

2019年6月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

トーセイ・リート投資法人

代表者名 執行役員

北島 敬義

(コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤永 明彦

問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司

(TEL. 03-3433-6320)

(差替え)「2019年4月期(第9期)決算説明会資料」の差替えについて

2019年6月17日16時に開示しました「2019年4月期(第9期)決算説明会資料」のPDFファイルの一部に不備がありましたので、更新版を登録いたします。

なお、開示内容に変更はありません。

以上

2019年4月期(第9期)

決算説明会

証券コード：3451

3 決算概要

- 第9期決算概要
- 1口当たり分配金の推移

6 運用実績

- ポートフォリオの変化
- 稼働率の実績
- 賃料の状況
- リーシング進捗
- 資産価値の維持・向上への取組み
- 第9期末鑑定評価額
- 含み益の状況（第9期末）
- 財務運営

15 今後について

- 第10期・第11期業績予想
- 第10期の施策・運用のポイント
- 分配金の成長について

19 APPENDIX

- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオ主要指標
- ポートフォリオ一覧（37物件）
- ESG
- 投資主の状況（第9期末）
- I R 活動
- 貸借対照表
- 損益計算書
- テナント分散状況（第9期末）
- 物件収支状況①～⑤（第9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

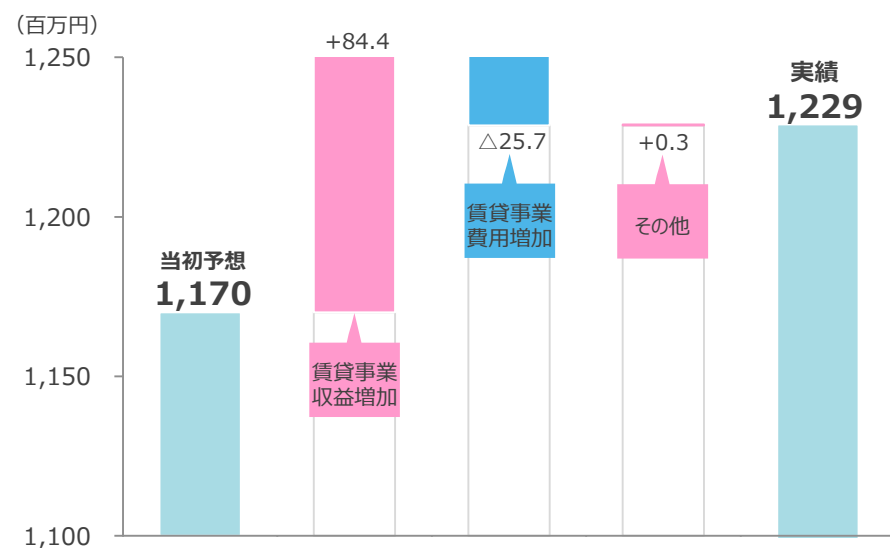
決算概要

- 営業収益は当初予想対比+3.5%の2,748百万円、当期純利益は+5.0%の1,229百万円

■ 第9期の実績

	2018年 10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)		
		予想 2018/12/17 発表	実績	予想対比
運用日数	184 日	181 日	181 日	—
営業収益	2,051	2,656	2,748	+3.5%
営業利益	981	1,437	1,490	+3.7%
経常利益	805	1,213	1,273	+5.0%
当期純利益	805	1,170	1,229	+5.0%
1口当たり分配金 (円)	3,435	3,850	4,052	+5.2%
総資産	51,537	—	62,514	—

