

# TOOSEI



2018年4月期(第7期)

# 決算説明会

証券コード:3451

トーセイ・リート投資法人

## 3 決算概要と業績予想

- 第7期決算概要
- 第8期・第9期業績予想
- 1口当たり分配金の推移

## 7 運用実績

- 稼働率の実績
- 既存物件・新規物件の稼働率推移
- 空室期間の短縮化・M L エンド稼働率の向上
- 物件価値・稼働率向上に向けた投資
- 賃料の状況
- 財務運営
- 第7期末鑑定評価額
- 含み益の状況

## 16 今後について

- 投資方針の一部変更
- スポンサーにおけるホテル・物流施設に対する取組み
- スポンサーとの協働—優先交渉権物件
- 中長期における運用方針

## 21 APPENDIX

- ガバナンス・社会への取組み
- 環境への取組み
- 投資主の状況（第7期末）
- I R 活動
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオ主要指標
- ポートフォリオ一覧
- テナント分散状況（第7期末）
- 物件収支状況①（第7期末）
- 物件収支状況②（第7期末）
- 物件収支状況③（第7期末）
- 物件収支状況④（第7期末）
- 物件収支状況⑤（第7期末）
- 物件一覧①
- 物件一覧②
- 物件一覧③
- 物件一覧④
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

# 決算概要と業績予想

- 営業収益は当初予想対比+3.0%の2,002百万円、当期純利益は+3.3%の828百万円
- オフィス空室予定部分の早期埋め戻しにより、賃料収入が想定を上回ったことが増益の主因

## ■ 第7期の実績

(単位：百万円)

	2017年 10月期 (第6期)	2018年4月期 (第7期)		
		予想 2017年12月18日 発表	実績	予想対比
運用日数	184 日	181 日	181 日	—
営業収益	1,633	1,944	2,002	+3.0%
営業利益	754	970	1,001	+3.2%
経常利益	620	802	828	+3.3%
当期純利益	619	801	828	+3.3%
1口当たり分配金 (円)	3,382	3,419	3,532	+3.3%
総資産	40,351	—	51,272	—

## ■ 当期純利益の変動要因 (当初予想対比)

(単位：百万円)



(単位：百万円)

賃貸事業収入の増加 (うち事務所賃料+17.7、住宅賃料+8.7、店舗賃料+2.5、水光熱費収入+14.9、その他営業収入(原状回復工事収入)+12.6)	+57.7
賃貸事業費用の増加 (うちPM報酬増加△2.3、水光熱費増加△4.9、修繕費(原状回復費)増加△10.8、公租公課の減少+0.1)	△19.8
その他 (減価償却費の増加△2.9、一般管理費増加△4.0、営業外費用(支払利息)増加△3.4)	△11.3

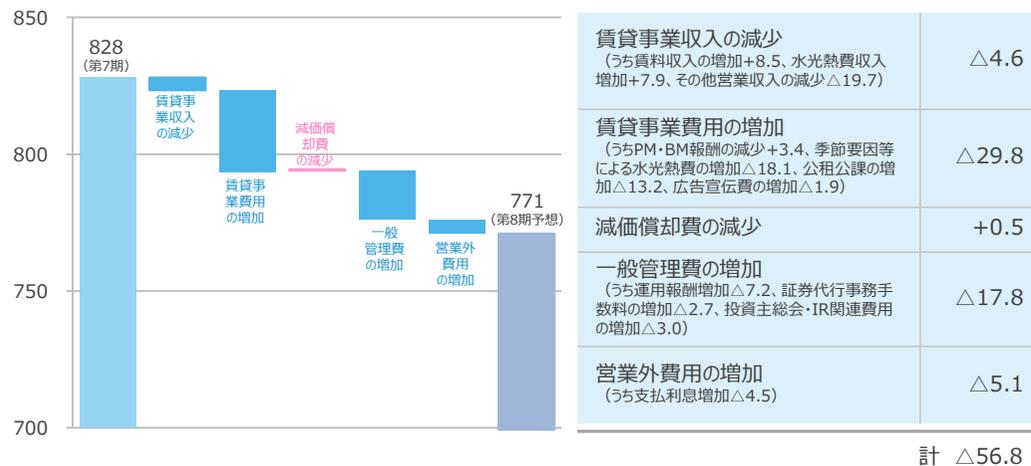
## ■ 第8期・第9期の業績予想

(単位：百万円)

	2018年 4月期実績 (第7期)	2018年10月期予想 (第8期)				2019年 4月期予想 (第9期)	第8期 予想対比
		当初予想 (2017年12月18日発表)	今回予想 (2018年6月15日発表)	第7期 実績対比	当初 予想対比		
営業収益	2,002	1,945	1,997	△0.2%	+2.7%	1,983	△0.7%
営業利益	1,001	934	949	△5.2%	+1.6%	943	△0.6%
当期純利益	828	762	771	△6.9%	+1.2%	764	△0.8%
1口当たり分配金 (円)	3,532	3,252	3,289	△6.9%	+1.1%	3,263	△0.8%

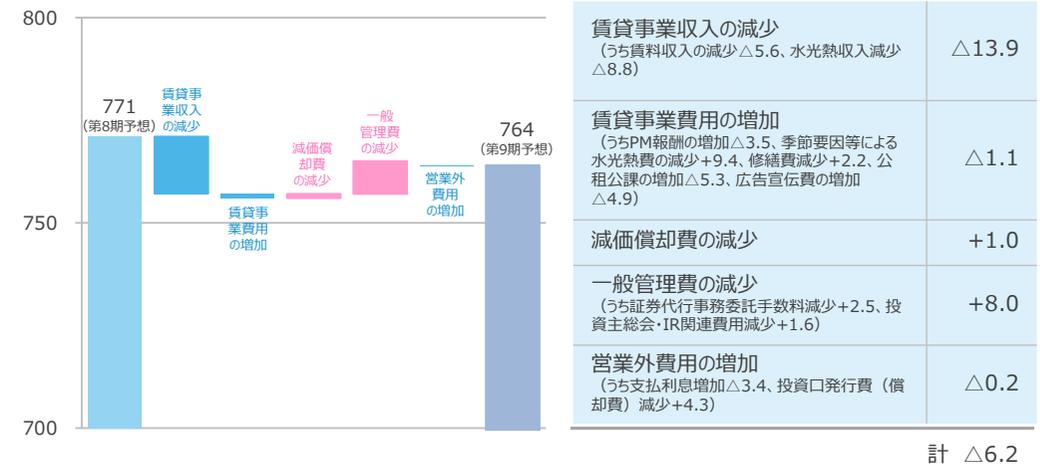
## ■ 第8期予想当期純利益の変動要因 (対第7期実績)

(単位：百万円)



## ■ 第9期予想当期純利益の変動要因 (対第8期予想)

(単位：百万円)

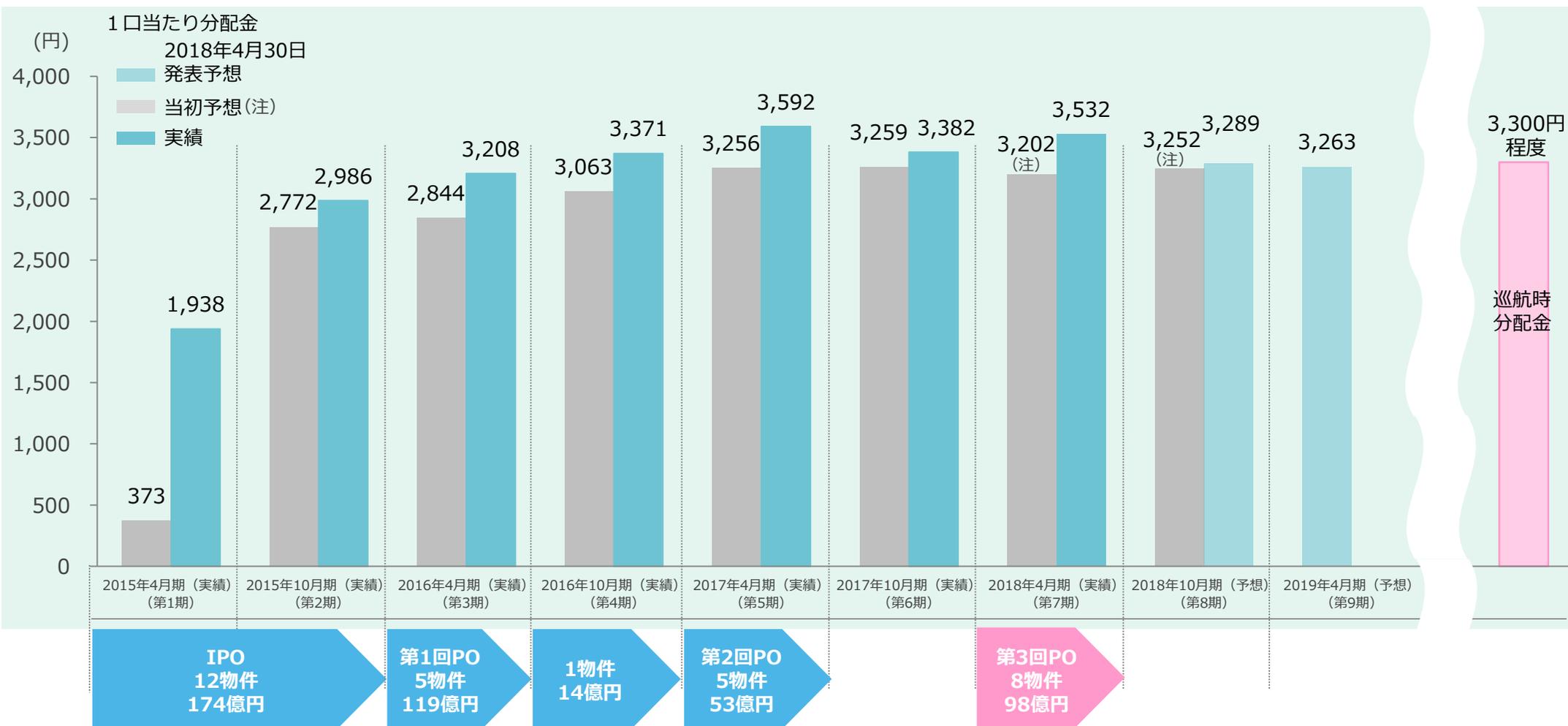


(注1) 2018年10月期及び2019年4月期の予想分配金は予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市況等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 2018年10月期及び2019年4月期の貸貸事業収入は、オフィスに関し、発表時点で受領していた解約通知による退去を見込んだ数値であり、その退去後当該期間にわたり空室であることを前提としております。

# 1口当たり分配金の推移

- 第7期実績は3,532円/口、直近予想比+113円 (+3.3%)
- 第8期予想分配金を上方修正 (3,252→3,289円)

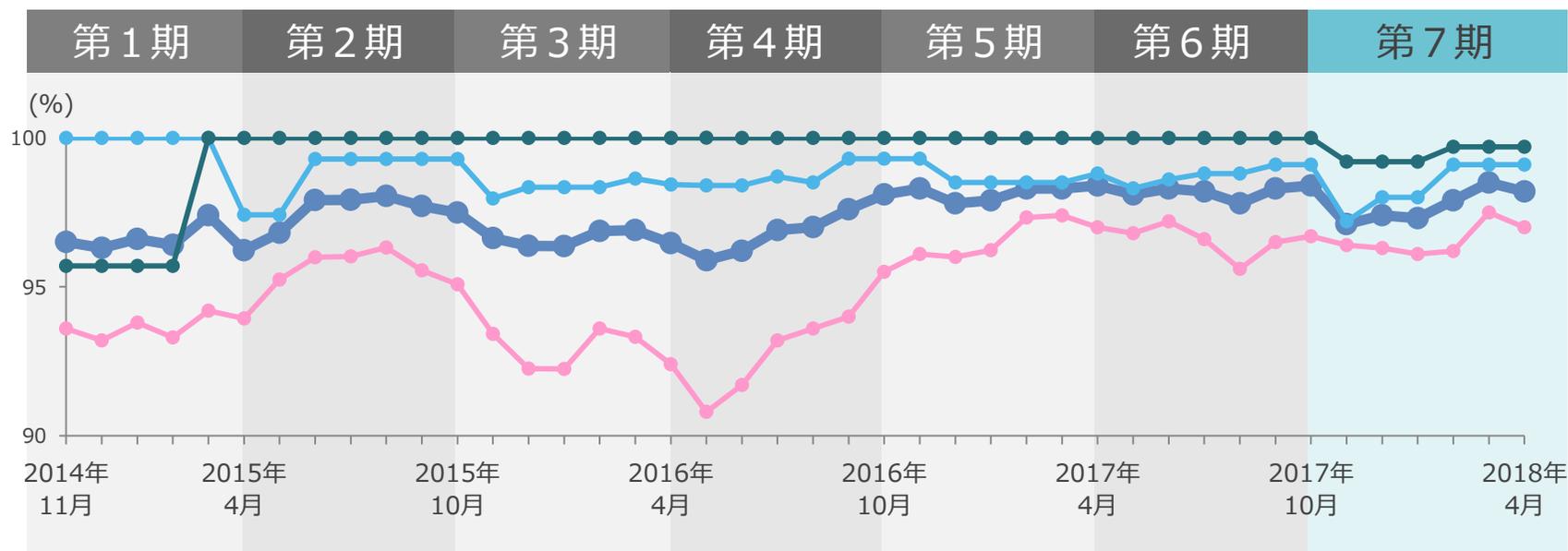


(注)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。なお、2018年4月期(第7期)の当初予想は2017年6月15日、2018年10月期(第8期)の当初予想は2017年12月18日に公表した数値です。

