

決算説明会

T_{OSEI}
トーセイ・リート投資法人

2020年4月期(第11期)

証券コード:3451

3 決算概要と業績予想

- 第11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 (1) ～ (2)
- 第11期末鑑定評価額
- 含み益の状況 (第11期末)

15 物件取得

- ポートフォリオの変化
- 八王子トーセイビルの取得

18 財務の状況

- 財務運営 (1) ～ (2)

21 業績・分配金予想

- COVID-19の影響
- 第12期・第13期業績予想
- 分配金の成長について

25 今後の運用方針

- 当面の基本方針・運用のポイント
- 投資方針の一部変更

28 ESGについて

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

33 APPENDIX

- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオの主要指標
- 投資主の状況 (第11期末) (1) ～ (2)
- 貸借対照表
- 損益計算書
- ポートフォリオ一覧 (50物件) (1) ～ (2)
- テナント分散状況 (第11期末)
- 物件収支状況①～⑤ (第11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

決算概要と業績予想



第11期決算概要

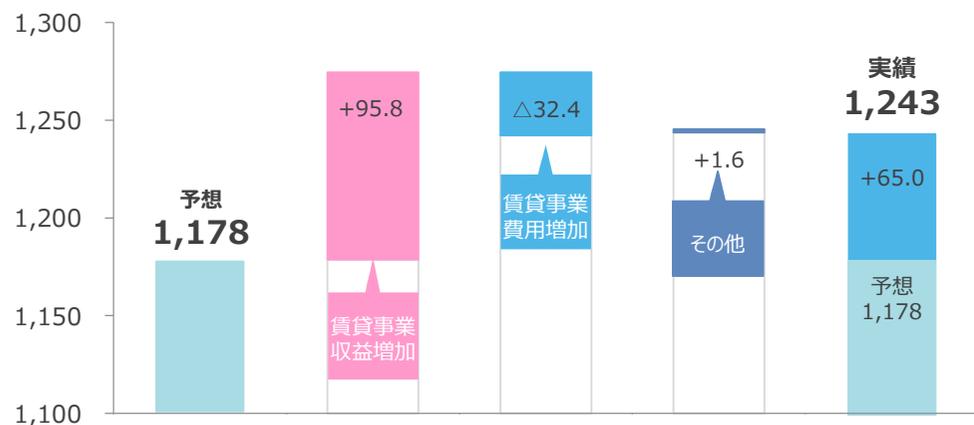
■ 第11期の実績

(百万円)

	2019年 10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)		
		予想 2019/12/16 発表	実績	予想対比
運用日数	184 日	182 日	182 日	—
営業収益	2,510	2,900	2,996	+3.3%
営業利益	1,241	1,439	1,501	+4.3%
経常利益	1,019	1,179	1,244	+5.5%
当期純利益	1,014	1,178	1,243	+5.5%
1口当たり分配金 (円)	3,675	3,580	3,696	+3.2%
総資産	62,400	—	76,345	—

■ 当期純利益の変動要因 (予想対比)

(百万円)



(注) 予想は2019年12月16日に公表した2020年4月期 (第11期) の予想数値です。

■ 貸貸事業収益予想対比

(百万円)

	2020年4月期 (第11期)		
	予想 2019/12/16発表	実績	差異
貸貸事業収益	2,900.4	2,996.3	95.8
賃料・共益費・施設収入	2,674.6	2,721.1	46.5
・オフィス	1,246.7	1,267.5	20.8
・商業施設	242.1	243.5	1.3
・住宅	1,185.7	1,210.1	24.3
水光熱費収入	202.6	208.7	6.1
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	66.3	43.1

■ 貸貸事業費用予想対比

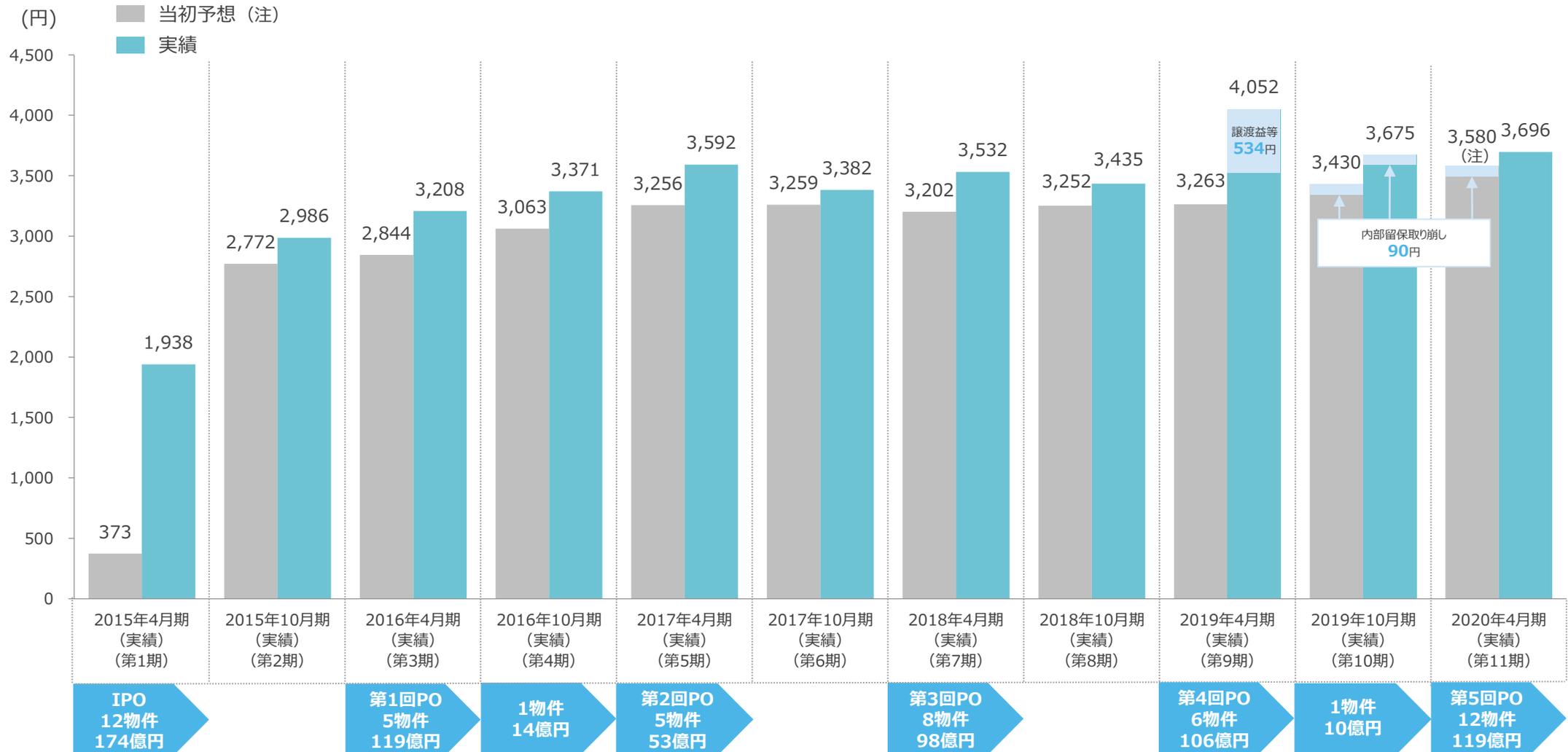
(百万円)

	2020年4月期 (第11期)		
	予想 2019/12/16発表	実績	差異
貸貸事業費用	1,207.6	1,240.1	32.4
PMBM報酬	277.3	281.1	3.8
水光熱費	225.4	213.7	△11.6
修繕費	86.5	128.0	41.4
公租公課	200.6	200.6	△0.0
その他支出 (広告宣伝費など)	85.6	76.2	△9.3
減価償却費	332.0	340.2	8.2

1口当たり分配金の推移

- 第11期実績は3,696円/口、直近予想比+116円(+3.2%)
 - 内部留保取り崩しによる分配分（90円）はCOVID-19影響に備え温存

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4月期（第11期）の当初予想は2019年12月16日に公表した数値です。

運用実績

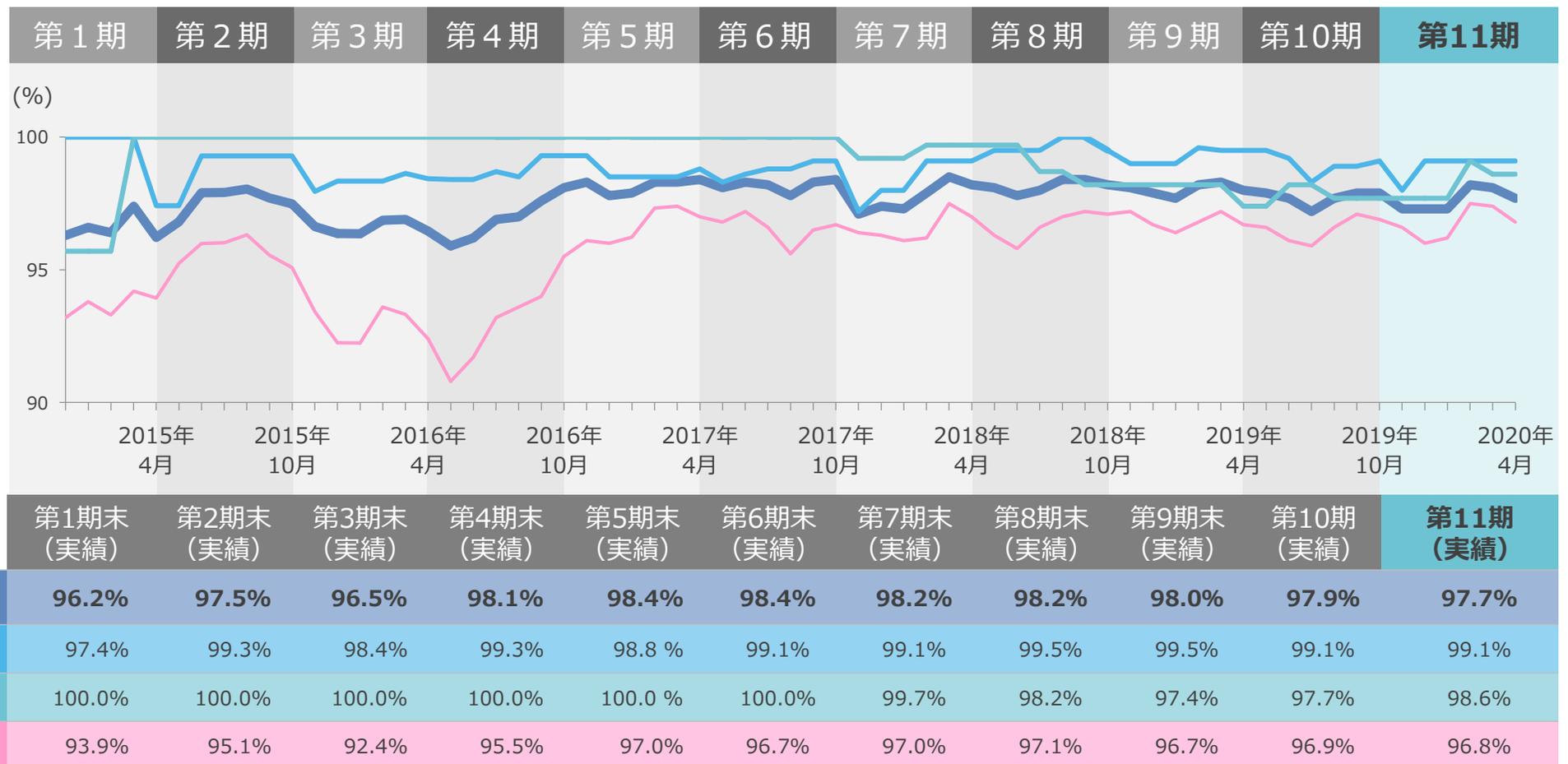
TOSEI

トーセイ・リート投資法人



- 第11期末時点の稼働率は、オフィス・商業ポートフォリオが安定推移した結果、全体で97.7%
- 住宅については、COVID-19の影響により、申込キャンセルや原状回復工事の遅延が発生

■ 稼働率の実績 (注)



(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11期の新規契約の月間賃料合計は22.8百万円、一方解約は△22.2百万円で差し引き64万円の増加
- “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

■ 新規・解約月間賃料の増減 (注1)

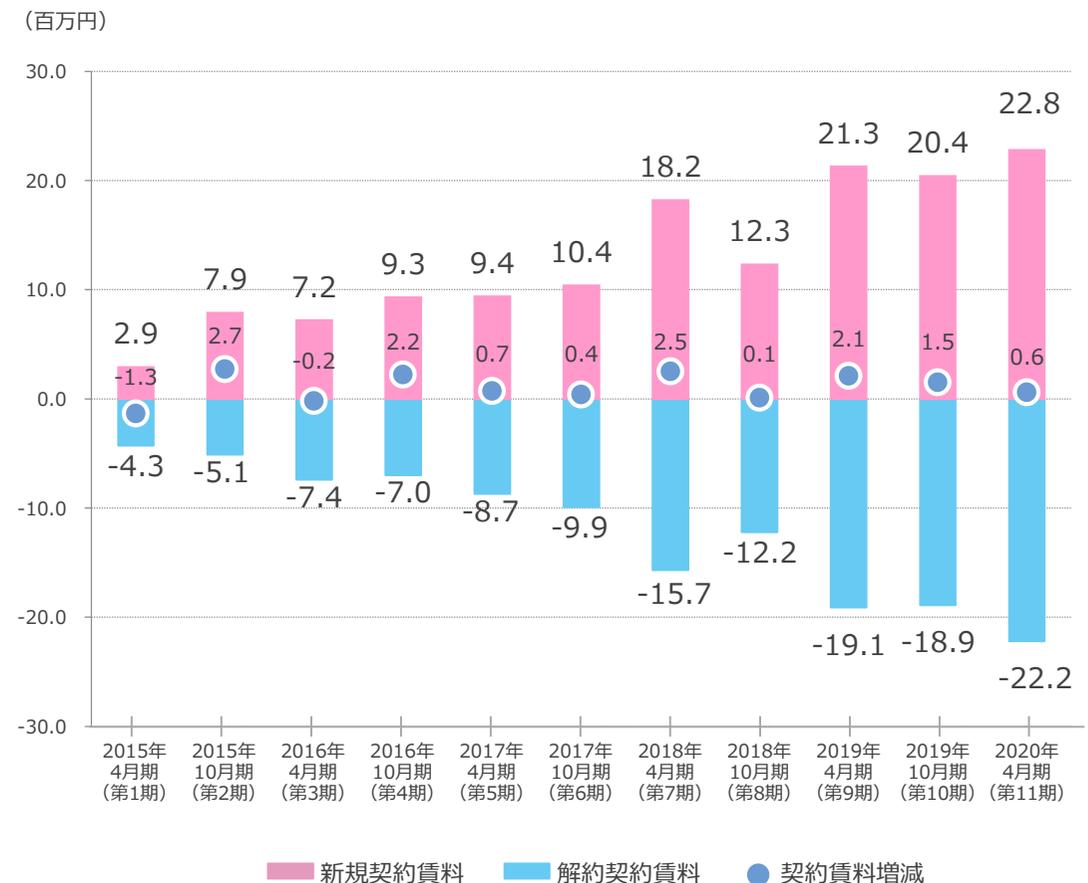
第11期	新規 (A)		解約 (B)		増減 (A) - (B)	
	件数	賃料 (千円)	件数	賃料 (千円)	件数	賃料 (千円)
オフィス計	3	2,801	2	2,120	1	681
商業計	1	300	1	224	-	76
住宅計	215	19,750	210	19,867	5	△118
合計	219	22,851	213	22,211	6	640

