区北砂	千葉県柏市根戸字高野台	埼玉県さいたま市桜区南元宿
最寄駅	JR南武線・鶴見線 浜川崎駅 徒歩約10分	東京メトロ有楽町線・副都心線 氷川台駅 徒歩約6分	JR根岸線 本郷台駅 徒歩約12分	JR中央線 西八王子駅 徒歩約12分	都営地下鉄新宿線 西大島駅 徒歩約11分	JR常磐線 北柏駅 徒歩約12分	JR埼京線 南与野駅 徒歩約13分
取得価格	1,812百万円	1,090百万円	740百万円	600百万円	1,020百万円	2,770百万円	980百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	①②③ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ④鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上9階	地下1階/地上7階	地上6階	地下1階/地上5階	地下1階/地上9階	①地上9階 ②地上13階 ③地上4階 ④地上1階	地上7階
延床面積	3,697.17㎡	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡	3,002.99㎡	13,796.50㎡	4,327.24㎡
個別物件収支 (単位: 千円)							
不動産賃貸事業収益合計 ①	62,097	37,398	28,726	26,271	41,062	114,019	39,792
賃貸事業収入	59,487	35,936	26,504	25,696	40,628	99,683	37,758
その他賃貸事業収入	2,609	1,462	2,221	574	434	14,335	2,033
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,633	8,776	9,694	7,493	10,603	36,040	13,622
管理委託費	4,242	3,539	2,568	2,275	3,856	9,910	3,738
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	493	599	1,647	594	547	10,029	410
損害保険料	94	58	58	63	72	320	91
修繕費	1,352	1,904	2,353	1,827	1,808	8,479	5,482
公租公課	5,126	2,077	1,605	1,827	1,616	4,397	2,388
その他費用	1,023	296	1,161	603	2,402	2,603	1,209
NOI ③ (①-②)	49,463	28,621	19,032	18,777	30,459	77,978	26,170
減価償却費 ④	13,956	2,204	3,606	3,741	3,022	18,471	4,012
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	35,507	26,417	15,425	15,035	27,436	59,507	22,158
資本的支出 ⑥	-	821	950	814	22,922	4,220	3,474
NCF ⑦ (③-⑥)	49,463	27,799	18,082	17,962	7,536	73,757	22,695

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)⑦

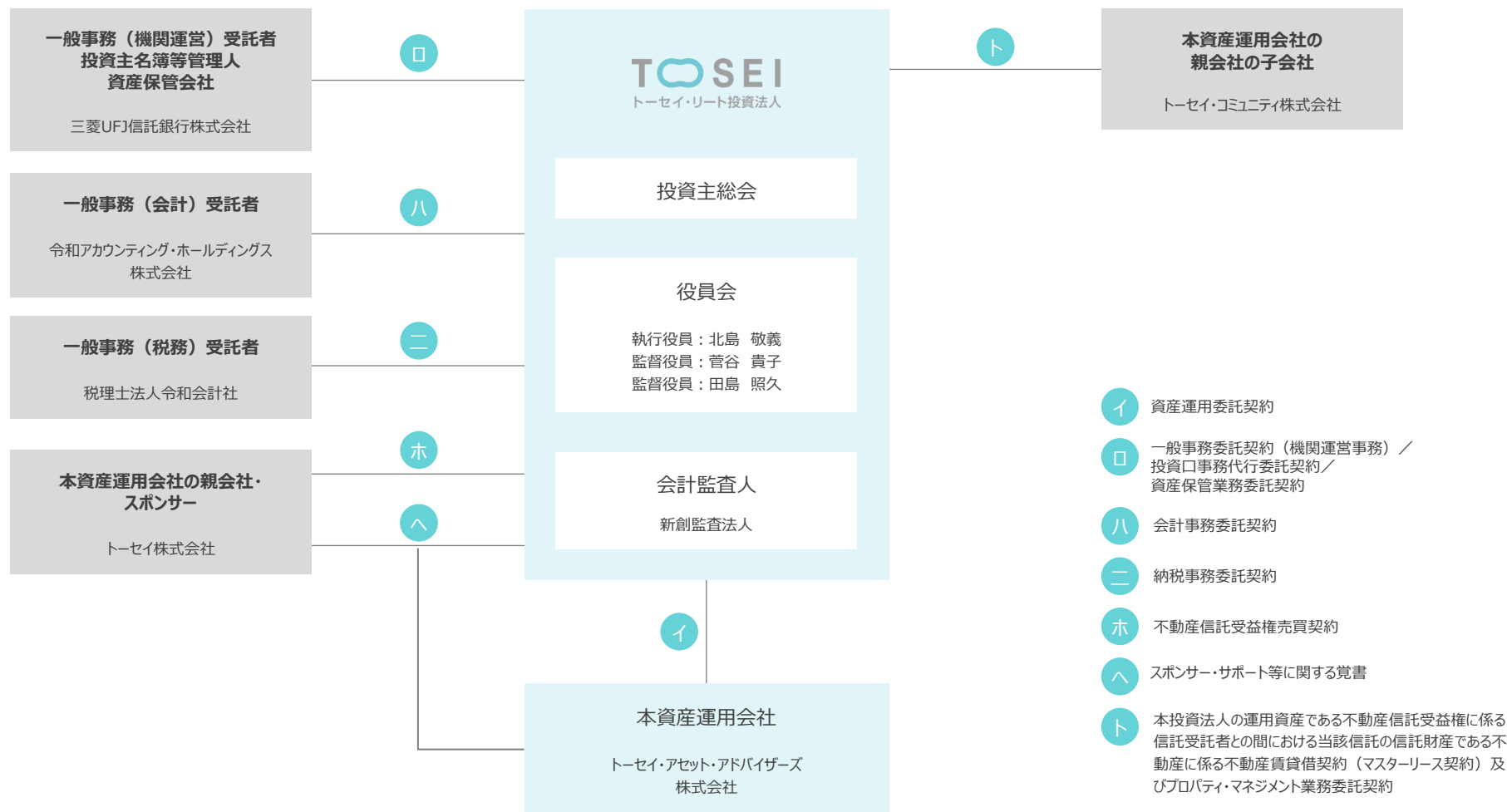
	Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウルふじみ野	Rd-27 T's garden一橋学園	Rd-28 T's garden蔵Ⅱ	Rd-29 T's garden蔵Ⅲ	Rd-30 T's garden柏	Rd-31 サンイング北松戸
							