# 運用実績

- 第7期末時点では98.2%と前期並みの高水準を確保
- 新規物件の取得に伴い稼働率が一時的に97.1%に低下するも順調に改善。更に向上の余地あり。

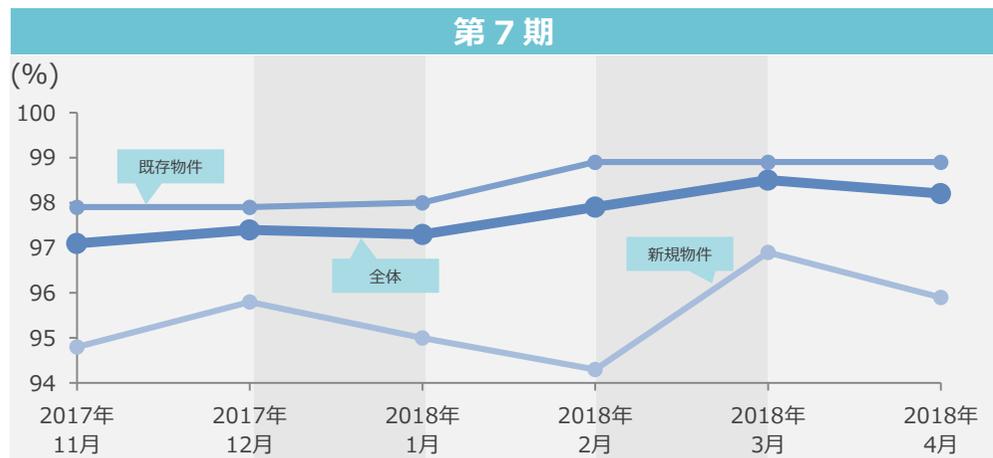
## ■ 稼働率の実績 (注)



	第1期末 (実績)	第2期末 (実績)	第3期末 (実績)	第4期末 (実績)	第5期末 (実績)	第6期末 (実績)	第7期末 (実績)
<b>全体</b>	<b>96.2%</b>	<b>97.5%</b>	<b>96.5%</b>	<b>98.1%</b>	<b>98.4%</b>	<b>98.4%</b>	<b>98.2%</b>
オフィス	97.4%	99.3%	98.4%	99.3%	98.8%	99.1%	99.1%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
住宅	93.9%	95.1%	92.4%	95.5%	97.0%	96.7%	97.0%

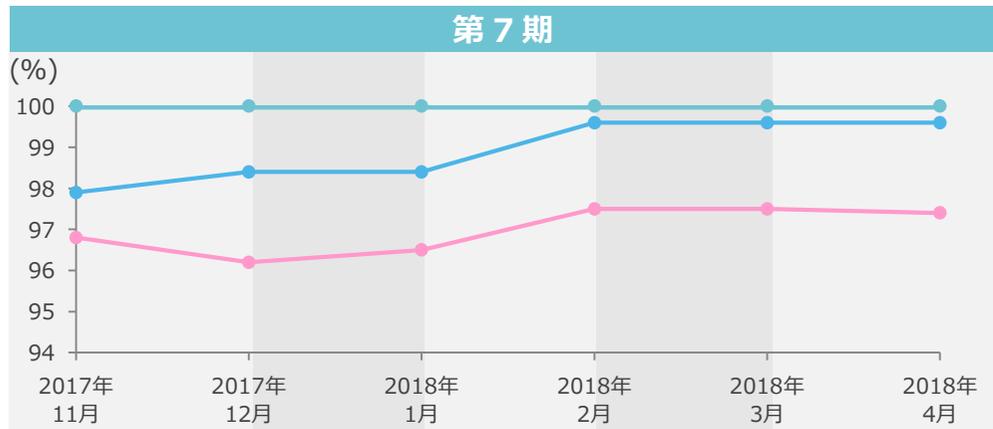
(注) 稼働率は、各賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

## ■ 既存物件（23物件）と新規物件（8物件）の稼働率比較



	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月
全体	97.1%	97.4%	97.3%	97.9%	98.5%	98.2%
既存物件	97.9%	97.9%	98.0%	98.9%	98.9%	98.9%
新規物件	94.8%	95.8%	95.0%	94.3%	96.9%	95.9%

## ■ 既存物件（23物件）の用途別稼働率比較



	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月
オフィス	97.9%	98.4%	98.4%	99.6%	99.6%	99.6%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	96.8%	96.2%	96.5%	97.5%	97.5%	97.4%

## ■ 新規物件（8物件）の稼働率推移

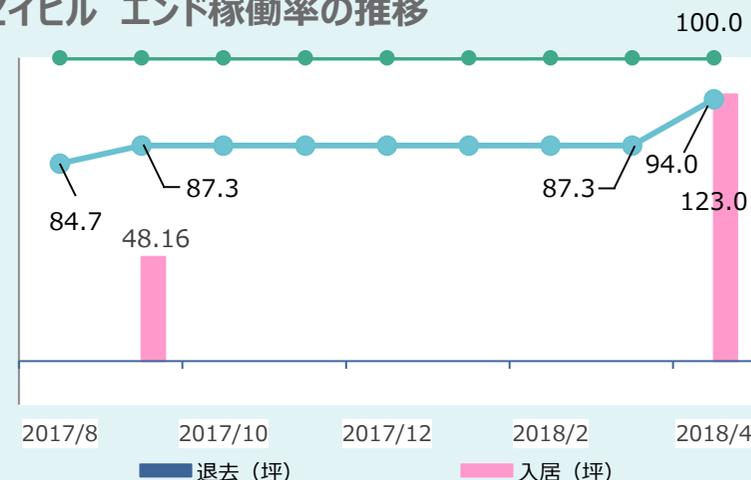
オフィス		取得前	4月末
	O-10 長者町デュオビル	78.6%	89.4%
商業施設		取得前	4月末
	Rt-04 和紅ビル	95.5%	98.1%
住宅		取得前	4月末
	Rd-12 ツイン・アベニュー	96.8%	94.3%
	Rd-13 マイルストーン 東久留米	96.6%	98.3%
	Rd-14 ルミエール3番館	90.0%	95.6%
	Rd-15 T's garden 西船橋	77.7%	94.4%
	Rd-16 クレスト山手台	85.1%	100.0%
	Rd-17 サンセール 与野本町	94.5%	97.2%

- 解約区画の空室期間短縮への取組みを継続、オフィス物件の高稼働に寄与
- 多摩センタートーセイビルは第8期末90.4%程度の稼働率となる見込み

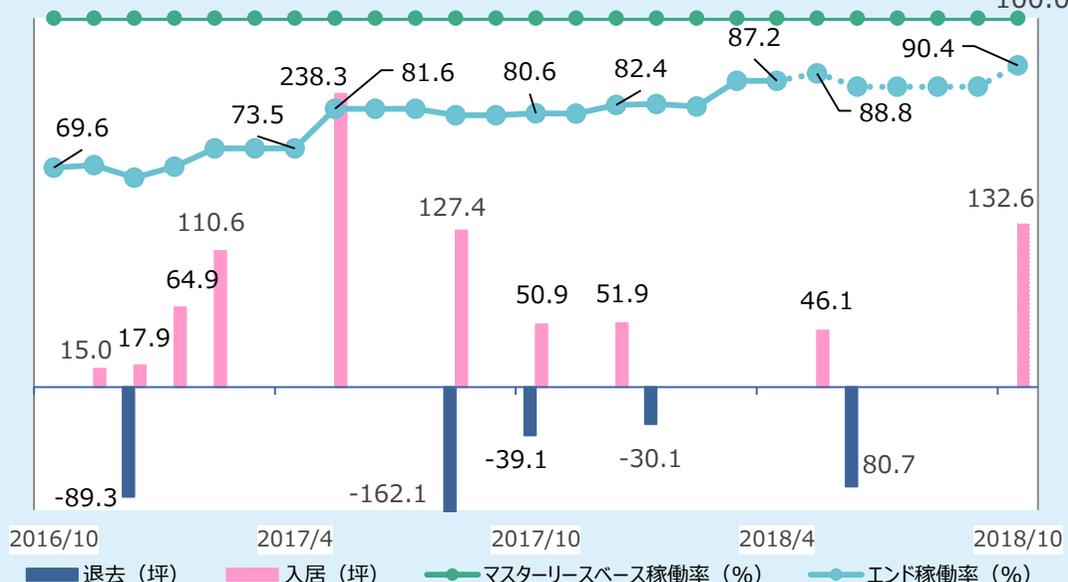
## ■ 主要オフィス物件テナント入替時の空室期間

物件名称	解約日	契約開始日	空室期間
日本橋浜町ビル①	2017年10月31日	2017年12月1日	30日
日本橋浜町ビル②	2018年2月7日	2018年2月15日	7日
日本橋浜町ビル③	2018年2月28日	2018年3月12日	11日
西葛西トーセイビル	2018年2月13日	2018年2月14日	0日
白山麻の実ビル	2017年11月30日	2018年2月1日	62日

## ■ 武蔵藤沢トーセイビル エンド稼働率の推移



## ■ 多摩センタートーセイビル エンド稼働率の推移 (注)



## 日本橋浜町ビル



● 解約区画を短期間で埋め戻し、高稼働率を維持

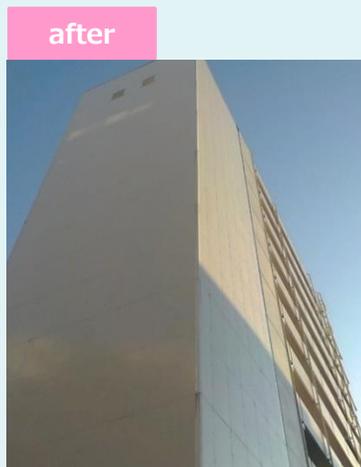


(注) 2018年5月以降のエンド稼働率、入居の見込み数値には、一部申し込みベースの賃貸面積を含めて、記載しています。 トーセイ・リート投資法人 第7期決算説明会資料 | 10

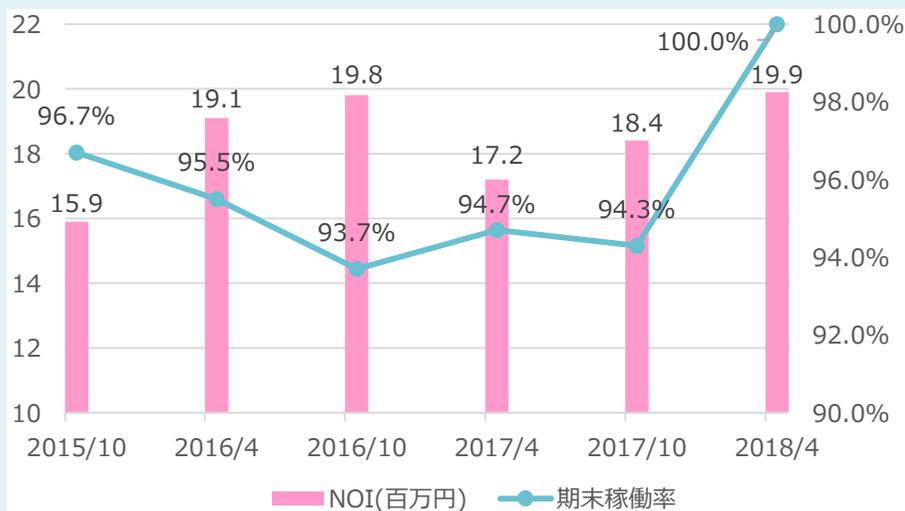
## ■ 大規模修繕工事 ドミトリー原町田

実施	第7期
	工事費用約41百万円

- 外壁塗装、防水等工事、照明器具交換（LED照明）を実施
- エントランス・エレベーター内の美化工事実施



- NOIの増加・稼働率の向上
- NOI 18.4 → 19.9百万円
- 稼働率 94.3 → 100%



## 【CAPEX投資・減価償却額推移（百万円）】

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
CAPEX投資額	2.3	31.6	32.1	50.4	47.3	51.9	76.1
減価償却額	90.5	91.6	159.2	168.4	207.9	204.0	243.4