第10期 (前期実績)	新規 (A)		解約 (B)		増減 (A) - (B)	
	件数	賃料 (千円)	件数	賃料 (千円)	件数	賃料 (千円)
オフィス計	7	8,356	8	7,142	△1	1,214
商業計	1	355	1	224	-	132
住宅計	123	11,739	127	11,561	△4	178
合計	131	20,450	136	18,927	△5	1,523

(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 (注2)



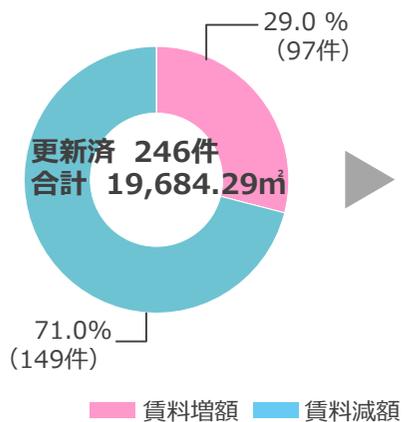
賃料の状況～賃料改定

- 第11期更新対象418件（オフィス44件、商業3件、住宅371件）のうち94件（面積ベース：18.2%）で増額更新、商業ビルで減額更新1件（面積ベース：0.4%）発生
- 増額改定での賃料増額率は平均で5.6%、減額改定を含めた増減率は5.3%

■ 賃料改定の状況（賃貸面積ベース）

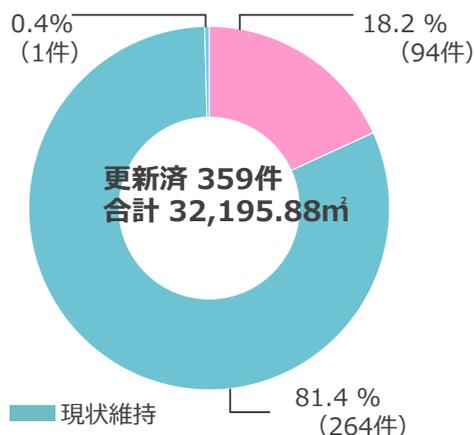
・2019年10月期（第10期）

更新対象 274件 更新率90%



・2020年4月期（第11期）

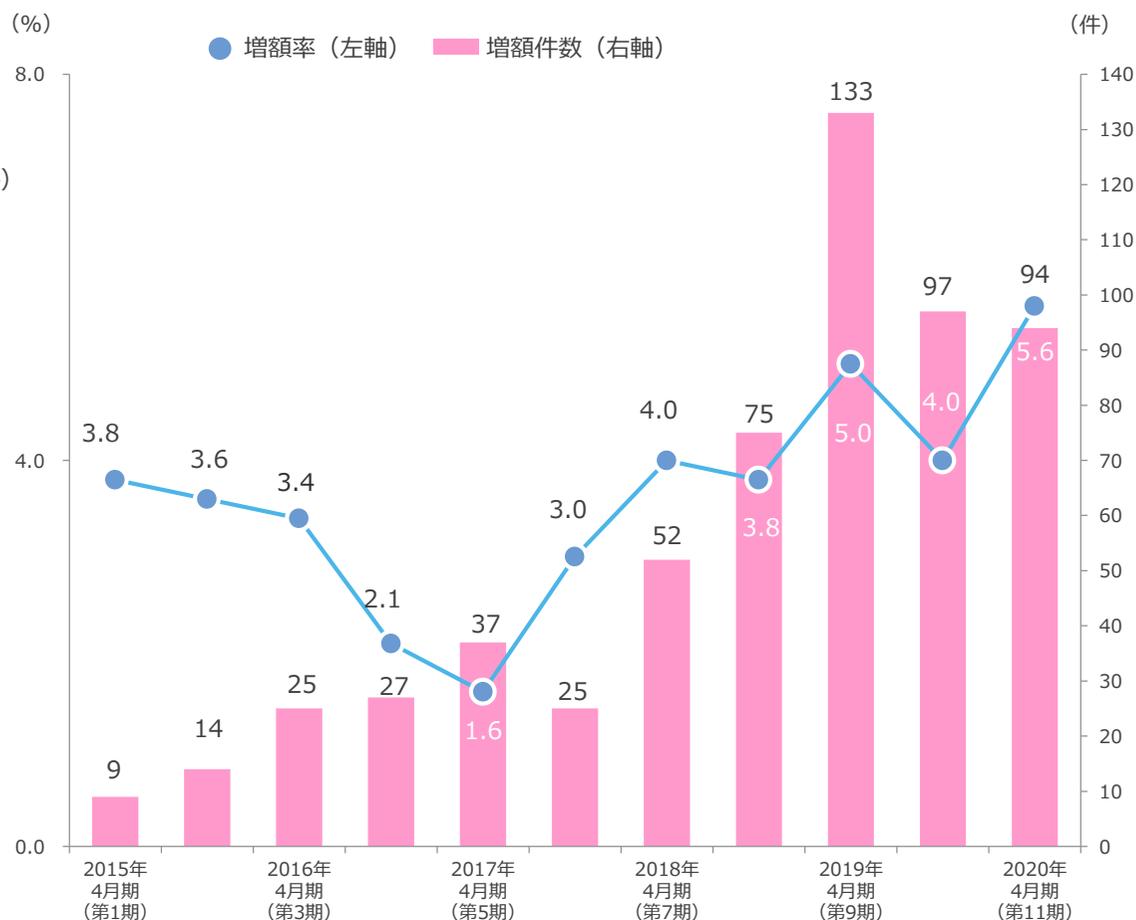
更新対象 418件 更新率86%



■ 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 (%)	増減率 (%)
全体	94	5.6	1	△5.6	5.3
オフィス	8	8.4	0	0.0	8.4
商業施設	0	0.0	1	△5.6	△5.6
住宅	86	3.1	0	0.0	3.1

■ 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。

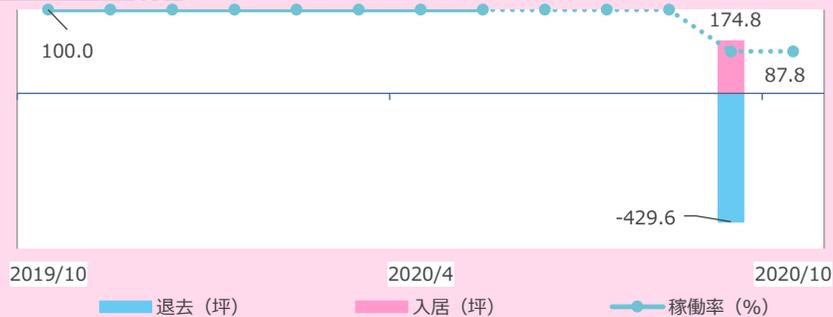
- 関内トーセイビルの大口テナントが2020年8月末に退去予定。一部区画については後継テナント確保済
- 多摩センタートーセイビル及びJPT元町ビル（一部区画）に対するスポンサーの賃料固定型マスターリースは2020年11月に終了

■ 関内トーセイビルⅡ



- 2020年8月末に関内トーセイビルの大口テナントが退去予定
- 約175坪は賃料単価改善のうえ埋め戻し完了済、100%稼働状態が継続している実績ある物件であり、早期稼働率向上により、賃料収入のアップサイドを狙う

稼働率と入居・退去の推移



■ JPT元町ビル



- スポンサーによる約374坪（全体の22.7%）に対する賃料固定型マスターリースは、2020年11月終了
- 100%稼働が継続している物件でありマスターリース終了により、賃料収入のアップサイドが期待できる

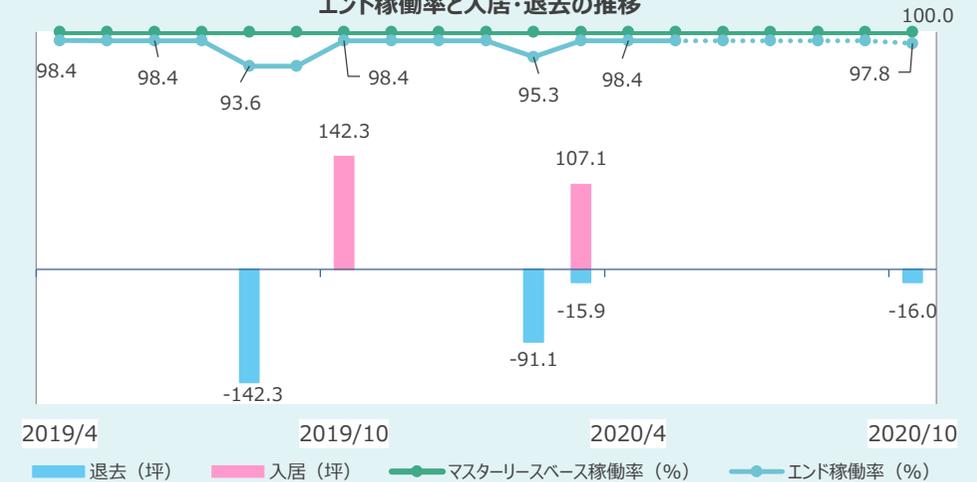
エンド稼働率の推移 (%)



■ 多摩センタートーセイビル

- スポンサーによる賃料固定型マスターリースは、2020年11月終了
- エンド稼働率の上昇、入居テナント数の増加により特定テナントへの依存度が低下。マスターリース有無による損益分岐点となる稼働率は約86%

エンド稼働率と入居・退去の推移



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

■ 資産価値向上のための施策の展開状況

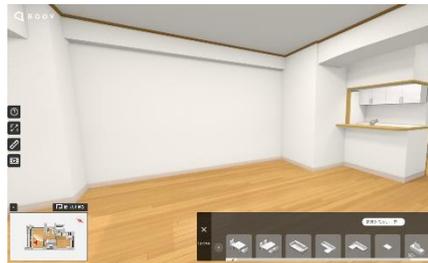
施策	内容	効果・実績
■ 継続的な設備更新による省電力・省資源への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ● CAPEXや住宅リニューアル時に、積極的に省エネ効果・節水効果の高い製品を選定導入 ● 2020年2月より全ての設備機器の更新工事に際して、「ESG工事チェックリスト」に基づく確認のルール化 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 消費電力の少ない設備機器への更新による環境負荷低減 ✓ 住宅設備更新実績 第11期：エアコン49台、給湯器29台、LED照明39台 等
■ VR導入によるリーシング促進	<ul style="list-style-type: none"> ● マイソクやメール配信にURLやQRコードをつけて営業活動に利用 ● 戸数規模が大きいT's garden北柏に導入、リーシングのスピードアップと効率化を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ T's garden北柏は高稼働率を維持 (第11期末時点97.9%、現空は全て申込済)
■ デジタルサイネージの導入	<ul style="list-style-type: none"> ● 電子掲示板設置（エレベーターホール、オフィス11物件導入） 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 新型コロナウイルスに伴う手洗い等の注意喚起広告の掲載 ✓ 今後緊急時のテナント連絡手段としての活用検討
■ 電力供給会社切替	<ul style="list-style-type: none"> ● 2物件において電力供給会社を切替 5月～ 本厚木トーセイビル 7月～ 関内ワイズビル 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本厚木トーセイビル：約100万/年（△14%）削減見込み ✓ 関内ワイズビル：約230万/年（△13%）削減見込み
■ 携帯基地局設備設置	<ul style="list-style-type: none"> ● 3物件において機器設置 3月～ KM新宿ビル 4月～ NU関内ビル、JPT元町ビル 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 3物件合計：36万円/月の収入増加

VRの画面イメージ例

・エントランスゲート



・室内



(T's garden北柏)

デジタルサイネージ設置事例

・エレベーターホール

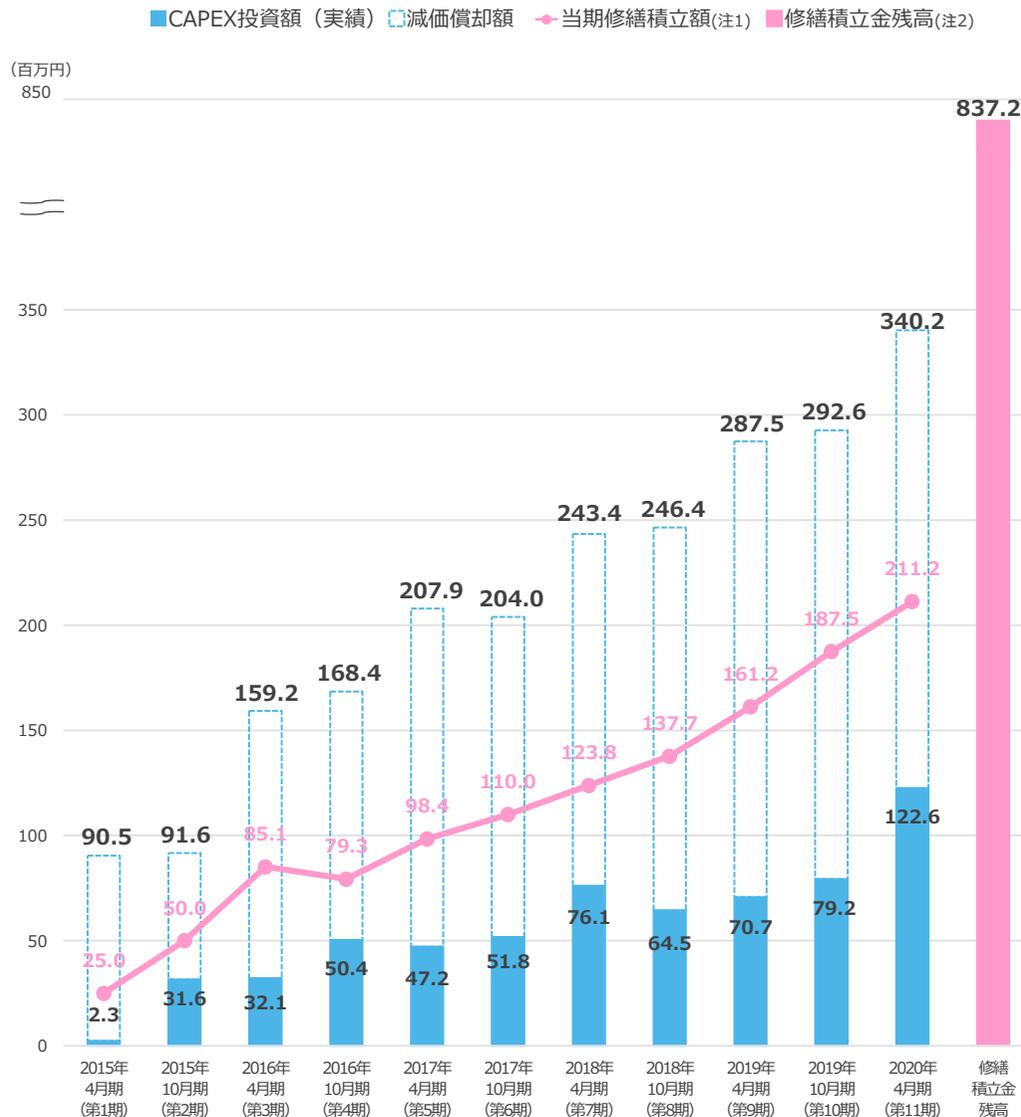


(NU関内ビル)