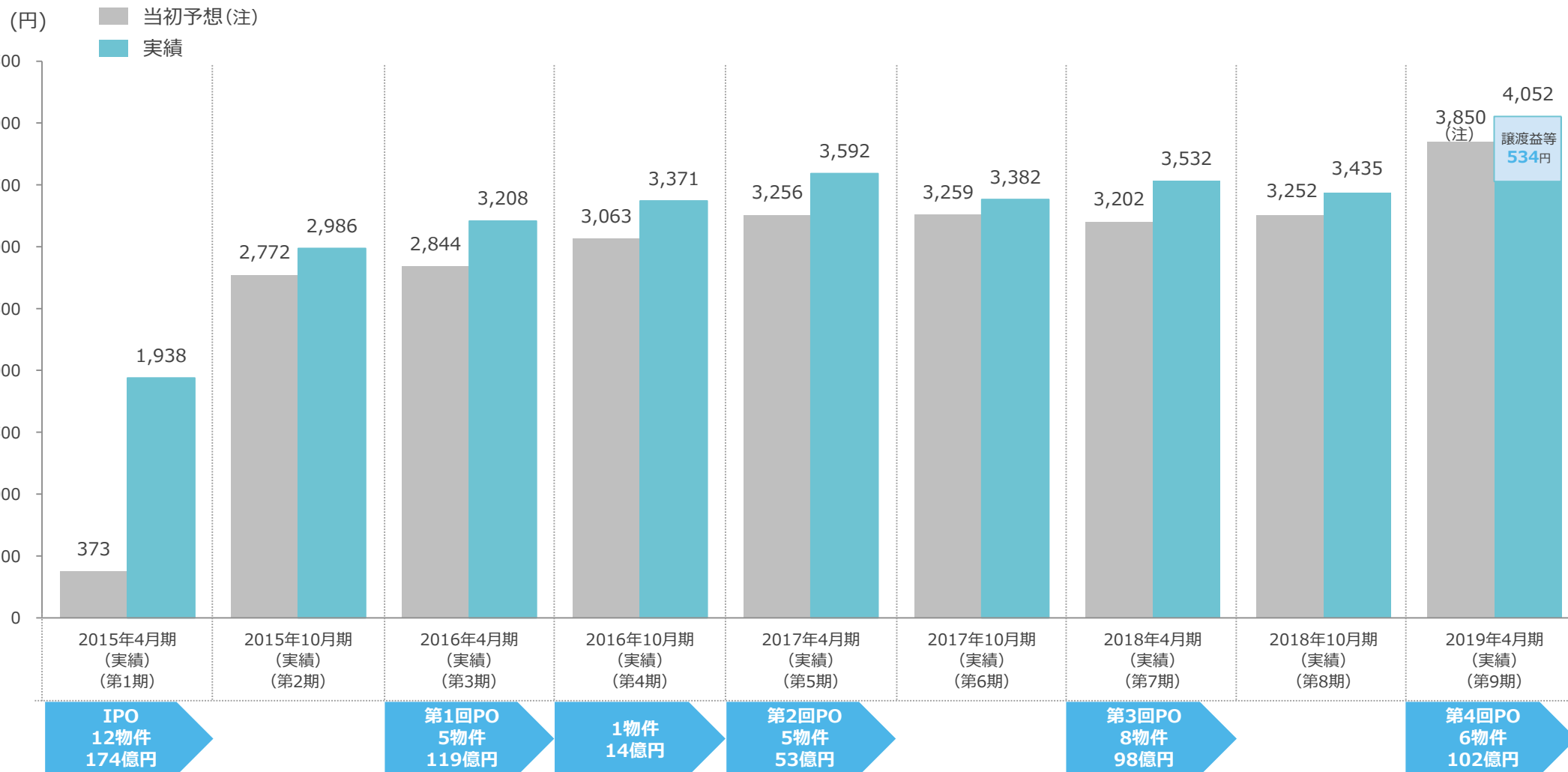
■ 当期純利益の変動要因 (当初予想対比)



項目	変動額 (百万円)
賃貸事業収益の増加 (うちオフィス賃料+18.3、住宅賃料+18.2、店舗賃料△1.0、共益費+4.3、水光熱費収入+8.8、その他営業収入(原状回復工事、更新料、違約解約金など)+36.3)	+84.4
賃貸事業費用の増加 (うちPM報酬増加△5.6、水光熱費増加△6.6、修繕費(原状回復費含む)増加△20.6、その他(広告宣伝費)の減少+6.7)	△25.7
その他 (うち減価償却費の増加△6.9、不動産等売却益+7.6、一般管理費増加△5.9、営業外費用(支払利息)減少+3.2)	+0.3

● 第9期実績は4,052円/口、直近予想比+202円

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4月期 (第9期) の当初予想は2018年12月17日に公表した数値です。

運用実績

■ ポートフォリオの変化

	第8期末時点 ポートフォリオ	取得資産 (2018年11月2日)	譲渡資産 (2018年11月15日)	第9期末時点 ポートフォリオ	取得資産 (2019年5月24日)	資産入替え後 ポートフォリオ
物件数	31物件	6物件	1物件	36物件	1物件	37物件
資産規模 (取得価格)	45,996百万円	10,692百万円	830百万円	55,858百万円	1,020百万円	56,878百万円
鑑定評価額の合計	51,869百万円	11,120百万円	884百万円 (2018年10月31日時点)	63,181百万円	1,070百万円 (2019年4月1日時点)	64,251百万円
鑑定NOI利回り	6.08%	5.40%	6.83% (2018年10月31日時点)	5.96%	5.77% (2019年4月1日時点)	5.96%
平均築年数 (2019年4月30日時点)	25.6年	24.1年	29.0年	25.2年	29.5年	25.3年