## 【主要目的内訳（第1期～第7期累計・百万円）】

投資内容	金額	割合
空調工事	95.4	32.7%
電気設備・その他設備	97.4	33.4%
機械式駐車場	23.9	8.2%
リニューアル・バリューアップ	75.3	25.8%

## ■ 管理人無人化対応工事 稲毛海岸ビル

実施	第8期
	工事費用約4百万円

- 人件費高騰に伴う管理費用の引上げ要請に対応し、遠隔監視・操作システムを導入し常駐の警備員・技術員を廃止。管理コストの増加を抑制

- バリカー・出入り口ゲートによる駐輪場管理(設置工事約1百万円)
- 照明・自動ドアの遠隔操作、緊急時・閉館時の戸締り遠隔操作システム導入（約3百万円）



## ● 新規・解約賃料

- 第7期は新規契約が110件、解約108件となった。月間賃料は差引き合計で+2.5百万円。

## ● 賃料改定

- 第7期の更新対象件数は231件、そのうち207件が更新（更新率90%）
- 更新207件のうち、52件が増額での更新
- 賃料の増額率は前期に比べ上昇（3.00→3.96%）

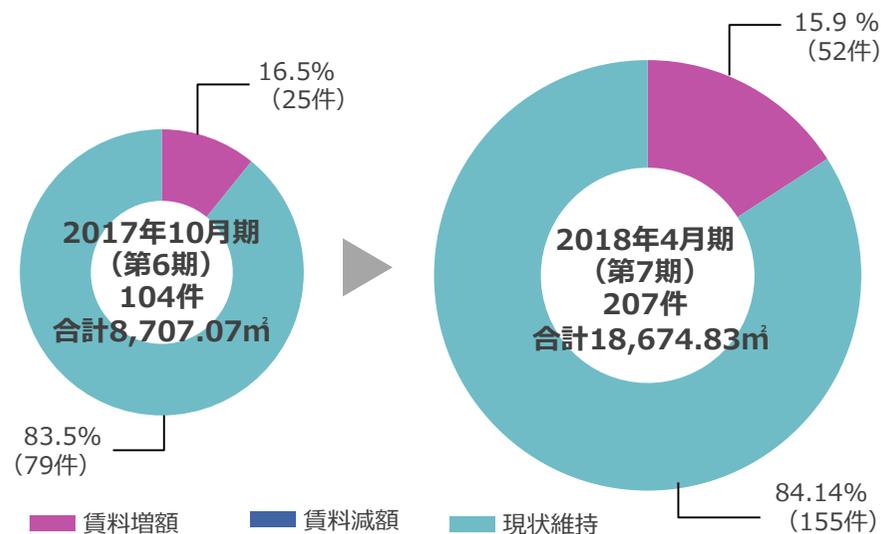
## ■ 新規・解約賃料の状況(第7期)

		オフィス	商業	住宅	合計
新規契約	契約件数	10	1	99	110
	契約面積(m <sup>2</sup> )	1,922.35	74.00	4,451.14	6,447.49
	月間賃料(百万円)	7.1	0.2	10.9	18.2
解約	契約件数	6	0	102	108
	契約面積(m <sup>2</sup> )	1,587.99	0	4,060.65	5,648.64
	月間賃料(百万円)	5.7	0	9.9	15.7
増減	契約件数	4	1	△3	2
	契約面積(m <sup>2</sup> )	334.36	74.00	390.49	798.85
	月間賃料(百万円)	1.3	0.2	0.9	2.5

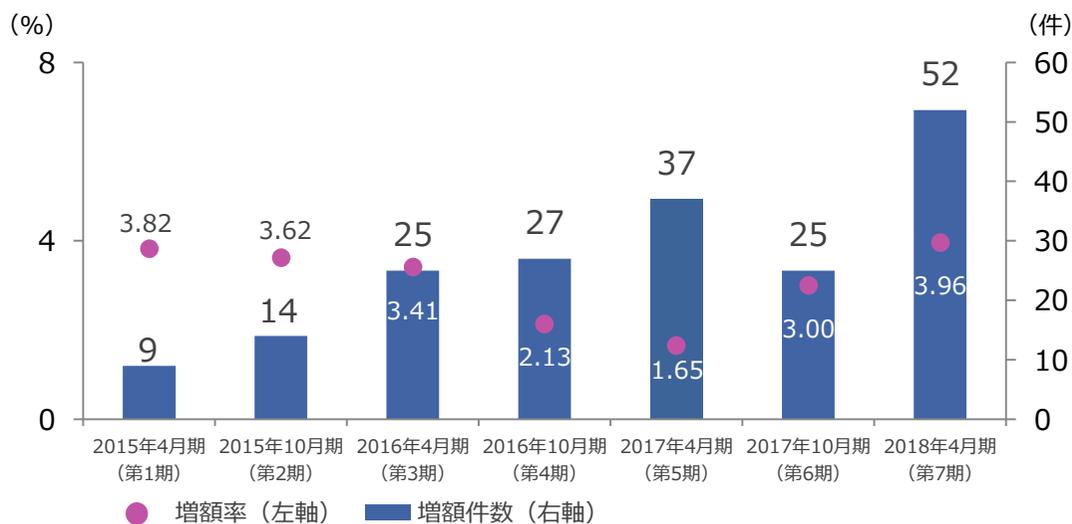
## ■ 賃料改定の状況比較（賃貸面積ベース）

更新対象 112件 更新率93%

更新対象 231件 更新率90%



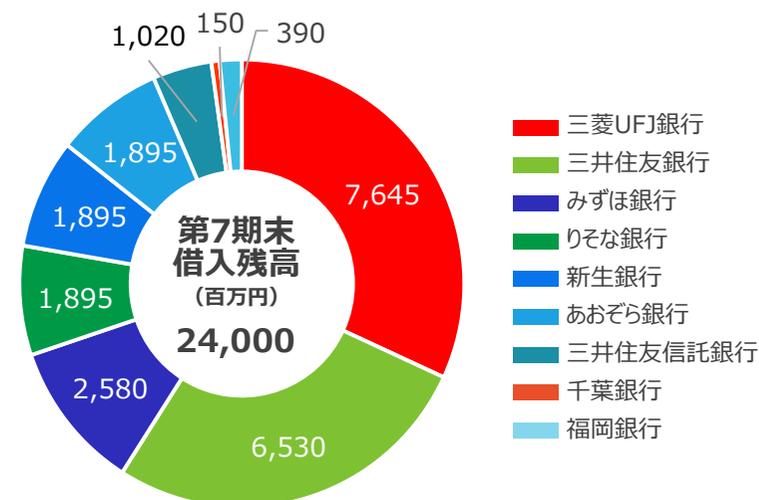
## ■ 賃料増額改定の状況推移（増額件数・増額率）



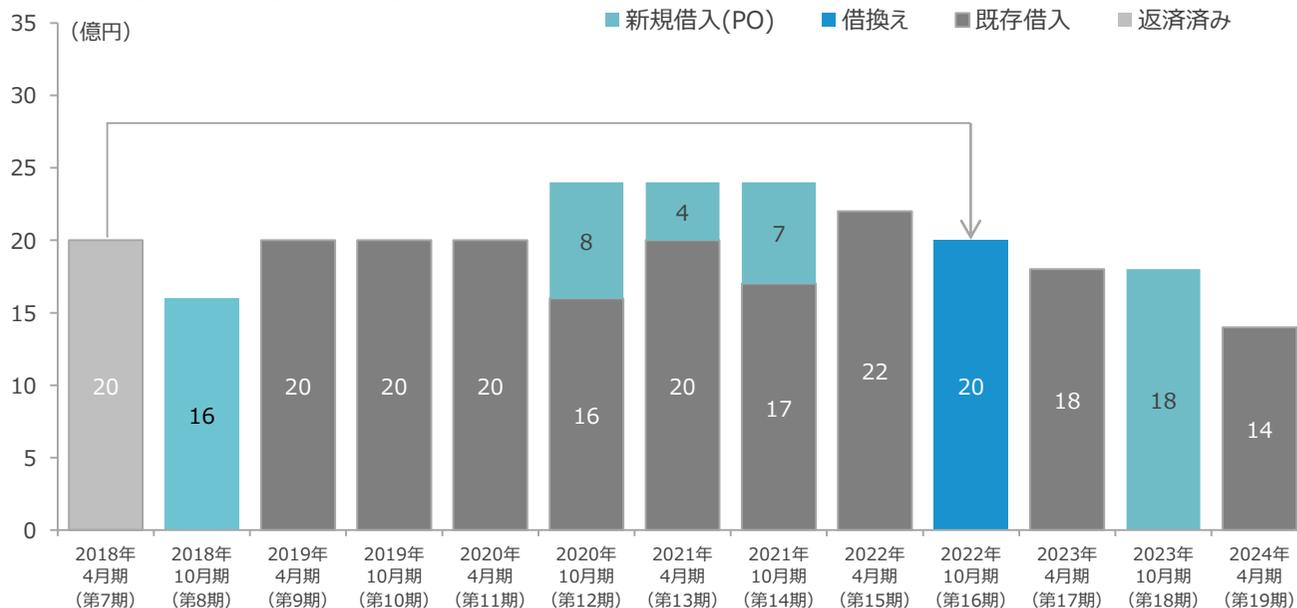
## ■ 財務指標

	2017年10月期 (第6期) (A)		2018年4月期 (第7期) (B)		増減比・差 (B)-(A)	
有利子負債残高	18,700	百万円	24,000	百万円	5,300	百万円
平均調達金利	0.84	%	0.84	%	△0.0	%
平均残存年数	2.9	年	2.9	年	0.0	年
固定金利比率	67.4	%	62.9	%	△4.5	%
長期借入比率	100.0	%	93.3	%	△6.7	%
LTV	46.3	%	46.8	%	0.5	%

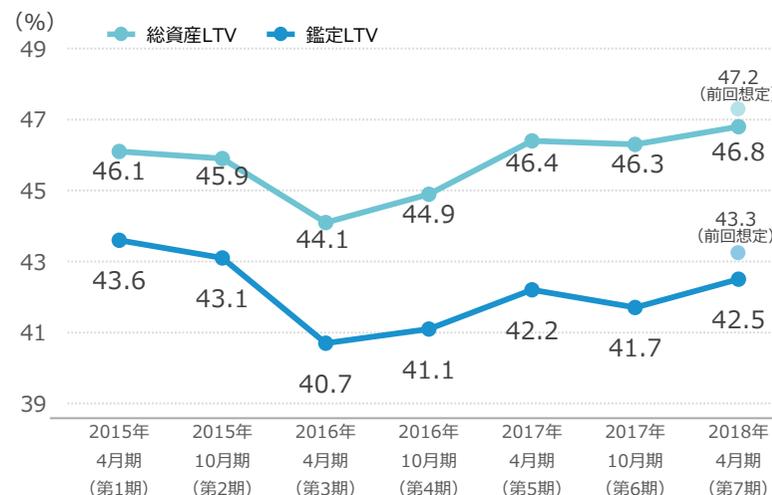
## ■ 借入残高（借入先別）



## ■ 返済期限の分散状況



## ■ 総資産LTV及び鑑定LTV (注) の推移



(注) 「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。

# 第7期末鑑定評価額

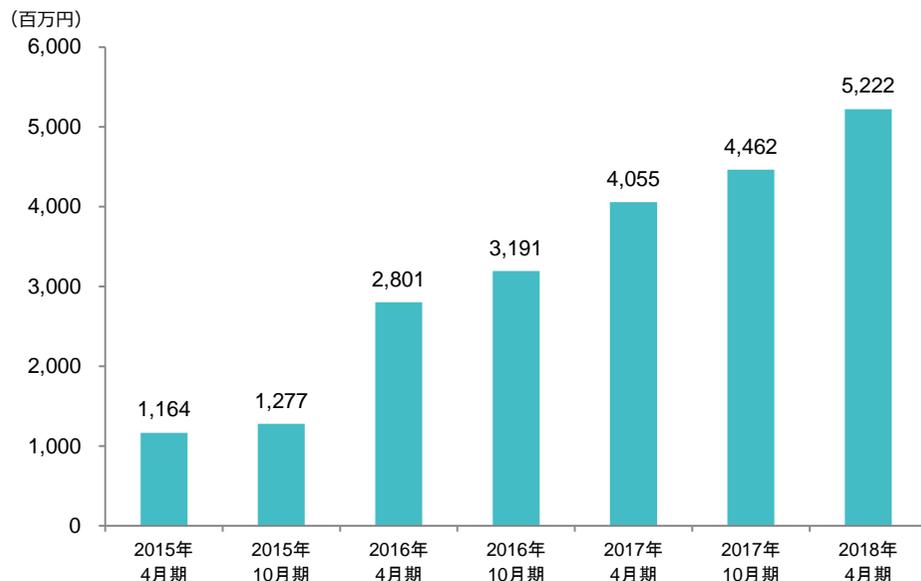
## 個別物件鑑定評価額

(単位：百万円)