(関内ワイズビル)

■ 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4月30日時点のものです。

■ CAPEX投資額の内訳 (主要目的別)

(2015年4月期(第1期)～2020年4月期(第11期)累計)

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	236.7	37.6%
電気設備・その他設備	224.4	35.7%
リニューアル・バリューアップ	131.9	21.0%
機械式駐車場	36.1	5.7%

■ 第11期CAPEX投資例

-オフィス-

- 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)
KM新宿ビル	機械式駐車場制御盤更新工事	9.9
西台NCCビル	1階・2階未更新機器及び3階空調機器更新工事	19.2
JPT元町ビル	非常放送設備更新工事	5.1
長者町デュオビル	2階-B,4階-C空調設備更新工事	6.3
東戸塚ウエストビル	受変電設備更新工事	8.7

-住宅-

- 原状回復に加え、3点ユニットバスの分離工事や洗面台の改修などを実施

リニューアル事例：ペルソナージュ横浜



稼働率

2019年10月期末時点 **88.8%**

2020年4月期末時点 **93.4%**

第11期末鑑定評価額

■ 第11期末時点の状況

継続鑑定評価額	帳簿価額総額	含み益
77,822百万円	68,038百万円	9,783百万円

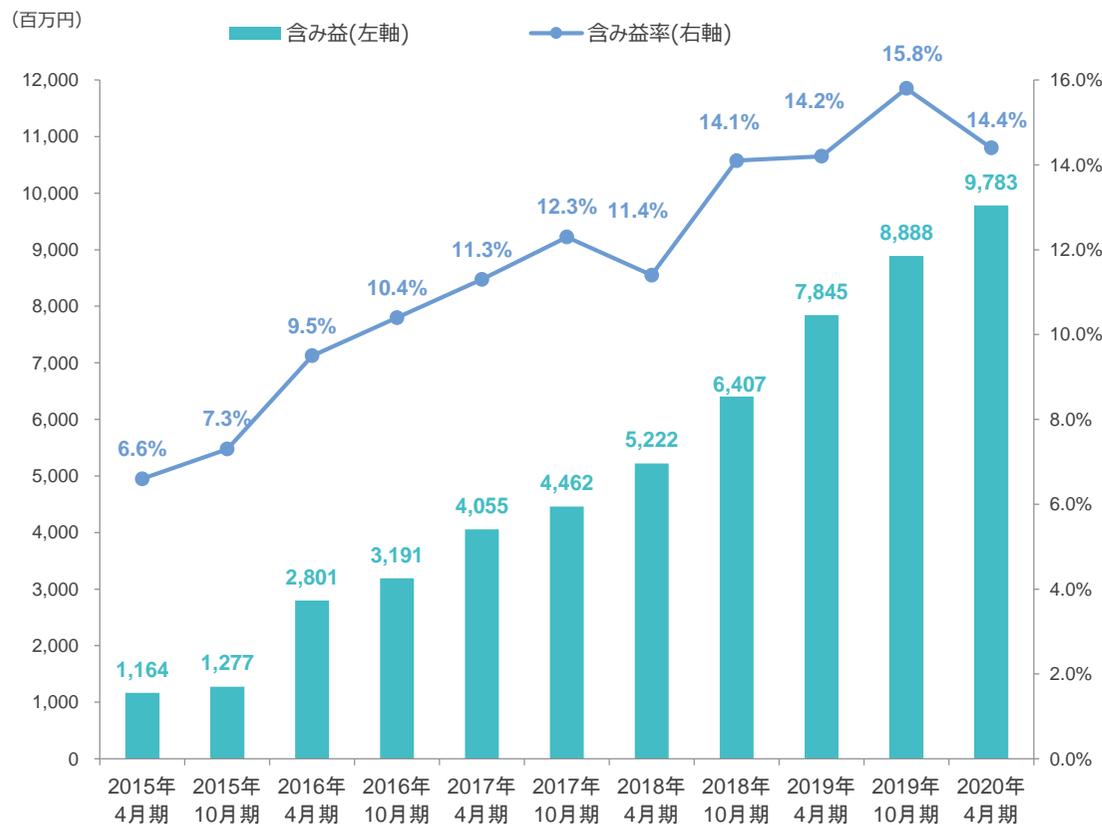
物件名	取得価格	第11期末帳簿価額	2020年4月期(第11期)		前期比増減	
			期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
O-01 多摩セントーセイビル	3,370	3,278	3,810	531	0	13
O-02 KM新宿ビル	2,057	1,987	2,770	782	160	158
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,776	2,680	903	80	89
O-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	3,951	4,640	688	△10	8
O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,658	2,060	401	0	7
O-06 新横浜センタービル	1,364	1,343	1,810	466	0	0
O-07 西台NCビル	1,481	1,483	1,800	316	0	△8
O-08 JPT元町ビル	2,377	2,331	2,910	578	0	7
O-09 白山麻の実ビル	1,380	1,368	1,680	311	10	10
O-10 長者町デュオビル	1,300	1,300	1,430	129	0	1
O-11 NU関内ビル	3,800	3,800	4,020	219	10	15
O-12 東戸塚ウエストビル	2,650	2,659	2,760	100	40	40
O-13 関内ワイズビル	2,050	2,060	2,170	109	-	-
O-14 本厚木トーセイビル	880	884	910	25	-	-
オフィス 小計	30,349	29,885	35,450	5,564	290	345
Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,214	2,750	535	△10	9
Rt-02 武蔵麻沢トーセイビル	1,950	1,915	2,190	274	0	0
Rt-03 セレクション初富	310	311	364	52	1	2
Rt-04 和紅ビル	1,400	1,369	1,410	40	0	8
商業施設 小計	6,040	5,811	6,714	902	△9	21
オフィス・商業施設 中計	36,389	35,696	42,164	6,467	281	366

(単位：百万円)

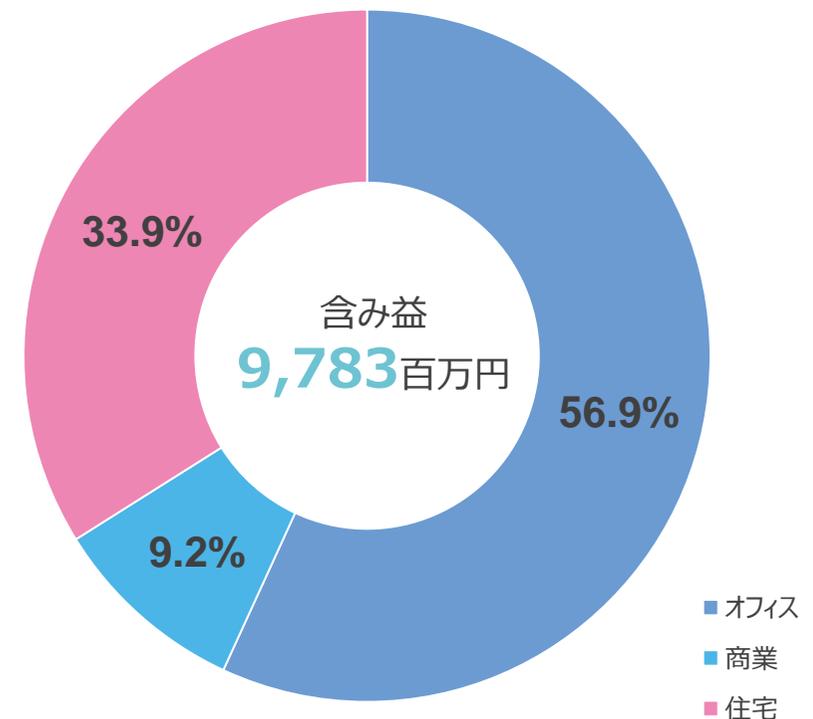
物件名	取得価格	第11期末帳簿価額	2020年4月期(第11期)		前期比増減	
			期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,504	2,040	535	0	5
Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,199	1,550	350	0	2
Rd-03 月光町アパートメント	1,000	984	1,230	245	0	3
Rd-04 T's garden川崎大師	980	942	1,140	197	0	4
Rd-05 アビタート蒲田	836	830	932	101	0	3
Rd-07 アブニール白妙	780	735	962	226	1	7
Rd-08 ドミトリー原町田	600	609	754	144	5	10
Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,654	3,180	525	10	32
Rd-10 プライムガーデン	600	612	626	13	0	△0
Rd-11 T's garden新小岩	670	670	746	75	0	△1
Rd-12 ツイン・アベニュー	1,880	1,886	2,010	123	0	2
Rd-13 マイルストーン東久留米	1,650	1,631	1,730	98	0	7
Rd-14 ルミエール3番館	1,420	1,415	1,570	154	10	14
Rd-15 T's garden西船橋	860	863	878	14	0	△0
Rd-16 クエスト山手台	710	711	748	36	0	1
Rd-17 サンセール与野本町	600	600	622	21	0	1
Rd-18 Rising Place川崎二番館	1,812	1,890	1,860	△30	0	13
Rd-19 Jパレス桜台	1,090	1,098	1,170	71	0	2
Rd-20 ヘルソナージュ横浜	740	749	794	44	0	0
Rd-21 T's garden西八王子WEST	600	606	653	46	7	9
Rd-22 T's garden大島	1,020	1,029	1,080	50	0	2
Rd-23 T's garden北柏	2,770	2,812	2,850	37	-	-
Rd-24 センチュリー浦和	980	994	1,050	55	-	-
Rd-25 T's garden永山	850	862	889	26	-	-
Rd-26 グランドウールふじみ野	822	833	839	5	-	-
Rd-27 T's garden一橋学園	760	771	794	22	-	-
Rd-28 T's garden蕨Ⅱ	750	760	808	47	-	-
Rd-29 T's garden蕨Ⅲ	655	665	695	29	-	-
Rd-30 T's garden柏	595	605	628	22	-	-
Rd-31 サンイング北松戸	482	491	504	12	-	-
Rd-32 T's garden田無	310	316	326	9	-	-
住宅 小計	32,393	32,341	35,658	3,316	33	123
合計	68,782	68,038	77,822	9,783	314	490

- 含み益は9,783百万円。用途別には、オフィス56.9%、商業9.2%、住宅33.9%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11期末) 用途別比率



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

■ ポートフォリオの変化

	第10期末時点 ポートフォリオ	取得資産① (2019年11月5日 ・12月2日)	第11期末時点 ポートフォリオ	取得資産② (2020年5月29日)	資産取得後 ポートフォリオ
物件数	37物件	12物件	49物件	1物件	50物件
資産規模 (取得価格)	56,878百万円	11,904百万円	68,782百万円	1,600百万円	70,382百万円
鑑定評価額の合計	65,045百万円	12,463百万円 (2020年4月30日時点)	77,822百万円	1,660百万円 (2020年3月31日時点)	79,482百万円
鑑定NOI利回り	5.96%	5.70% (2020年4月30日時点)	5.93%	5.52% (2020年3月31日時点)	5.92%
平均築年数 (2020年4月30日時点)	26.3年	28.2年	26.7年	32.2年	26.8年

■ 取得物件の概要 (注)

物件名	取得資産①												取得資産②
													
物件名	関内 ワズビル	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	八王子 トーセイビル
所在	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	東京都 八王子市
種別	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	オフィス
取得価格	2,050 百万円	880 百万円	2,770 百万円	980 百万円	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	310 百万円	1,600 百万円
帳簿価格	2,060 百万円	884 百万円	2,812 百万円	994 百万円	862 百万円	833 百万円	771 百万円	760 百万円	665 百万円	605 百万円	491 百万円	316 百万円	—
鑑定NOI 利回り	5.25%	6.37%	5.49%	5.86%	6.13%	5.81%	5.79%	6.05%	5.91%	5.74%	5.32%	5.75%	5.52%
稼働率	100.0%	94.3%	97.9%	93.6%	100.0%	99.0%	91.7%	98.2%	100.0%	88.2%	95.8%	100.0%	100.0%

(注)本表における数値は、2020年4月30日時点のものですが、「八王子トーセイビル」の鑑定NOI利回りは2020年3月31日時点のもの。

八王子トーセイビルの取得

- 2020年5月29日 スポンサーより16億円にて取得
- 手元資金の活用に加え一部借入金（4億円）を充当
- 鑑定NOI利回り5.52%、償却後想定利回り4.53%



所在地	東京都八王子市横山町5番15号
アクセス	JR中央線・横浜線・八高線「八王子」駅より徒歩約5分 京王線「京王八王子」駅より徒歩約6分
取得価格	1,600百万円
不動産鑑定評価額	1,660百万円（2020年3月31日時点）
鑑定NOI利回り	5.52%（2020年3月31日時点）
稼働率	100.0%（2020年3月31日時点）
敷地面積	801.40㎡
延床面積	4,972.00㎡
建築時期	1988年2月
売買契約締結日	2020年5月13日
取得年月日	2020年5月29日

■ スポンサーによるバリューアップ内容

施策	内容
■ リーシング	● 空室予定区画の新規契約（100%稼働維持）
■ 遵法性確保工事	● 店舗内設備の遵法性確保工事等
■ 洗面室の美観・機能向上	● トイレ設備更新工事：既存設備撤去、配管工事（1F、2F、3F、7F、8F）、自動洗浄機能追加（全フロア） ● 洗面水栓更新工事：自動水栓に更新（全フロア）
■ 給湯室の美観・機能向上	● 混合水栓更新工事 ● 給湯器更新工事
■ エントランス工事	● タイマー設置工事
■ 外壁補修	● 浮き部補修



（混合水栓更新工事）



（トイレ設備更新工事）



財務の状況

TOSEI
トーセイ・リート投資法人



- 八王子トーセイビルの取得資金の一部を調達するために新規借入れを実行
- 借入コストの低減に加えて、有利子負債比率（LTV）引き下げによる財務基盤の強化並びに借入れ及び資本調達力の向上の実現のため、第三者割当増資を決議
- スポンサーの投資口保有比率は9.12%に向上、更なるスポンサーコミットメントの強化

■ 第三者割当増資の概要

発行決議日	2020年6月15日
発行新投資口数	4,000口
発行価格 (1口につき)	104,900円
発行価額総額	419百万円
払込期日	2020年6月25日
割当先	トーセイ株式会社

新投資口発行後	
発行済投資口数 336,505口	▶ 340,505口
出資総額 36,097百万円	▶ 36,516百万円
トーセイの保有比率 8.04%	▶ 9.12%

総資産LTVの変化



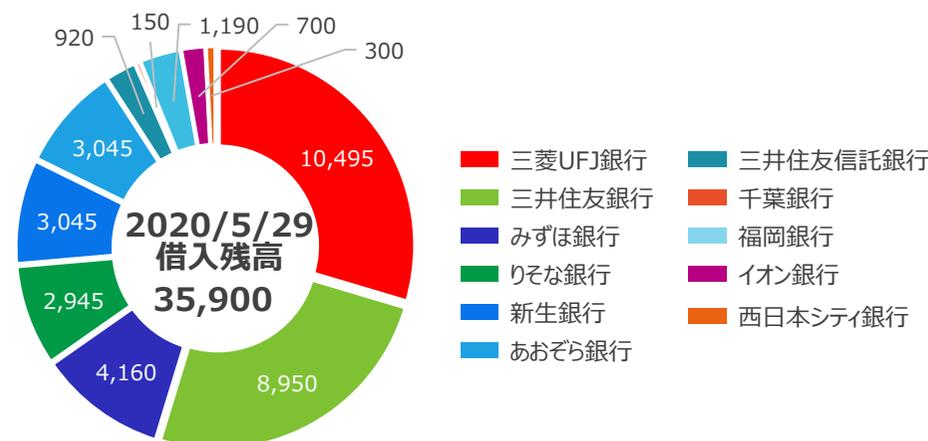
■ 新規借入れ・借換え明細

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	
短期	1.0年	400	変動	基準金利（全銀協 1か月日本円 TIBOR） +年率 0.200%	2020年 5月29日	2021年 5月31日