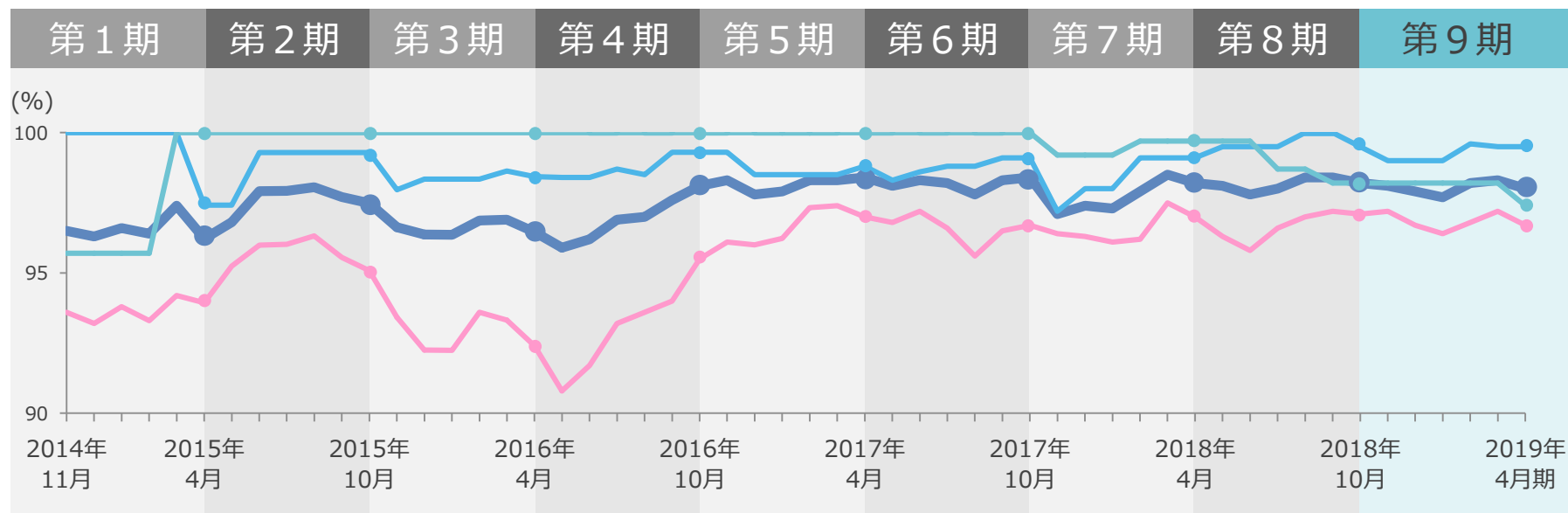
■ 取得及び譲渡物件の概要 (注)

物件名	取得資産						譲渡資産	取得資産
	NU関内ビル	東戸塚ウエストビル	Rising Place 川崎二番館	Jパレス桜台	パーソナージュ横浜	T's garden 西八王子WEST	マーランドファイブ	T's garden 大島
所在	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	神奈川県川崎市	東京都練馬区	神奈川県横浜市	東京都八王子市	埼玉県富士見市	東京都江東区
種別	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
取得/譲渡価格	3,800百万円	2,650百万円	1,812百万円	1,090百万円	740百万円	600百万円	1,150百万円	1,020百万円
帳簿価格	3,817百万円	2,661百万円	1,917百万円	1,102百万円	749百万円	611百万円	813百万円	—
鑑定NOI利回り	5.60%	5.32%	4.93%	4.83%	6.05%	6.16%	6.83%	5.77%
稼働率	99.0%	100.0%	97.8%	100.0%	89.2%	93.2%	93.0%	100.0%

(注)2018年11月2日に取得した6物件の数値は、2019年4月30日時点のものですが、「マーランドファイブ」の帳簿価格、鑑定NOI利回り、稼働率は2018年10月31日時点、「T's garden大島」の鑑定NOI利回りは2019年4月1日時点、稼働率は2019年5月31日のものです。

- ポートフォリオ全体では、第9期末時点で98.0%
- 住宅・商業施設の稼働率が若干低下、オフィスは99.5%と前期並みの高水準

■ 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)
全体	96.2%	97.5%	96.5%	98.1%	98.4%	98.4%	98.2%	98.2%	98.0%
オフィス	97.4%	99.3%	98.4%	99.3%	98.8%	99.1%	99.1%	99.5%	99.5%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	98.2%	97.4%
住宅	93.9%	95.1%	92.4%	95.5%	97.0%	96.7%	97.0%	97.1%	96.7%

(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。

● 新規・解約賃料

- 第9期は新規契約の月間賃料が21.3百万円に対し、解約は-19.1百万円、差引き+2.1百万円
- 日本橋浜町ビル、白山麻の実ビルでは、テナントの入替えにより、月間賃料がそれぞれ30%超増加

