

2019年10月期(第10期)

決算説明会

証券コード：3451

3 決算概要

- 第10期決算概要
- 1口当たり分配金の推移

6 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
- リーシングの状況
- 資産価値の維持・向上への取組み
- 第10期末鑑定評価額
- 含み益の状況（第10期末）

14 第5回公募増資

- 第5回公募増資の概要
- 取得物件の概要
- 新規取得物件事例
- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオ主要指標

20 財務の状況

- 新規借入れ・借換えの実施
- 財務運営

23 第11期以降の計画

- 第11期・第12期業績予想
- 第11期以降の活動テーマ・施策
- 分配金の成長について
- ESG～環境～
- ESG～社会～
- ESG～ガバナンス～

30 APPENDIX

- 投資主の状況（第10期末）
- I R 活動
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧（49物件）
- テナント分散状況（第10期末・公募増資後）
- 物件収支状況①～⑤（第10期末）
- 物件一覧①～⑤
- 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

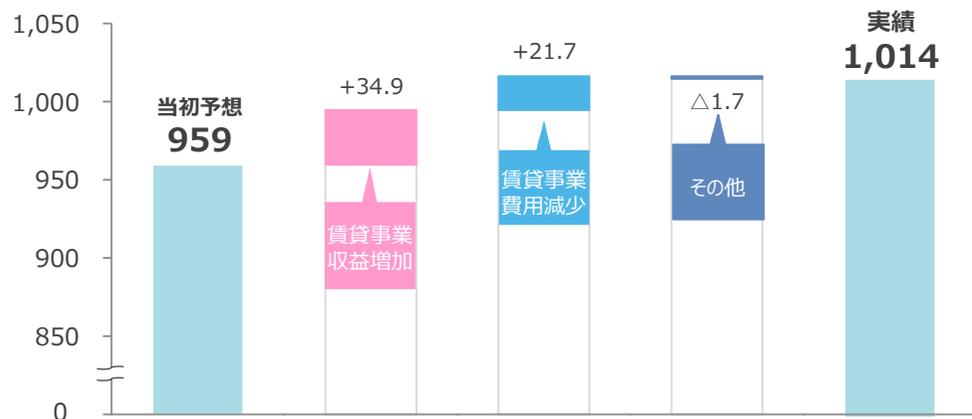
■ 第10期の実績

(百万円)

	2019年 4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)		
		予想 2019/6/14 発表	実績	予想対比
運用日数	181 日	184 日	184 日	—
営業収益	2,748	2,475	2,510	+1.4%
営業利益	1,490	1,187	1,241	+4.6%
経常利益	1,273	960	1,019	+6.1%
当期純利益	1,229	959	1,014	+5.7%
1口当たり分配金 (円)	4,052	3,480	3,675	+5.6%
総資産	62,514	—	62,400	—

■ 当期純利益の変動要因 (当初予想対比)

(百万円)



■ 貸貸事業収益予想対比

(百万円)

	2019年10月期 (第10期)		
	予想 2019/6/14発表	実績	差異
貸貸事業収益	2,475.9	2,510.9	34.9
賃料・共益費・施設収入	2,232.3	2,266.3	34.0
オフィス	1,130.9	1,142.9	12.0
商業施設	241.2	243.4	2.1
住宅	860.1	880.0	19.8
水光熱費収入	202.7	197.2	△5.4
その他営業収入 (原状回復費工事、更新料、解約違約金など)	40.9	47.2	6.3

■ 貸貸事業費用予想対比

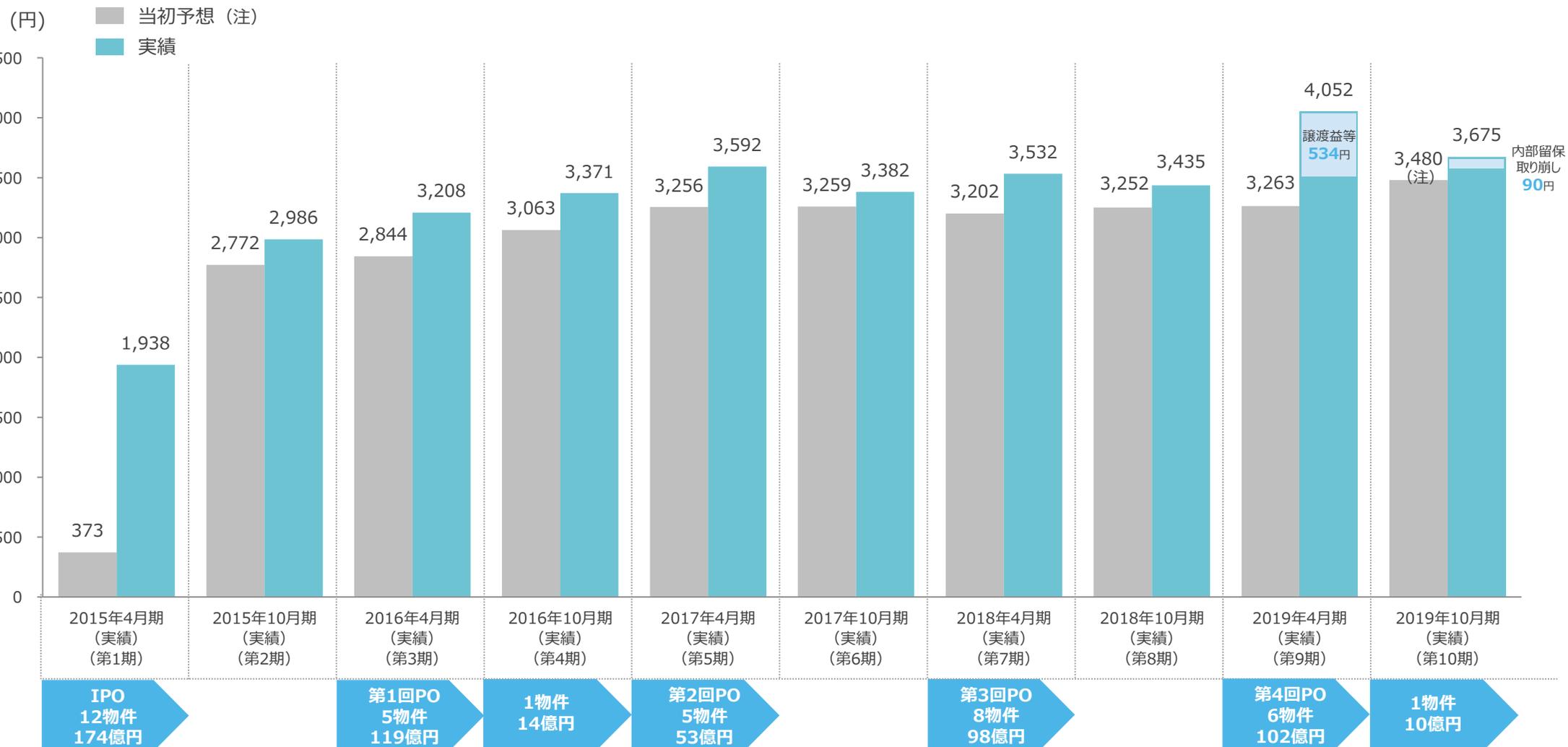
(百万円)

	2019年10月期 (第10期)		
	予想 2019/6/14発表	実績	差異
貸貸事業費用	1,070.9	1,049.2	△21.7
PMBM報酬	227.6	232.0	4.4
水光熱費	215.3	203.7	△11.5
修繕費	92.2	87.9	△4.2
公租公課	176.4	176.3	△0.1
その他支出 (広告宣伝費など)	71.4	56.5	△14.9
減価償却費	287.8	292.6	4.7

1口当たり分配金の推移

- 第10期実績は3,675円/口、直近予想比+195円(+5.6%)
- 第9期に内部留保した譲渡益のうち1口当たり90円を取り崩し分配

1口当たり分配金

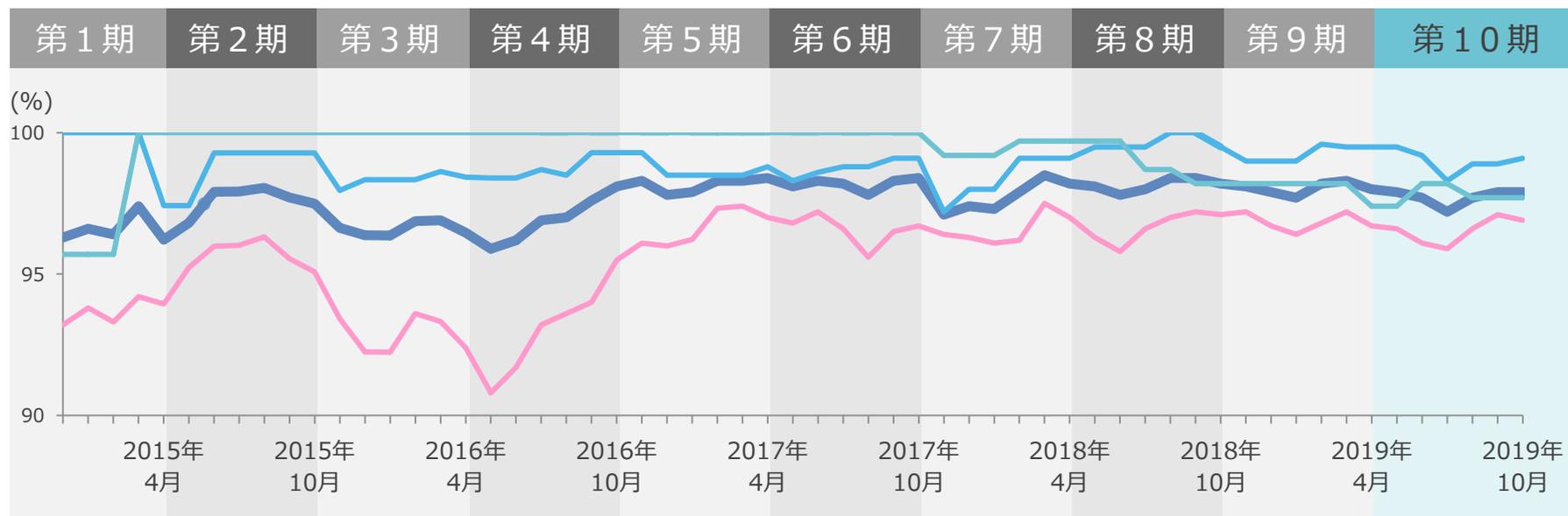


(注)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。なお、2019年10月期(第10期)の当初予想は2019年6月14日に公表した数値です。

運用実績

- ポートフォリオ全体では、第10期末時点で97.9%と前期末比△0.1%。住宅・商業施設の稼働率は改善、東戸塚ウエストビルの一部テナント等の解約によりオフィスは99.1%に低下

■ 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)	第8期末 (実績)	第9期末 (実績)	第10期 (実績)
全体	96.2%	97.5%	96.5%	98.1%	98.4%	98.4%	98.2%	98.2%	98.0%	97.9%
オフィス	97.4%	99.3%	98.4%	99.3%	98.8%	99.1%	99.1%	99.5%	99.5%	99.1%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	98.2%	97.4%	97.7%
住宅	93.9%	95.1%	92.4%	95.5%	97.0%	96.7%	97.0%	97.1%	96.7%	96.9%

(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。

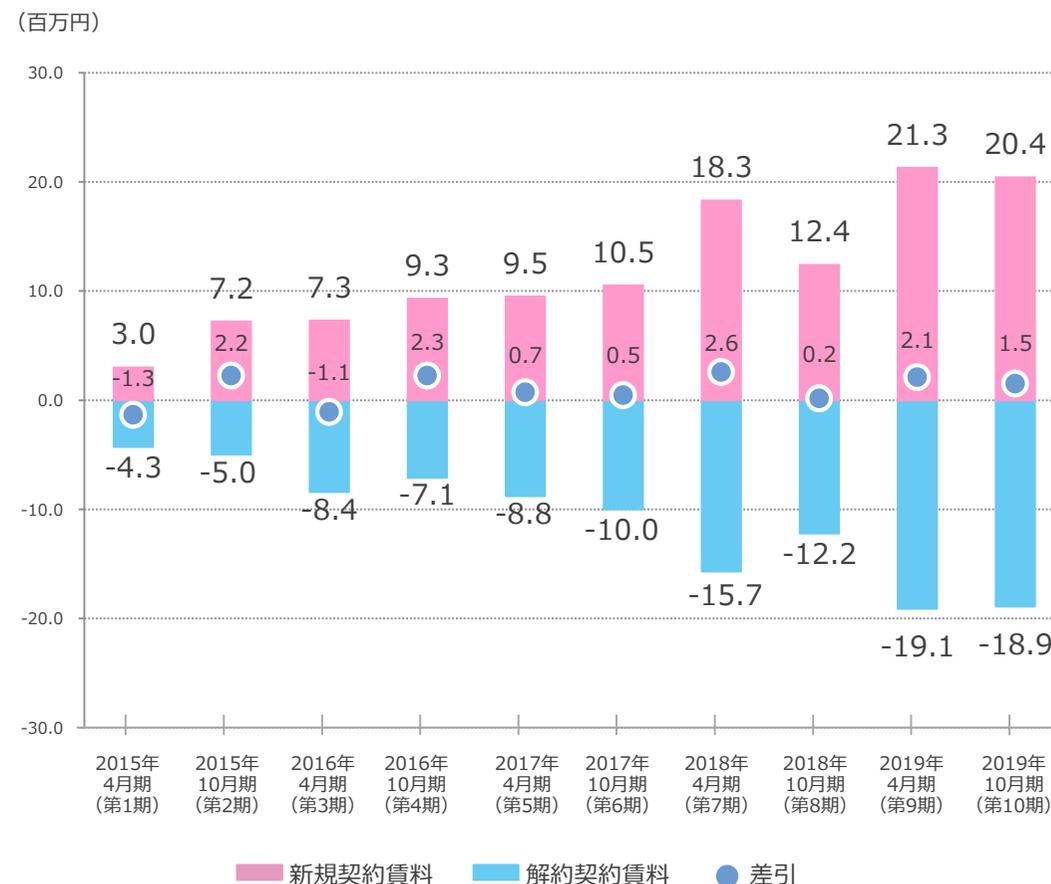
- 第10期は新規契約の月間賃料が20.4百万円に対し、解約は△18.9百万円、差引き+1.5百万円
- KM新宿ビル(+12.8%)・日本橋浜町ビル(+36.3%)・新横浜センタービル(+18.8%)等入替に伴い増額
- “新規契約月間賃料-解約月間賃料”は、2016年10月期以降プラスを継続