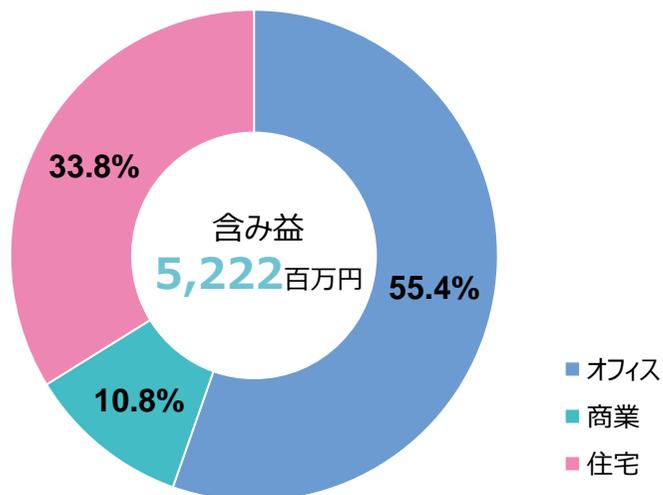
物件名	取得価格	第7期末 帳簿価額	2018年4月期（第7期） (A)		2017年10月期（第6期） (B)		前期比増減 (A)-(B)	
			期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
O-01 多摩センタートーセイビル	3,370	3,310	3,560	249	3,550	228	10	20
O-02 KM新宿ビル	2,057	2,012	2,460	447	2,460	439	0	8
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,810	2,180	369	2,120	299	60	70
O-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	4,031	4,640	608	4,570	518	70	89
O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,684	1,970	285	1,920	226	50	59
O-06 新横浜センタービル	1,364	1,364	1,660	295	1,620	247	40	48
O-07 西台NCビル	1,481	1,478	1,700	221	1,690	204	10	17
O-08 JPT元町ビル	2,377	2,356	2,680	323	2,630	260	50	62
O-09 白山麻の実ビル	1,380	1,380	1,410	29	1,410	26	0	3
O-10 長者町デュオビル	1,300	1,309	1,370	60	1,350	-	20	-
オフィス 小計	20,969	20,738	23,630	2,891	23,320	2,450	310	380
Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,285	2,600	314	2,540	236	60	77
Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	1,950	1,925	2,140	214	2,110	179	30	34
Rt-03 セレクション初富	310	316	345	28	339	20	6	7
Rt-04 和紅ビル	1,400	1,402	1,410	7	1,410	-	0	-
商業施設 小計	6,040	5,930	6,495	564	6,399	436	96	120
オフィス・商業施設 中計	27,009	26,669	30,125	3,455	29,719	2,886	406	500
Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,527	1,940	412	1,940	407	0	5
Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,214	1,480	265	1,480	261	0	3
Rd-03 月光町アパートメント	1,000	996	1,140	143	1,130	130	10	12
Rd-04 T's garden川崎大師	980	962	1,120	157	1,120	152	0	5
Rd-05 アビタート蒲田	836	836	900	63	900	59	0	3
Rd-06 マーランドファイブ	830	817	867	49	867	45	0	4
Rd-07 アブニール白妙	780	758	907	148	898	133	9	15
Rd-08 ドミトリー原町田	600	630	698	67	689	95	9	△27
Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,741	3,040	298	3,040	276	0	22
Rd-10 プライムガーデン	600	621	624	2	619	△4	5	7
Rd-11 T's garden新小岩	670	674	721	46	696	19	25	26
Rd-12 ツイン・アベニュー	1,880	1,896	1,880	△16	1,880	-	0	-
Rd-13 マイルストーン東久留米	1,650	1,663	1,670	6	1,670	-	0	-
Rd-14 ルミエール3番館	1,420	1,435	1,520	84	1,470	-	50	-
Rd-15 T's garden西船橋	860	869	875	5	870	-	5	-
Rd-16 クエスト山手台	710	718	740	21	725	-	15	-
Rd-17 サンセール与野本町	600	607	619	11	603	-	16	-
住宅 小計	18,987	18,973	20,741	1,767	20,597	1,576	144	78
合計	45,996	45,643	50,866	5,222	50,316	4,462	550	579

- 2018年4月期（第7期）末における含み益は5,222百万円
- 用途別には、オフィス55.4%、商業施設10.8%、住宅33.8%。

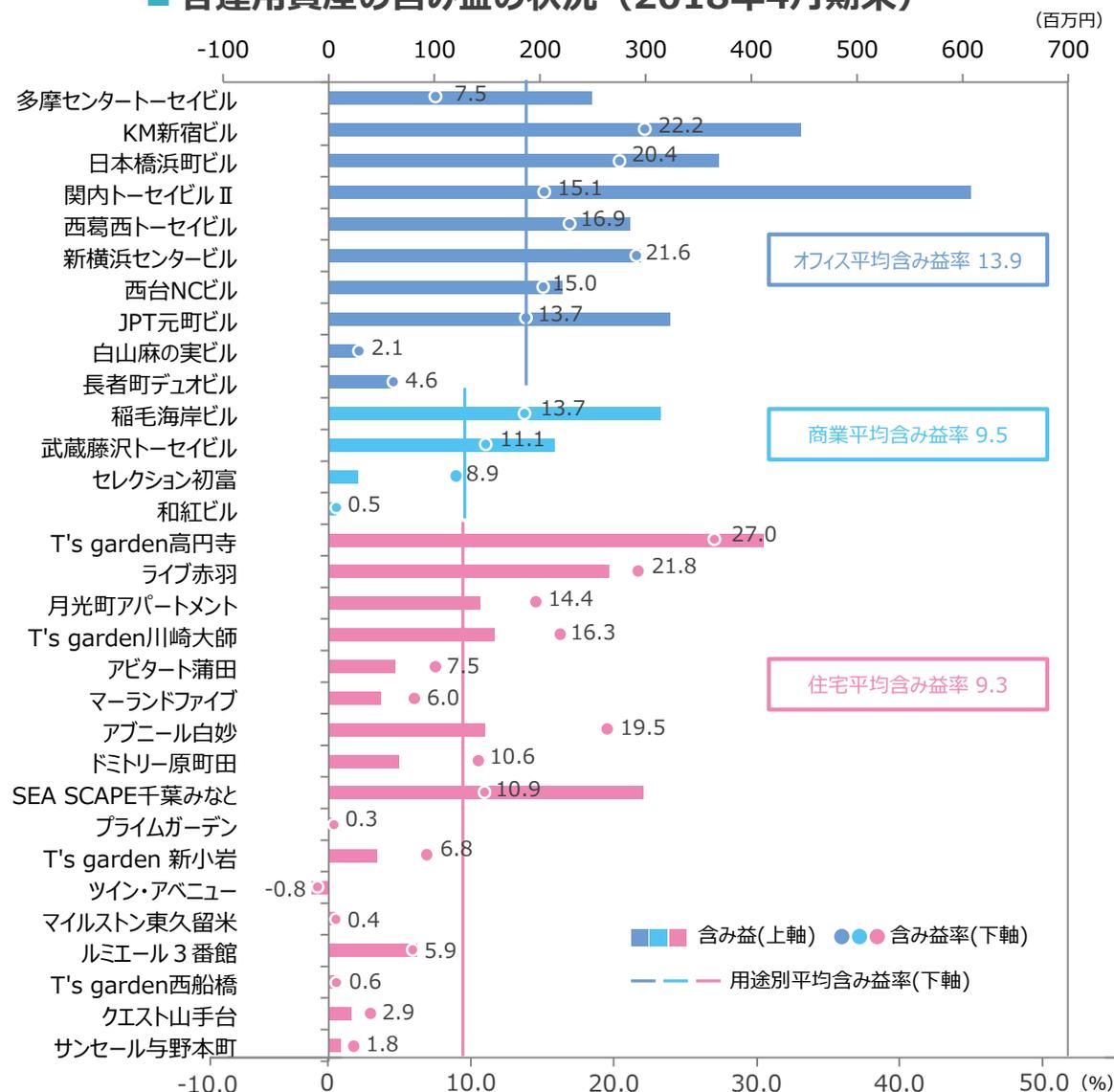
## ■ ポートフォリオの含み益の推移



## ■ ポートフォリオの含み益（2018年4月期末）用途別比率



## ■ 各運用資産の含み益の状況（2018年4月期末）



今後について

---

## ■ 投資対象資産に物流施設を追加（2018年7月20日に開催する第3回投資主総会に付議予定）

- 投資対象アセットタイプの追加により、資産規模の拡大と収益機会の拡充を図る
- 物流施設追加にあたりアセット毎の投資上限目処を変更～ホテル・物流合計で20%
- トーセイ・リートらしい中小規模の物流施設を対象
  - ・ 件数ストックが多く需要も見込まれる賃貸可能面積3,000～7,000坪の中小型物流施設（BTS）
  - ・ 原則大型マルチテナント型は対象外
  - ・ 賃料単価3,000～4,000円/坪程度のゾーンを想定

## ■ 投資クライテリア



(注1) 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。

(注2) 取得価格ベースでの比率です。なお、2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

(注3) 取得価格ベースです。

## ■ トーセイグループのホテル事業展開のイメージ

トーセイ株式会社2017年11月期本決算 決算説明会資料 (2018/1/10) 抜粋

### 仕入・開発

#### 東京圏を中心にホテルを取得

- ・新規ホテルを開発
- ・既存ホテルを仕入、Value up
- ・中古オフィスビルを用途変更

### 期中運営

#### 自社で直営もしくは賃貸

- ・自社ホテル運営
- ・他社保有ホテル運営も検討
- ・自社で運営しないホテルは賃貸で賃料収入を享受

### 売却

#### ホテル事業者もしくは投資家に売却

## ● 自社ブランド第1案件

2017年12月オープン



和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル  
トーセイホテルココネ神田 (自社運営)

## ● 自社ブランドホテル今後の予定案件



### コンバージョン

上野トーセイビルⅡプロジェクト  
2018年開業予定

### 開発

上野3丁目プロジェクト  
2020年開業予定

### 開発

浅草ホテルプロジェクト  
2020年開業予定

## ■ トーセイグループの物流施設開発事業

トーセイ株式会社 2018年5月30日プレスリリース



都市に、心を。



トーセイ株式会社

【報道関係者各位】

平成30年5月30日  
トーセイ株式会社

### 首都圏を中心とした物流施設開発事業を開始 ～ 第一弾として相模原市内に開発用地を取得～

トーセイ株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長 山口誠一郎 証券コード:8923)は、神奈川県相模原市緑区橋本台において、当社グループで初となる物流施設の開発用地を取得しましたのでお知らせします。

今般、ネット通販などのeコマース市場は拡大を続け、物流施設の需要は高い水準で推移しています。このような社会的ニーズに応えるべく、当社グループは首都圏エリアにおいて物流施設開発事業を開始します。本開発用地は、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)「相模原インターチェンジ」の5km圏内に立地しているため、広域配送の拠点として利便性が高いエリアであり、さらに、人口70万人を超える相模原市内やその周辺地域への近距離配送にも適しています。

本物流施設の開発は、中期経営計画「Seamless Growth 2020」の成長戦略として策定した「新ビジネスの展開」の1つです。本プロジェクトを推進するにあたり、当社のテナントリーシングカヤ、グループ会社トーセイ・コミュニケーション株式会社、トーセイリアル・インベストメント株式会社による物流施設のプロパティ・マネジメント業務受託実績(合計延床面積10万坪以上)等、当社グループがこれまで培ってきたあらゆるノウハウを集結させ、テナントニーズにマッチする機能性の高い物流施設を開発してまいります。

#### 【プロジェクト概要】

所在地	神奈川県相模原市緑区橋本台3丁目2008番1(地番)
交通	首都圏中央連絡自動車道(圏央道)「相模原JIC」約4.5km 京王電鉄相模原線「橋本」駅 徒歩22分 JR横浜線・相模線「橋本」駅 徒歩23分
構造・規模	鉄骨造地上4階(予定)
用途地域	工業専用地域
敷地面積	5,885.04㎡(1780.22坪)(予定)
延床面積	11,591.00㎡(3,506.27坪)(予定)
竣工時期	2020年3月(予定)