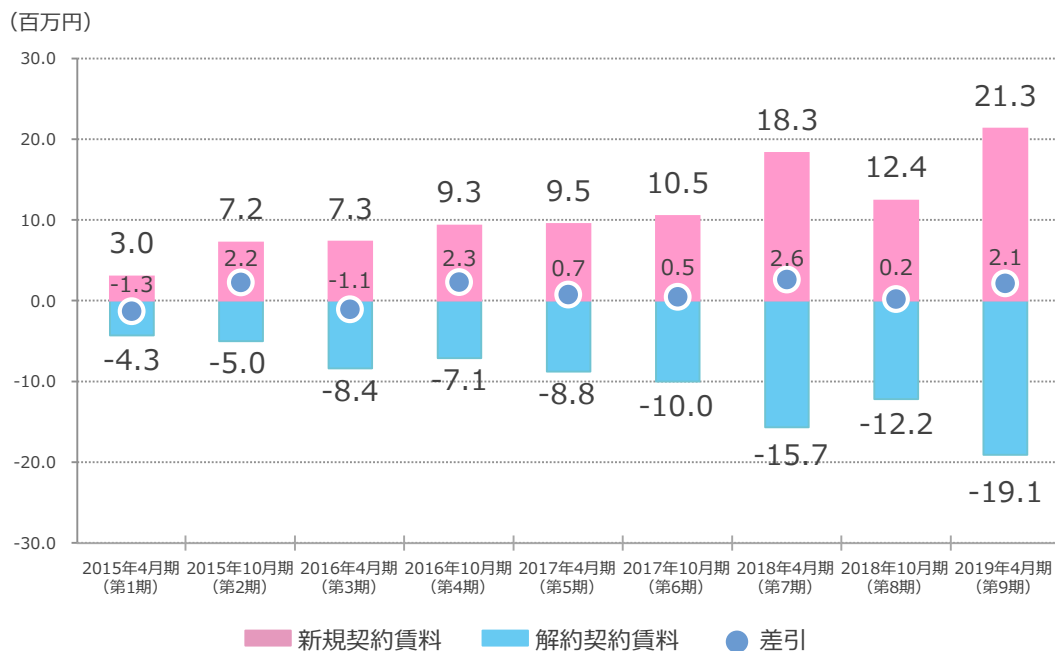
新規・解約 賃料	
月間	6ヶ月換算
+2.1百万円	+13.1百万円

● 賃料改定

- 更新対象358件のうち、133件が増額での更新
- 賃料の増額率は平均で4.96%と高水準を達成
(増額率内訳：オフィス7.1%、住宅3.3%、商業6.3%)

更新時賃料増額	
月間	6ヶ月換算
+0.8百万円	+5.1百万円

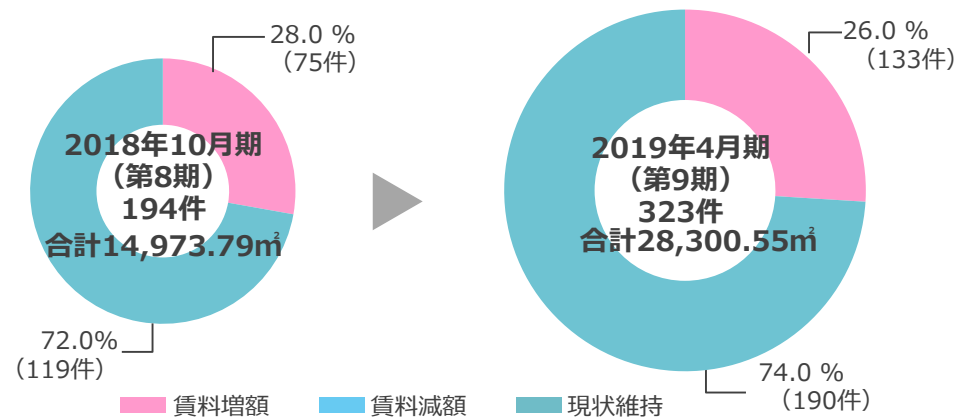
■ 新規・解約月間賃料の推移



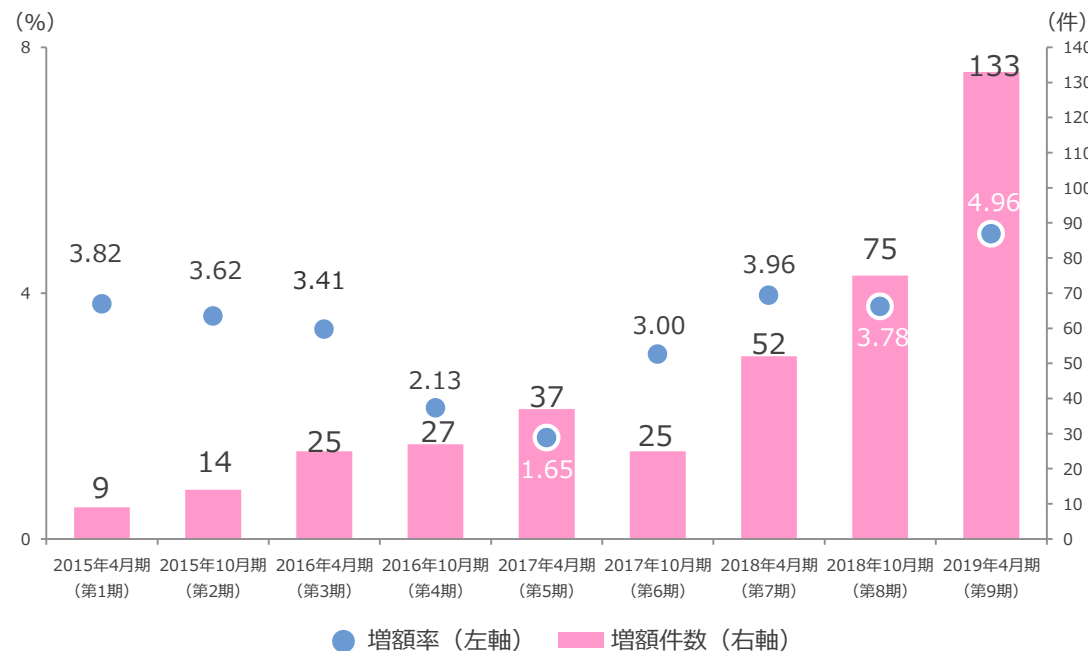
■ 賃料改定の状況比較 (賃貸面積ベース)