■ 第10期新規・解約月間賃料増減

	新規		解約		増減	
	件数	賃料 (百万円)	件数	賃料 (百万円)	件数	賃料 (百万円)
KM新宿ビル	1	2.03	1	1.80	-	0.23
日本橋浜町ビル	1	3.43	1	2.52	-	0.92
関内トーセイビルⅡ	2	0.66	2	0.57	-	0.09
新横浜センタービル	1	0.53	2	0.61	△1	△0.09
長者町デュオビル	1	1.17	1	0.42	-	0.75
東戸塚ウエストビル	1	0.53	1	1.22	-	△0.69 (注)
オフィス計	7	8.36	8	7.14	△1	1.21
稲毛海岸ビル	1	0.36	0	0.0	1	0.36
和紅ビル	0	0.0	1	0.22	△1	△0.22
商業計	1	0.36	1	0.22	-	0.13
住宅計	123	11.74	127	11.56	△4	0.18
合計	131	20.45	136	18.93	△5	1.52

(注) 新規契約面積176.4㎡・解約面積538.58㎡

■ 新規・解約月間賃料の推移

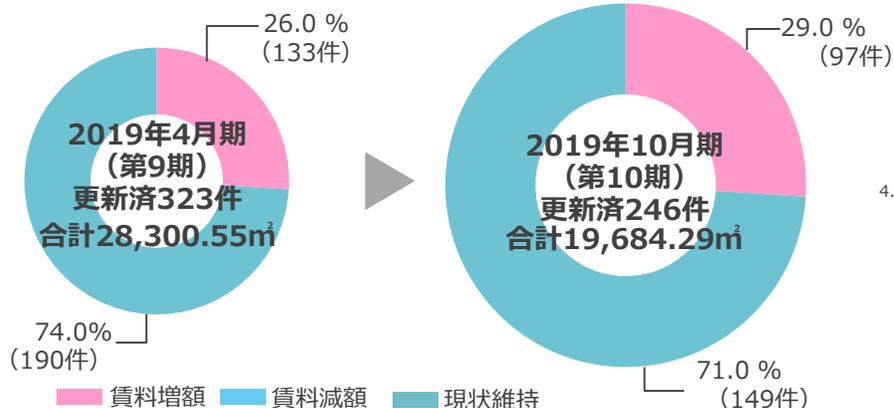


- 第10期更新対象274件(オフィス32件、商業7件、住宅235件)のうち97件が増額更新。減額更新はなし。賃料増額率は平均で4.0%を確保
- アセットタイプ別の増加率は、オフィス5.4% 商業1.1% 住宅3.2%

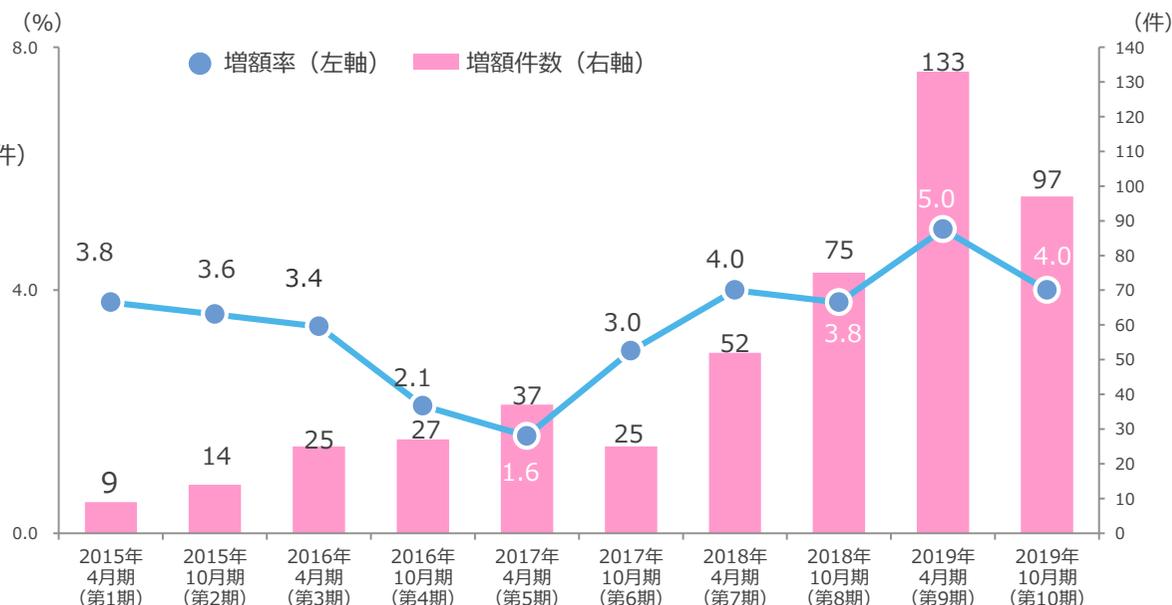
■ 賃料改定の状況 (賃貸面積ベース)

更新対象 358件 更新率90%

更新対象 274件 更新率90%



■ 賃料増額改定推移 (増額件数・増額率)



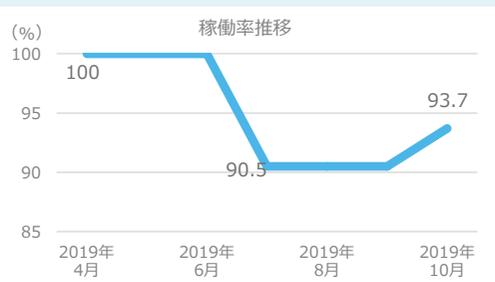
■ 増額改定の内訳 (アセットタイプ別)

	2015年4月期 (第1期)		2015年10月期 (第2期)		2016年4月期 (第3期)		2016年10月期 (第4期)		2016年4月期 (第5期)		2017年10月期 (第6期)		2017年4月期 (第7期)		2018年10月期 (第8期)		2018年4月期 (第9期)		2019年10月期 (第10期)	
	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)	件数	増額率 (%)
全体	9	3.8	14	3.6	25	3.4	27	2.1	37	1.6	25	3.0	52	4.0	75	3.8	133	5.0	97	4.0
オフィス	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	1	5.5	1	4.8	3	3.3	6	7.1	4	5.4
商業施設	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	1	1.7	1	5.0	3	4.7	2	6.3	1	1.1
住宅	9	3.8	14	3.6	25	3.4	27	2.1	37	1.6	23	2.5	50	3.5	69	3.6	125	3.3	92	3.2

(注) 上記の表は増額改定を行ったケースのみについて記載しており、減額更新は第3期に1件、第4期と第5期に各4件行っています。第6期以降は該当ありません。

■ リーシング注力物件

東戸塚ウエストビル



- 2019年10月に一部空き区画のリースアップにより、稼働率は93.7%に回復。賃料単価改善
- 残り359.55㎡に対し引き続きリーシング活動に努める

和紅ビル



- 3Fの1区画（223.71㎡）は、2020年2月から飲食店が入居、稼働率は97.4%に回復予定。段階賃料設定、巡航後は従前比賃料上昇
- 残り5F1区画（74.00㎡）のリースアップに注力

■ テナント入替の好事例

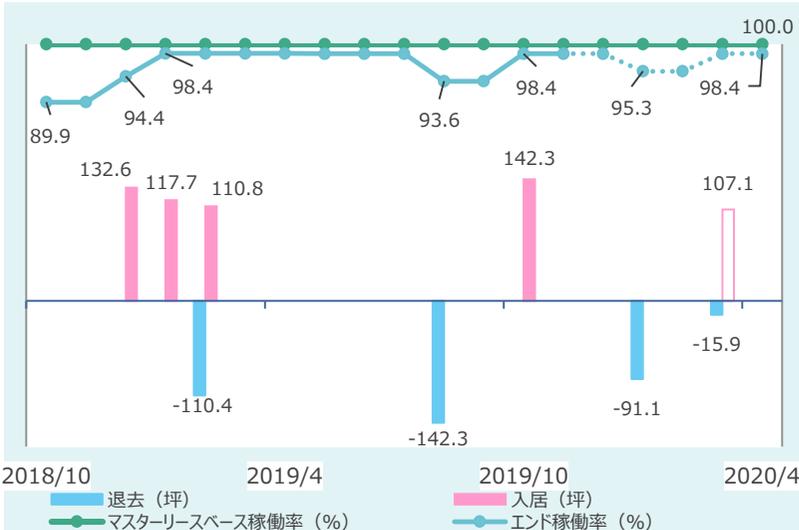
西葛西トーセイビル



- 2019年11月 5Fテナント退去（稼働率84.6%）
- 当該5Fスペースに6Fテナントが12月に内部増床移転入居（稼働率100%）
- 2020年1月に空き区画となった6Fには外部テナントが2月に入居予定（稼働率92.2%→100%）
- 一連のテナント入替の結果、賃料単価約4.0%上昇



■ 多摩センタートーセイビル エンド稼働率



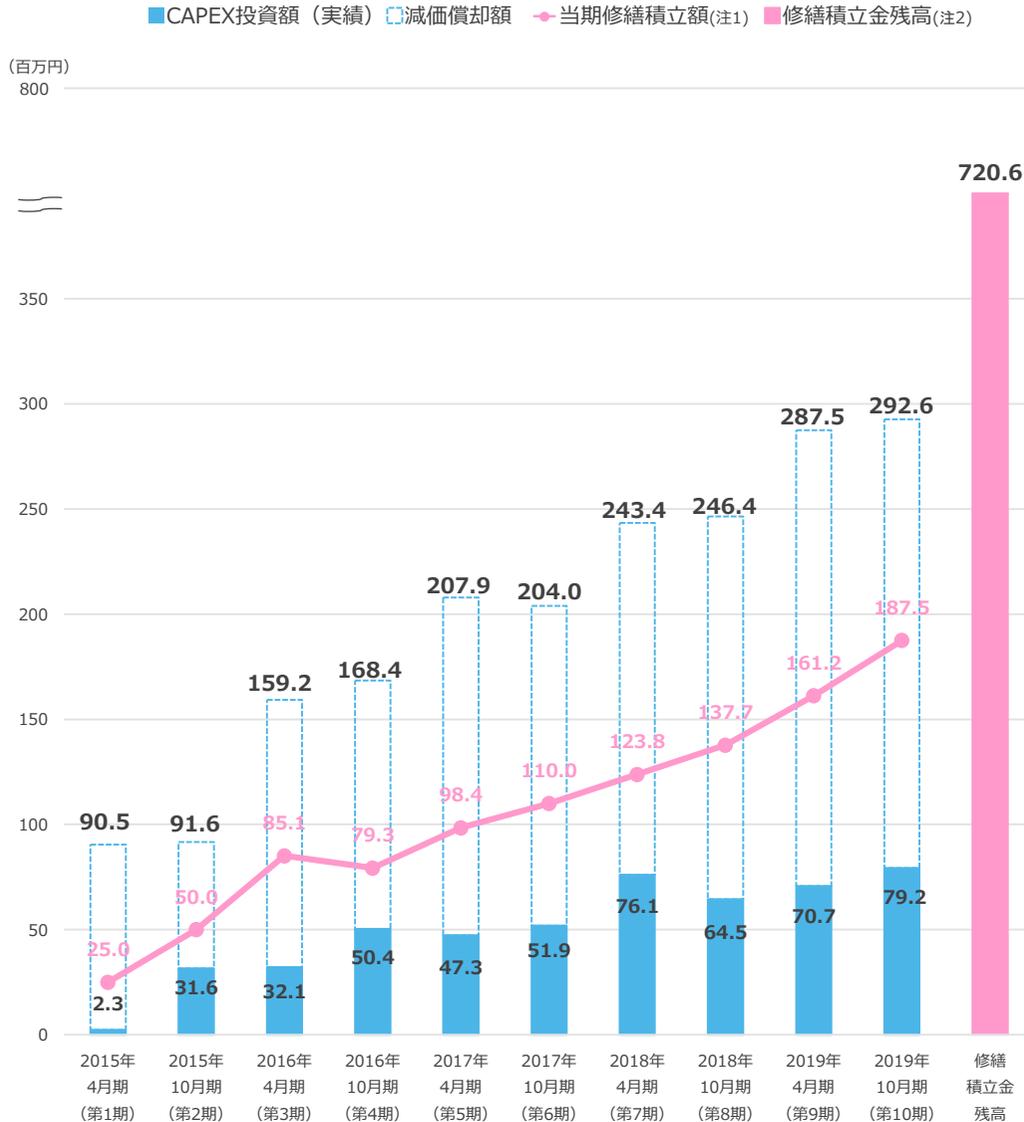
- エンド稼働率は、第10期末98.4%・・・無償提供の会議室部分を考慮後実質100%
- 今後退去予告があるものの、後継テナントからの申込を取得済みであり2020年4月時点での実質100%稼働状態は維持される見込み
- スポンサーとの間の賃料固定型マスターリース期限は2020年11月に到来。現状稼働状況を前提とし、賃料固定型マスターリース終了した場合には約15%程度の賃料増加要因となる

■ 関内マーケットに保有する5物件のテナント入替状況

物件名	9期末稼働率	テナント異動			10期末稼働率
		解約	入居	空室	
関内トーセイビルⅡ	100.0%	2019/5	2019/5	0日	100.0%
		2019/7	2019/8	0日	
JPT元町ビル	100.0%	-	-	-	100.0%
長者町デュオビル	89.4%	2018/9	2019/8	304日	100.0%
		2019/5		61日	
NU関内ビル	99.0%	-	-	-	99.0%
関内ワイズビル*	-	-	-	-	100.0%*

* (ご参考) 2019年12月 (第11期) 取得物件

■ 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、2019年10月31日時点のものです。

■ 第10期CAPEX投資例

-オフィス・商業-

- 空調工事等を計画的に実施

物件名	主な投資内容	金額 (百万円)
西台NCビル	7階1・3号機及び5階3号機空調機器更新工事	10.7
西葛西トーセイビル	不活性ガス容器更新工事	6.6
長者町デュオビル	7階執務室系統空調設備更新工事	6.3
多摩センタートーセイビル	自家用発電機及び非常照明用蓄電池交換	5.3
武蔵藤沢トーセイビル	業務用エアコン更新工事	5.1

■ CAPEX投資の主要目的別内訳

(2015年4月期(第1期)～2019年10月期(第10期)累計)

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	196.4	38.8%
電気設備・その他設備	173.3	34.2%
機械式駐車場	24.4	4.8%
リニューアル・バリューアップ	112.5	22.2%