#### 【地図】



「地理院地図」(https://maps.gsi.go.jp/)をもとにトーセイ株式会社で作成

(注) 上記はトーセイの事業案件です。現時点で、本投資法人がこれらの物件を取得する予定はありません。

- 2018年6月15日、オフィス物件に係る優先交渉権を取得、現在優先交渉権物件は合計1物件

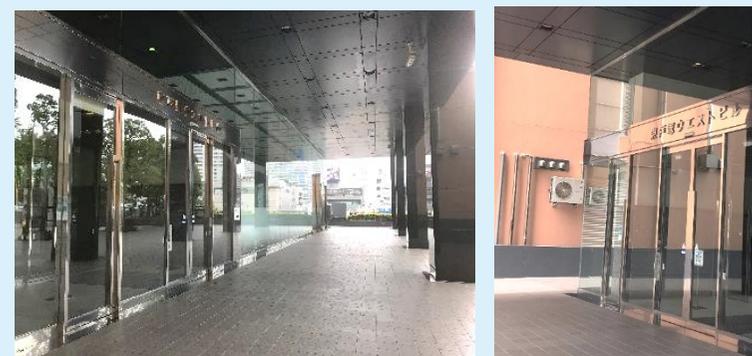
## ■ 優先交渉権物件（東戸塚ウエストビル）



- JR横須賀線・湘南新宿ライン「東戸塚駅」西口のバスロータリーに面したオフィスビル
- 商業ビルが建ち並ぶ地域に立地

所在地：神奈川県横浜市戸塚区川上町  
アクセス：JR横須賀線、湘南新宿ライン  
東戸塚駅 徒歩2分

敷地面積：1,583.07㎡  
延床面積：9,101.21㎡  
構造/階数：鉄骨造/地上11階 地下1階  
建築時期：1993年3月



GoogleMapを用いて作成

**目標** 分配金水準と投資主価値の向上を目指し、資産規模の拡大と運用資産のパフォーマンス向上に取り組む

**外部成長**

中長期的に資産規模1,000億円を目指す ～物件厳選、利回り目線変更なし（償却後4%台半ば～後半）

これまでと同様にスポンサーサポートを活用した東京経済圏にある競争力のある不動産への投資を基本



これまで未着手のマーケットにおいて相対的に高い利回り物件の追求（主要地方都市）

**内部成長**

物件価値の向上・維持への更なる取組み ～築年数経過物件の競争力と稼働率の維持に留意

既保有物件に対する計画的なCAPEX

アップサイドの追求

- ・ 新規取得物件の稼働率向上
- ・ テナント退去時のダウンタイム短縮化
- ・ 賃料固定型マスターリースのエンド稼働率向上

物件パフォーマンス見極め・入替

**財務戦略**

信用力向上への取組み ～資金調達コストの低減化、市場認知度の向上

外部成長/内部成長への取組み



無担保化実現  
物件価値向上



格付取得  
IR活動



調達手段の  
多様化



調達コスト  
の削減



投資家層  
の拡大

# APPENDIX

---

## ■ お客さま本位の業務運営に関する基本方針

- トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社は、業務運営に関し、基本方針を策定し、そのHPで公表しています。今後、定期的に見直しを行い、当該方針に係る取組状況を公表してまいります。

1. 定期的な方針の見直し及び取組状況の公表
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

## ■ 投資家利益と一致する仕組み

### 運用報酬体系

- 運用報酬Ⅱとして、投資法人収益に連動した運用報酬を導入  
(運用報酬Ⅱ = 当期純利益×5.00%)

### スポンサーによるセイムボード出資

#### 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、セイムボード出資を実施。スポンサー（トーセイ株式会社）は、2018年4月末時点で、本投資法人の投資口11,820口（発行済投資口数の5.04%）を保有。

### 投資口累積投資制度の導入

#### 投資主利益とトーセイグループ役職員利益の合致

- トーセイグループの役職員が、本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目的として、累積投資制度を導入（2016年12月拠出開始）
- 資産運用会社への出向社員を含むトーセイの役職員は、累積投資制度を利用することで、本投資法人の投資口を取得することが可能

## ■ トーセイグループにおける社会への取り組み

### 従業員への取り組み

#### ● 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。



#### ● 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

#### ● 清掃活動ボランティア



#### ● 緑の募金



#### ● キャップの再資源化



#### ● 東日本大震災 被災地支援活動の継続

※写真は近年実施したボランティア活動

2011年からボランティアや専門家の誘致、寄付等による支援活動を継続して行っています。



まちびらき祭りのサポート  
(2017年)



保育所遊具のペンキ塗り  
(2016年)



グラウンド整備  
(2015年)

## ■ トーセイグループにおける環境への取組み

トーセイグループは、環境への取組みを強化するべく、2009年4月に「トーセイグループエコ宣言」を制定し、3つの行動方針であるエコミッションに基づいて事業活動を展開しています。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一員として、「トーセイグループエコ宣言」ならびに「エコミッション」のもとで活動しています。

### トーセイグループエコ宣言

トーセイグループは、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造するという企業理念を掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

#### エコミッション 1

事業を通じた環境活動の推進

不動産の再生や開発において、省エネルギー、省資源に寄与する施策を積極的に導入し、環境負荷軽減に努めます

#### エコミッション 2

環境法規制の遵守・環境意識の向上

環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、グループ社員の環境保全意識の向上に向けた各種施策を実施します

#### エコミッション 3

ステークホルダーの皆様への活動報告

「エコ宣言」、「エコミッション」の公表をはじめ、活動の進捗・結果報告に努め、社会に向けたコミュニケーションを図ります

## ■ トーセイ・アセット・アドバイザーズにおける環境への取組み

本投資法人はバリューアップ工事等の実施により、築年数が比較的経過した物件のパフォーマンス向上を図り、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をすることを目指しています。

### 環境認証の取得

住宅・建築物を格付けする第三者認証である「建築物省エネルギー性能表示制度 (Building Energy-efficiency Labeling System) (BELS)において、3つ星の評価を取得しています。



新横浜センタービル  
★★★★

### 空調機器更新によるエネルギー効率の改善

築年数が経過した物件に対し、空調更新工事等エネルギー関連のCAPEX投資を行っています。空調機器等の入替・更新によりエネルギー効率の改善に努めています。



日本橋浜町ビル



多摩センタートーセイビル

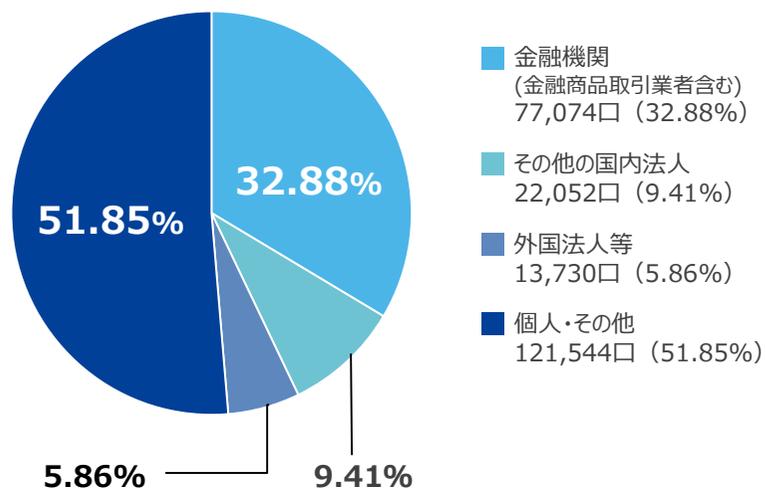
### 屋上緑化

建物の遮熱性や景観向上、都市環境の改善を目的として、保有物件の一部で、緑化を推進しています。

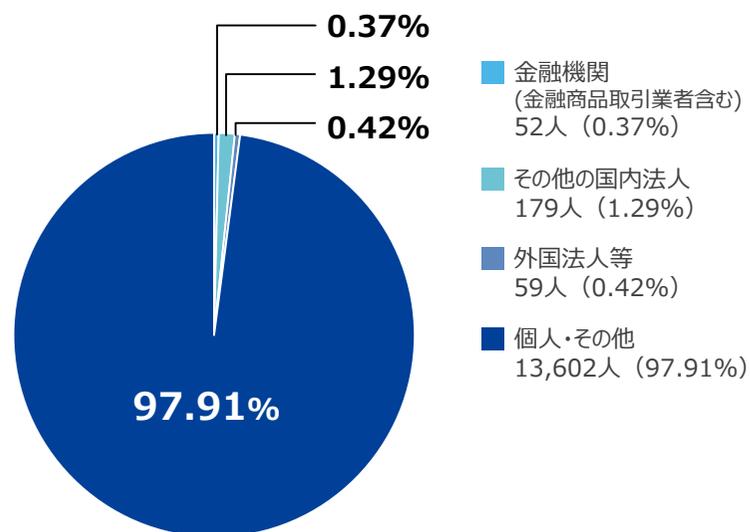


月光町アパートメント

## ■ 所有者別投資口数 (発行済投資口数 234,400口)



## ■ 所有者別投資主数 (合計13,892名)



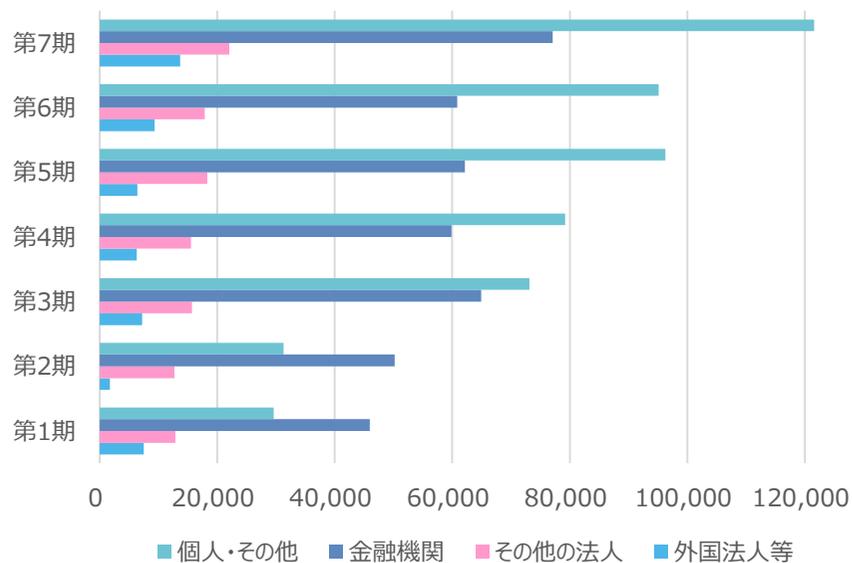
## ■ 主要な投資主一覧 (上位10位)

順位	投資主名	保有投資口数	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,964口	8.94%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	17,762口	7.57%
3	トーセイ株式会社	11,820口	5.04%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,250口	3.51%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,131口	3.46%
6	個人	4,400口	1.87%
7	近畿産業信用組合	4,340口	1.85%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,490口	1.06%
9	世界心道教	2,354口	1.00%
10	株式会社あおぞら銀行	2,342口	0.99%
合計		<b>82,853口</b>	<b>35.34%</b>

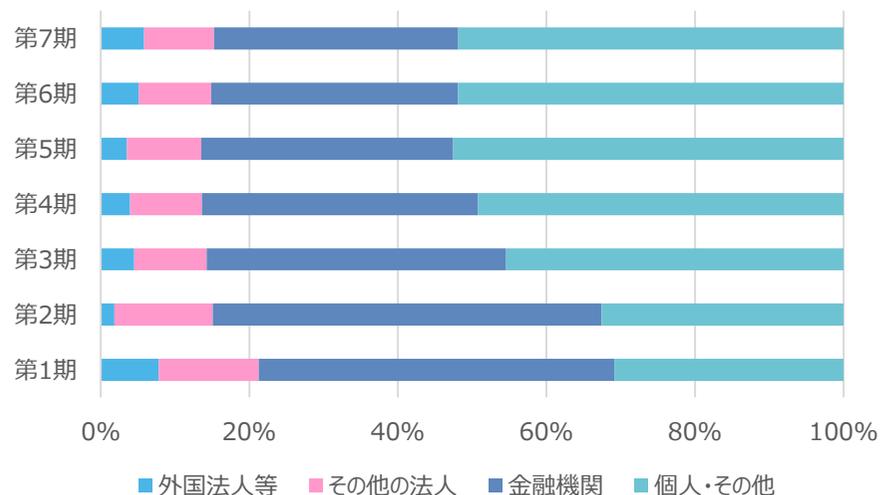
(注) 2018年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第3位以下を切り捨てています。