更新対象 213件 更新率91%

更新対象 358件 更新率90%

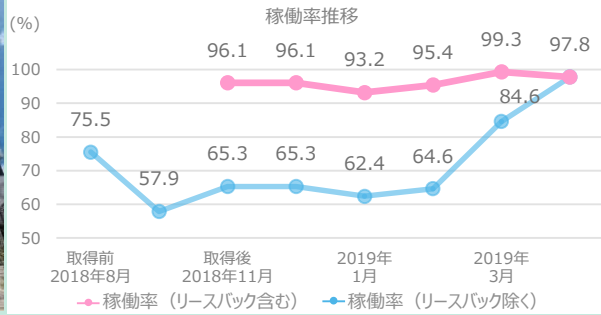


■ 賃料増額改定の状況 (増額件数・増額率)



■ 第9期取得物件

Rising Place川崎二番館



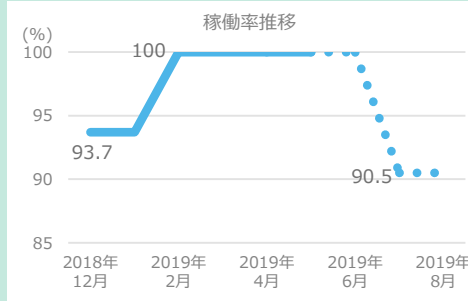
状況

- 2018年11月2日取得、売主による一部空き区画のリースバックにより稼働率を下支え
- 周辺エリアの社宅需要等(47戸)の取り込みに成功、2019年4月末時点でリースバック対象区画はゼロ。実質安定稼働化に成功

東戸塚ウエストビル



- 2019年2月に空き区画をリースアップし100%稼働を実現
- 一方新たに発生した解約への対応要



■ テナント異動に伴うダウンタイムの短縮化

- オフィス物件の解約区画はダウンタイムなく後継テナントが入居

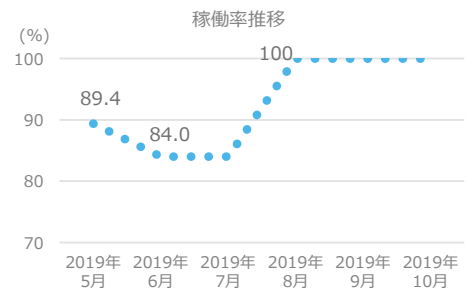
物件名	区画	テナント	契約開始 (空室期間)
KM新宿ビル	5F	小売業	2019/5/1~ (0日)
関内トーセイビルⅡ	8F	法律系専門 サービス業	2019/5/9~ (0日)
	5F	非鉄金属 メーカー	2019/8/1~ (0日)
日本橋浜町ビル	5・6F	物流 サービス業	2019/7/1~ (0日)
稲毛海岸ビル	2F	電子部品・ 製品の販売	2019/6/18~ (78日, 予定)