■ 住宅リニューアル例

原状回復に加え、壁紙や水栓の入替、3点ユニットバスの分離工事などを実施



マイルストーン東久留米



パールナーजू横浜

第10期末鑑定評価額

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第10期末 帳簿価額	2019年10月期 (第10期)		前期比増減	
			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 多摩セントーセイビル	3,370	3,291	3,810	518	80	92
O-02 KM新宿ビル	2,057	1,986	2,610	623	20	28
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,785	2,600	814	40	46
O-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	3,970	4,650	679	10	30
O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,665	2,060	394	50	51
O-06 新横浜センタービル	1,364	1,343	1,810	466	60	66
O-07 西台NCビル	1,481	1,474	1,800	325	20	19
O-08 JPT元町ビル	2,377	2,339	2,910	570	60	72
O-09 白山麻の実ビル	1,380	1,369	1,670	300	30	35
O-10 長者町デュオビル	1,300	1,302	1,430	127	20	17
O-11 NU関内ビル	3,800	3,806	4,010	203	10	20
O-12 東戸塚ウエストビル	2,650	2,660	2,720	59	0	1
オフィス 小計	27,419	26,996	32,080	5,083	400	485
Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,234	2,760	525	50	67
Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	1,950	1,915	2,190	274	10	12
Rt-03 セレクション初富	310	313	363	49	7	8
Rt-04 和紅ビル	1,400	1,378	1,410	31	0	10
商業施設 小計	6,040	5,841	6,723	881	67	98
オフィス・商業施設 中計	33,459	32,837	38,803	5,965	467	583
Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,510	2,040	529	0	4
Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,202	1,550	347	20	23
Rd-03 月光町アパートメント	1,000	987	1,230	242	30	33
Rd-04 T's garden川崎大師	980	946	1,140	193	0	5
Rd-05 アビタート蒲田	836	834	932	97	3	1
Rd-07 アブニール白妙	780	741	961	219	16	21
Rd-08 ドミトリー原町田	600	615	749	133	8	13
Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,676	3,170	493	70	93
Rd-10 プライムガーデン	600	611	626	14	1	4
Rd-11 T's garden新小岩	670	669	746	76	17	19
Rd-12 ツイン・アベニュー	1,880	1,888	2,010	121	40	42
Rd-13 マイルストーン東久留米	1,650	1,639	1,730	90	30	37
Rd-14 ルミエール3番館	1,420	1,419	1,560	140	10	15
Rd-15 T's garden西船橋	860	863	878	14	0	1
Rd-16 クエスト山手台	710	713	748	34	2	1
Rd-17 サンセール与野本町	600	602	622	19	0	1
Rd-18 Rising Place川崎二番館	1,812	1,903	1,860	△43	10	23
Rd-19 Jパレス桜台	1,090	1,100	1,170	69	40	41
Rd-20 ヘルソナーージュ横浜	740	749	794	44	0	0
Rd-21 T's garden西八王子WEST	600	608	646	37	20	22
Rd-22 T's garden大島	1,020	1,031	1,080	48	-	-
住宅 小計	23,419	23,318	26,242	2,923	317	410
合計	56,878	56,156	65,045	8,888	784	994

■ 鑑定評価額増減 (対前期比,百万円)

多摩セントーセイビル



- 鑑定評価額 +80
- 鑑定NOI +0.1
- 還元利回り △0.1%

■ 還元利回りの低下

西葛西トーセイビル



- 鑑定評価額 +50
- 鑑定NOI +2.2
- 還元利回り ±0.0%

■ 賃料単価の上昇

新横浜センタービル



- 鑑定評価額 +60
- 鑑定NOI +1.2
- 還元利回り △0.1%

■ 賃料単価の上昇、還元利回りの低下

SEA SCAPE千葉みなと

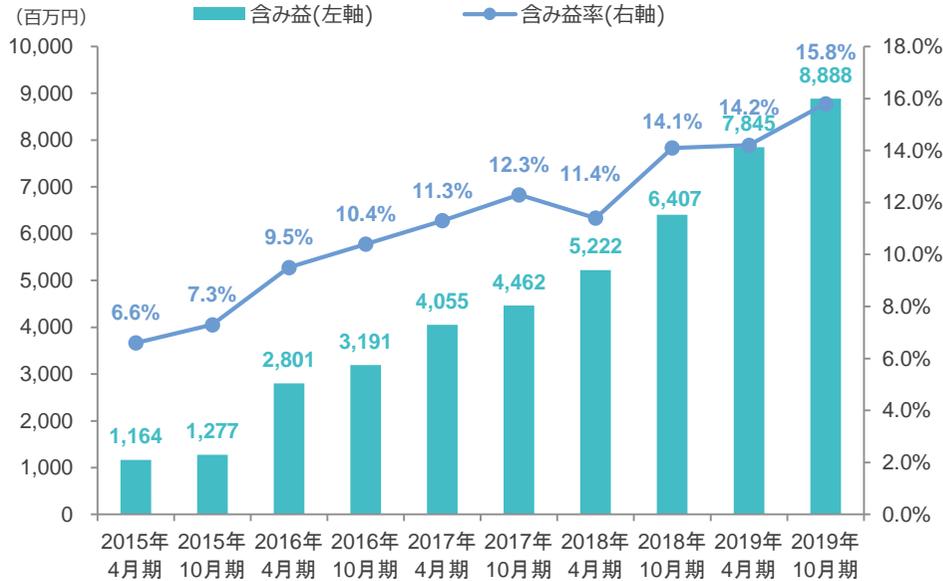


- 鑑定評価額 +70
- 鑑定NOI +0.3
- 還元利回り △0.1%

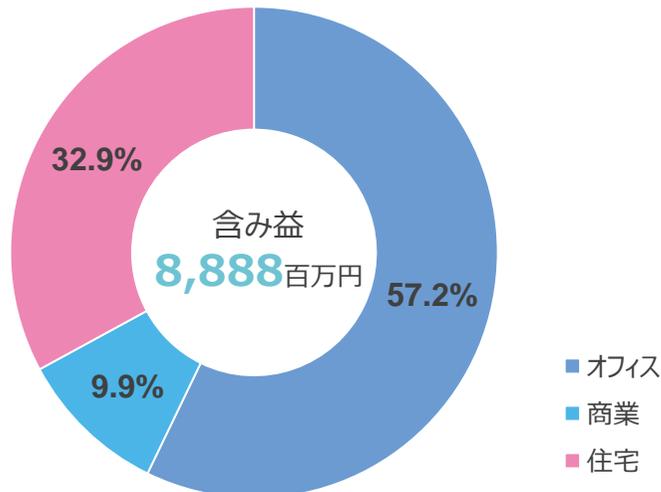
■ 還元利回りの低下

● 含み益は8,888百万円。用途別には、オフィス57.2%、商業9.9%、住宅32.9%の構成

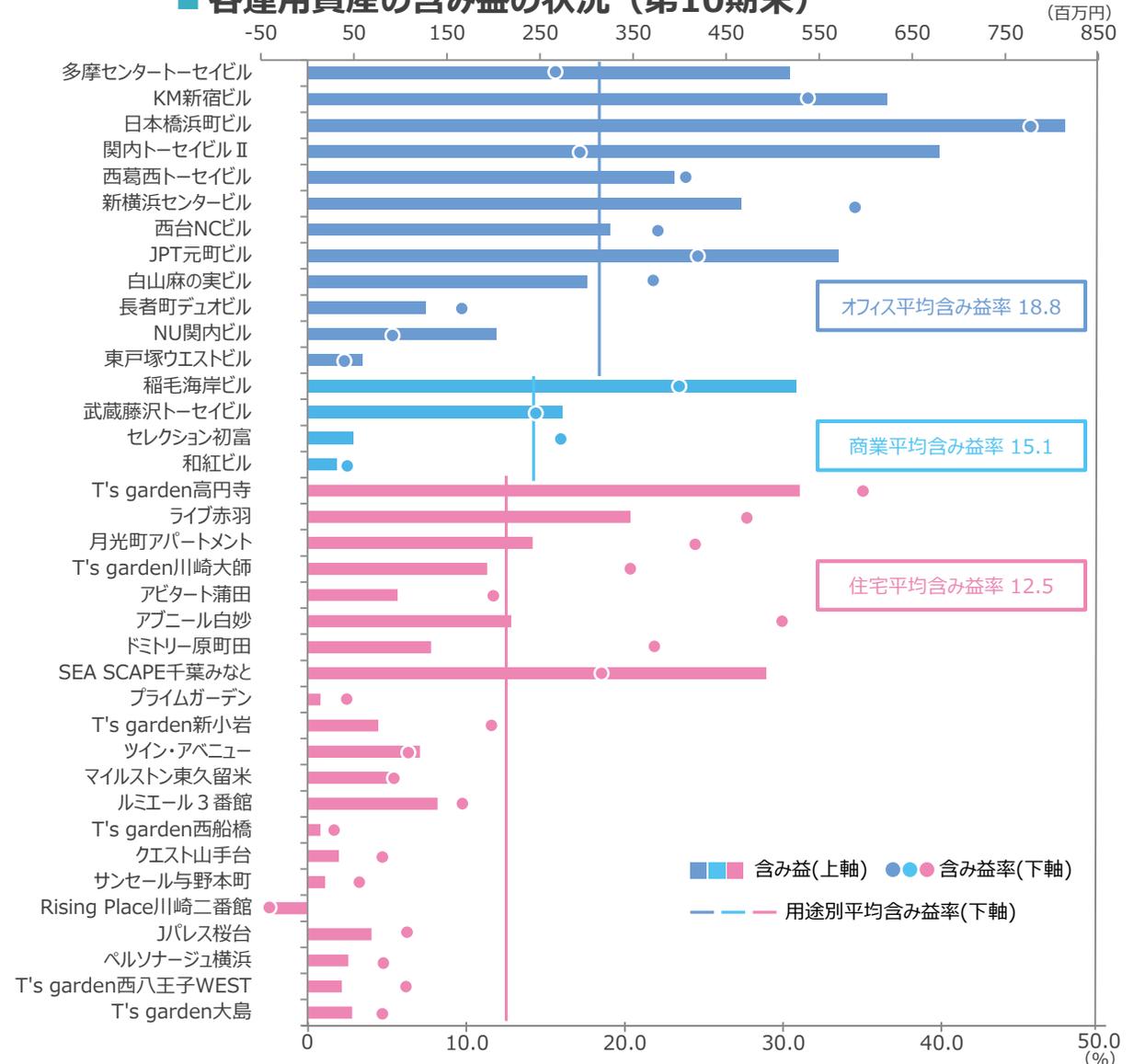
■ ポートフォリオの含み益及び含み益率の推移



■ ポートフォリオの含み益（第10期末）用途別比率



■ 各運用資産の含み益の状況（第10期末）



第5回公募増資

●2014年11月のIPO以降、5年連続で公募増資を実施。増加による本投資口の流動性の更なる向上を実現

■ オフリング概要

発行決議日	2019年10月10日
条件決定日	2019年10月23日
新発行投資口数	53,490口
・一般募集	52,000口
・第三者割当	1,490口
発行価格（1口につき）	137,299円
発行価額総額	7,088百万円
・一般募集	6,890百万円
・第三者割当	197百万円
払込期日	・一般募集 2019年11月1日 ・第三者割当 2019年11月27日
発行形態	国内募集



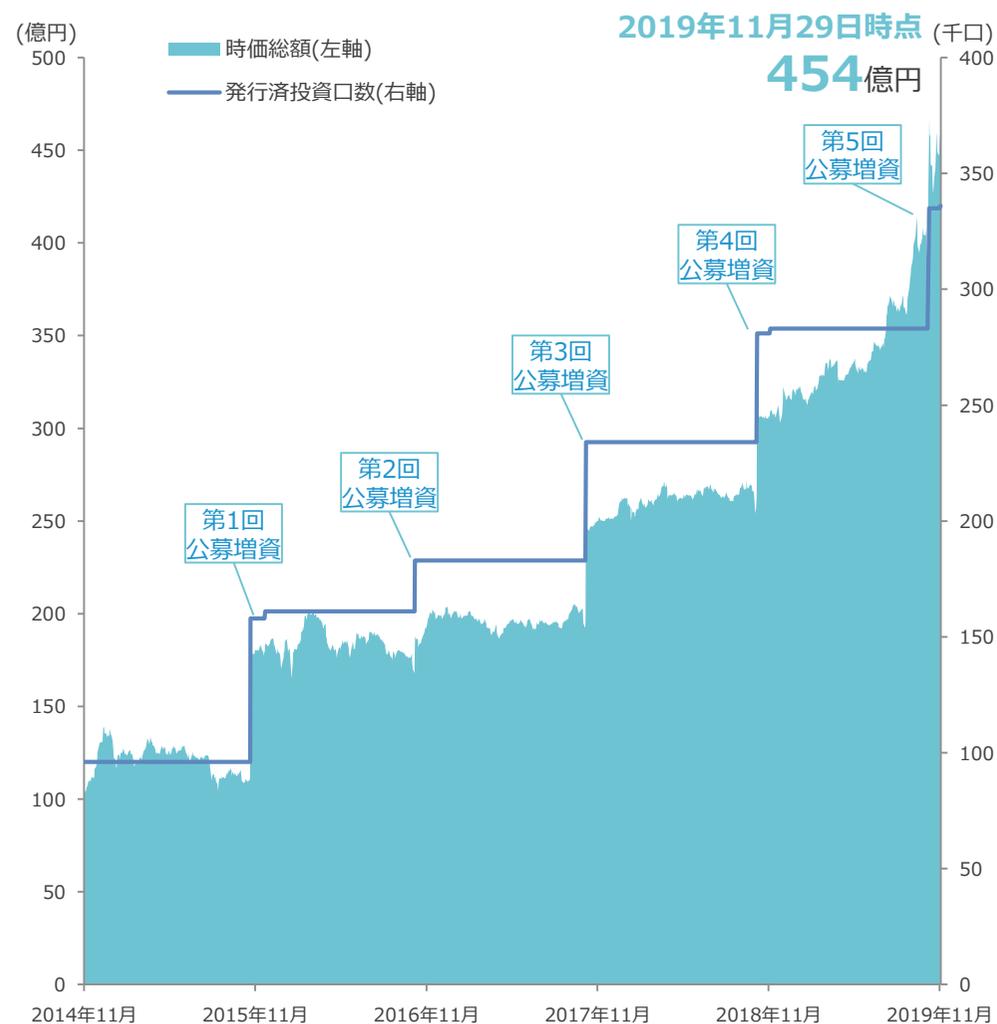
● IPO/公募増資履歴

時期	IPO/公募	発行価格	発行口数（注）
2014年11月	IPO	103,000円	86,400口
2015年11月	第1回公募増資	111,637円	65,000口
2016年11月	第2回公募増資	103,938円	22,200口
2017年11月	第3回公募増資	104,462円	51,200口
2018年11月	第4回公募増資	108,723円	48,615口
2019年11月	第5回公募増資	137,299円	53,490口