借換え明細						
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	6.5年	2,400	固定	1.11270%	2020年 5月29日	2026年 11月30日

■ 借入残高（借入先別）

単位：百万円

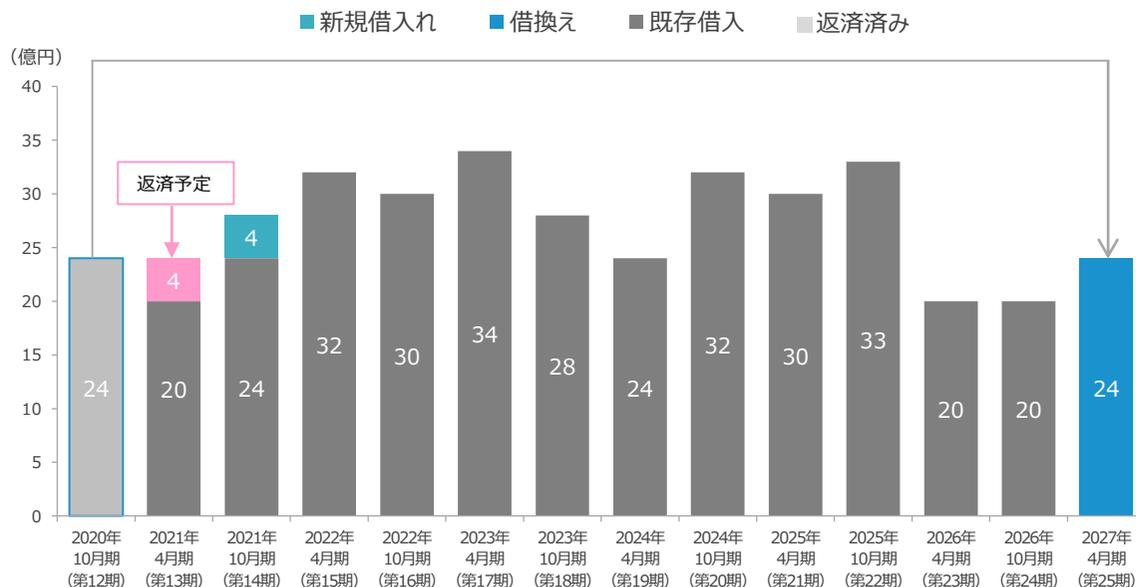


- 長期固定金利でのリファイナンス実施。固定金利比率の引き上げと返済期限の分散化を維持
- 増資・借入返済後のLTV水準は46.3%に低下する見込み

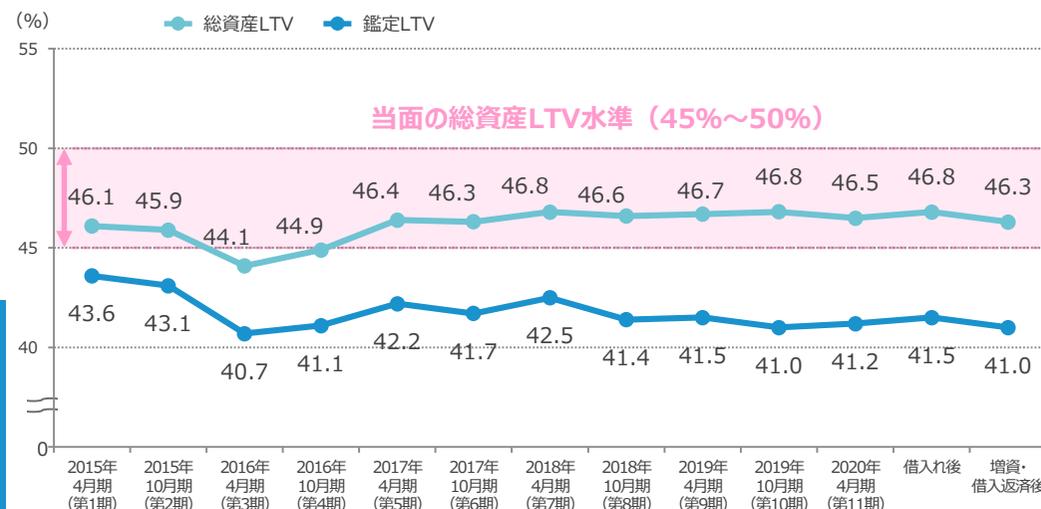
■ 財務指標

	2019年10月期 (第10期)		2020年4月期 (第11期) (A)		借入れ後 (2020年5月29日) (B)		増資・ 借入れ返済後 (C)		増減比・差 (C)-(A)	
有利子負債残高	29,200	百万円	35,500	百万円	35,900	百万円	35,500	百万円	±0	百万円
平均借入金利	0.94	%	0.94	%	0.97	%	-	%	-	%
平均残存年数	2.8	年	3.1	年	3.5	年	3.3	年	+0.2	年
固定金利比率	75.0	%	79.4	%	85.2	%	86.2	%	+6.8	%
長期借入比率	100.0	%	100.0	%	98.9	%	98.9	%	△1.1	%
総資産LTV	46.8	%	46.5	%	46.8	%	46.3	%	△0.2	%

■ 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・借入返済後の総資産LTVについては、第12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。借入れ後及び増資・借入返済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

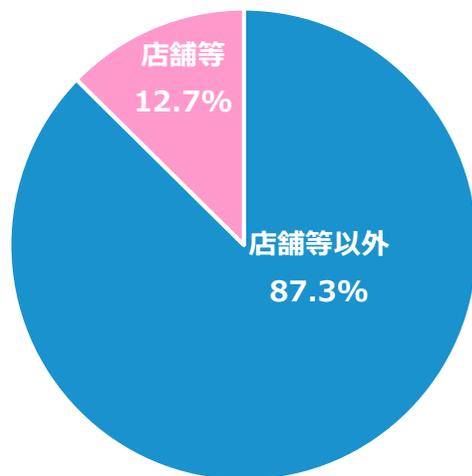
TOSEI
トーセイ・リート投資法人



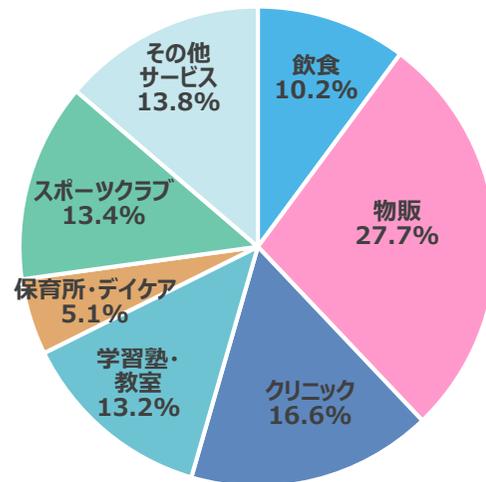
- **ポートフォリオに占める店舗等*のテナント割合は低く、新型コロナウイルス（COVID-19）による運用状況への影響は限定的**
*店舗等・・・商業施設のみでなく、オフィス・住宅物件の1Fなどに入居する来店型テナントを含む
- **第12期及び第13期における賃料収入への影響を以下のとおりとして業績予想に織り込み**
 - 店舗等からの減免・支払猶予の要請・協議をベースに、賃料収入については第12期において12.5百万円の減少を想定。賃料減免・支払猶予は期間限定対応のため、直接的な影響は第12期中に終了
 - 第13期については、COVID-19に端を発した景気悪化等による二次的な影響を想定し、オフィス・住宅を含む全体の賃料収入について、通常時に加えて0.5%のストレスを負荷、13.8百万円の減少を想定

■ ポートフォリオ全体に占める店舗等の割合（賃貸可能面積ベース）(注)

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



(注) 第11期末保有49物件及び2020年5月取得「八王子トーセイビル」の2020年4月末日時点における賃貸借契約に基づく賃貸面積を用いて計算しています。

■ 賃料収入への影響（想定）

(共益費込み；百万円)

	第12期		第13期	
	金額	比率	金額	比率
①全体の賃料収入	2,647.4	100.0%	2,654.4	100.0%
(ご参考) うち店舗等の賃料収入	443.7	16.8%	441.4	16.6%
②減免等の金額（減免・猶予・解約）	12.5	0.5%	-	-
③景気悪化等を想定した減収	-	-	13.8	0.5%
1口当たり分配金に与える影響（円） ……②+③	△37	-	△41	-
業績予想における賃料収入 ①-②-③	2,634.8		2,640.5	

- ① COVID-19の影響がないと仮定した場合
- ② 営業自粛等直接的なCOVID-19の影響
- ③ 景気悪化等二次的なCOVID-19の影響

第12期・第13期業績予想

■ 第12期・第13期の業績予想

	2020年4月期 (第11期) 実績	2020年10月期 (第12期) 予想				2021年4月期 (第13期) 予想	第12期予想 対比
		当初予想 (2019年12月16日発表)	今回予想 (2020年6月15日発表)	第11期実績 対比	当初予想 対比		
		営業収益	2,996	2,949	3,040		
営業利益	1,501	1,432	1,453	△3.2%	+1.4%	1,450	△0.2%
当期純利益	1,243	1,162	1,171	△5.8%	+0.8%	1,179	+0.7%
1口当たり分配金 (円)	3,696	3,520	3,520	△4.8%	0.0%	3,520	0.0%

■ 増減要因

賃貸事業収入	(百万円)				
	第11期 実績	第12期 今回予想	差異	第13期 予想	差異
賃料収入 (賃料・共益費・施設収入)	2,721.1	2,771.1	49.9	2,780.1	9.0
・オフィス	1,267.5	1,322.8	55.3	1,336.4	13.5
・商業施設	243.5	237.0	△6.4	238.6	1.6
・住宅	1,210.1	1,211.1	1.0	1,204.9	△6.1
水光熱費収入	208.7	218.9	10.2	212.3	△6.6
その他営業収入 (原状回復費工事、更新料、解約違約金など)	66.3	50.1	△16.1	17.5	△32.6

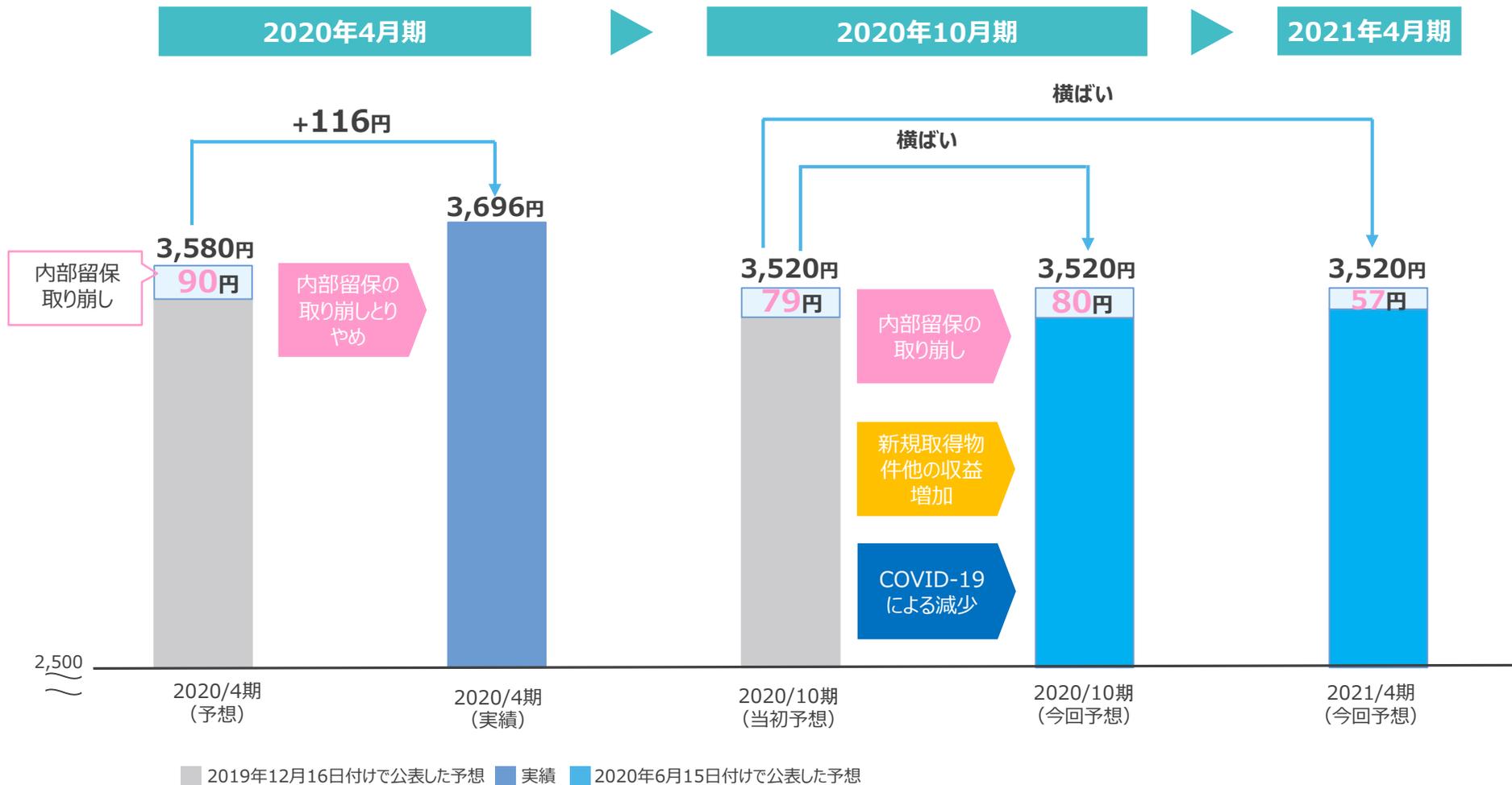
賃貸事業費用	(百万円)				
	第11期 実績	第12期 今回予想	差異	第13期 予想	差異
PMBM報酬	281.1	292.0	10.8	293.1	1.0
水光熱費	213.7	236.8	23.1	226.3	△10.4
修繕費	128.0	121.5	△6.5	95.5	△25.9
公租公課	200.6	219.9	19.3	230.0	10.0
その他支出 (広告宣伝費など)	76.2	92.2	16.0	89.8	△2.4
減価償却費	340.2	350.6	10.3	349.4	△1.1

一般管理費 営業外収入費用	(百万円)				
	第11期 実績	第12期 今回予想	差異	第13期 予想	差異
資産運用報酬	167.7	178.3	10.5	180.2	1.9
資産保管手数料	2.8	3.4	0.5	3.4	0.0
一般事務手数料	12.0	11.3	△0.6	11.0	△0.3
租税公課	25.9	27.2	1.2	26.4	△0.7
その他	46.1	53.4	7.2	53.3	△0.0
営業外収益	1.0	0.0	△1.0	0.0	0.0
営業外費用	257.6	280.8	23.1	270.6	△10.1
・支払利息	161.7	177.2	15.4	175.1	△2.0
・融資関連手数料	84.9	89.8	4.9	85.2	△4.6