■ リーシング注力物件

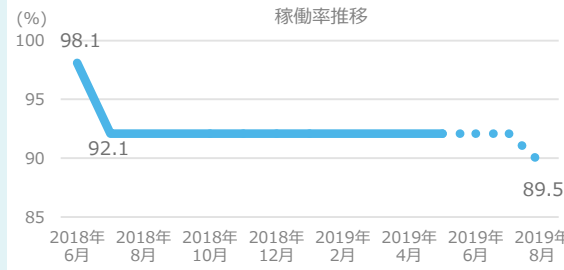
長者町デュオビル



- 2・3F空き区画のOAフロア化によりテナントニーズに対応、100%稼働化の見込み



和紅ビル



状況

- 9期末時点空室の3Fの1区画(223.71㎡)に加えて2019年7月に5Fの1区画(74.00㎡)が空室予定

ターゲット

- 駅前立地を活かした飲食店、学習塾等

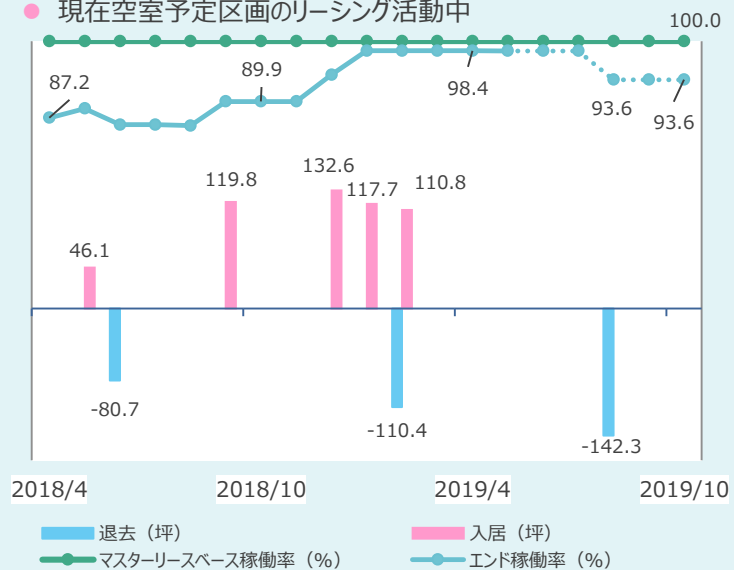
施策

- 店舗・学習塾等へのダイレクト営業の強化
- 内覧会の開催/内覧促進キャンペーンの実施
- 区画分割やスケルトン渡し等、ハード面の諸条件への柔軟な対応

■ 多摩センタートーセイビル エンド稼働率

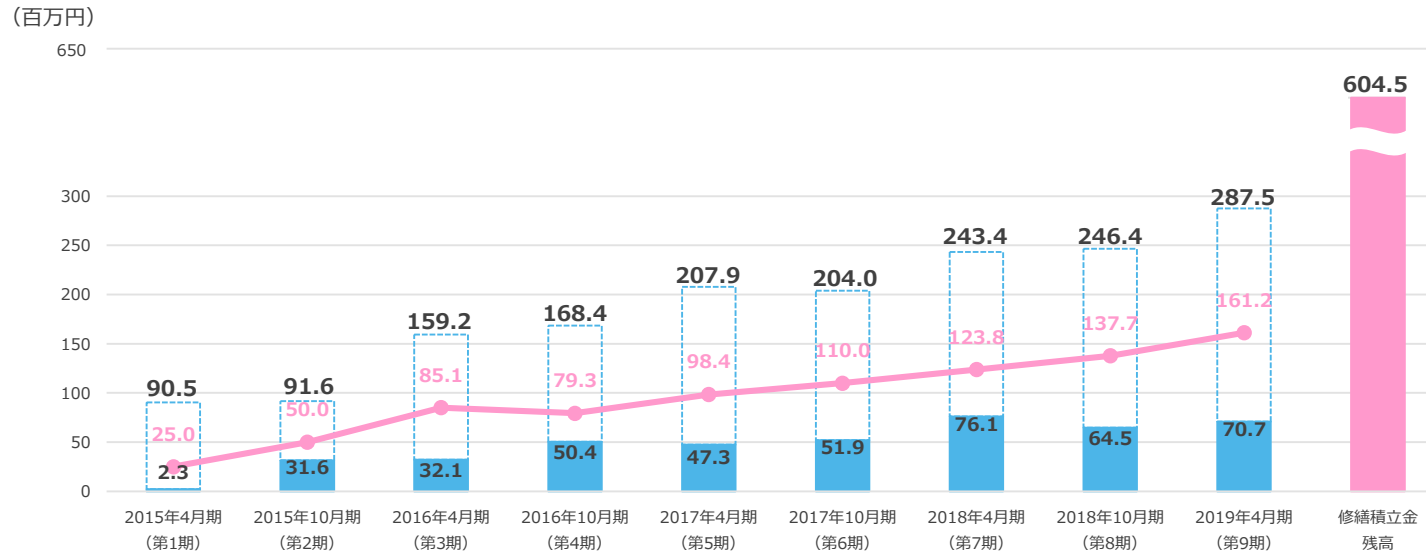
- MLエンド稼働率 第9期末98.4%

- 現在空室予定区画のリーシング活動中



■ CAPEX投資・減価償却額の推移

■ CAPEX投資額（実績） □ 減価償却額 ◆ 修繕積立金 ■ 修繕積立金残高



主要目的別内訳（第1期～第9期累計）

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	162.7	38.1%
電気設備・ その他設備	148.7	34.8%
機械式駐車場	23.8	5.6%
リニューアル・ バリューアップ	91.7	21.5%

設備更新

- 空調設備等を更新

物件名	実施時期	費用
多摩センタートーセイビル	2018年11月	24.8百万円
西台NCビル	2018年11月	14.7百万円
JPT元町ビル	2018年12月	11.3百万円



(多摩センタートーセイビル)



(西台NCビル)



(JPT元町ビル)

室内リニューアル

- 原状回復に加え、水周りの入替えなどを実施

物件名	実施時期	新規契約開始	賃料増額率
アビタート蒲田	2019年1月	2019年2月	+17.7%
T's garden西船橋①	2019年1月	2019年2月	+20.0%
T's garden西船橋②	2019年4月	2019年4月	+16.1%



(アビタート蒲田)



(T's garden西船橋①)



(T's garden西船橋②)

第9期末鑑定評価額

(単位：百万円)