（注）本投資法人役員会にて同日に決議された第三者割当による発行口数を含みます。

■ 時価総額及び発行済投資口数の推移

（2014年11月27日（上場日）～2019年11月29日）



- 取得価格12物件合計11,904百万円(オフィス2物件2,930百万円、住宅10物件8,974百万円)
- 平均稼働率97.9%、平均鑑定NOI利回り5.68%

物件名	関内ワイズビル	本厚木トーセイビル	T's garden 北柏	センチュリー浦和	T's garden 永山	グランドウールふじみ野	T's garden 一橋学園	T's garden 蕨Ⅱ	T's garden 蕨Ⅲ	T's garden 柏	サンイング北松戸	T's garden 田無	合計
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県厚木市	千葉県柏市	埼玉県さいたま市	東京都多摩市	埼玉県富士見市	東京都小平市	埼玉県川口市	埼玉県川口市	千葉県柏市	千葉県松戸市	東京都西東京市	-
用途別	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	-
鑑定評価額(百万円)	2,160	897	2,820	1,050	888	838	794	807	695	628	496	323	12,396
取得価格(百万円)	2,050	880	2,770	980	850	822	760	750	655	595	482	310	11,904
鑑定NOI利回り(%)	5.23	6.30	5.45	5.86	6.13	5.81	5.79	6.05	5.91	5.75	5.24	5.71	5.68
稼働率(%)	100.0	94.3	97.9	100.0	100.0(98.8)	98.0	96.7	94.7	97.7	97.1	100.0	95.5	97.9
築年数(年)	28.7	26.8	25.5	30.6	33.4	22.7	31.4	32.6	29.9	27.6	13.7	28.1	27.7

(注) 「稼働率」及び「築年数」は2019年10月31日時点、「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2019年8月31日時点のものです。

なお、T's garden永山は、住宅部分についてトーセイ株式会社と賃料固定型サブマスターリース契約を締結しています。2019年10月31日時点においてトーセイ株式会社は本物件の住宅部分についてサブマスターリース会社ではありませんが、賃料固定型サブマスターリース契約の内容に基づき、稼働率を算出しています。括弧書きはトーセイ株式会社とエンドテナントの間で実際に賃貸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。

● スポンサー取得→バリューアップ→投資法人による相対的に高い利回り物件取得の枠組みを発揮

T's garden北柏



スポンサーのリーシング実績

スポンサー取得時稼働率

0.0%

2019年10月末稼働率

97.9%

鑑定NOI利回り

5.45%

- JR常磐線「北柏」駅より徒歩約12分
- 敷地内には1号棟(9階建)、2号棟(13階建)、3号棟(4階建)、メールコーナー棟(平家建)の4棟の建物が存する。全149戸
- 元企業社宅であった建物に対し、室内外のフルリノベーション(バリューアップ工事)を行い、一般向け賃貸マンションに転用
- リノベーションに際して、一部の住戸をキッズルーム、パーティールーム、スタディールーム(一部管理室)へ変更し、3棟共通の共用部として無償で利用可能な付帯設備を充実させている
- 道路沿いにはオートロック式のメールコーナー棟が配置されており、敷地内への出入りは当該建物を通す必要がある。また車両出入口の扉も自動開閉式で平時は閉ざされており、敷地内のセキュリティ性が高い

スポンサーによるバリューアップ実績

- 賃貸マンションでありながら分譲仕様の共用施設を完備
- 子育て中の様々なシーンで、家族が快適な時間をすごせるよう個性豊かな共用施設を設置



Kid's room



Party room

関内ワイズビル



スポンサーのリーシング実績

スポンサー取得時稼働率

43.5%

2019年10月末稼働率

100.0%

鑑定NOI利回り

5.23%

- JR京浜東北・根岸線「関内」駅より徒歩約2分。駅の南側に位置し、横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅も徒歩圏にあることから2路線が利用可能
- 「関内」駅から「横浜」駅まで約5分、「東京」駅まで約35分、横浜市営地下鉄ブルーライン(快速)利用で「関内」駅から「新横浜」駅まで約14分と、都心部や新幹線停車駅への接近性は良好
- 本物件は1階が店舗、2階以上が事務所として利用され、機械式立体駐車場41台を備えている



スポンサーによるバリューアップ実績

- テナントニーズに対応、リーシング促進のため以下の工事等を実施
 - OAフロア設置工事
 - トイレ改修
 - 外壁シーリング更新
 - 1階の用途変更

ポートフォリオの推移

	2015年 4月期末 (第1期末)	2015年 10月期末 (第2期末)	2016年 4月期末 (第3期末)	2016年 10月期末 (第4期末)	2017年 4月期末 (第5期末)	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)	第5回 公募増資後
資産規模 (億円)	174	174	293 ▲119 第1回公募増資	308 ▲14 期中取得	361 ▲53 第2回公募増資	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
物件数	12	12	17	18	23	23	31	31	36	37	49
テナント数	382	385	553	572	671	670	1,120	1,118	1,307	1,362	1,943 (注1)
上位5物件比率 (取得価格ベース)	64.1%	64.1%	50.1%	47.7%	41.5%	41.5%	32.7%	32.7%	29.9%	29.4%	24.5%
上位10テナント 比率 (賃貸面積ベース)	47.7%	47.0%	40.0%	39.0%	35.3%	35.2%	27.2%	27.0%	23.3%	22.8%	18.6% (注1)
平均鑑定NOI 利回り	6.26%	6.19%	6.20%	6.17%	6.10%	6.12%	6.05%	6.08%	5.96%	5.96%	5.91% (注2)
不動産鑑定 評価額	187億円	187億円	322億円	339億円	400億円	403億円	508億円	518億円	631億円	650億円	774億円 (注2)
1口当たりNAV (注3)	111,349円	112,526円	120,016円	122,438円	124,464円	126,686円	124,278円	129,333円	130,221円	133,906円	135,146円
含み益 (注4)	+11.6億円	+12.7億円	+28.0億円	+31.9億円	+40.5億円	+44.6億円	+52.2億円	+64.0億円	+78.4億円	+88.8億円	+93.8億円

(注1) 公募増資後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、2019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。

(注2) 公募増資後の「平均鑑定NOI利回り」及び「不動産鑑定評価額」は、第10期末保有37物件については2019年10月末日時点、新規取得12物件については、同年8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。

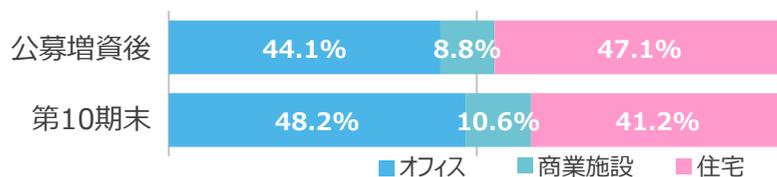
(注3) 「1口当たりNAV」は、各期末時点NAV÷発行済投資口数の総口数の算式、NAVは、各期末時点の投資口の発行価額総額 + (鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計) の算式により計算しています。

公募増資後の「1口当たりNAV」は、公募増資後のNAV÷公募増資後の発行済投資口数の総口数の算式、公募増資後のNAVは、第10期末の発行価額総額 (29,009百万円) + 公募増資による発行価額の総額 (7,088百万円) + 公募増資後の「含み益」の数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。公募増資後の「含み益」は、第10期末の保有資産の不動産評価額合計 (65,045百万円) - 第10期末の保有資産の帳簿価額合計 (56,156百万円) + 新規取得12物件の不動産鑑定評価額 (12,396百万円) - 新規取得12物件の取得価格合計 (11,904百万円) の数式により計算しています。

- 12物件取得によって、商業施設の割合が相対的に低下、上位5物件の投資比率も24.5%に低下
- 平均鑑定NOI利回りは取得に伴い低下したものの、引き続き高い水準を維持
- 上位5物件のNOI比率は30.5%から25.1%に低下（第11期業績予想ベース）

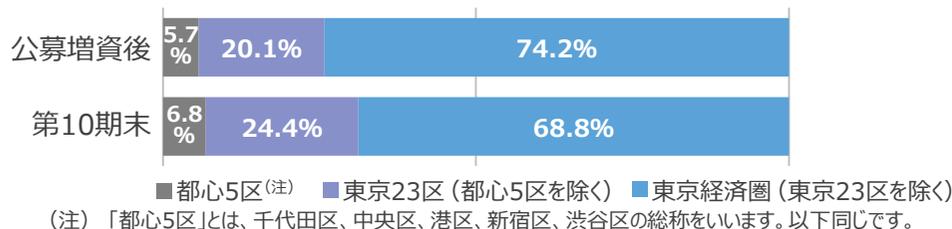
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第10期末	公募増資後
オフィス	6.09%	6.03%
商業施設	6.29%	6.29%
住宅	5.73%	5.73%

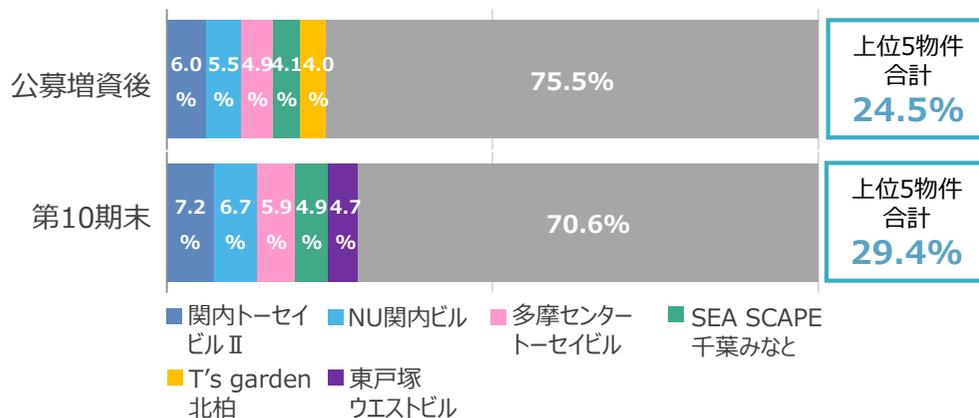
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



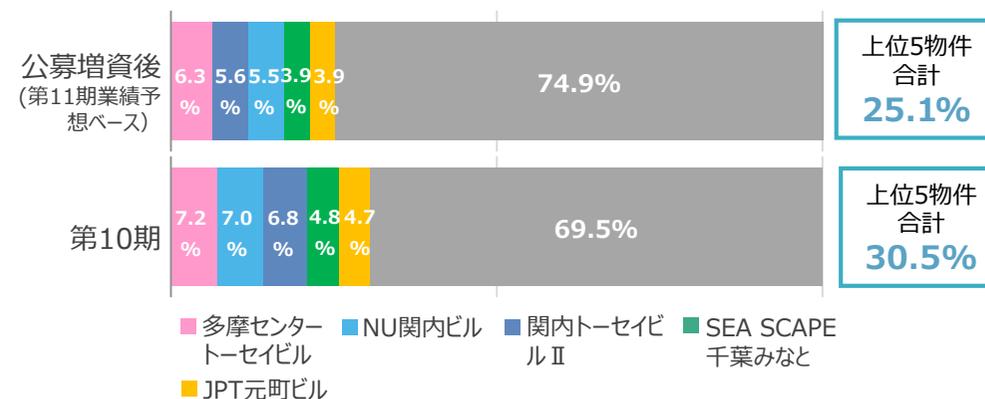
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第10期末	公募増資後
都心5区(注)	6.26%	6.26%
東京23区	5.67%	5.67%
東京経済圏	6.03%	5.95%

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）



■ 物件別NOI比率



財務の状況

- 物件取得のための63億円の新規借入れと、20億円の借換えを長期・固定金利で実施
- 新たな金融機関が参加し、メガバンク3行を中心に借入先は11行に増加

■ 新規借入明細

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	2,300	固定	0.88807%	2019年 12月2日	2025年 5月30日
	6.0年	2,000		0.99894%		2025年 11月28日
	6.5年	2,000		1.11177%		2026年 5月29日
		6,300		—	—	—

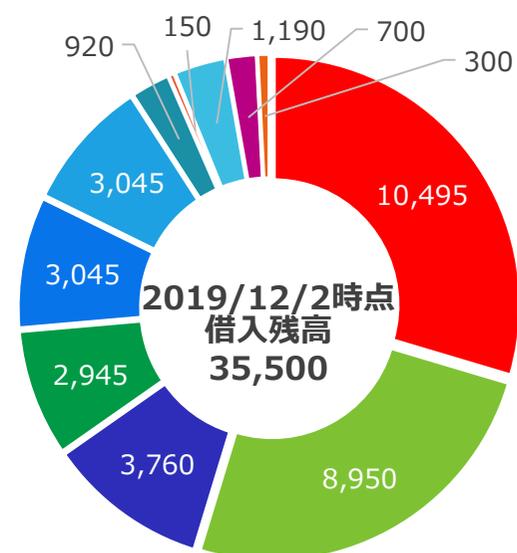
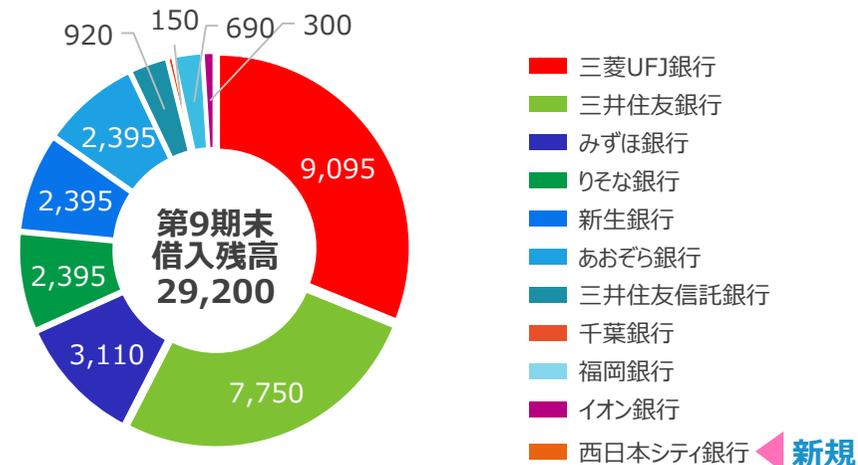
返済済み

区分		借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入実行日	返済期日
短期	ブリッジ ローン	1,500	変動	0.27727%	2019年 11月5日	2019年 12月2日

■ 借換明細

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	0.82514%	2019年 11月29日	2024年 11月29日
		2,000		—	—	—