(注) 2020年10月期及び2021年4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。

1口当たり分配金

- 2020年10月期は、COVID-19による影響を新規取得物件による収益増加によりほぼカバー、当初予想どおりの分配金水準を確保する計画
- 2020年4月期の内部留保取り崩し予定分の温存により、2020年10月期で終了予定であった内部留保取り崩しによる分配金支払いは2021年4月期も実施し、分配金水準の安定化を図る予定



今後の運用方針

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



■ 基本方針

- COVID-19による運用環境への影響を踏まえ、安定したポートフォリオ構築のための手当てを行う
- 物件価値の維持・向上への取り組みを継続、不動産の再生・活用を通じたESG活動を推進
- 財務面の健全化への取り組みと分配金の安定化を図る

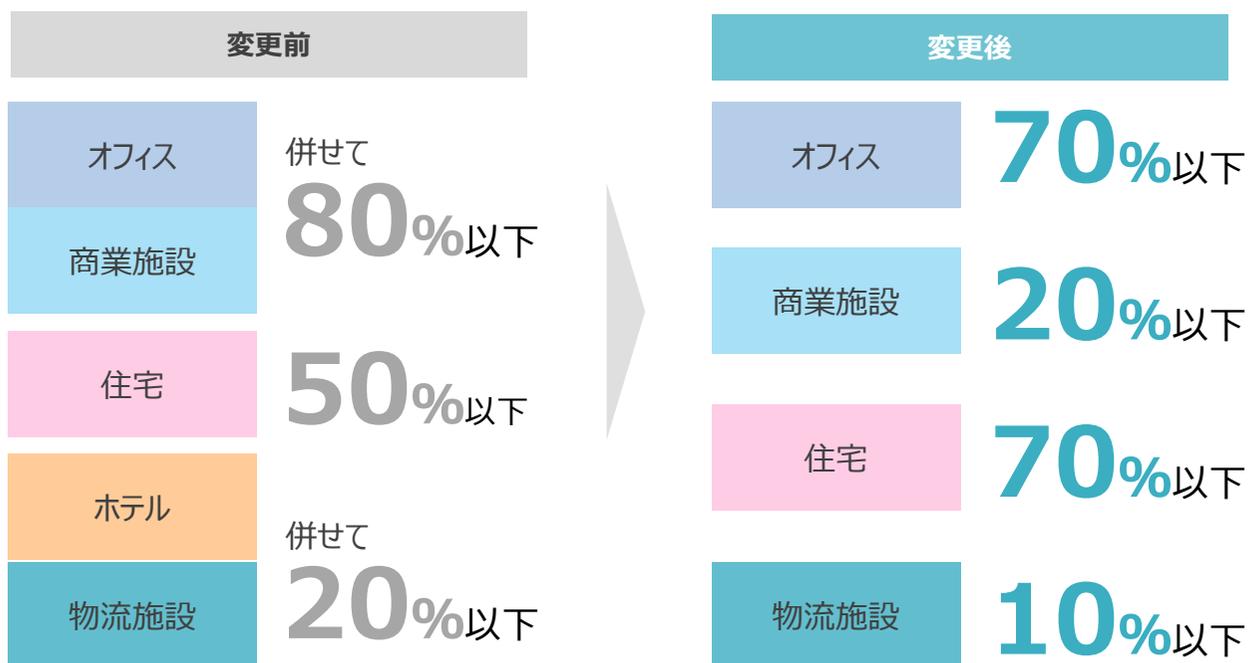
■ 運用のポイント

外部成長	内部成長	財務戦略
<p>■ アセット別の投資上限比率と投資対象の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 今後の投資機会を取り込み、外部成長によりボラティリティの小さいポートフォリオを構築していくため、規約・運用ガイドラインの変更を実施 ● 住宅は安定キャッシュフローが期待できるが、現状ポートフォリオの投資比率は既に46%あるため、制約条件となっている50%の上限を変更 ● 変更内容 <div style="background-color: #f8d7da; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅への投資上限比率（50%→70%） ・商業施設への投資上限設定（20%） ・投資対象からホテルを除外 </div> <p>■ スポンサーサポートを活用した物件取得</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2020年5月29日付で「八王子トーセイビル」（オフィス）を取得。資産規模は703億円 ● 引き続きバリューアップ物件の取得を目指す 	<p>■ COVID-19に関わる賃貸条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 減免・猶予テナントとの賃料金額や支払方法について協議、正常化を図る <p>■ 個別物件ベースでの収益力強化の施策継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃料水準の適正化交渉、その他の収益機会の拡大（自販機等）、コスト削減（電力等）取組 <p>■ 大規模リーシング・賃料固定型マスターリース</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 関内トーセイビルⅡ：空き区画後継テナント探索 ● 多摩センタートーセイビル：賃料固定型マスターリースの終了対応 <p style="text-align: center;">CAPEX・バリューアップ</p> <p>■ 計画的なCAPEX投資による物件価値の維持</p> <p>■ 修繕等を行いながら中長期に物件を活用していくことで環境への配慮を実践</p> <ul style="list-style-type: none"> ● リニューアル時のエアコン等の更新機器省エネ性能チェック 	<p>■ 財務面の更なる健全化、分配金の安定的な成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第三者割当増資の実施 ● LTV水準の維持・改善 ● 長期固定金利調達比率の引上げ ● 資金効率改善 <p>■ 格付取得への継続的な取り組み</p>
		分配金
		<p>■ 内部留保取り崩しによりCOVID-19の影響を吸収</p> <ul style="list-style-type: none"> ● COVID-19による減配要因は、内部留保取り崩しで対応、第12期は当初予定どおり ● 第13期は第12期と同水準を維持予定

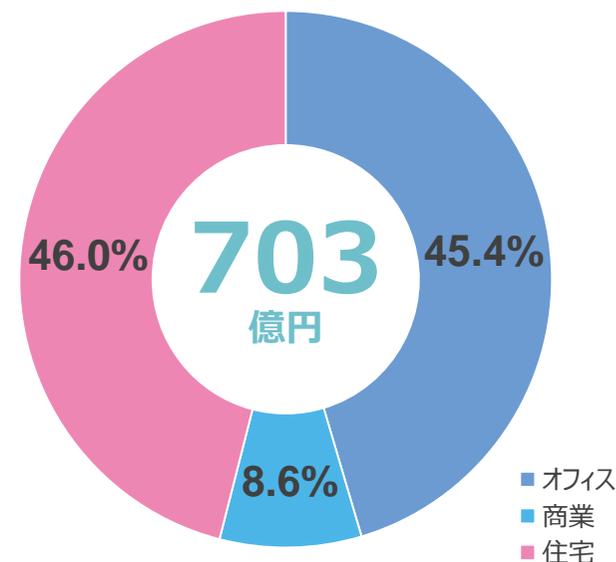
■ 投資対象資産からホテルを除外、オフィス・商業施設・住宅・物流施設の投資割合上限を変更

- 目的：ボラティリティを抑えた安定的なポートフォリオの構築を目指す
- 変更案
 - ① ホテルを投資対象から除外
 - ② 投資比率の上限を、オフィス70%、商業施設20%に設定（従来はオフィス・商業併せて80%以下）
 - ③ 住宅の投資比率の上限を70%に引き上げ（従来は50%以下）
 - ④ 物流施設の投資比率の上限を10%に設定（従来はホテルと併せて20%以下）

■ 投資クライテリア



現在のポートフォリオ構成
(八王子トーセイビルを含む)



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

- 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ました
- 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、さらに機種を選定においても留意することとしています
- 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



(参考) 省エネ製品ラベル例

設備更新の推移 (台数・機器数) ～住宅のみ～

	第8期	第9期	第10期	第11期	合計
エアコン	25	19	34	49	127
給湯器	4	5	4	29	42
LED照明	4	9	14	39	66
水栓	47	44	62	94	247
温水洗浄トイレ	12	15	31	18	76

オフィス・商業ビルに対する設備更新

長者町デュオビル空調設備 更新工事 : 6.3百万円



武蔵藤沢トーセイビル空調設備 更新工事 : 4.9百万円



■ 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11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

■ 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

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

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)

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



資格保有者(2020年5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)64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27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り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



● 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

スポンサー(トーセイ)によるセიმボート出資

投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセიმボート出資を実施
- 第三者割当増資において、スポンサーは4,000口を追加取得
2020年6月25日時点で、本投資法人の投資口31,051口(発行済投資口数の9.12%)を保有

スポンサー保有比率

2020年
4月期末時点
8.04%

▶

第三者割当
増資後
9.12%

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 with a navigation menu including 'ESGへの取り組み'. A callout box highlights the 'ESGへの取り組み' page, which contains information about the company's ESG strategy and initiatives. A QR code is provided for users to scan and access more details.

トーセイ・リートとは

ESGへの取り組み

トーセイグループのESG方針や本投資法人のESG推進体制、SDGsとの関連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

(注) 保有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

- 「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

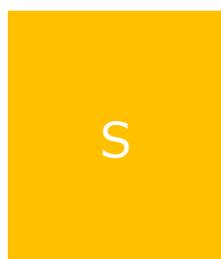


■ 既存不動産の再生・活用

- 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

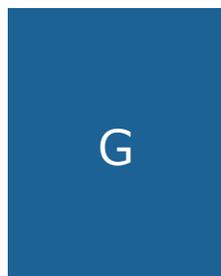
■ GHG排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減

- 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



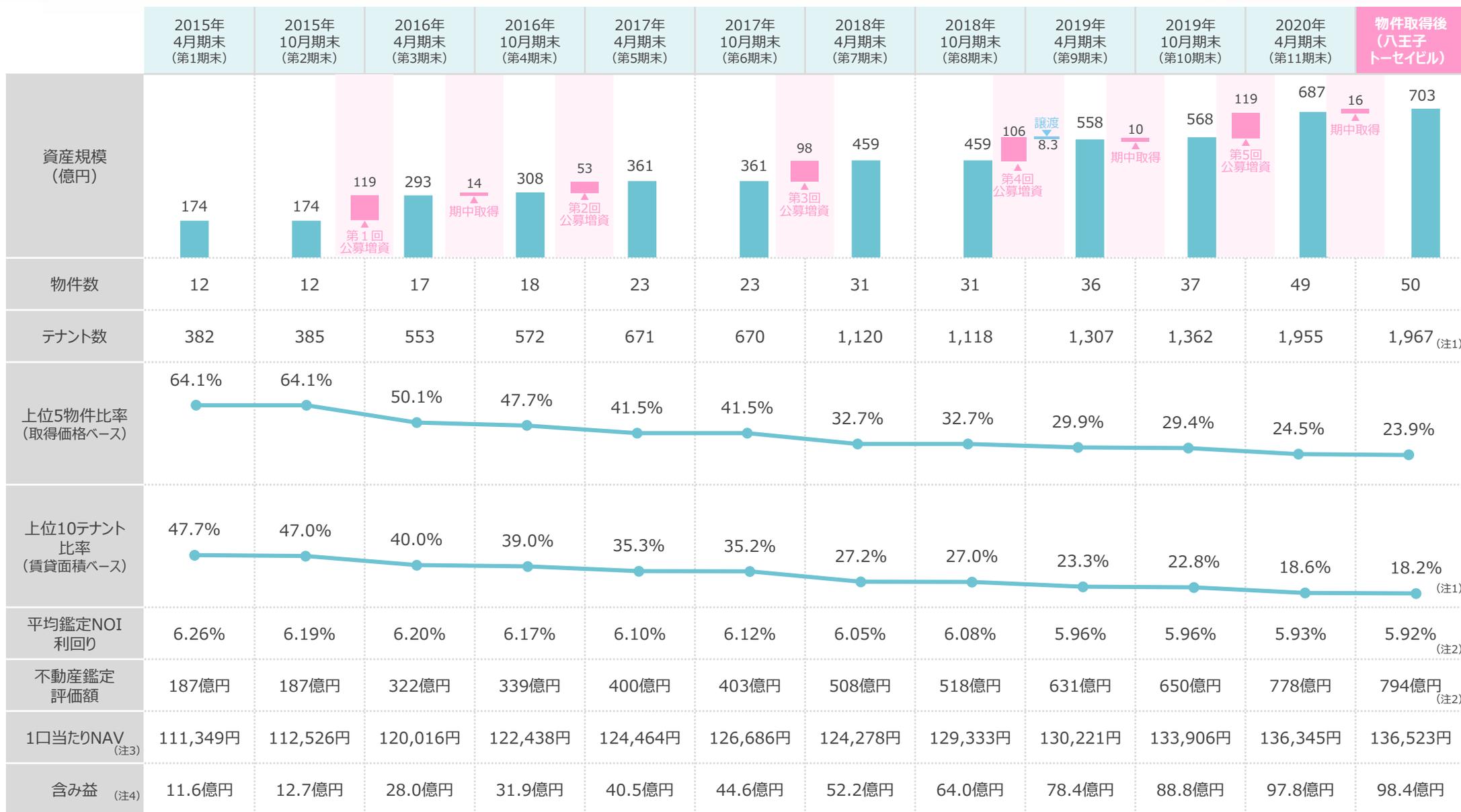
APPENDIX

TOSEI

トーセイ・リート投資法人



ポートフォリオの推移



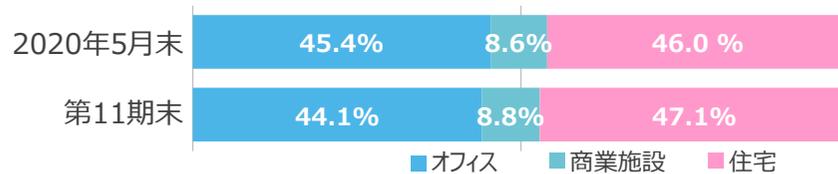
(注1) 物件取得後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、2020年4月末日時点における賃貸借契約に基づくテナント数、賃貸面積を用いて計算しています。

(注2) 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11期末保有49物件については2020年4月末日時点、八王子トーセイビルについては、同年3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11期末の保有資産の不動産鑑定評価額合計(77,822百万円)-第11期末の保有資産の帳簿価額合計(68,038百万円)+八王子トーセイビルの不動産鑑定評価額(1,660百万円)-八王子トーセイビルの取得価格合計(1,600百万円)の数式により計算しています。

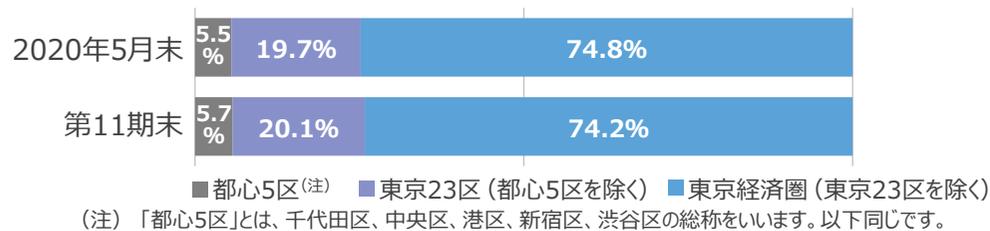
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第11期末	2020年5月末
オフィス	6.06%	6.03%
商業施設	6.28%	6.28%
住宅	5.73%	5.73%