第9期取得	物件名	取得価格	第9期末帳簿価額	2019年4月期（第9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 多摩センタートーセイビル	3,370	3,304	3,730	425	70	60
	O-02 KM新宿ビル	2,057	1,995	2,590	594	70	78
	O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,791	2,560	768	280	290
	O-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	3,991	4,640	648	0	20
	O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,667	2,010	342	40	49
	O-06 新横浜センタービル	1,364	1,350	1,750	399	50	58
	O-07 西台NCビル	1,481	1,474	1,780	305	40	33
	O-08 JPT元町ビル	2,377	2,351	2,850	498	120	121
	O-09 白山麻の実ビル	1,380	1,375	1,640	264	40	46
	O-10 長者町デュオビル	1,300	1,300	1,410	109	20	28
●	O-11 NU関内ビル	3,800	3,817	4,000	182	-	-
●	O-12 東戸塚ウエストビル	2,650	2,661	2,720	58	-	-
	オフィス 小計	27,419	27,081	31,680	4,598	730	786
	Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,251	2,710	458	60	77
	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	1,950	1,918	2,180	261	0	6
	Rt-03 セレクション初富	310	314	356	41	7	8
	Rt-04 和紅ビル	1,400	1,388	1,410	21	0	9
	商業施設 小計	6,040	5,873	6,656	782	67	101
	オフィス・商業施設 中計	33,459	32,954	38,336	5,381	797	888
	Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,515	2,040	524	50	55
	Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,206	1,530	323	40	44
	Rd-03 月光町アパートメント	1,000	990	1,200	209	10	12
	Rd-04 T's garden川崎大師	980	952	1,140	187	10	15
	Rd-05 アピタート蒲田	836	832	929	96	2	3
	Rd-07 アブニール白妙	780	746	945	198	13	18
	Rd-08 ドミトリー原町田	600	620	741	120	20	25
	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,700	3,100	399	30	53
	Rd-10 プライムガーデン	600	614	625	10	0	3
	Rd-11 T's garden新小岩	670	671	729	57	3	4
	Rd-12 ツイン・アベニュー	1,880	1,891	1,970	78	50	53
	Rd-13 マイルストーン東久留米	1,650	1,647	1,700	52	30	37
	Rd-14 ルミエール3番館	1,420	1,425	1,550	124	20	25
	Rd-15 T's garden西船橋	860	865	878	12	1	3
	Rd-16 クエスト山手台	710	713	746	32	0	2
	Rd-17 サンセール与野本町	600	604	622	17	0	1
●	Rd-18 Rising Place川崎二番館	1,812	1,917	1,850	-67	-	-
●	Rd-19 Jパレス桜台	1,090	1,102	1,130	27	-	-
●	Rd-20 ヘルソナー・ジュ横浜	740	749	794	44	-	-
●	Rd-21 T's garden西八王子WEST	600	611	626	14	-	-
	住宅 小計	22,399	22,380	24,845	2,464	279	360
	合計	55,858	55,335	63,181	7,845	1,076	1,249