■ 借入残高（借入先別） 単位：百万円

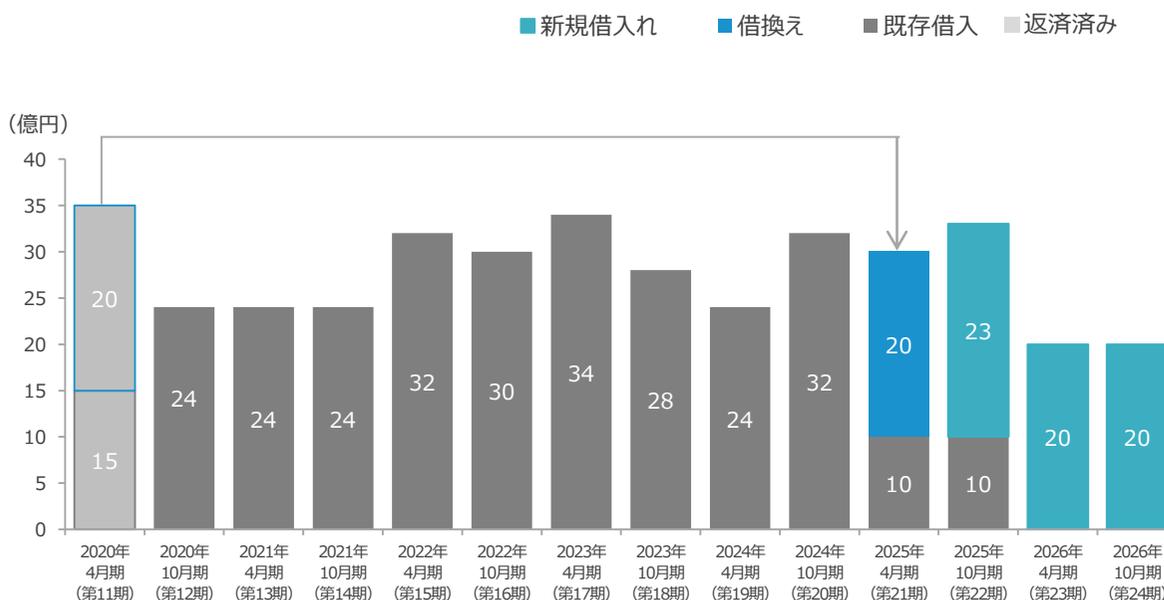


- 平均借入金利の水準を維持しながら、平均残存年数の長期化を実現
- 固定金利比率の引き上げ、返済期限の分散化により、財務の安定性が向上

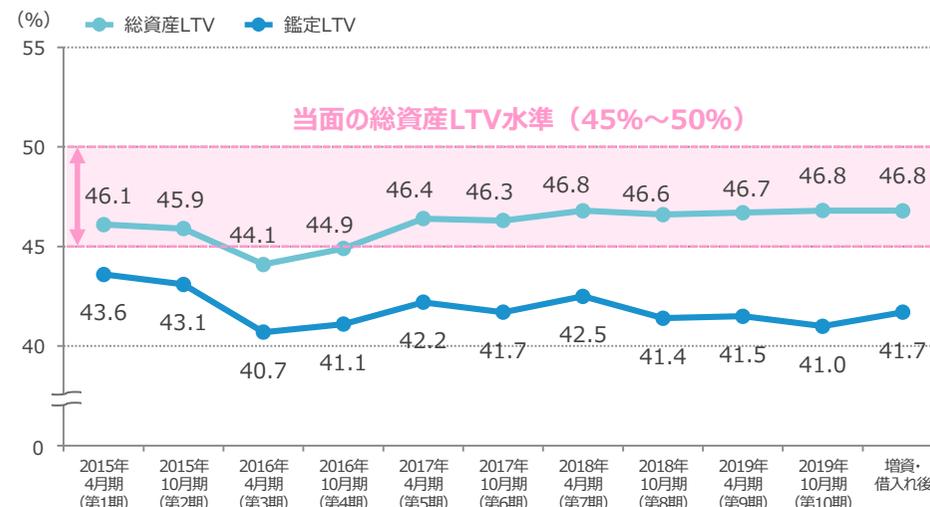
■ 財務指標

	2019年4月期 (第9期)		2019年10月期 (第10期) (A)		増資・借入れ後 (2019年12月2日) (B)		増減比・差 (B)-(A)	
有利子負債残高	29,200	百万円	29,200	百万円	35,500	百万円	+6,300	百万円
平均借入金利	0.92	%	0.94	%	0.94	%	+0.00	%
平均残存年数	3.1	年	2.8	年	3.5	年	+0.7	年
固定金利比率	70.9	%	75.0	%	79.4	%	+4.4	%
長期借入比率	100.0	%	100.0	%	100.0	%	0.0	%
LTV	46.7	%	46.8	%	46.8	%	+0.0	%

■ 返済期限の分散状況



■ 総資産LTV及び鑑定LTV^(注)の推移



(注) 増資・借入れ後の総資産LTVについては、第11期末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。増資・借入れ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。

第11期以降の計画

■ 第11期・第12期の業績予想

(百万円)

	2019年 10月期実績 (第10期)	2020年4月期予想 (第11期)				2020年 10月期予想 (第12期)	第11期 予想対比
		当初予想 (2019年6月14日発表)	直近予想 (2019年10月10日発表)	第10期 実績対比	当初 予想対比		
営業収益	2,510	2,440	2,900	+15.5%	+18.9%	2,949	+1.7%
営業利益	1,241	1,181	1,439	+15.9%	+21.8%	1,432	△0.5%
当期純利益	1,014	959	1,178	+16.2%	+22.8%	1,162	△1.4%
1口当たり分配金 (円)	3,675	3,480	3,580	△2.6%	+2.9%	3,520	△1.7%

■ 第11期直近予想 対 第10期実績

(百万円)

	第10期 実績	第11期 直近予想	差異
賃貸事業収益	2,510.9	2,900.4	389.5
賃料収入	2,266.3	2,674.6	408.2
オフィス	1,142.9	1,246.7	103.7
商業施設	243.4	242.1	△1.2
住宅	880.0	1,185.7	305.7
水光熱費収入	197.2	202.6	5.3
その他営業収入 (原状回復費工事、更新料、解約違約金など)	47.2	23.2	△24.0

賃貸事業費用	1,049.2	1,207.6	158.4
PMBM報酬	232.0	277.3	45.2
水光熱費	203.7	225.4	21.6
修繕費	87.9	86.5	△1.3
公租公課	176.3	200.6	24.2
その他支出 (広告宣伝費など)	56.5	85.6	29.1
減価償却費	292.6	332.0	39.4

■ 第12期直近予想 対 第11期直近予想

(百万円)

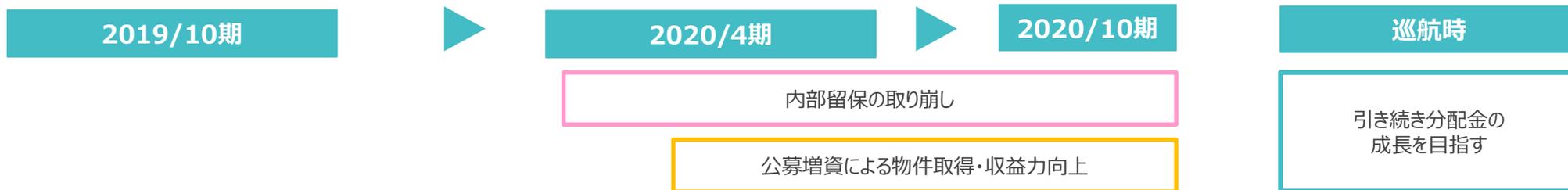
	第11期 直近予想	第12期 直近予想	差異
賃貸事業収益	2,900.4	2,949.5	49.0
賃料収入	2,674.6	2,702.5	27.8
オフィス	1,246.7	1,254.5	7.8
商業施設	242.1	242.6	0.4
住宅	1,185.7	1,205.3	19.5
水光熱費収入	202.6	219.5	16.9
その他営業収入 (原状回復費工事、更新料、解約違約金など)	23.2	27.5	4.2

賃貸事業費用	1,207.6	1,254.0	46.3
PMBM報酬	277.3	277.6	0.3
水光熱費	225.4	238.1	12.7
修繕費	86.5	96.0	9.4
公租公課	200.6	220.4	19.8
その他支出 (広告宣伝費など)	85.6	88.9	3.2
減価償却費	332.0	332.7	0.7

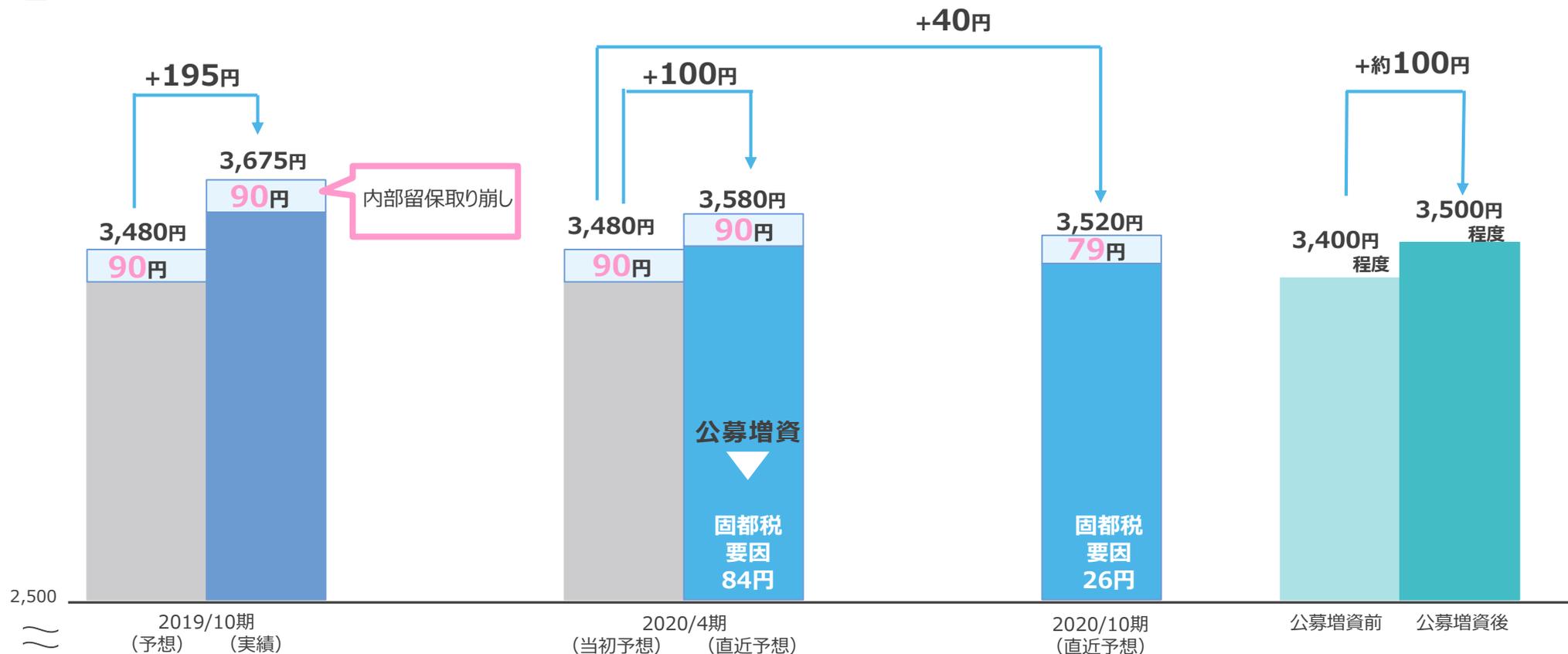
(注) 2020年4月期及び2020年10月期の予想分配金は一定の前提条件の下での予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市況等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

活動テーマ	切り口	施策
収益力強化への取り組み	稼働率	<ul style="list-style-type: none"> ● オフィス：スポンサーサポートを活用し空室部分の早期リースアップ <ul style="list-style-type: none"> ・ 東戸塚ウエストビル(359.55㎡)・本厚木トーセイビル(151.20㎡) ● 住宅：業績予想の前提とした稼働率(94.3%)を上振れ
	賃料水準	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新期限に際して入居テナントとのリレーションにも配慮しながら賃料水準の見直し交渉 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第11期更新期限到来件数 430件(オフィス：44件 商業：3件 住宅：383件) ・ 見直し対象件数/想定賃料ギャップ 160件/2.5百万円(月額) <ul style="list-style-type: none"> - オフィス 23件/2.1百万円 住宅 137件/0.4百万円 ● スポンサーとの間の賃料固定型マスターリース期限到来時にむけての対応協議
資産価値維持・向上	CAPEX・リニューアル工事	<ul style="list-style-type: none"> ● バリューアップ投資も含め資本的支出を従来実績を超える水準で実施 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第11期は機械式駐車場部品更新や室内外の空調機器更新等約190百万円を想定 ・ CAPEX投資額は減価償却費の範囲内で実施。原資は修繕積立金を活用
スポンサーサポートを活用した高い利回り物件の探索	バリューアップ物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 安定的に資産規模の拡大を図っていく。相対的に高い利回り物件の取得のため、スポンサーサポートを活用し“バリューアップ物件”に照準 ● 取得利回り目線は、従来どおり償却後4%台半ばから後半を基本としつつも、物件クオリティを考慮し柔軟化。手元資金を活用し機動的な物件取得も検討
	取得利回り目線	
安定した資金調達・調達コスト削減	リファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020年5月に期日到来する借入金(24億円)は、長期・固定金利でのリファイナンスを想定 <ul style="list-style-type: none"> ・ リファイナンス後の固定金利調達比率は86.2%に上昇 ● 格付取得に向けた格付機関と協議継続
	格付	
社会的な要請への対応	ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● Webサイトでの開示を更に充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 築年数が経過した物件を保有する本投資法人の特性を踏まえた「E」への取り組み状況

■ 1口当たり分配金の推移



- 2019年6月14日付で公表した予想
- 実績
- 2019年10月10日付で公表した予想



■ トーセイ・リート投資法人における環境への取組み

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であると考えています
- 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
- トーセイ・リート投資法人は上場以来、トーセイグループの力を活用して、中古不動産の再生と活用に努めています

空調機器更新実施ビル例

多摩センタートーセイビル



JPT元町ビル



■ トーセイグループのエコミッション

- 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
- 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
- ステークホルダーの皆様への活動報告
 - ・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

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NCビル

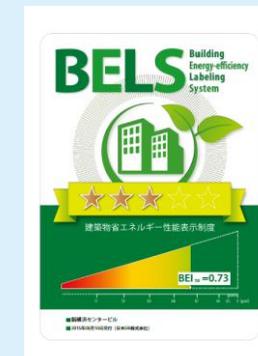


優れた「環境・社会への配慮」
がなされた建物

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組み

- 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

地域・社会への貢献

● 清掃活動ボランティア

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』へ参加しました



● 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



中学校へ和太鼓を寄贈
(2018年)