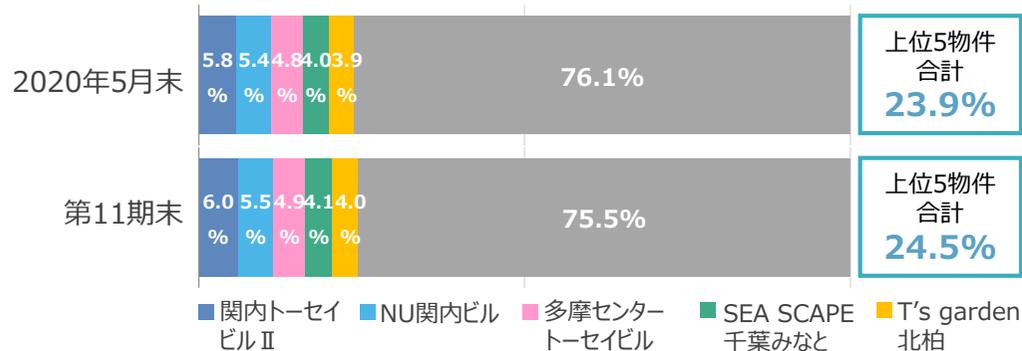
■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



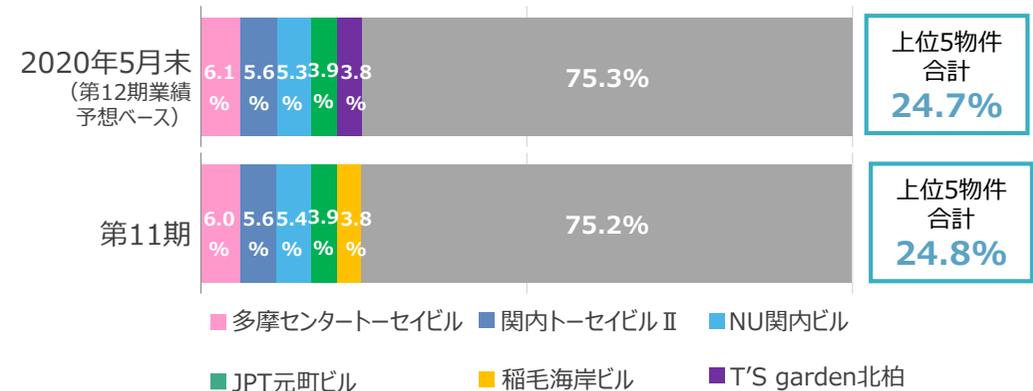
■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第11期末	2020年5月末
都心5区(注)	6.41%	6.41%
東京23区	5.67%	5.67%
東京経済圏	5.96%	5.95%

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）

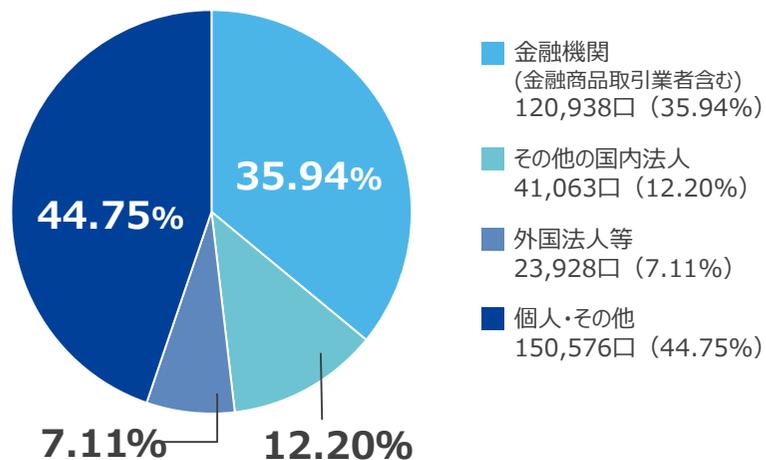


■ 物件別NOI比率

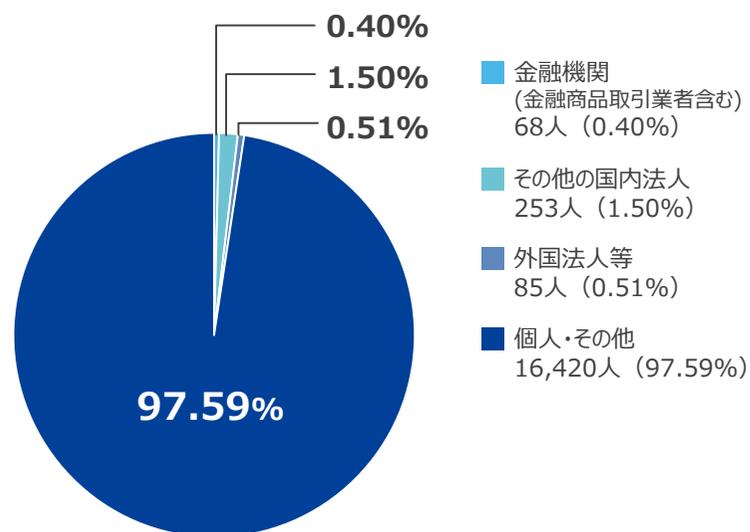


投資主の状況(第11期末)(1)

■ 所有者別投資口数 (発行済投資口数 336,505口)



■ 所有者別投資主数 (合計16,826名)



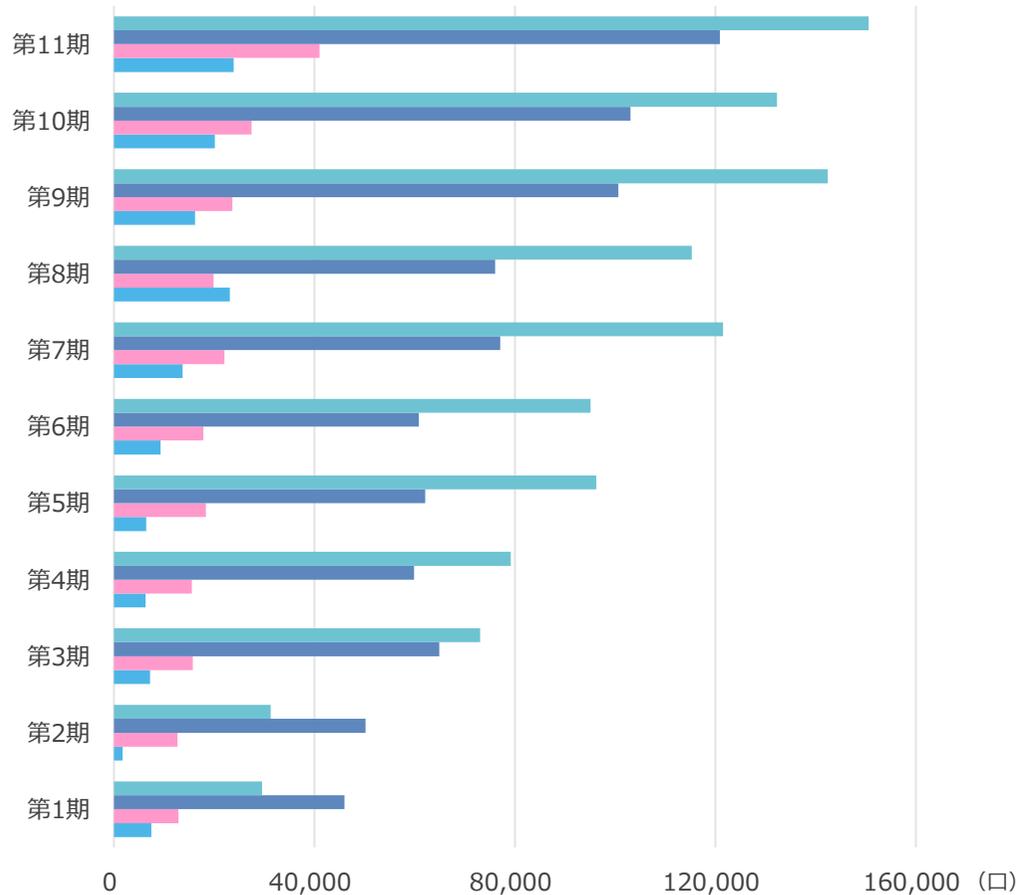
■ 主要な投資主一覧 (上位10位) (注)

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)	28,289口	8.40%
2	トーセイ株式会社	27,051口	8.03%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	21,238口	6.31%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,526口	4.01%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,265口	2.45%
6	個人	8,254口	2.45%
7	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	6,721口	1.99%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,678口	1.98%
9	近畿産業信用組合	4,340口	1.28%
10	株式会社あおぞら銀行	4,000口	1.18%
合計		128,362口	38.14%

(注) 2020年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

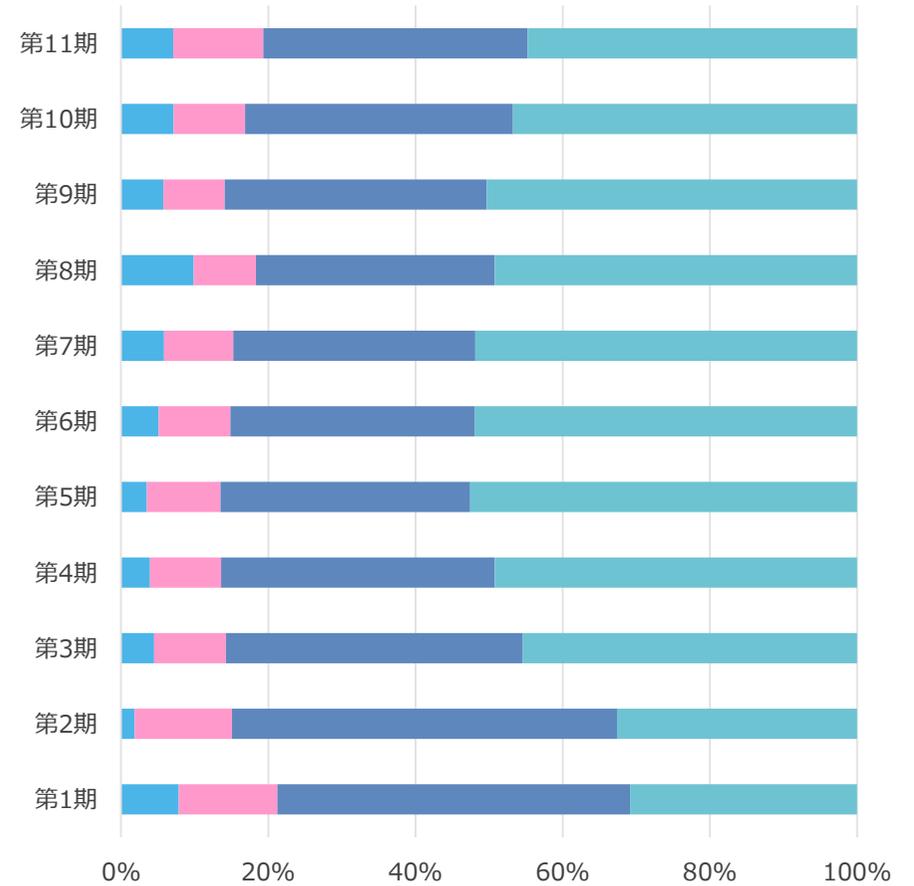
■ 投資口保有動向

業態別保有口数推移



■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ その他の法人 ■ 外国法人等

業態別保有口数割合推移



■ 外国法人等 ■ その他の法人 ■ 金融機関 ■ 個人・その他

貸借対照表

(単位：千円)

	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)
現金及び預金	1,255,860	2,463,231
信託現金及び信託預金	4,559,324	5,077,584
営業未収入金	10,614	15,993
前払費用	130,471	201,373
未収消費税等	—	161,633
その他	701	—
【流動資産合計】	5,956,972	7,919,816
(有形固定資産)	(55,287,154)	(67,168,685)
信託建物	16,192,672	19,051,682
減価償却累計額	△1,731,092	△2,038,732
信託建物(純額)	14,461,579	17,012,949
信託構築物	171,247	185,380
減価償却累計額	△44,110	△49,110
信託構築物(純額)	127,136	136,270
信託機械及び装置	307,063	338,278
減価償却累計額	△112,282	△126,520
信託機械及び装置(純額)	194,781	211,758
信託工具、器具及び備品	178,116	223,105
減価償却累計額	△52,956	△66,342
信託工具、器具及び備品(純額)	125,160	156,762
信託土地	40,378,496	49,650,945
(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)	(263,654)	(352,271)
長期前払費用	253,654	342,254
繰延税金資産	—	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	56,420,437	68,390,585
投資口交付費	23,516	35,093
【繰延資産合計】	23,516	35,093
資産合計	62,400,925	76,345,496

	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	91,879	178,680
1年内返済予定の長期借入金	4,400,000	4,800,000
未払金	119,106	141,637
未払法人税等	605	956
未払消費税等	77,376	12,997
前受金	416,768	489,103
その他	37,805	316,487
【流動負債合計】	5,143,540	5,939,862
固定負債		
長期借入金	24,800,000	30,700,000
信託預り敷金及び保証金	2,350,980	2,307,265
【固定負債合計】	27,150,980	33,007,265
負債合計	32,294,520	38,947,127

	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,009,048	36,097,061
一時差異等調整引当額	△1,132	—
出資総額控除額合計	△1,132	—
出資総額(純額)	29,007,916	36,097,061
剰余金	(1,098,661)	(1,301,306)
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	1,098,661	1,301,306
【投資主資本合計】	30,106,578	37,398,368
繰延ヘッジ損益	△172	—
【評価・換算差額等合計】	△172	—
純資産合計	30,106,405	37,398,368
負債純資産合計	62,400,925	76,345,496

損益計算書

(単位：千円)

	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,266,387	2,721,172
その他賃貸事業収入	244,555	275,128
営業収益合計	2,510,942	2,996,301
営業費用		
賃貸事業費用	1,049,229	1,240,112
資産運用報酬	149,066	167,788
資産保管手数料	2,869	2,865
一般事務委託手数料	14,853	19,145
役員報酬	2,460	2,460
その他営業費用	50,538	62,565
営業費用合計	1,269,017	1,494,936
営業利益	1,241,925	1,501,364
営業外収益		
受取利息	28	32
受取保険金	-	901
還付加算金	418	-
雑収入	214	162
営業外収益合計	661	1,096
営業外費用		
支払利息	137,141	161,790
融資関連費用	74,508	84,936
その他	11,239	10,932
営業外費用合計	222,889	257,659
経常利益	1,019,697	1,244,801
税引前当期純利益	1,019,697	1,244,801
法人税、住民税及び事業税	605	961
法人税等調整額	4,377	△17
法人税等合計	4,982	943
当期純利益	1,014,714	1,243,857
前期繰越利益	83,947	57,449
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,098,661	1,301,306

ポートフォリオ一覧(50物件)(1)