## ■ 投資口保有動向

業態別保有口数推移



業態別保有口数割合推移



## ■ 個人投資家向け説明会（実績）

- 地方在住の個人投資家からの要望を受け、東京に加え、名古屋でも説明会を開催。

2018年1月28日	SMBC日興 J-REITフェア2018（東京）
2018年3月16日	ダイワリートキャラバン2017（下期）（名古屋）



SMBC日興J-REITフェア2018



## ■ 個人投資家向け説明会（予定）

- 第8期も、個人投資家向けイベントへ参加予定。

2018年7月7日	ダイワJ-REITフェスタ2018（東京）
2018年8月7日	ARES リート普及全国キャラバン2018（上期）（静岡）

# 貸借対照表

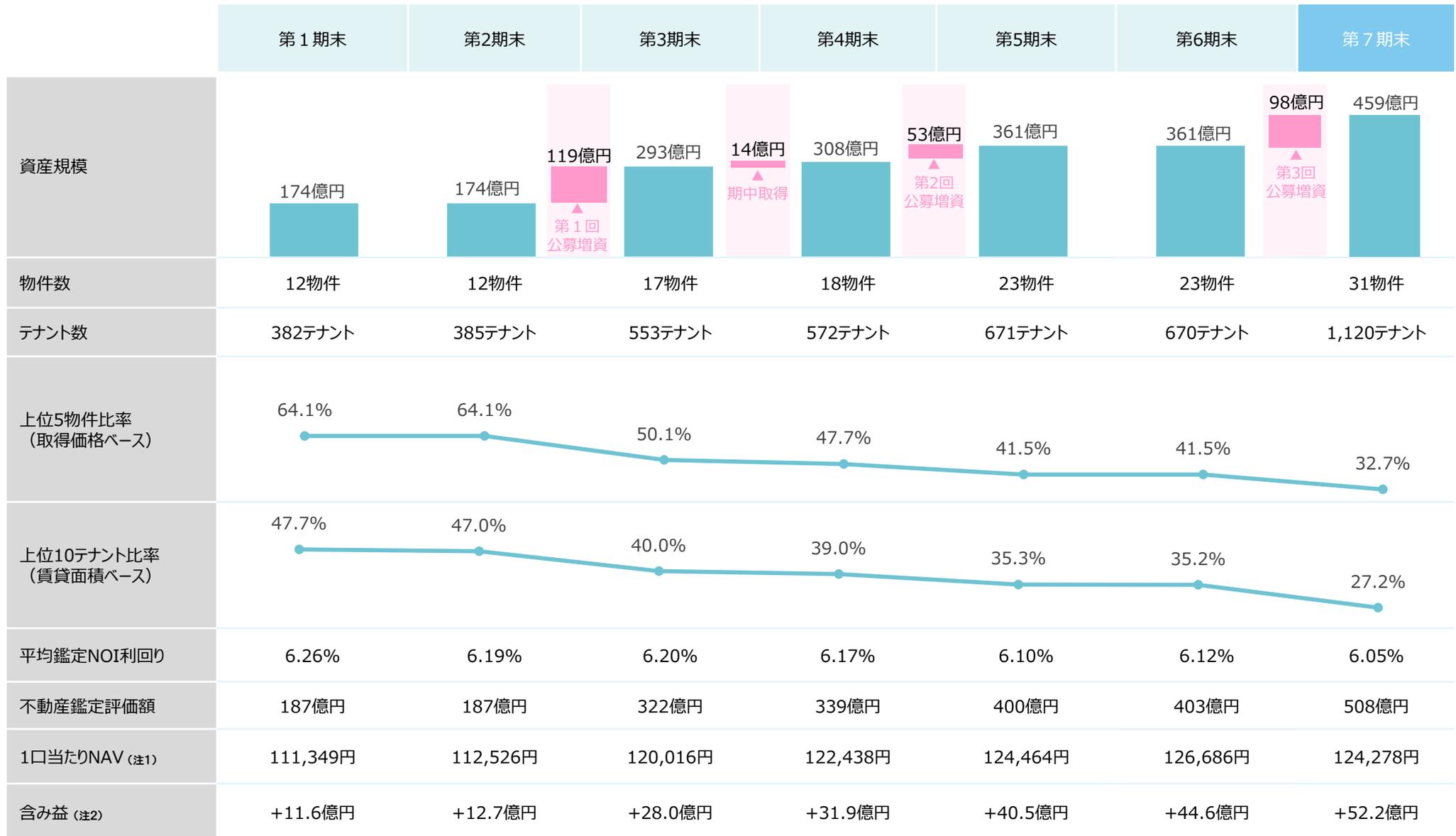
	2017年10月期 (第6期)	2018年4月期 (第7期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,073,276	1,506,719
信託現金及び信託預金	3,097,864	3,561,028
営業未収入金	7,665	4,734
前払費用	84,713	140,762
繰延税金資産	14	16
未収消費税等	-	145,316
【流動資産合計】	4,263,534	5,358,576
<b>固定資産</b>		
(有形固定資産)	(35,875,013)	(45,643,098)
信託建物	11,104,973	13,461,265
減価償却累計額	△805,289	△1,024,104
信託建物(純額)	10,299,684	12,437,161
信託構築物	122,122	143,424
減価償却累計額	△25,075	△29,583
信託構築物(純額)	97,047	113,840
信託機械及び装置	284,229	303,016
減価償却累計額	△56,560	△70,583
信託機械及び装置(純額)	227,669	232,432
信託工具、器具及び備品	99,953	113,824
減価償却累計額	△22,990	△29,073
信託工具、器具及び備品(純額)	76,963	84,750
信託土地	25,173,648	32,774,913
(投資その他の資産)	(190,273)	(237,409)
長期前払費用	180,273	227,409
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	36,065,287	45,880,508
投資口交付費	22,402	33,907
【繰延資産合計】	22,402	33,907
<b>資産合計</b>	<b>40,351,223</b>	<b>51,272,992</b>

	2017年10月期 (第6期)	2018年4月期 (第7期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	68,696	67,315
短期借入金	-	1,600,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,000
未払金	76,223	89,991
未払法人税等	910	934
未払消費税等	59,857	9,976
前受金	263,151	326,860
その他	88,860	38,523
【流動負債合計】	2,557,698	4,133,601
<b>固定負債</b>		
長期借入金	16,700,000	20,400,000
信託預り敷金及び保証金	1,727,855	2,003,360
その他	7,796	4,395
【固定負債合計】	18,435,651	22,407,755
<b>負債合計</b>	<b>20,993,350</b>	<b>26,541,356</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	18,745,895	23,907,827
一時差異等調整引当額	△14,656	△7,694
出資総額(純額)	18,731,239	23,900,133
剰余金	(634,430)	(835,896)
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	634,430	835,896
【投資主資本合計】	19,365,669	24,736,030
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△7,796	△4,395
【評価・換算差額等合計】	△7,796	△4,395
<b>純資産合計</b>	<b>19,357,873</b>	<b>24,731,635</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>40,351,223</b>	<b>51,272,992</b>

(単位：千円)

(単位：千円)

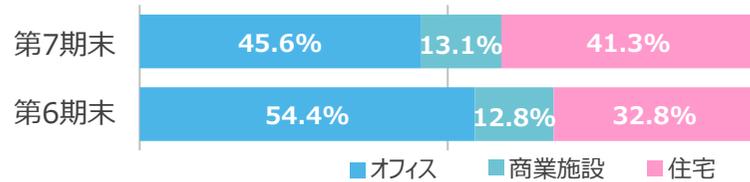
	2017年10月期 (第6期)	2018年4月期 (第7期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	1,464,469	1,818,838
その他賃貸事業収入	169,070	183,688
<b>営業収益合計</b>	<b>1,633,540</b>	<b>2,002,526</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	731,021	834,127
資産運用報酬	93,624	110,894
資産保管手数料	1,963	1,965
一般事務委託手数料	11,219	13,910
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	37,022	36,507
<b>営業費用合計</b>	<b>878,751</b>	<b>1,001,304</b>
<b>営業利益</b>	<b>754,789</b>	<b>1,001,221</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	18	22
損害賠償金	2,404	-
雑収入	94	-
<b>営業外収益合計</b>	<b>2,517</b>	<b>22</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	79,503	99,305
融資関連費用	49,490	61,369
その他	7,767	11,622
<b>営業外費用合計</b>	<b>136,762</b>	<b>172,297</b>
<b>経常利益</b>	<b>620,544</b>	<b>828,946</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>620,544</b>	<b>828,946</b>
法人税、住民税及び事業税	913	937
法人税等調整額	△2	△1
法人税等合計	910	936
<b>当期純利益</b>	<b>619,634</b>	<b>828,009</b>
前期繰越利益	14,796	7,886
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)</b>	<b>634,430</b>	<b>835,896</b>



(注1) 「1口当たりNAV」は、NAV÷発行済投資口数の総口数の算式、NAVは、投資口の発行価額総額+（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。

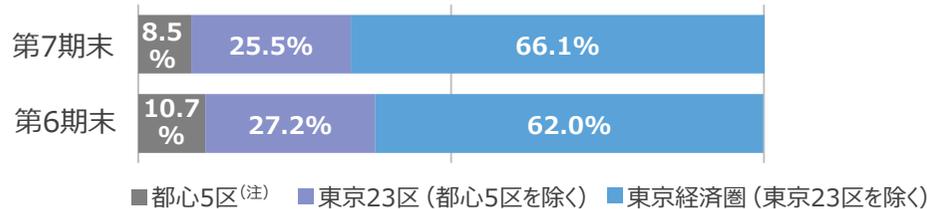
## ■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第6期末	第7期末
オフィス	6.17%	6.14%
商業施設	6.41%	6.35%
住宅	5.94%	5.85%

## ■ 地域別投資比率（取得価格ベース）

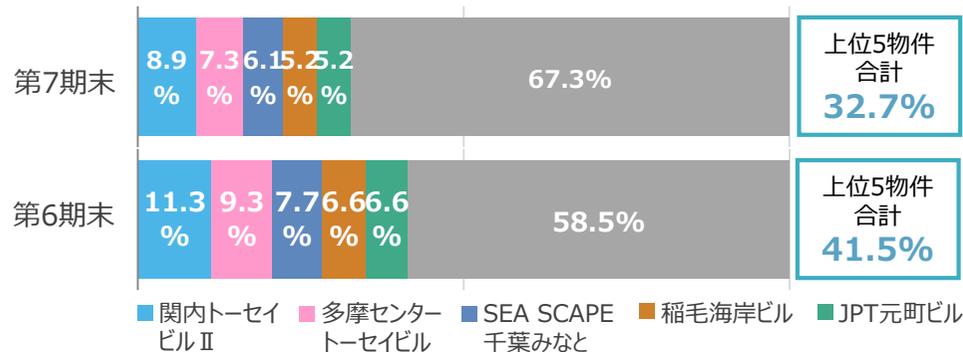


## ■ 地域別平均鑑定NOI利回り

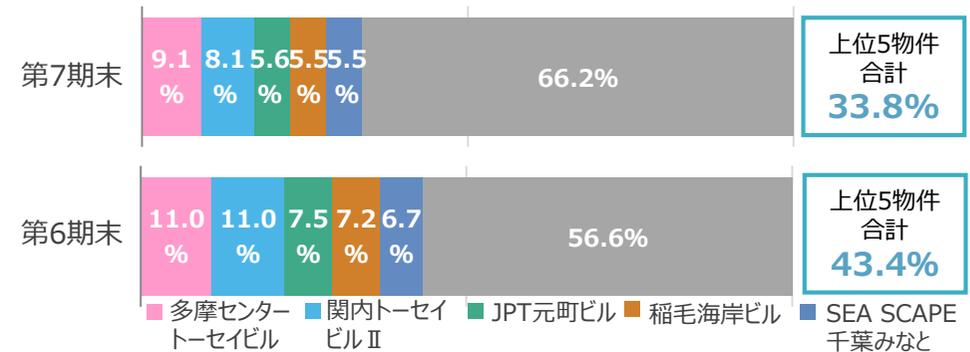
	第6期末	第7期末
都心5区(注)	5.90%	5.96%
東京23区	5.69%	5.66%
東京経済圏	6.35%	6.21%