秋祭りのサポート
(2018年)



まちびらき祭りのサポート
(2017年)

● 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

従業員への取組み

● 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



資格保有者(2019年8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)57名 ■ 不動産コンサルティングマスター12名
- 不動産証券化協会 認定マスター24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組みを実施しています

● 家族参観

子どもに親の仕事や職場を理解してもらうことを目的に、年に1度、家族参観日を設けています。2019年は総勢20組62名の家族が集まり、名刺交換体験や執務室を巡るスタンプラリー、住まいの模型づくり等を楽しみました。社員と家族同士の交流の場にもなっています



スポンサーによるセ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通化を図り、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。スポンサー(トーセイ)は、2019年10月期末(第10期末)時点で、本投資法人の投資口14,251口(発行済投資口数の5.03%)を保有
- 加えて第5回公募増資において12,800口を追加取得。現在の投資口保有投資口数は27,051口(8.03%)

スポンサー保有比率

2019年
10月期末時点 **5.03%**  公募増資後
8.03%

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月抛出開始)

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、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

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>



トーセイグループのESG方針や本投資法人のESG推進体制について掲載しています

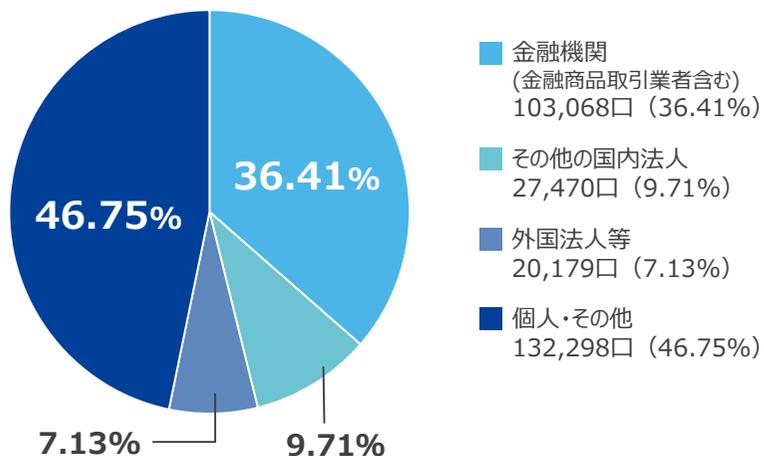
保有物件における環境への取り組みや環境パフォーマンスを掲載しています

QRコードで
検索できます

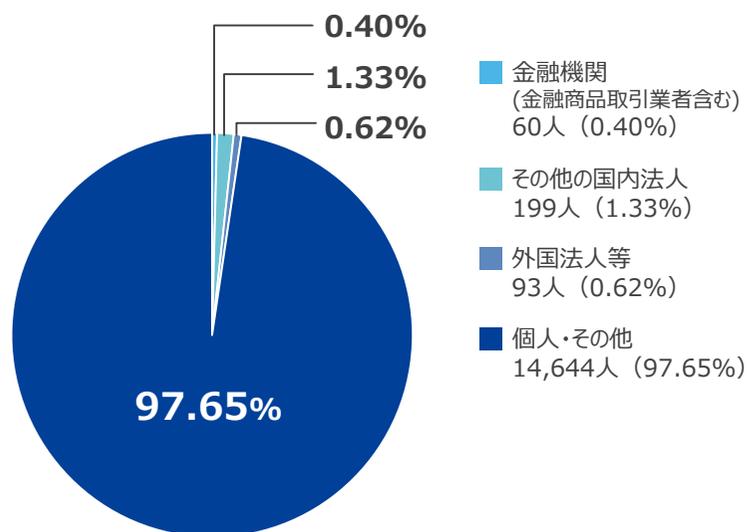


APPENDIX

■ 所有者別投資口数（発行済投資口数 283,015口）



■ 所有者別投資主数（合計14,996名）



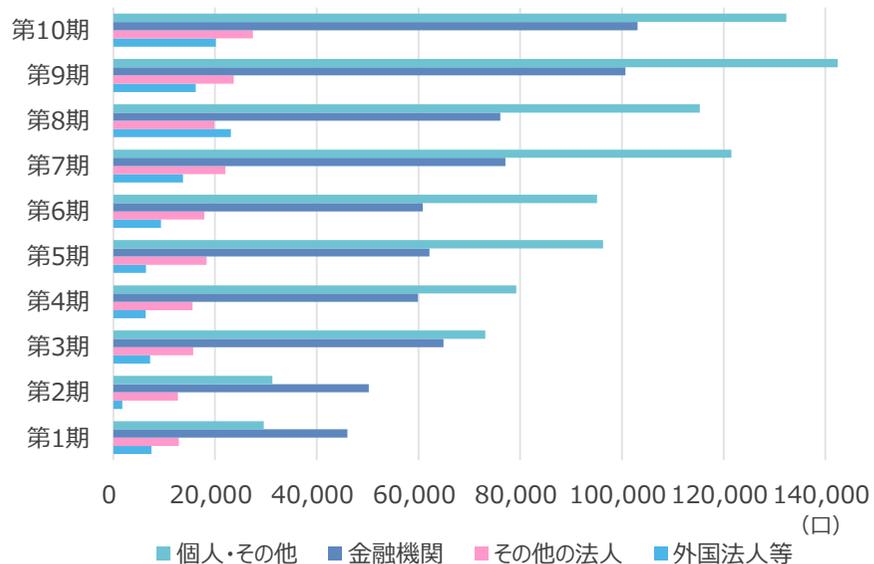
■ 主要な投資主一覧（上位10位）（注）

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）	22,638口	7.99%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	18,035口	6.37%
3	トーセイ株式会社	14,251口	5.03%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,513口	3.71%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,601口	3.03%
6	個人	8,224口	2.90%
7	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,740口	2.02%
8	上田八木短資株式会社	5,578口	1.97%
9	JPモルガン証券株式会社	5,438口	1.92%
10	近畿産業信用組合	4,340口	1.53%
合計		103,358口	36.52%

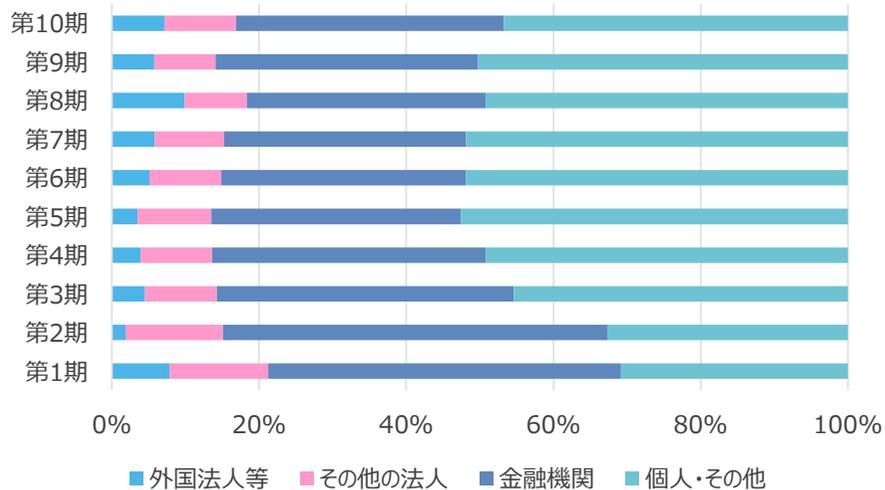
（注）2019年10月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

■ 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）

2019年7月9日	ARES リート普及全国キャラバン2019（上期）（福岡）
2019年7月19日	ARES リート普及全国キャラバン2019（上期）（名古屋）
2019年9月27日	J-REIT女子会（東京）



ARES リート普及全国キャラバン2019(上期)(名古屋)

(日本証券新聞社 運営・撮影)



J-REIT女子会（東京）

■ 個人投資家向け説明会（予定）

2020年1月29日	日経リート・インフラファンドフォーラム（東京）
2020年3月11日	SMBC日興J-REITセミナー（東京）

貸借対照表

	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,241,792	1,255,860
信託現金及び信託預金	4,310,993	4,559,324
営業未収入金	13,187	10,614
前払費用	166,330	130,471
未収消費税等	119,462	-
その他	1	701
【流動資産合計】	6,851,768	5,956,972
(有形固定資産)		
信託建物	15,958,022	16,192,672
減価償却累計額	△1,467,073	△1,731,092
信託建物（純額）	14,490,949	14,461,579
信託構築物	167,801	171,247
減価償却累計額	△38,985	△44,110
信託構築物（純額）	128,815	127,136
信託機械及び装置	306,542	307,063
減価償却累計額	△98,036	△112,282
信託機械及び装置（純額）	208,505	194,781
信託工具、器具及び備品	172,411	178,116
減価償却累計額	△43,741	△52,956
信託工具、器具及び備品（純額）	128,669	125,160
信託土地	40,378,496	40,378,496
(無形固定資産)	-	869,627
信託借地権	-	869,627
(投資その他の資産)	(292,853)	(263,654)
長期前払費用	278,476	253,654
繰延税金資産	4,377	-
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	55,628,290	56,420,437
投資口交付費	34,755	23,516
【繰延資産合計】	34,755	23,516
資産合計	62,514,815	62,400,925

	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	87,630	91,879
1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	4,400,000
未払金	131,943	119,106
未払法人税等	48,843	605
未払消費税等	11,542	77,376
前受金	394,839	416,768
その他	72,195	37,805
【流動負債合計】	3,946,996	5,143,540
固定負債		
長期借入金	26,000,000	24,800,000
信託預り敷金及び保証金	2,330,353	2,350,980
【固定負債合計】	28,330,353	27,150,980
負債合計	32,277,349	32,294,520

(単位：千円)

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,009,048	29,009,048
一時差異等調整引当額	△2,344	△1,132
出資総額控除額合計	△2,344	△1,132
出資総額（純額）	29,006,704	29,007,916
剰余金	(1,231,936)	(1,098,661)
当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	1,231,936	1,098,661
【投資主資本合計】	30,238,640	30,106,578
繰延ヘッジ損益		
繰延ヘッジ損益	△1,175	△172
【評価・換算差額等合計】	△1,175	△172
純資産合計	30,237,465	30,106,405
負債純資産合計	62,514,815	62,400,925

(単位：千円)

	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,218,912	2,266,387
その他賃貸事業収入	237,348	244,555
不動産等売却益	292,018	—
営業収益合計	2,748,279	2,510,942
営業費用		
賃貸事業費用	1,030,586	1,049,229
資産運用報酬	151,068	149,066
資産保管手数料	2,457	2,869
一般事務委託手数料	15,757	14,853
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	55,026	50,538
営業費用合計	1,257,356	1,269,017
営業利益	1,490,922	1,241,925
営業外収益		
受取利息	29	28
受取保険金	3,766	—
還付加算金	—	418
雑収入	64	214
営業外収益合計	3,859	661
営業外費用		
支払利息	133,628	137,141
融資関連費用	76,016	74,508
その他	11,239	11,239
営業外費用合計	220,884	222,889
経常利益	1,273,897	1,019,697
税引前当期純利益	1,273,897	1,019,697
法人税、住民税及び事業税	48,848	605
法人税等調整額	△4,367	4,377
法人税等合計	44,480	4,982
当期純利益	1,229,416	1,014,714
前期繰越利益	2,519	83,947
当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	1,231,936	1,098,661

ポートフォリオ一覧 (49物件)

物件番号	第10期取得	第11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 ²)	稼働率(%)	PML値(%)
O-01			多摩センタートーセイビル	30.3	東京都多摩市	3,370	4.9	3,810	7.14	9,737.49	100.0 (98.4)	4.36
O-02			KM新宿ビル	28.1	東京都新宿区	2,057	3.0	2,610	5.64	3,403.95	100.0	5.52
O-03			日本橋浜町ビル	29.0	東京都中央区	1,830	2.7	2,600	6.96	3,334.40	100.0	6.11
O-04			関内トーセイビルⅡ	35.7	神奈川県横浜市	4,100	6.0	4,650	6.02	6,920.83	100.0	11.54
O-05			西葛西トーセイビル	25.8	東京都江戸川区	1,710	2.5	2,060	6.28	3,187.97	100.0	3.84
O-06			新横浜センタービル	28.9	神奈川県横浜市	1,364	2.0	1,810	6.98	3,888.28	97.6	6.47
O-07			西台NCビル	27.6	東京都板橋区	1,481	2.2	1,800	6.23	3,798.48	100.0	5.25
O-08			JPT元町ビル	28.0	神奈川県横浜市	2,377	3.5	2,910	6.08	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
O-09			白山麻の実ビル	26.3	東京都文京区	1,380	2.0	1,670	5.49	1,860.51	100.0	7.31
O-10			長者町デュオビル	26.3	神奈川県横浜市	1,300	1.9	1,430	5.29	2,204.74	100.0	3.56
O-11			NU関内ビル	32.7	神奈川県横浜市	3,800	5.5	4,010	5.60	8,025.76	99.0	4.56
O-12			東戸塚ウエストビル	26.7	神奈川県横浜市	2,650	3.9	2,720	5.31	5,664.69	93.7	5.22
O-13		●	関内ワイズビル	28.7	神奈川県横浜市	2,050	3.0	2,160	5.23	3,568.43	100.0	6.83
O-14		●	本厚木トーセイビル	26.8	神奈川県厚木市	880	1.3	897	6.30	2,651.90	94.3	8.92
オフィス小計				-	-	30,349	44.1	35,137	6.03	63,700.56	98.9	-
Rt-01			稲毛海岸ビル	26.9	千葉県千葉市	2,380	3.5	2,760	6.34	5,890.92	98.6	6.49
Rt-02			武蔵藤沢トーセイビル	22.2	埼玉県入間市	1,950	2.8	2,190	6.56	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-03			セレクション初富	16.4	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	363	6.64	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04			和紅ビル	33.5	千葉県千葉市	1,400	2.0	1,410	5.74	2,827.26	89.5	9.32
商業施設 小計				-	-	6,040	8.8	6,723	6.29	16,647.35	97.7	-
オフィス・商業施設中計				-	-	36,389	52.9	41,860	6.08	80,347.91	98.7	-
Rd-01			T's garden高円寺	8.8	東京都杉並区	1,544	2.2	2,040	5.35	2,169.38	97.2	7.91
Rd-02			ライブ赤羽	30.6	東京都北区	1,227	1.8	1,550	6.39	3,876.43	97.2	7.45
Rd-03			月光町アパートメント	11.6	東京都目黒区	1,000	1.5	1,230	5.26	1,392.13	100.0	8.98
Rd-04			T's garden川崎大師	10.8	神奈川県川崎市	980	1.4	1,140	5.80	2,067.85	100.0	7.38
Rd-05			アピタート蒲田	28.4	東京都大田区	836	1.2	932	5.44	1,768.23	100.0	7.82
Rd-07			アブニール白妙	24.7	神奈川県横浜市	780	1.1	961	6.77	2,499.93	97.9	7.57