物件番号	第11期取得	第12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(%)
O-01			多摩センタートーセイビル	30.8	東京都多摩市	3,370	4.8	3,810	7.18	9,737.49	100.0 (98.4)	4.36
O-02			KM新宿ビル	28.6	東京都新宿区	2,057	2.9	2,770	5.76	3,403.95	100.0	5.52
O-03			日本橋浜町ビル	29.5	東京都中央区	1,830	2.6	2,680	7.13	3,334.40	100.0	6.11
O-04			関内トーセイビルⅡ	36.2	神奈川県横浜市	4,100	5.8	4,640	6.02	6,920.83	100.0	11.54
O-05			西葛西トーセイビル	26.2	東京都江戸川区	1,710	2.4	2,060	6.29	3,187.97	100.0	3.84
O-06			新横浜センタービル	29.4	神奈川県横浜市	1,364	1.9	1,810	6.93	3,888.28	100.0	6.47
O-07			西台NCビル	28.1	東京都板橋区	1,481	2.1	1,800	6.23	3,798.48	100.0	5.25
O-08			JPT元町ビル	28.5	神奈川県横浜市	2,377	3.4	2,910	6.08	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
O-09			白山麻の実ビル	26.8	東京都文京区	1,380	2.0	1,680	5.50	1,860.51	100.0	7.31
O-10			長者町デュオビル	26.8	神奈川県横浜市	1,300	1.8	1,430	5.26	2,204.74	100.0	3.56
O-11			NU関内ビル	33.2	神奈川県横浜市	3,800	5.4	4,020	5.60	8,025.76	99.0	4.56
O-12			東戸塚ウエストビル	27.2	神奈川県横浜市	2,650	3.8	2,760	5.37	5,664.69	93.7	5.22
O-13	●		関内ワイズビル	29.2	神奈川県横浜市	2,050	2.9	2,170	5.25	3,568.43	100.0	6.83
O-14	●		本厚木トーセイビル	27.3	神奈川県厚木市	880	1.3	910	6.37	2,651.90	94.3	8.92
O-15		●	八王子トーセイビル	32.2	東京都八王子市	1,600	2.3	1,660	5.52	3,520.33	100.0	5.01
オフィス小計				-	-	31,949	45.4	37,110	6.03	67,220.89	99.1	-
Rt-01			稲毛海岸ビル	27.4	千葉県千葉市	2,380	3.4	2,750	6.32	5,890.92	97.3	6.49
Rt-02			武蔵藤沢トーセイビル	22.7	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	16.9	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.4	364	6.64	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04			和紅ビル	34.0	千葉県千葉市	1,400	2.0	1,410	5.73	2,827.26	97.4	9.32
商標施設 小計				-	-	6,040	8.6	6,714	6.28	16,647.35	98.6	-
オフィス・商業施設 中計				-	-	37,989	54.0	43,824	6.07	83,868.24	98.6	-

(注) 本表における数値は2020年4月末日時点の数値ですが、第12期取得の八王子トーセイビルの「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2020年3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、SOMPOLISクママネジメント株式会社による2020年4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。

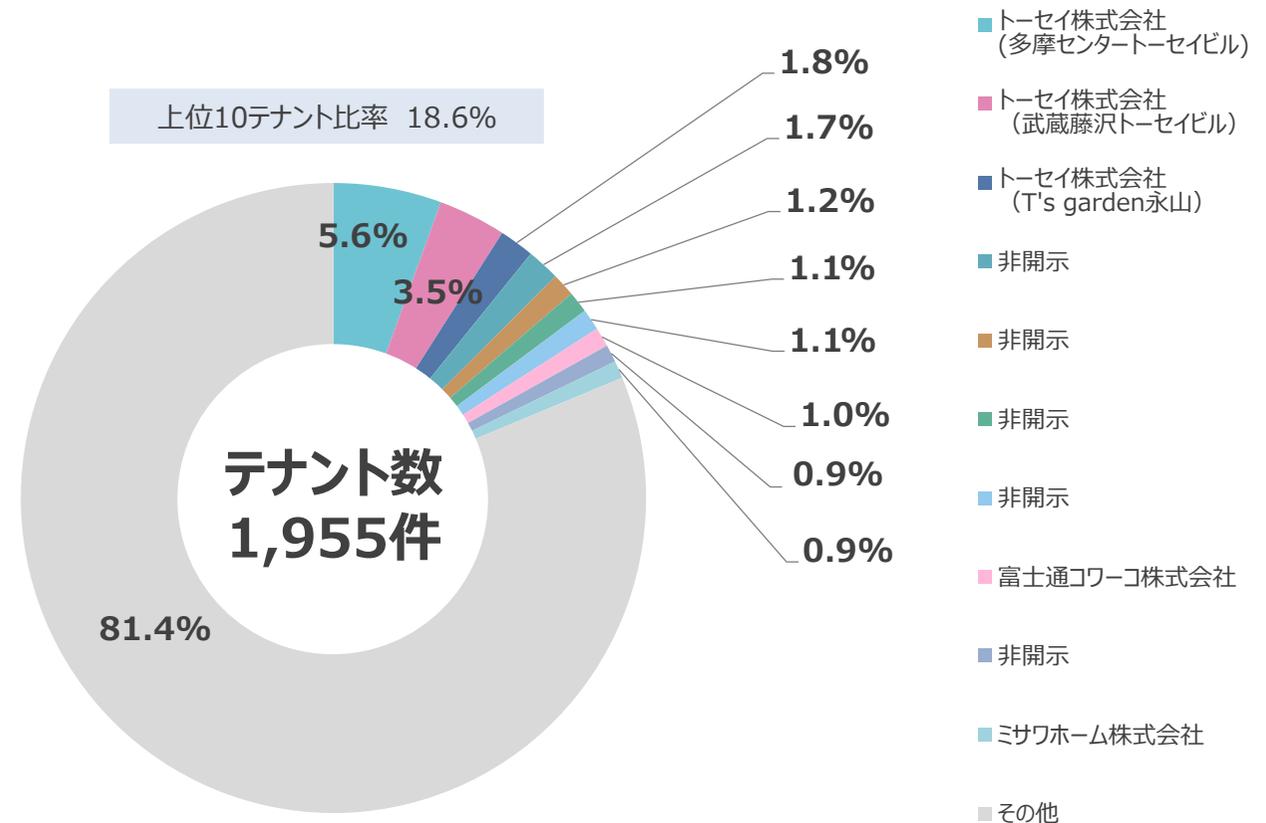
ポータルフォリオ一覧(50物件)(2)

物件番号	第11期取得	第12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(%)
Rd-01			T's garden高円寺	9.3	東京都杉並区	1,544	2.2	2,040	5.34	2,169.38	98.8	7.91
Rd-02			ライブ赤羽	31.1	東京都北区	1,227	1.7	1,550	6.41	3,876.43	94.4	7.45
Rd-03			月光町アパートメント	12.1	東京都目黒区	1,000	1.4	1,230	5.26	1,392.13	100.0	8.98
Rd-04			T's garden川崎大師	11.3	神奈川県川崎市	980	1.4	1,140	5.80	2,067.85	94.8	7.38
Rd-05			アビタート蒲田	28.9	東京都大田区	836	1.2	932	5.43	1,768.23	100.0	7.82
Rd-07			アブニール白妙	25.2	神奈川県横浜市	780	1.1	962	6.80	2,499.93	95.7	7.57
Rd-08			ドミトリー原町田	27.8	東京都町田市	600	0.9	754	7.06	1,867.16	96.7	5.29
Rd-09			SEA SCAPE千葉みなと	12.1	千葉県千葉市	2,800	4.0	3,180	5.90	6,758.52	95.5	7.30
Rd-10			プライムガーデン	25.2	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.9	626	6.15	3,687.99	93.3	9.42
Rd-11			T's garden新小岩	22.1	東京都葛飾区	670	1.0	746	5.35	1,652.93	96.3	4.41
Rd-12			ツイン・アベニュー	28.2	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	30.6	東京都東久留米市	1,650	2.3	1,730	5.68	3,546.73	96.6	4.34
Rd-14			ルミエール3番館	25.6	埼玉県川口市	1,420	2.0	1,570	6.10	5,644.16	96.7	2.58
Rd-15			T's garden西船橋	29.2	千葉県船橋市	860	1.2	878	5.71	2,643.84	97.2	7.50
Rd-16			クエスト山手台	31.2	神奈川県横浜市	710	1.0	748	5.89	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17			サンセール与野本町	29.5	埼玉県さいたま市	600	0.9	622	5.76	1,419.39	98.6	4.13
Rd-18			Rising Place川崎二番館	3.2	神奈川県川崎市	1,812	2.6	1,860	4.97	2,962.48	97.1	3.94
Rd-19			Jパレス桜台	26.2	東京都練馬区	1,090	1.5	1,170	4.89	2,395.48	100.0	5.38
Rd-20			ベルソナー・ジュ横浜	29.4	神奈川県横浜市	740	1.1	794	6.04	1,989.43	93.4	4.65
Rd-21			T's garden西八王子WEST	23.3	東京都八王子市	600	0.9	653	6.27	2,315.99	97.9	7.44
Rd-22			T's garden大島	30.5	東京都江東区	1,020	1.4	1,080	5.82	2,705.70	95.6	5.35
Rd-23	●		T's garden北柏	26.0	千葉県柏市	2,770	3.9	2,850	5.49	13,377.44	97.9	4.32
Rd-24	●		センチュリー浦和	31.1	埼玉県さいたま市	980	1.4	1,050	5.86	4,201.77	93.6	4.54
Rd-25	●		T's garden永山	33.9	東京都多摩市	850	1.2	889	6.13	4,286.89	100.0 (95.3)	7.72
Rd-26	●		グランドウールふじみ野	23.2	埼玉県富士見市	822	1.2	839	5.81	2,144.34	99.0	4.14
Rd-27	●		T's garden一橋学園	31.9	東京都小平市	760	1.1	794	5.79	2,845.88	91.7	10.05
Rd-28	●		T's garden蕨Ⅱ	33.1	埼玉県川口市	750	1.1	808	6.05	3,053.42	98.2	4.43
Rd-29	●		T's garden蕨Ⅲ	30.4	埼玉県川口市	655	0.9	695	5.91	2,461.90	100.0	3.03
Rd-30	●		T's garden柏	28.1	千葉県柏市	595	0.8	628	5.74	3,265.29	88.2	8.26
Rd-31	●		サンイング北松戸	14.2	千葉県松戸市	482	0.7	504	5.32	1,194.14	95.8	3.17
Rd-32	●		T's garden田無	28.6	東京都西東京市	310	0.4	326	5.75	1,263.32	100.0	8.83
住宅 小計				-	-	32,393	46.0	35,658	5.73	98,819.84	96.8	-
合計/平均				26.8	-	70,382	100.0	79,482	5.92	182,688.08	97.8	3.26

(注) 本表における数値は2020年4月末日時点の数値ですが、第12期取得の八王子トーセイビルの「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2020年3月末日時点の数値です。
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、SOMPOLISクママネジメント株式会社による2020年4月付ポータルフォリオ地震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	5.6%
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢 トーセイビル	3.5%
3	トーセイ株式会社	3,102.25	T's garden永山	1.8%
4	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	1.7%
5	非開示	2,039.51	関内ワイズビル	1.2%
6	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	1.1%
7	非開示	1,839.45	セレクション初富	1.1%
8	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	1,549.35	非開示	0.9%
10	ミサワホーム 株式会社	1,544.92	東戸塚ウエストビル	0.9%



物件収支状況①(第11期末)

(単位：千円)

物件名称	(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NCC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
不動産賃貸事業収入合計 ①	206,828	93,526	105,074	172,139	79,499	75,778	80,047	114,449	58,850	51,626
賃貸事業収入	168,295	85,612	92,585	154,297	63,882	71,614	74,269	101,693	53,381	46,919
その他賃貸事業収入	38,533	7,913	12,489	17,842	15,616	4,164	5,777	12,755	5,469	4,706
不動産賃貸事業費用合計 ②	80,322	26,179	32,039	53,970	31,132	22,263	28,680	32,742	12,387	14,773
管理委託費	24,249	6,651	8,049	17,965	6,854	7,948	8,977	10,619	4,122	5,275
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	32,881	7,114	11,619	16,701	6,328	5,613	9,132	10,741	3,467	4,859
損害保険料	380	127	125	226	100	140	138	171	67	76
修繕費	3,973	871	2,260	2,730	8,783	389	863	730	329	903
公租公課	17,471	10,037	8,284	13,456	6,484	7,141	8,301	9,524	4,039	3,201
その他費用	1,066	1,076	1,400	2,589	2,281	729	966	654	61	157
NOI ③ (①-②)	126,506	67,346	73,035	118,168	48,367	53,515	51,366	81,706	46,463	36,853
減価償却費 ④	17,965	9,086	10,951	18,939	9,392	8,378	10,816	12,643	6,170	10,400
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	108,540	58,260	62,083	99,229	38,974	45,136	40,550	69,063	40,292	26,452
資本的支出 ⑥	4,531	10,551	1,806	-	2,134	7,702	19,799	5,384	5,430	8,407
NCF ⑦ (③-⑥)	121,974	56,795	71,228	118,168	46,233	45,813	31,567	76,322	41,033	28,445

物件収支状況②(第11期末)

(単位：千円)

物件名称	(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	(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
不動産賃貸事業収入合計 ①	167,404	111,425	67,379	45,226	127,279	72,186	14,250	71,031	52,893	53,971
賃貸事業収入	154,794	96,558	61,259	42,337	101,606	72,186	14,250	55,500	50,099	52,473
その他賃貸事業収入	12,610	14,866	6,119	2,888	25,673	-	-	15,530	2,794	1,497
不動産賃貸事業費用合計 ②	54,144	37,797	17,731	11,228	48,007	8,189	4,286	22,460	10,764	16,095
管理委託費	21,820	13,184	6,952	6,705	7,540	1,080	1,104	9,061	4,029	4,747
信託報酬	300	300	250	294	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	15,116	11,681	6,608	3,544	25,707	-	-	7,682	434	735
損害保険料	318	213	126	99	200	80	30	101	53	96
修繕費	1,884	303	255	341	1,905	948	483	1,978	1,697	5,341
公租公課	13,490	10,359	3,013	-	11,434	5,759	2,239	3,128	3,002	3,351
その他費用	1,214	1,754	524	243	919	21	129	207	1,245	1,522
NOI ③ (①-②)	113,260	73,627	49,647	33,997	79,271	63,996	9,963	48,570	42,129	37,876
減価償却費 ④	11,780	9,755	4,499	4,247	20,553	8,353	1,288	10,118	5,809	3,820
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	101,480	63,871	45,147	29,749	58,718	55,643	8,675	38,452	36,319	34,055
資本的支出 ⑥	6,019	9,000	197	-	904	7,743	-	1,201	-	906
NCF ⑦ (③-⑥)	107,240	64,627	49,449	33,997	78,367	56,253	9,963	47,369	42,129	36,969

物件収支状況③(第11期末)

(単位：千円)

物件名称	(Rd-03) 月光町 アパートメント	(Rd-04) T's garden 川崎大師	(Rd-05) アビタート蒲田	(Rd-07) アブニール白妙	(Rd-08) ドミトリー 原町田	(Rd-09) SEA SCAPE 千葉みなと	(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
不動産賃貸事業収入合計 ①	36,474	37,363	29,718	37,535	29,463	125,848	31,821	25,586	65,514	67,874
賃貸事業収入	35,623	36,164	29,240	36,096	27,466	108,074	30,859	24,709	63,847	61,894
その他賃貸事業収入	850	1,198	478	1,439	1,997	17,774	962	876	1,667	5,980
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,786	7,525	5,877	10,900	11,096	49,956	11,193	7,491	12,223	23,397
管理委託費	2,985	2,622	2,432	2,816	2,835	10,190	3,937	2,392	3,703	5,390
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	415	204	593	747	659	9,058	401	546	711	3,926
損害保険料	40	47	43	60	56	200	84	44	104	99
修繕費	942	1,836	667	3,812	2,441	15,514	3,699	2,619	2,349	9,243
公租公課	2,119	1,956	1,541	2,055	2,384	9,126	2,420	1,445	4,528	2,689
その他費用	982	558	299	1,108	2,418	5,566	349	143	526	1,747
NOI ③ (①-②)	28,687	29,837	23,841	26,635	18,367	75,891	20,628	18,094	53,290	44,476
減価償却費 ④	3,440	5,096	3,423	6,554	5,158	23,960	3,869	2,704	3,981	7,811
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	25,247	24,740	20,418	20,080	13,208	51,931	16,758	15,390	49,308	36,665
資本的支出 ⑥	-	1,080	247	470	-	1,750	4,269	4,129	1,540	-
NCF ⑦ (③-⑥)	28,687	28,757	23,594	26,165	18,367	74,141	16,358	13,965	51,750	44,476