(注) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称をいいます。以下同じです。

## ■ 物件別投資比率（取得価格ベース）



## ■ 物件別NOI比率



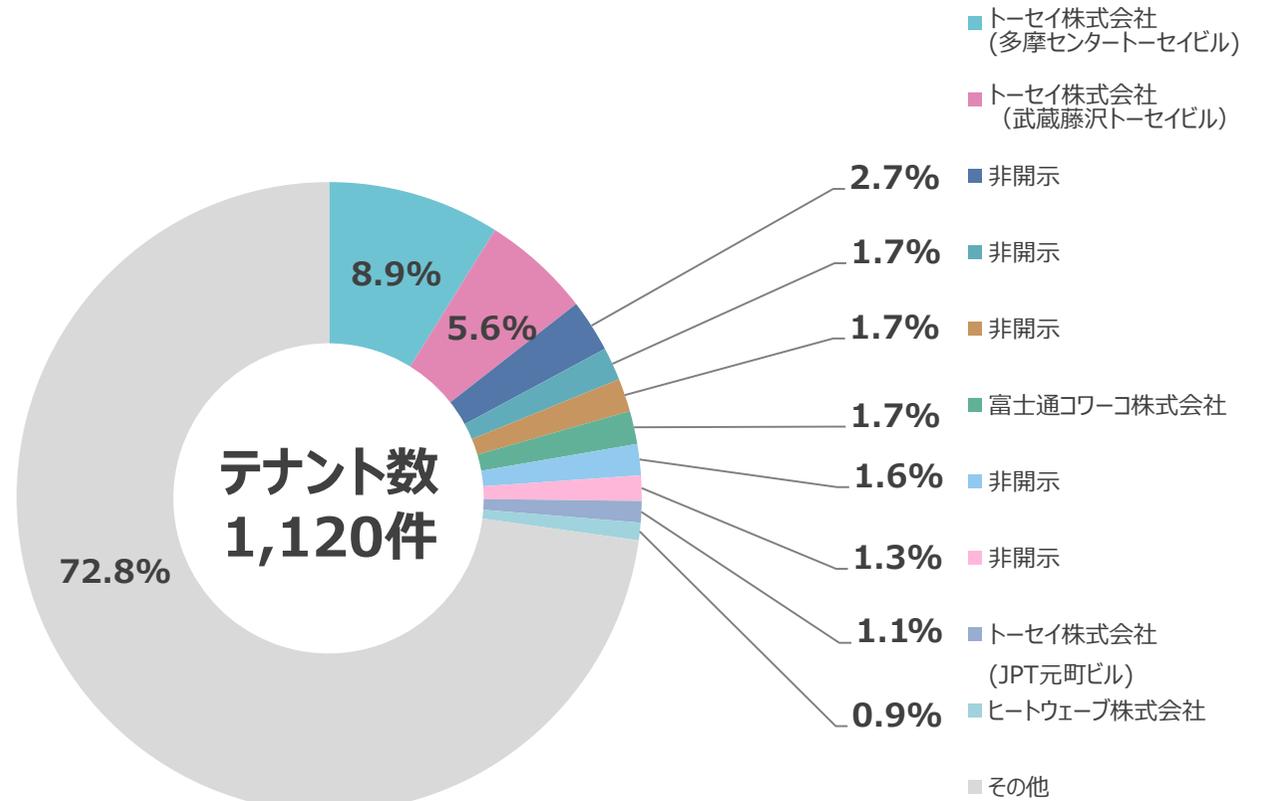
# ポートフォリオ一覧

物件番号	第7期取得	物件名	築年数(年)	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	不動産鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	PML値(%)
O-01		多摩センタートーセイビル	28.8	東京都多摩市	3,370	7.3	3,560	6.97	9,737.49	100.0	4.36
O-02		KM新宿ビル	26.6	東京都新宿区	2,057	4.5	2,460	5.72	3,403.95	100.0	5.52
O-03		日本橋浜町ビル	27.5	東京都中央区	1,830	4.0	2,180	6.24	3,334.40	100.0	6.11
O-04		関内トーセイビルⅡ	34.2	神奈川県横浜市	4,100	8.9	4,640	6.02	6,919.80	100.0	11.54
O-05		西葛西トーセイビル	24.2	東京都江戸川区	1,710	3.7	1,970	6.15	3,187.97	100.0	3.84
O-06		新横浜センタービル	27.4	神奈川県横浜市	1,364	3.0	1,660	6.84	3,888.28	100.0	6.47
O-07		西台NCビル	26.1	東京都板橋区	1,481	3.2	1,700	6.24	3,798.48	100.0	5.25
O-08		JPT元町ビル	26.5	神奈川県横浜市	2,377	5.2	2,680	5.99	5,453.13	100.0	6.06
O-09		白山麻の実ビル	24.8	東京都文京区	1,380	3.0	1,410	5.08	1,860.51	91.7	7.31
O-10	●	長者町デュオビル	24.8	神奈川県横浜市	1,300	2.8	1,370	5.40	2,204.74	89.4	3.56
オフィス小計			-	-	20,969	45.6	23,630	6.14	43,788.75	99.1	-
Rt-01		稲毛海岸ビル	25.4	千葉県千葉市	2,380	5.2	2,600	6.32	5,890.92	100.0	6.49
Rt-02		武蔵藤沢トーセイビル	20.7	埼玉県入間市	1,950	4.2	2,140	6.54	6,089.72	100.0	5.85
Rt-03		セレクション初富	14.9	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.7	345	6.67	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04	●	和紅ビル	31.9	千葉県千葉市	1,400	3.0	1,410	6.07	2,827.26	98.1	9.32
商業施設 小計			-	-	6,040	13.1	6,495	6.35	16,647.35	99.7	-
オフィス・商業施設中計			-	-	27,009	58.7	30,125	6.19	60,436.10	99.3	-
Rd-01		T's garden高円寺	7.3	東京都杉並区	1,544	3.4	1,940	5.36	2,169.38	100.0	7.91
Rd-02		ライブ赤羽	29.1	東京都北区	1,227	2.7	1,480	6.34	3,876.37	95.0	7.45
Rd-03		月光町アパートメント	10.1	東京都目黒区	1,000	2.2	1,140	5.25	1,392.13	85.2	8.98
Rd-04		T's garden川崎大師	9.2	神奈川県川崎市	980	2.1	1,120	5.83	2,067.77	98.6	7.38
Rd-05		アビタート蒲田	26.9	東京都大田区	836	1.8	900	5.52	1,768.23	100.0	7.82
Rd-06		マーランドファイブ	28.0	埼玉県富士見市	830	1.8	867	6.81	2,722.50	100.0	4.00
Rd-07		アブニール白妙	23.2	神奈川県横浜市	780	1.7	907	6.65	2,499.93	97.9	7.57
Rd-08		ドミトリー原町田	25.8	東京都町田市	600	1.3	698	6.95	1,866.97	100.0	5.29
Rd-09		SEA SCAPE千葉みなと	10.1	千葉県千葉市	2,800	6.1	3,040	6.00	6,758.52	97.2	7.30
Rd-10		プライムガーデン	23.2	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.3	624	6.15	3,687.98	98.3	9.42
Rd-11		T's garden新小岩	20.1	東京都葛飾区	670	1.5	721	5.29	1,652.93	96.7	4.41
Rd-12	●	ツイン・アベニュー	26.2	東京都練馬区	1,880	4.1	1,880	5.38	4,558.96	94.3	5.70
Rd-13	●	マイルストン東久留米	28.6	東京都東久留米市	1,650	3.6	1,670	5.72	3,546.43	98.3	4.34
Rd-14	●	ルミエール3番館	23.6	埼玉県川口市	1,420	3.1	1,520	5.93	5,644.16	95.6	2.58
Rd-15	●	T's garden西船橋	27.2	千葉県船橋市	860	1.9	875	5.72	2,643.84	94.4	7.50
Rd-16	●	クエスト山手台	29.2	神奈川県横浜市	710	1.5	740	5.84	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17	●	サンセール与野本町	27.5	埼玉県さいたま市	600	1.3	619	5.74	1,418.69	97.2	4.13
住宅 小計			-	-	18,987	41.3	20,741	5.85	51,077.53	97.0	-
合計/平均			24.6	-	45,996	100.0	50,866	6.05	111,513.63	98.2	3.49

(注) 本表における数値は2018年4月末時点のものです。「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です。また、「PML値」及び「PML値」の「合計/平均」は、各物件の地震PML(再)評価報告書及びSOMPOリスケアマネジメント株式会社による2017年8月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

## ■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

	テナント名	賃貸面積 (㎡)	入居物件	比率
1	トーセイ株式会社	9,737.49	多摩センター トーセイビル	8.9%
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢 トーセイビル	5.6%
3	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	2.7%
4	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	1.7%
5	非開示	1,839.45	セレクション初富	1.7%
6	富士通ワーク 株式会社	1,822.20	新横浜センタービル	1.7%
7	非開示	1,762.57	非開示	1.6%
8	非開示	1,420.46	非開示	1.3%
9	トーセイ株式会社	1,235.19	JPT元町ビル	1.1%
10	ヒートウェーブ 株式会社	1,032.11	KM新宿ビル	0.9%



# 物件収支状況①（第7期末）

（単位：千円）

物件名	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
不動産賃貸事業収入合計 ①	202,781	90,796	85,573	166,326	73,501	75,647
賃貸事業収入	168,052	83,165	68,271	150,301	64,394	70,954
その他賃貸事業収入	34,728	7,631	17,302	16,025	9,106	4,692
不動産賃貸事業費用合計 ②	74,305	26,310	37,964	52,157	22,765	22,276
管理委託費	24,271	6,664	7,531	17,884	6,916	7,944
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	27,204	7,233	10,896	15,905	6,209	5,708
損害保険料	442	144	140	263	114	163
修繕費	3,192	1,180	5,906	975	1,301	440
公租公課	17,971	9,816	7,902	13,032	6,338	7,184
その他費用	921	971	5,286	3,796	1,583	536
NOI ③（①-②）	128,475	64,486	47,609	114,168	50,735	53,370
減価償却費 ④	16,998	8,906	10,674	20,894	9,057	8,131
不動産賃貸事業損益 ⑤ （③-④）	111,477	55,579	36,934	93,273	41,677	45,239
資本的支出 ⑥	6,140	-	-	1,588	-	-
NCF ⑦（③-⑥）	122,335	64,486	47,609	112,580	50,735	53,370

# 物件収支状況② (第7期末)

(単位：千円)

物件名	O-07 西台NCビル	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	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル
不動産賃貸事業収入合計 ①	73,610	112,706	42,939	47,449	125,889	72,186
賃貸事業収入	69,246	99,635	38,599	43,924	103,454	72,186
その他賃貸事業収入	4,363	13,070	4,339	3,525	22,434	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	29,233	33,608	14,295	12,514	48,177	7,423
管理委託費	9,046	10,578	4,118	5,162	8,286	1,080
信託報酬	300	300	300	299	300	300
水道光熱費	8,270	10,950	2,731	4,098	23,526	-
損害保険料	160	199	76	86	228	90
修繕費	889	1,112	1,275	787	3,564	-
公租公課	8,363	9,627	3,909	1,597	11,541	5,931
その他費用	2,202	840	1,885	483	730	22
NOI ③ (①-②)	44,376	79,097	28,643	34,935	77,711	64,763
減価償却費 ④	9,660	12,888	6,002	9,036	20,015	7,585
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	34,716	66,209	22,641	25,898	57,696	57,177
資本的支出 ⑥	2,306	-	2,453	7,524	2,113	2,754
NCF ⑦ (③-⑥)	42,070	79,097	26,190	27,411	75,598	62,008

# 物件収支状況③ (第7期末)

(単位：千円)

物件名	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	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden 川崎大師
不動産賃貸事業収入合計 ①	14,250	63,299	53,295	53,463	33,915	36,223
賃貸事業収入	14,250	55,076	51,667	51,310	32,844	35,189
その他賃貸事業収入	-	8,222	1,627	2,153	1,071	1,034
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,749	21,013	9,061	11,917	9,350	6,745
管理委託費	1,104	9,124	4,081	5,061	2,886	2,402
信託報酬	300	299	300	300	300	300
水道光熱費	-	8,200	395	700	398	188
損害保険料	30	114	60	109	45	53
修繕費	-	947	529	1,681	1,637	876
公租公課	2,185	1,561	2,973	3,320	2,090	2,001
その他費用	129	766	721	743	1,991	923
NOI ③ (①-②)	10,500	42,285	44,233	41,546	24,564	29,477
減価償却費 ④	1,288	9,910	5,778	4,225	3,352	5,204
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	9,211	32,375	38,455	37,321	21,211	24,273
資本的支出 ⑥	-	400	-	291	1,156	-
NCF ⑦ (③-⑥)	10,500	41,885	44,233	41,255	23,408	29,477

# 物件収支状況④ (第7期末)

(単位：千円)