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	36,991	32,666	28,760	32,041	26,585	24,793	18,188
賃貸事業収入	36,786	32,110	28,067	30,918	25,957	23,885	17,346
その他賃貸事業収入	204	556	693	1,122	627	907	841
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,239	7,355	7,712	7,580	7,533	13,151	4,515
管理委託費	4,605	3,126	2,339	3,083	2,733	2,952	1,531
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	1,036	364	505	269	335	402	248
損害保険料	123	54	76	73	62	73	38
修繕費	1,112	1,129	1,622	1,679	2,020	6,870	1,218
公租公課	3,039	1,792	1,835	1,853	1,701	1,038	523
その他費用	21	587	1,033	321	379	1,515	654
NOI ③ (①-②)	26,752	25,310	21,048	24,460	19,051	11,642	13,672
減価償却費 ④	4,688	2,896	2,501	2,134	1,619	3,344	3,100
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	22,064	22,413	18,547	22,326	17,431	8,297	10,571
資本的支出 ⑥	3,302	1,006	410	-	1,881	2,458	403
NCF ⑦ (③-⑥)	23,450	24,304	20,638	24,460	17,169	9,183	13,269

ポートフォリオ概要及び物件収支状況(第12期末)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
				

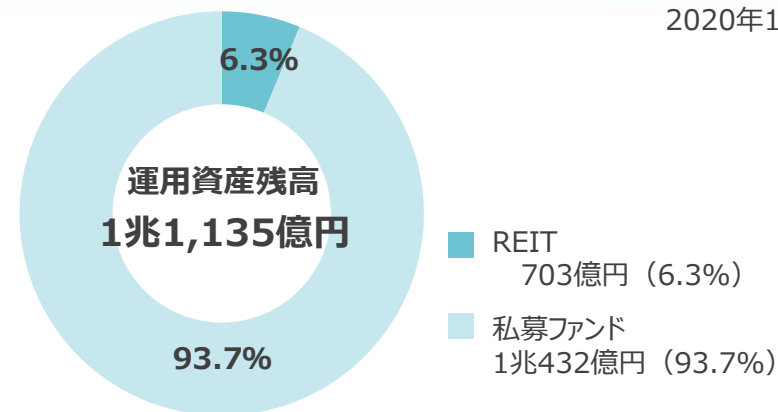
所在地	東京都西東京市南町	神奈川県横浜市 都筑区茅ヶ崎中央	神奈川県横浜市 戸塚区舞岡町	東京都江戸川区北小岩	神奈川県横浜市 都筑区荏田南