ポートフォリオ一覧 (49物件)

物件番号	第10期取得	第11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)	稼働率(%)	PML値(%)
Rd-08			ドミトリ原町田	27.3	東京都町田市	600	0.9	749	7.05	1,867.03	98.3	5.29
Rd-09			SEA SCAPE千葉みなと	11.6	千葉県千葉市	2,800	4.1	3,170	5.92	6,758.52	93.9	7.30
Rd-10			プライムガーデン	24.7	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.9	626	6.15	3,687.98	100.0	9.42
Rd-11			T's garden新小岩	21.6	東京都葛飾区	670	1.0	746	5.35	1,652.93	100.0	4.41
Rd-12			ツイン・アベニュー	27.7	東京都練馬区	1,880	2.7	2,010	5.39	4,558.96	100.0	5.70
Rd-13			マイルストーン東久留米	30.1	東京都東久留米市	1,650	2.4	1,730	5.68	3,546.68	92.9	4.34
Rd-14			ルミエール3番館	25.1	埼玉県川口市	1,420	2.1	1,560	6.06	5,644.16	97.8	2.58
Rd-15			T's garden西船橋	28.7	千葉県船橋市	860	1.3	878	5.71	2,643.84	94.4	7.50
Rd-16			クレスト山手台	30.7	神奈川県横浜市	710	1.0	748	5.90	2,802.74	94.7	9.66
Rd-17			サンセール与野本町	29.0	埼玉県さいたま市	600	0.9	622	5.76	1,419.39	94.5	4.13
Rd-18			Rising Place川崎二番館	2.7	神奈川県川崎市	1,812	2.6	1,860	4.97	2,962.48	97.1	3.94
Rd-19			パレス桜台	25.7	東京都練馬区	1,090	1.6	1,170	4.90	2,395.40	100.0	5.38
Rd-20			ペルソナーシュ横浜	28.9	神奈川県横浜市	740	1.1	794	6.04	1,989.45	88.8	4.65
Rd-21			T's garden西八王WEST	22.8	東京都八王子市	600	0.9	646	6.21	2,315.99	96.9	7.44
Rd-22	●		T's garden大島	30.0	東京都江東区	1,020	1.5	1,080	5.82	2,705.70	97.3	5.35
Rd-23		●	T's garden北柏	25.5	千葉県柏市	2,770	4.0	2,820	5.45	13,377.44	97.9	4.32
Rd-24		●	センチュリー浦和	30.6	埼玉県さいたま市	980	1.4	1,050	5.86	4,201.77	100.0	4.54
Rd-25		●	T's garden永山	33.4	東京都多摩市	850	1.2	888	6.13	4,286.89	100.0 (98.8)	7.72
Rd-26		●	グランドウールふじみ野	22.7	埼玉県富士見市	822	1.2	838	5.81	2,144.34	98.0	4.14
Rd-27		●	T's garden一橋学園	31.4	東京都小平市	760	1.1	794	5.79	2,845.88	96.7	10.05
Rd-28		●	T's garden蕨Ⅱ	32.6	埼玉県川口市	750	1.1	807	6.05	3,054.42	94.7	4.43
Rd-29		●	T's garden蕨Ⅲ	29.9	埼玉県川口市	655	1.0	695	5.91	2,461.90	97.7	3.03
Rd-30		●	T's garden柏	27.6	千葉県柏市	595	0.9	628	5.75	3,265.28	97.1	8.26
Rd-31		●	サンイング北松戸	13.7	千葉県松戸市	482	0.7	496	5.24	1,194.14	100.0	3.17
Rd-32		●	T's garden田無	28.1	東京都西東京市	310	0.5	323	5.71	1,263.32	95.5	8.83
住宅 小計				-	-	32,393	47.1	35,581	5.73	98,820.58	97.3	-
合計/平均				26.2	-	68,782	100.0	77,441	5.91	179,168.49	97.9	3.31

(注) 本表における数値は2019年10月末日時点の数値ですが、第11期取得12物件の「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2019年8月末日時点のものです。

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です。

さらに「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リスクマネジメント株式会社による2019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。

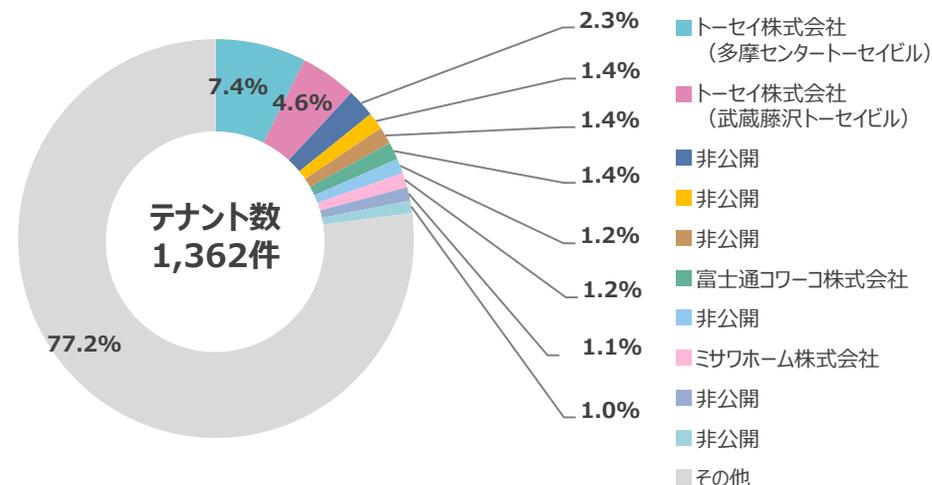
テナント分散状況（第10期末・公募増資後）

■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

第10期末					公募増資後（注）				
	テナント名	賃貸面積 (㎡)	入居物件	比率	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	7.4%	トーセイ株式会社	9,737.49	多摩センタートーセイビル	5.6%	
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢トーセイビル	4.6%	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢トーセイビル	3.5%	
3	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	2.3%	トーセイ株式会社	3,102.25	T's garden 永山	1.8%	
4	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	1.4%	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	1.7%	
5	非開示	1,839.45	セレクション初富	1.4%	非開示	2,039.51	関内ワイズビル	1.2%	
6	富士通ワーク株式会社	1,822.20	新横浜センタービル	1.4%	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	1.1%	
7	非開示	1,549.35	非開示	1.2%	非開示	1,839.45	セレクション初富	1.0%	
8	ミサワホーム株式会社	1,544.92	東戸塚ウエストビル	1.2%	富士通ワーク株式会社	1,822.20	新横浜センタービル	1.0%	
9	非開示	1,420.46	非開示	1.1%	非開示	1,549.35	非開示	0.9%	
10	非開示	1,286.19	非開示	1.0%	ミサワホーム株式会社	1,544.92	東戸塚ウエストビル	0.9%	

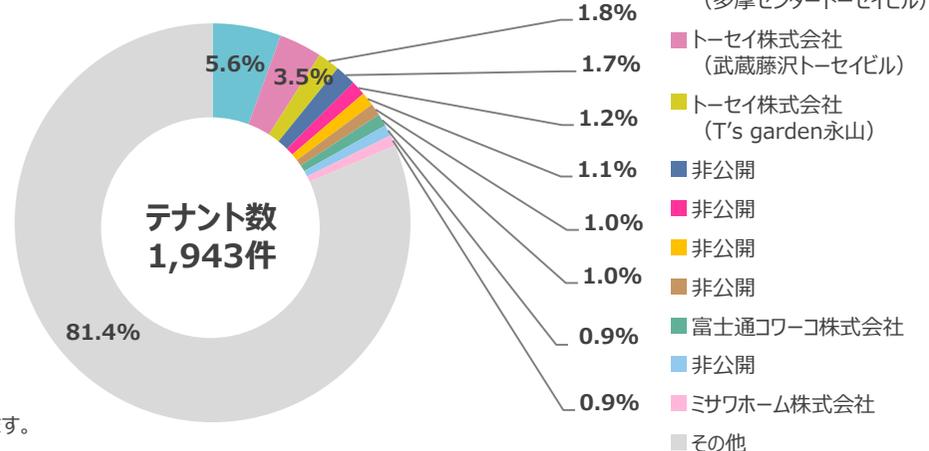
● 第10期末

上位10テナント比率 22.8%



● 公募増資後

上位10テナント比率 18.6%



(注) 公募増資後の「上位10テナント比率」は、2019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。

物件収支状況①（第10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	O-07 西台NCビル
不動産賃貸事業収入合計 ①	207,955	93,748	100,629	174,450	75,604	80,081	80,590
賃貸事業収入	168,338	85,052	79,913	153,019	65,694	70,578	74,349
その他賃貸事業収入	39,616	8,696	20,716	21,431	9,910	9,503	6,241
不動産賃貸事業費用合計 ②	81,505	27,921	39,335	55,399	25,487	27,116	31,090
管理委託費	24,237	6,702	7,798	18,005	7,826	7,902	8,979
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	35,154	8,504	11,283	17,332	8,234	5,798	10,634
損害保険料	419	138	135	249	109	155	152
修繕費	2,739	1,176	10,068	3,208	864	5,390	1,903
公租公課	17,471	10,037	8,284	13,456	6,485	7,141	8,301
その他費用	1,182	1,061	1,465	2,846	1,666	429	818
NOI ③ (①-②)	126,449	65,827	61,294	119,051	50,117	52,964	49,500
減価償却費 ④	18,298	8,915	10,768	20,955	9,296	8,293	10,689
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	108,151	56,911	50,525	98,095	40,820	44,671	38,811
資本的支出 ⑥	5,305	-	4,762	270	7,495	1,842	10,720
NCF ⑦ (③-⑥)	121,143	65,827	56,532	118,781	42,622	51,122	38,780

物件収支状況② (第10期末)

(単位：千円)

物件名	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	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	115,335	58,802	46,283	170,932	112,227	124,272	72,186
賃貸事業収入	101,693	53,188	41,160	153,499	96,486	100,666	72,186
その他賃貸事業収入	13,642	5,614	5,123	17,432	15,740	23,606	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	33,122	12,527	16,170	48,755	32,684	48,921	9,063
管理委託費	10,619	4,212	5,221	21,829	13,828	7,506	1,084
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	11,499	3,663	5,103	16,115	11,542	26,789	-
損害保険料	189	72	82	349	235	217	87
修繕費	353	105	877	1,867	664	1,080	1,741
公租公課	9,524	4,039	3,201	6,745	5,179	11,435	5,759
その他費用	635	133	1,384	1,548	934	1,592	90
NOI ③ (①-②)	82,213	46,275	30,112	122,176	79,542	75,351	63,123
減価償却費 ④	12,896	6,423	9,952	11,446	9,558	20,468	8,195
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	69,316	39,851	20,160	110,729	69,984	54,882	54,927
資本的支出 ⑥	165	520	12,667	794	7,916	3,123	5,480
NCF ⑦ (③-⑥)	82,048	45,754	17,445	121,382	71,626	72,228	57,642

物件収支状況③ (第10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	Rd-05 アビタート蒲田
不動産賃貸事業収入合計 ①	14,250	66,012	53,544	54,391	36,175	37,263	28,815
賃貸事業収入	14,250	56,305	51,299	52,603	34,689	36,070	28,447
その他賃貸事業収入	-	9,707	2,244	1,788	1,486	1,192	368
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,802	23,802	9,905	14,462	8,527	7,716	5,668
管理委託費	1,104	9,540	4,160	4,811	3,289	2,434	2,299
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	-	7,978	399	735	440	180	594
損害保険料	30	109	57	104	43	51	47
修繕費	-	2,184	793	3,766	983	1,951	595
公租公課	2,240	3,128	3,003	3,351	2,119	1,956	1,541
その他費用	127	560	1,191	1,392	1,350	842	291
NOI ③ (①-②)	10,447	42,209	43,638	39,929	27,647	29,546	23,146
減価償却費 ④	1,288	10,107	5,810	4,278	3,422	5,203	3,441
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	9,159	32,101	37,828	35,651	24,225	24,342	19,705
資本的支出 ⑥	-	-	815	314	268	-	4,907
NCF ⑦ (③-⑥)	10,447	42,209	42,823	39,615	27,379	29,546	18,239

物件収支状況④ (第10期末)

(単位：千円)

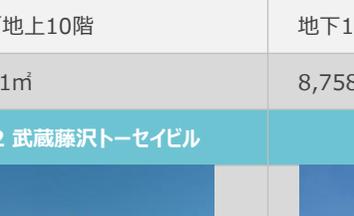
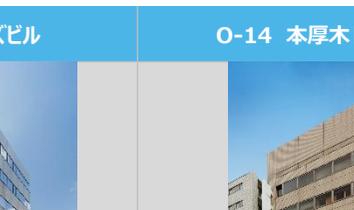
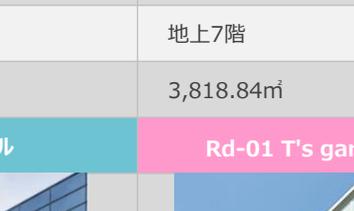
物件名	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE 千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン	Rd-11 T's garden 新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館
不動産賃貸事業収入合計 ①	34,269	30,836	122,003	32,028	25,755	65,033	64,988	57,390
賃貸事業収入	33,385	29,229	110,197	31,355	24,681	64,225	60,832	56,386
その他賃貸事業収入	884	1,606	11,806	673	1,073	807	4,155	1,004
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,683	9,984	37,586	11,788	6,791	10,148	20,147	14,308
管理委託費	2,807	2,839	9,647	3,751	2,503	3,463	5,541	4,112
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	765	655	9,529	389	555	750	3,671	530
損害保険料	65	61	221	91	47	111	107	136
修繕費	2,478	2,748	5,277	4,256	1,796	799	6,404	4,153
公租公課	2,055	2,384	9,126	2,421	1,445	4,528	2,690	4,077
その他費用	2,211	994	3,483	577	142	194	1,431	998
NOI ③ (①-②)	23,585	20,851	84,417	20,240	18,964	54,884	44,840	43,082
減価償却費 ④	6,493	5,158	23,858	3,598	2,629	3,879	7,949	6,135
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	17,091	15,693	60,558	16,641	16,334	51,005	36,891	36,946
資本的支出 ⑥	951	-	147	341	566	967	-	631
NCF ⑦ (③-⑥)	22,634	20,851	84,269	19,899	18,397	53,917	44,840	42,451