物件収支状況④(第11期末)

(単位：千円)

物件名称	(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	(Rd-19) Jパレス桜台	(Rd-20) パーソナージュ 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
不動産賃貸事業収入合計 ①	60,436	33,131	29,339	24,081	63,400	38,601	28,778	26,544	42,167	92,323
賃貸事業収入	57,610	30,909	28,402	23,189	61,056	36,219	26,639	25,956	41,066	81,317
その他賃貸事業収入	2,826	2,222	936	892	2,343	2,381	2,138	588	1,101	11,006
不動産賃貸事業費用合計 ②	19,829	9,818	8,816	9,021	13,636	8,227	10,538	7,489	11,533	30,056
管理委託費	4,432	3,021	3,115	2,306	4,898	3,922	2,431	2,178	3,979	8,160
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300	300	300	250
水道光熱費	518	588	415	497	498	620	1,657	606	568	7,232
損害保険料	125	60	59	41	93	58	57	62	71	262
修繕費	9,634	1,572	1,648	2,467	1,323	983	2,645	1,856	4,127	5,660
公租公課	4,076	2,376	1,898	1,653	5,130	2,078	1,606	1,831	-	4,397
その他費用	744	1,899	1,379	1,754	1,392	264	1,840	653	2,487	4,092
NOI ③ (①-②)	40,606	23,313	20,523	15,060	49,763	30,373	18,239	19,054	30,634	62,266
減価償却費 ④	6,322	2,472	2,753	1,967	13,956	2,067	3,484	3,648	2,891	14,895
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	34,283	20,840	17,769	13,092	35,806	28,305	14,755	15,406	27,742	47,371
資本的支出 ⑥	1,812	3,052	780	-	-	-	2,784	1,236	681	1,218
NCF ⑦ (③-⑥)	38,793	20,260	19,742	15,060	49,763	30,373	15,454	17,818	29,952	61,048

物件収支状況⑤(第11期末)

(単位：千円)

物件名称	(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	(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
不動産賃貸事業収入合計 ①	38,389	36,036	32,542	28,520	29,653	26,614	25,611	17,550	14,506
賃貸事業収入	37,739	36,002	30,569	27,561	28,866	25,489	24,540	16,392	14,051
その他賃貸事業収入	650	34	1,973	959	786	1,125	1,070	1,158	454
不動産賃貸事業費用合計 ②	9,167	5,892	9,979	5,721	5,374	6,041	7,350	4,875	3,827
管理委託費	3,653	4,435	3,371	2,287	2,938	3,012	3,037	1,713	2,053
信託報酬	294	294	294	294	294	294	294	294	294
水道光熱費	366	855	326	459	231	323	344	216	154
損害保険料	88	121	53	74	71	60	71	36	38
修繕費	3,422	167	4,007	1,568	1,146	1,641	1,721	1,504	876
公租公課	-	-	-	-	-	-	1,038	523	-
その他費用	1,341	18	1,925	1,035	693	709	843	586	409
NOI ③ (①-②)	29,221	30,144	22,563	22,799	24,278	20,573	18,260	12,674	10,678
減価償却費 ④	3,539	4,449	2,729	2,432	2,134	1,521	3,069	3,060	1,892
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	25,682	25,694	19,834	20,366	22,144	19,051	15,190	9,614	8,785
資本的支出 ⑥	2,418	108	336	453	235	690	1,002	484	100
NCF ⑦ (③-⑥)	26,803	30,036	22,227	22,346	24,043	19,883	17,257	12,190	10,578

物件一覧①

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・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㎡

物件一覧②

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	O-15 八王子トーセイビル
					
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	東京都八王子市横山町
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中央線・横浜線・八高線 八王子駅 徒歩約5分
取得価格	3,800百万円	2,650百万円	2,050百万円	880百万円	1,600百万円
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	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋鉄骨コンクリート造
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	地下1階・地上9階
延床面積	10,963.91㎡	8,758.32㎡	4,960.49㎡	3,818.84㎡	4,972.00㎡
物件名	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
					
所在地	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
最寄駅	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
取得価格	2,380百万円	1,950百万円	310百万円	1,400百万円	1,544百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造垂鉛×××鋼板葺	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上7階	地上2階	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階
延床面積	7,175.12㎡	6,131.07㎡	1,827.75㎡	4,059.79㎡	2,445.31㎡

物件一覧③

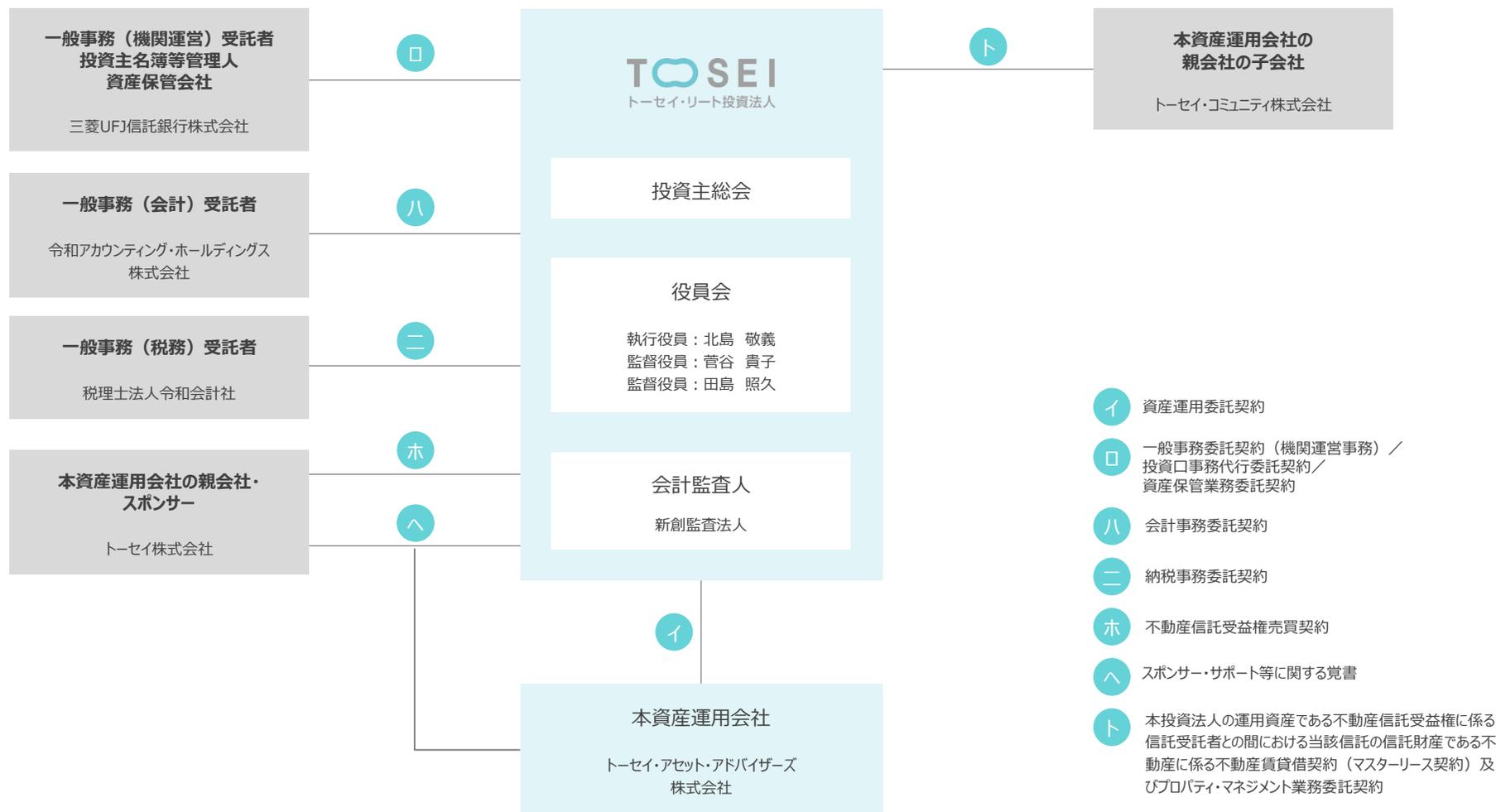
物件名	Rd-02 ライブ赤羽	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden川崎大師	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-07 アブニール白妙
					
所在地	東京都北区浮間	東京都目黒区下目黒	神奈川県川崎市川崎区伊勢町	東京都大田区中央	神奈川県横浜市南区白妙町
最寄駅	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩約13分	京急大師線 鈴木町駅 徒歩約8分	JR京浜東北線 蒲田駅 徒歩約18分	市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅 徒歩約4分
取得価格	1,227百万円	1,000百万円	980百万円	836百万円	780百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上12階	地上6階	地上3階	地上6階	地上11階
延床面積	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡	3,001.81㎡
物件名	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
					
所在地	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	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北
最寄駅	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	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
取得価格	600百万円	2,800百万円	600百万円	670百万円	1,880百万円
構造	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	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12階	地下1階／地上13階	地上6階	地上10階	地上8階
延床面積	2,239.50㎡	7,571.58㎡	3,962.71㎡	1,976.90㎡	4,563.79㎡

物件一覧④

物件名	Rd-13 マイルストン東久留米	Rd-14 ルミール 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	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	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7階	地上6階	地上7階	地上4階
延床面積	4,374.55㎡	5,812.86㎡	2,871.43㎡	2,905.27㎡	1,978.93㎡
物件名	Rd-18 Rising Place川崎二番館	Rd-19 Jバレス桜台	Rd-20 ヘ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
					
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
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
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
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
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
延床面積	3,697.17㎡	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡	3,002.99㎡

物件一覧⑤

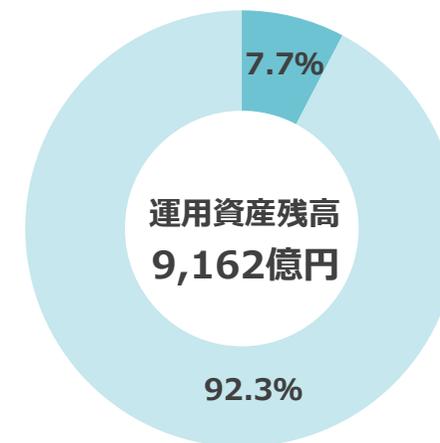
物件名	Rd-23 T's garden北柏	Rd-24 センチュリー浦和	Rd-25 T's garden永山	Rd-26 グランドウールふじみ野	Rd-27 T's garden一橋学園
					
所在地	千葉県柏市根戸字高野台	埼玉県さいたま市桜区南元宿	東京都多摩市永山	埼玉県富士見市ふじみ野東	東京都小平市喜平町
最寄駅	JR常磐線 北柏駅 徒歩約12分	JR埼京線 南与野駅 徒歩約13分	京王相模原線 京王永山駅、小田急多摩線 小田急永山駅 徒歩約6分	東武東上線 ふじみ野駅 徒歩約8分	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩約12分
取得価格	2,770百万円	980百万円	850百万円	822百万円	760百万円
構造	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	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	①地上9階 ②地上13階 ③地上4階 ④地上1階	地上7階	地下1階/地上6階	地上5階	地上6階
延床面積	13,796.50㎡	4,327.24㎡	5,854.83㎡	2,308.96㎡	3,168.04㎡
物件名	Rd-28 T's garden蕨Ⅱ	Rd-29 T's garden蕨Ⅲ	Rd-30 T's garden柏	Rd-31 サンイング北松戸	Rd-32 T's garden田無
					
所在地	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	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	750百万円	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	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上6階	地上7階	地上6階	地上6階	地下1階/地上7階
延床面積	3,052.87㎡	2,615.04㎡	3,569.02㎡	1,531.86㎡	1,672.02㎡



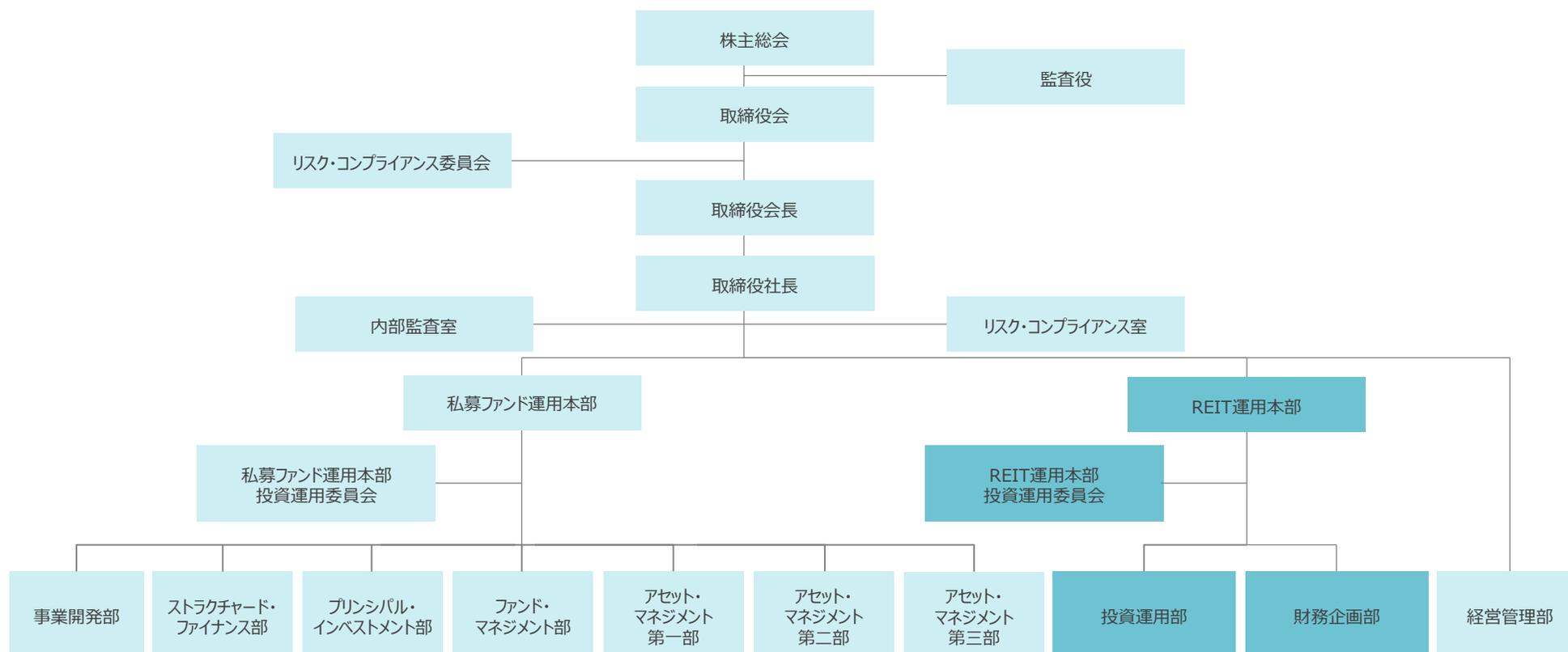
資産運用会社の概要

2020年5月31日時点

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
設立年月日	2005年9月28日
資本金	100百万円
代表取締役社長	若林 要
役職員数	80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
703億円 (7.7%)
- 私募ファンド
8,459億円 (92.3%)



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。