物件名	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-06 マーランドファイブ	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	Rd-10 プライムガーデン
不動産賃貸事業収入合計 ①	29,355	38,916	36,633	30,708	117,700	31,378
賃貸事業収入	28,808	36,452	35,545	29,227	104,447	30,599
その他賃貸事業収入	547	2,463	1,088	1,481	13,252	779
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,455	13,298	8,236	10,801	40,289	9,539
管理委託費	2,409	3,548	2,956	2,884	9,889	3,758
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	539	2,273	712	668	8,095	385
損害保険料	49	80	68	64	233	96
修繕費	617	3,158	726	3,263	5,008	2,308
公租公課	1,530	2,570	2,051	2,413	9,345	2,306
その他費用	8	1,366	1,420	1,205	7,418	383
NOI ③ (①-②)	23,900	25,617	28,396	19,907	77,411	21,839
減価償却費 ④	3,231	4,793	6,391	5,185	23,803	3,454
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	20,668	20,823	22,005	14,721	53,607	18,384
資本的支出 ⑥	-	278	302	42,089	1,367	620
NCF ⑦ (③-⑥)	23,900	25,339	28,094	(22,181)	76,043	21,219

# 物件収支状況⑤ (第7期末)

(単位：千円)

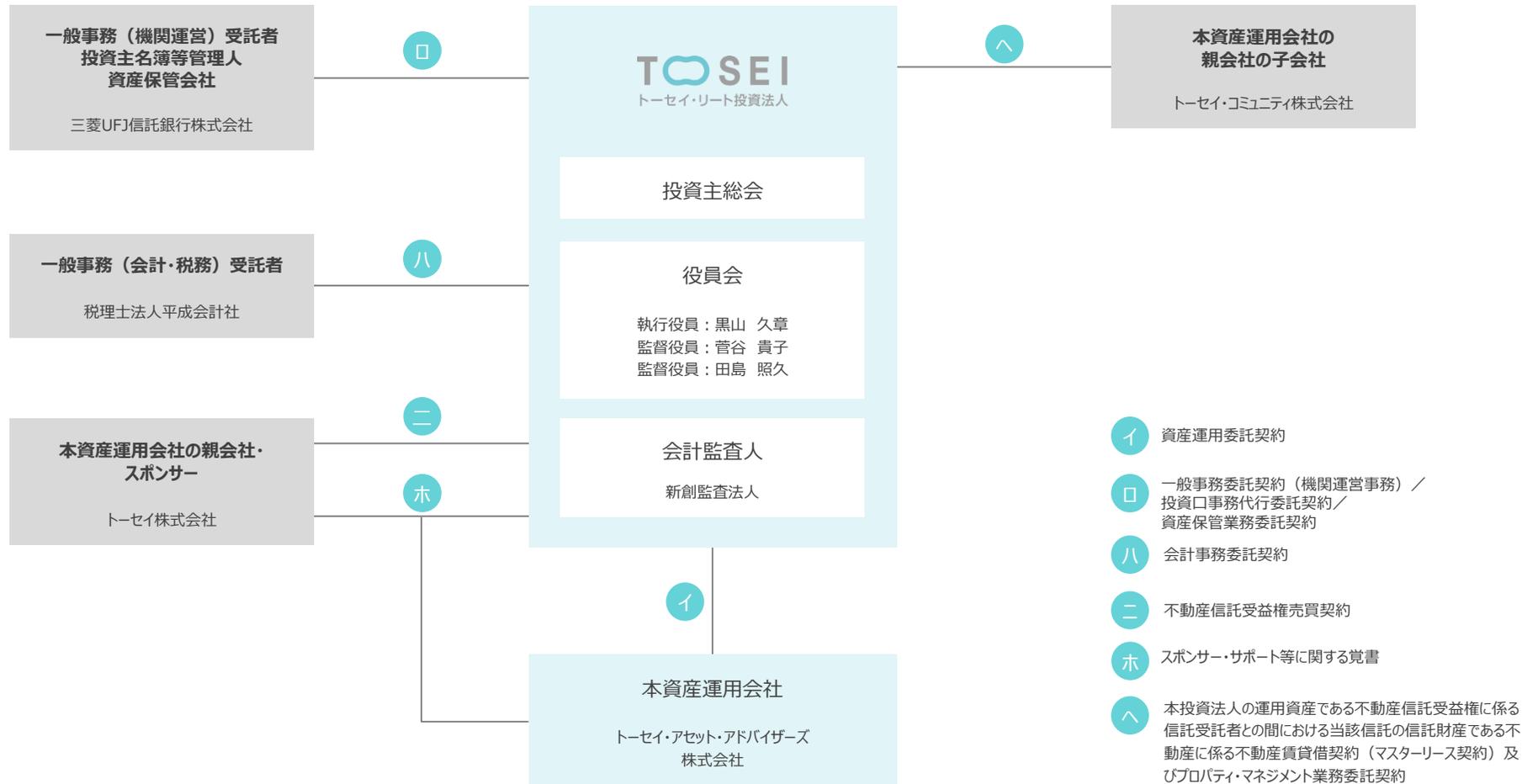
物件名	Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町
不動産賃貸事業収入合計 ①	25,695	61,679	65,903	57,377	31,497	28,244	23,577
賃貸事業収入	24,212	60,761	59,737	55,518	30,555	27,755	22,692
その他賃貸事業収入	1,483	917	6,166	1,859	942	489	884
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,976	8,536	14,668	8,436	8,482	7,085	7,018
管理委託費	2,623	3,560	5,186	4,201	2,802	2,920	2,341
信託報酬	300	299	299	299	299	299	299
水道光熱費	547	726	3,170	540	540	355	398
損害保険料	50	117	112	142	68	68	47
修繕費	804	2,506	3,413	2,254	2,384	1,679	2,150
公租公課	1,439	-	-	-	1,190	957	-
その他費用	211	1,325	2,486	997	1,197	802	1,781
NOI ③ (①-②)	19,719	53,143	51,234	48,941	23,015	21,159	16,558
減価償却費 ④	2,461	3,685	7,949	5,981	2,230	2,797	1,850
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	17,257	49,457	43,284	42,959	20,784	18,362	14,707
資本的支出 ⑥	796	-	125	2,570	402	318	528
NCF ⑦ (③-⑥)	18,923	53,143	51,109	46,371	22,613	20,841	16,030

物件名	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
				
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
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
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	4,100百万円
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
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
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	9,383.81㎡
物件名	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	O-08 JPT元町ビル
				
所在地	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	神奈川県横浜市中区山下町
最寄駅	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	JR京浜東北線・根岸線 石川町駅 徒歩約5分
取得価格	1,710百万円	1,364百万円	1,481百万円	2,377百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上8階	地下2階／地上9階	地下1階／地上7階	地下2階／地上8階
延床面積	4,271.38㎡	5,809.25㎡	6,214.11㎡	7,924.98㎡

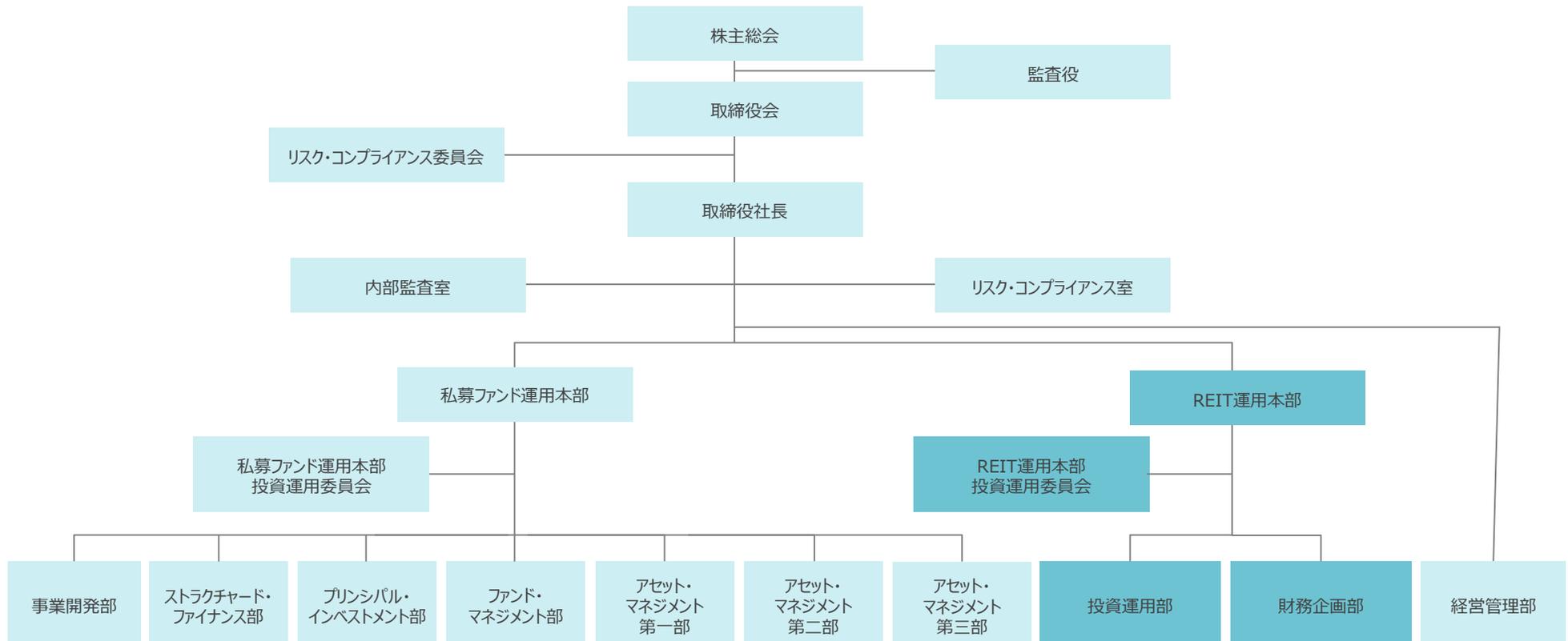
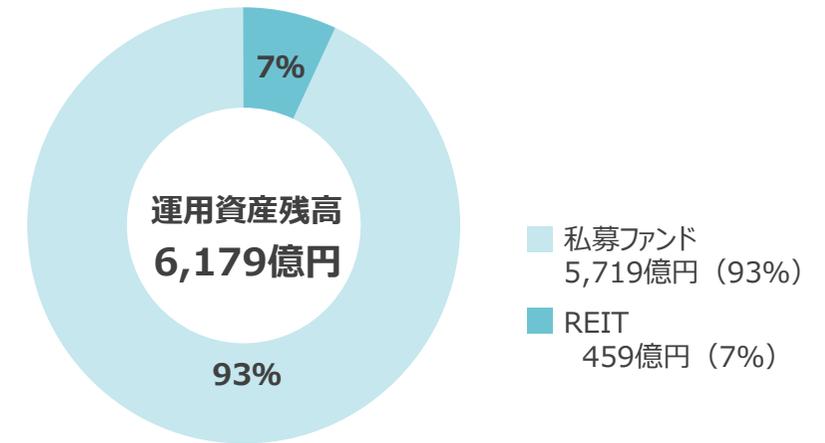
物件名	O-09 白山麻の実ビル	O-10 長者町デュオビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル
				
所在地	東京都文京区白山	神奈川県横浜市中区長者町	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢
最寄駅	都営地下鉄三田線 白山駅 徒歩約1分	横浜市営地下鉄ブルーライン 伊勢崎長者町駅 徒歩約1分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	西武池袋線 武蔵藤沢駅 徒歩約9分
取得価格	1,380百万円	1,300百万円	2,380百万円	1,950百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺
階数	地下1階／地上10階	地下1階／地上7階	地上7階	地上2階
延床面積	2,374.87㎡	3,091.23㎡	7,175.12㎡	6,131.07㎡
物件名	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	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	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	310百万円	1,400百万円	1,544百万円	1,227百万円
構造	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	地上2階	地下1階／地上5階	地上6階	地上12階
延床面積	1,827.75㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡	4,484.24㎡

物件名	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-06 マーランドファイブ
				
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	埼玉県富士見市西みずほ台
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	東武東上線 みずほ台駅 徒歩約2分
取得価格	1,000百万円	980百万円	836百万円	830百万円
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
階数	地上6階	地上3階	地上6階	地下1階/地上9階
延床面積	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,688.54㎡
物件名	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	Rd-10 プライムガーデン
				
所在地	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	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	780百万円	600百万円	2,800百万円	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・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	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡	3,975.87㎡

物件名	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
				
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
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
取得価格	670百万円	1,880百万円	1,650百万円	1,420百万円
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
階数	地上10階	地上8階	地上10階	地上7階
延床面積	1,976.90㎡	4,563.79㎡	4,374.55㎡	5,843.16㎡
物件名	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	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 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京浜東北線 与野駅 徒歩約8分	
取得価格	860百万円	710百万円	600百万円	
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	
階数	地上6階	地上7階	地上4階	
延床面積	2,894.04㎡	2,905.27㎡	1,998.99㎡	



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	藤永 明彦
役職員数	69名
許認可等	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 投資運用業(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)



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。