物件収支状況⑤ (第10期末)

(単位：千円)

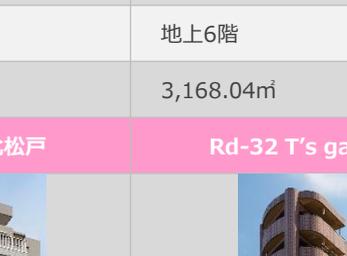
物件名	Rd-15 T's garden 西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町	Rd-18 Rising Place 川崎二番館	Rd-19 Jパレス桜台	Rd-20 ベルソナーージュ横浜	Rd-21 T's garden西八王子 WEST	Rd-22 T's garden大島
不動産賃貸事業収入合計 ①	31,758	29,682	24,481	62,146	36,518	27,880	25,447	37,165
賃貸事業収入	31,068	28,664	23,413	60,518	36,014	25,393	24,915	36,615
その他賃貸事業収入	690	1,018	1,067	1,627	504	2,487	532	550
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,220	8,708	9,593	9,848	7,097	11,830	8,477	7,422
管理委託費	3,128	2,958	2,241	4,066	3,246	2,532	2,151	3,670
信託報酬	300	300	300	600	300	300	300	263
水道光熱費	581	426	506	506	600	1,251	690	396
損害保険料	65	65	45	100	62	62	68	67
修繕費	1,479	2,468	3,453	945	645	5,469	2,537	686
公租公課	2,376	1,902	1,653	2,565	2,078	803	1,831	-
その他費用	1,289	588	1,392	1,063	164	1,412	898	2,338
NOI ③ (①-②)	22,538	20,973	14,887	52,297	29,420	16,050	16,970	29,743
減価償却費 ④	2,340	2,983	1,967	13,956	2,067	3,392	3,598	2,881
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	20,198	17,990	12,919	38,341	27,352	12,658	13,371	26,861
資本的支出 ⑥	460	3,423	200	-	151	3,298	764	-
NCF ⑦ (③-⑥)	22,078	17,550	14,687	52,297	29,269	12,751	16,206	29,743

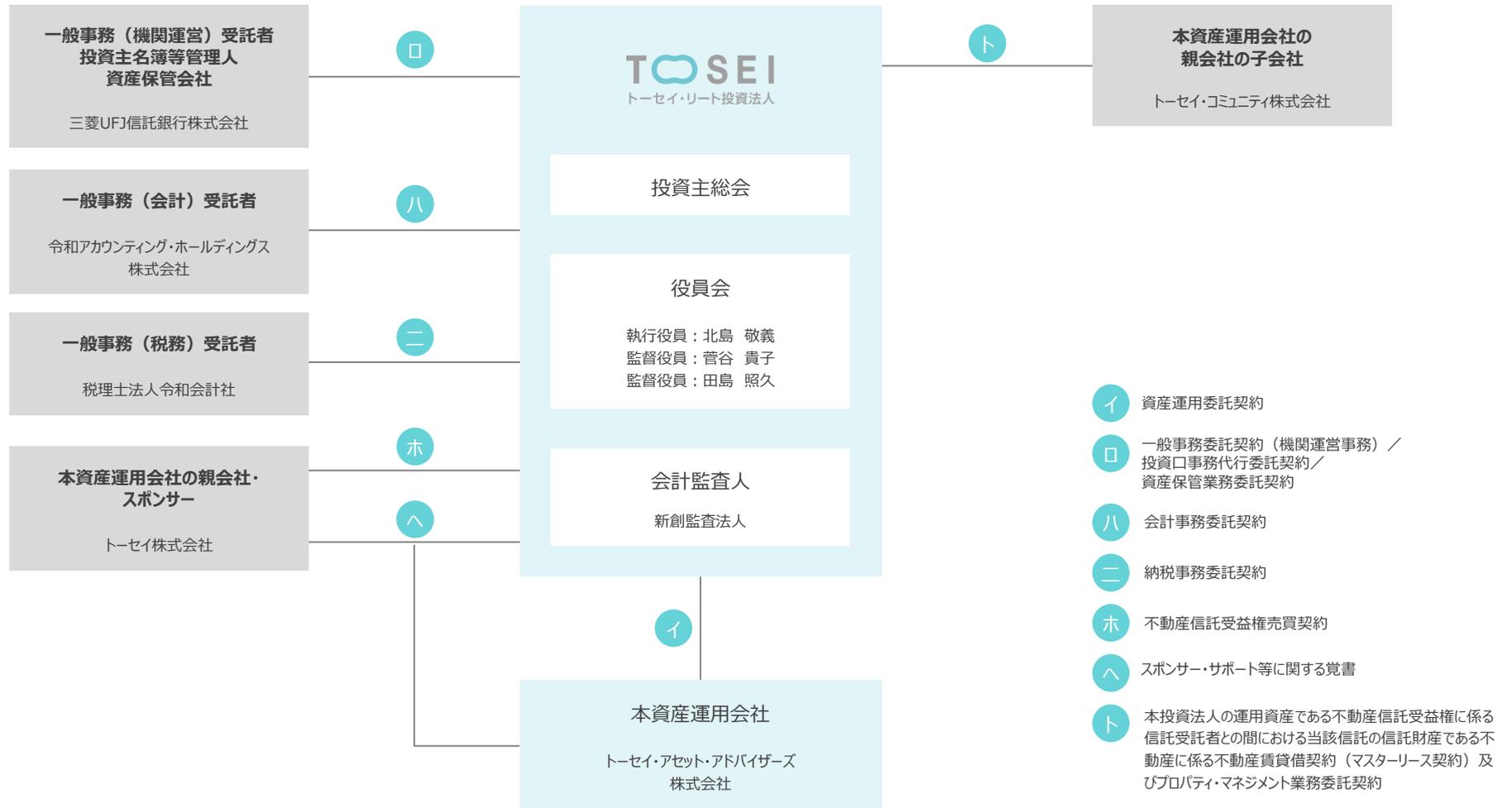
物件名	O-01 多摩センタートーセイビル	O-02 KM新宿ビル	O-03 日本橋浜町ビル	O-04 関内トーセイビルⅡ	O-05 西葛西トーセイビル
					
所在地	東京都多摩市落合	東京都新宿区歌舞伎町	東京都中央区日本橋浜町	神奈川県横浜市中区住吉町	東京都江戸川区西葛西
最寄駅	小田急多摩線 小田急多摩センター駅 徒歩約4分	西武新宿線 西武新宿駅 徒歩約1分	都営地下鉄新宿線 浜町駅 徒歩約3分	横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩約3分	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩約2分
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	4,100百万円	1,710百万円
構造	鉄骨・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
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
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	9,383.81㎡	4,271.38㎡
物件名	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	O-09 白山麻の実ビル	O-10 長者町デュオビル
					
所在地	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	東京都文京区白山	神奈川県横浜市中区長者町
最寄駅	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	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
取得価格	1,364百万円	1,481百万円	2,377百万円	1,380百万円	1,300百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	鉄骨・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	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
階数	地下2階／地上9階	地下1階／地上7階	地下2階／地上8階	地下1階／地上10階	地下1階／地上7階
延床面積	5,809.25㎡	6,214.11㎡	7,924.98㎡	2,374.87㎡	3,091.23㎡

物件名	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	Rt-01 稲毛海岸ビル
					
所在地	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	千葉県千葉市美浜区高洲
最寄駅	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	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分
取得価格	3,800百万円	2,650百万円	2,050百万円	880百万円	2,380百万円
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	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	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	地上7階
延床面積	10,963.91㎡	8,758.32㎡	4,960.49㎡	3,818.84㎡	7,175.12㎡
物件名	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	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	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	1,950百万円	310百万円	1,400百万円	1,544百万円	1,227百万円
構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺	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	6,131.07㎡	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-07 アブニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田
					
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
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	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
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
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
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
延床面積	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡
物件名	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン	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
					
所在地	千葉県千葉市中央区中央港	千葉県鎌ヶ谷市北初富	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
最寄駅	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	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
取得価格	2,800百万円	600百万円	670百万円	1,880百万円	1,650百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上13階	地上6階	地上10階	地上8階	地上10階
延床面積	7,571.58㎡	3,962.71㎡	1,976.90㎡	4,563.79㎡	4,374.55㎡

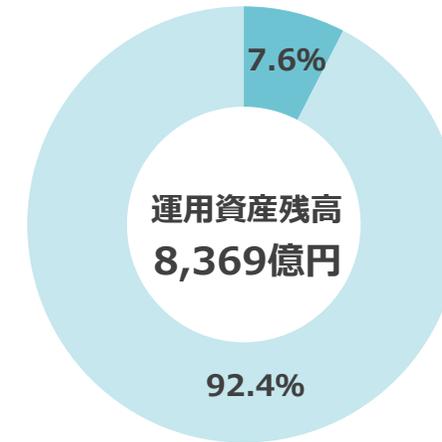
物件名	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町	Rd-18 Rising Place川崎二番館
					
所在地	埼玉県川口市芝	千葉県船橋市二子町	神奈川県横浜市泉区西が岡	埼玉県さいたま市中央区下落合	神奈川県川崎市川崎区浜町
最寄駅	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約16分	JR総武線 下総中山駅 徒歩約9分	相鉄いずみ野線 弥生台駅 徒歩約10分	JR京浜東北線 与野駅 徒歩約8分	JR南武線・鶴見線 浜川崎駅 徒歩約10分
取得価格	1,420百万円	860百万円	710百万円	600百万円	1,812百万円
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
階数	地上7階	地上6階	地上7階	地上4階	地上9階
延床面積	5,812.86㎡	2,871.43㎡	2,905.27㎡	1,978.93㎡	3,697.17㎡
物件名	Rd-19 Jパレス桜台	Rd-20 ペルソナージュ横浜	Rd-21 T's garden西八王子WEST	Rd-22 T's garden大島	Rd-23 T's garden北柏
					
所在地	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
最寄駅	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
取得価格	1,090百万円	740百万円	600百万円	1,020百万円	2,770百万円
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
階数	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
延床面積	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡	3,002.99㎡	13,796.50㎡

物件名	Rd-24 センチュリー浦和	Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウールふじみ野	Rd-27 T's garden一橋学園	Rd-28 T's garden蕨Ⅱ
					
所在地	埼玉県さいたま市桜区南元宿	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
最寄駅	JR埼京線 南与野駅 徒歩約13分	京王相模原線 京王永山駅、小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分
取得価格	980百万円	850百万円	822百万円	760百万円	750百万円
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
階数	地上7階	地下1階／地上6階	地上5階	地上6階	地上6階
延床面積	4,327.24㎡	5,854.83㎡	2,308.96㎡	3,168.04㎡	3,052.87㎡
物件名	Rd-29 T's garden蕨Ⅲ	Rd-30 T's garden柏	Rd-31 サンイング北松戸	Rd-32 T's garden田無	
					
所在地	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	東京都西東京市南町	
最寄駅	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約15分	JR常磐線 柏駅 徒歩約14分	JR常磐線 北松戸駅 徒歩約3分	西武新宿線 西武柳沢駅 徒歩約6分	
取得価格	655百万円	595百万円	482百万円	310百万円	
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上7階	地上6階	地上6階	地下1階／地上7階	
延床面積	2,615.04㎡	3,569.02㎡	1,531.86㎡	1,672.02㎡	

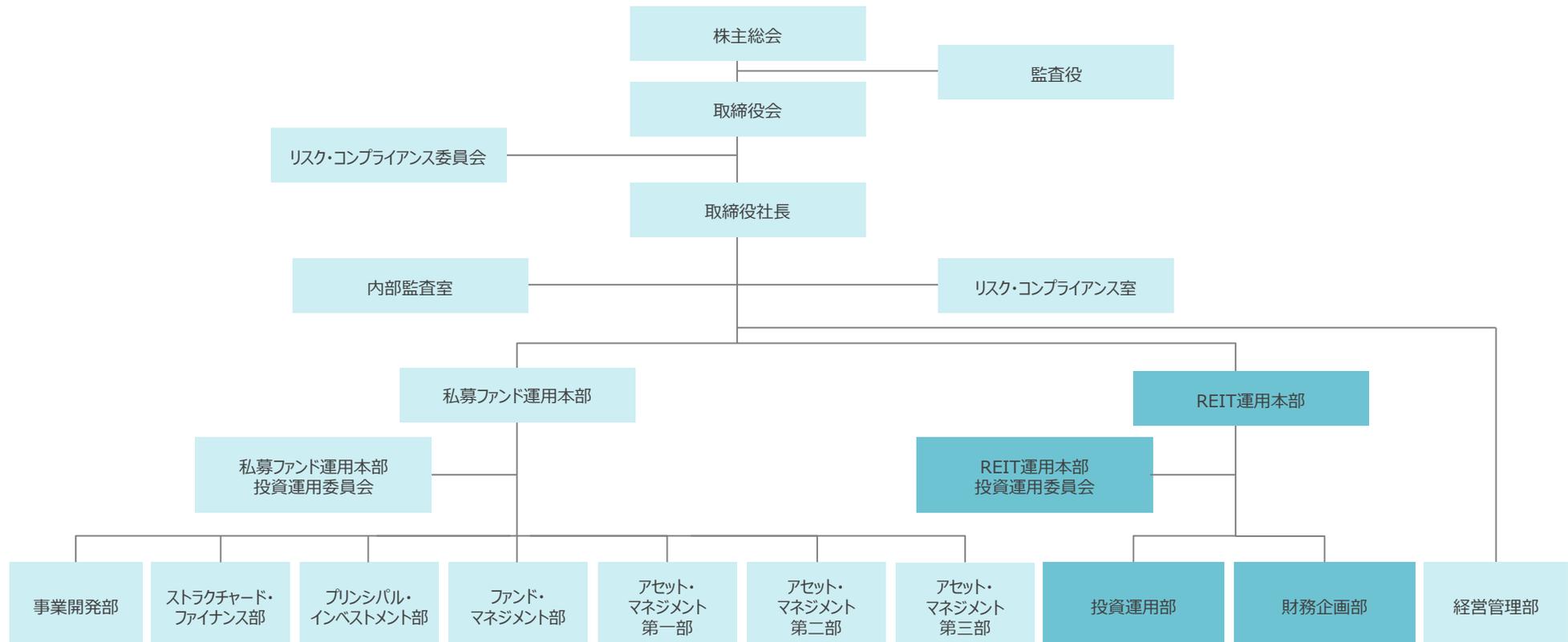


2019年11月30日時点

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	藤永 明彦
役職員数	71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)



- REIT
639億円 (7.6%)
- 私募ファンド
7,729億円 (92.4%)



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。