最寄駅	西武新宿線 西武柳沢駅 徒歩約6分	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン センター南駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄ブルーライン 舞岡駅 徒歩約22分	京成電鉄京成本線 京成小岩駅 徒歩約2分	横浜市営地下鉄グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅 徒歩約15分
取得価格	310百万円	1,140百万円	810百万円	490百万円	480百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下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
延床面積	1,672.02㎡	2,295.54㎡	3,144.11㎡	1,330.30㎡	1,522.59㎡
個別物件収支 (単位: 千円)					
不動産賃貸事業収益合計 ①	14,890	-	-	-	-
賃貸事業収入	14,486	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	404	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,560	-	-	-	-
管理委託費	2,100	-	-	-	-
信託報酬	300	-	-	-	-
水道光熱費	214	-	-	-	-
損害保険料	40	-	-	-	-
修繕費	545	-	-	-	-
公租公課	1,060	-	-	-	-
その他費用	299	-	-	-	-
NOI ③ (①-②)	10,329	-	-	-	-
減価償却費 ④	2,008	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	8,321	-	-	-	-
資本的支出 ⑥	20,972	-	-	-	-
NCF ⑦ (③-⑥)	(10,643)	-	-	-	-



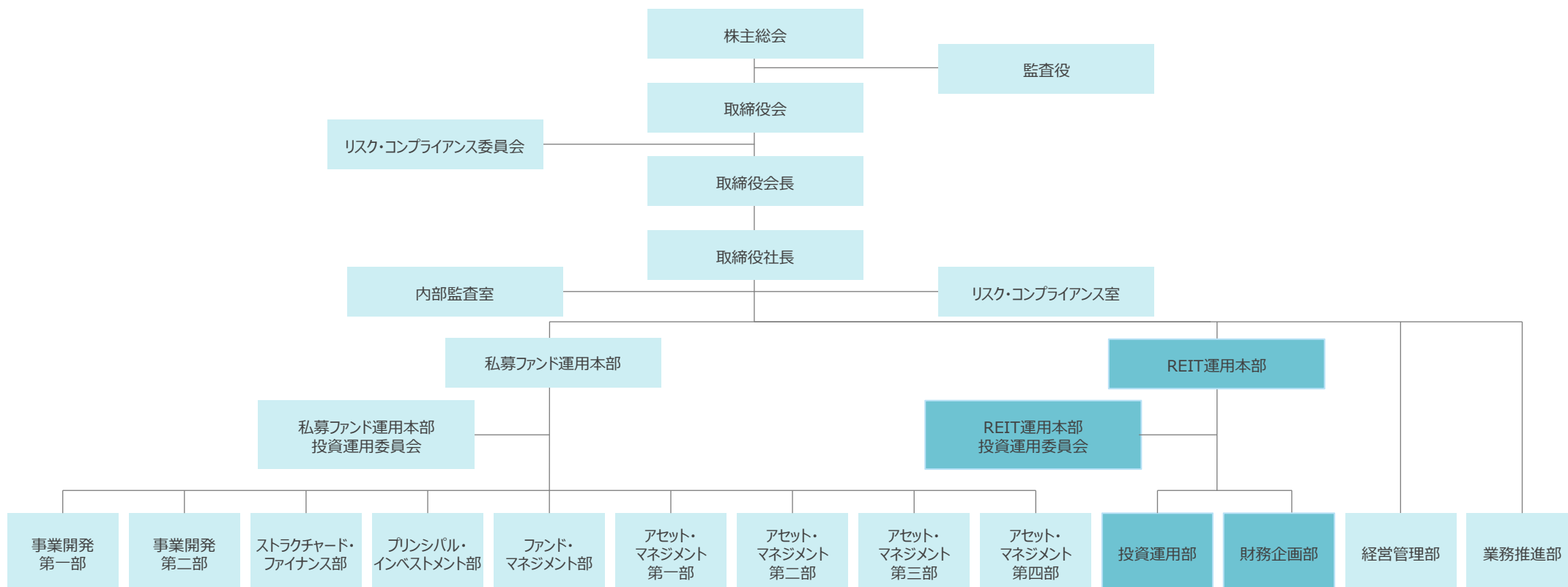
資産運用会社の概要

2020年11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	83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(3)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)



運用資産残高1兆円を突破



(注) 2020年12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。