■ 鑑定評価額増減（対前期比,百万円）

日本橋浜町ビル



- 鑑定評価額 +280
- 鑑定NOI +11.7
- 還元利回り ±0%

■ 新規契約賃料の上昇

新横浜センタービル



- 鑑定評価額 +50
- 鑑定NOI +0.5
- 還元利回り ▲0.1%

■ 還元利回りの低下、継続賃料単価の上昇

JPT元町ビル



- 鑑定評価額 +120
- 鑑定NOI +2.3
- 還元利回り ▲0.1%

■ 還元利回りの低下、増額改定・新規契約賃料の上昇

稲毛海岸ビル

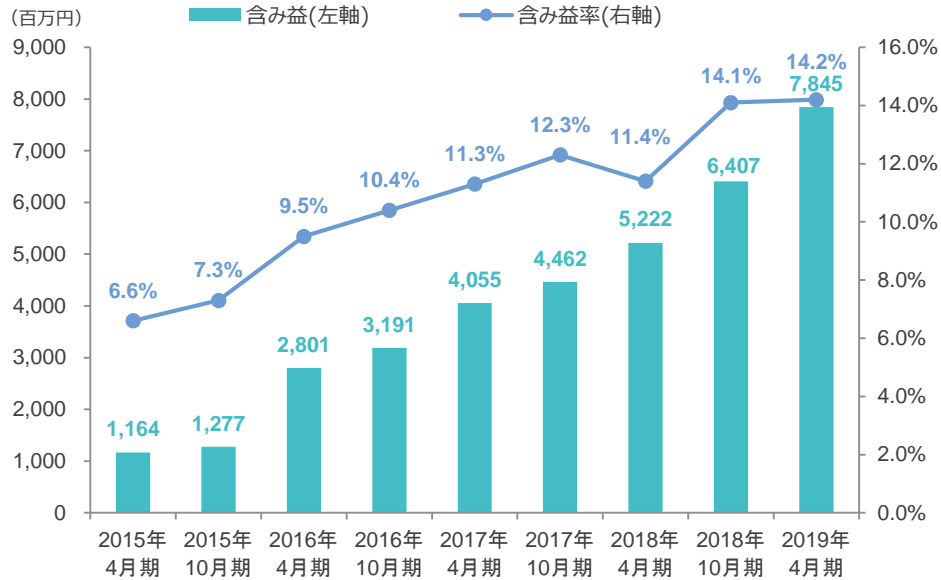


- 鑑定評価額 +60
- 鑑定NOI +0.1
- 還元利回り ▲0.1%

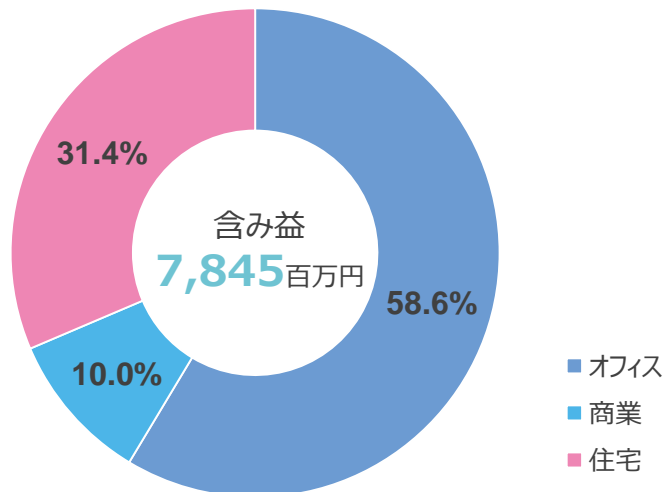
■ 還元利回りの低下

● 含み益は7,845百万円。用途別には、オフィス58.6%、商業10.0%、住宅31.4%の構成

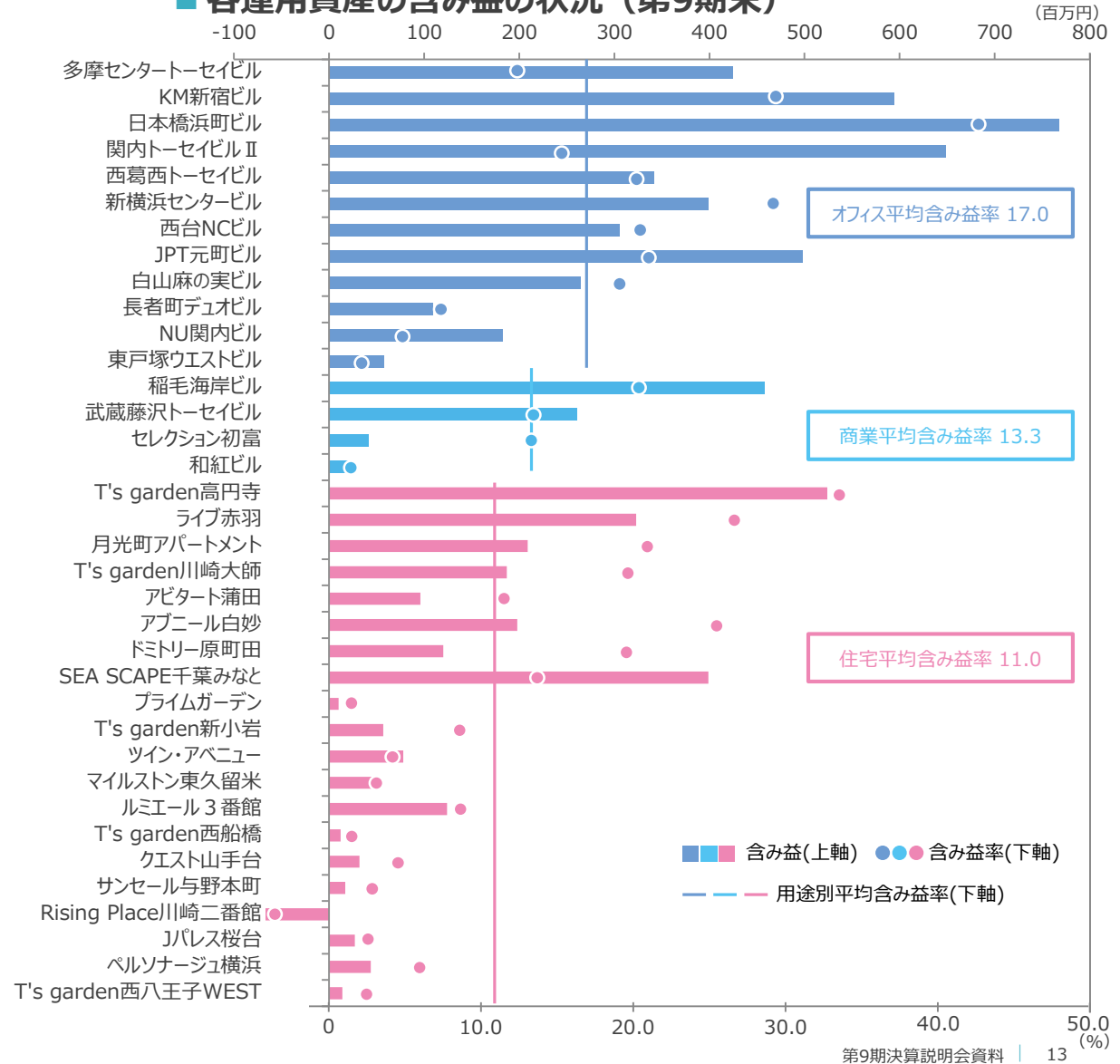
■ ポートフォリオの含み益及び含み益率の推移



■ ポートフォリオの含み益 (第9期末) 用途別比率



■ 各運用資産の含み益の状況 (第9期末)

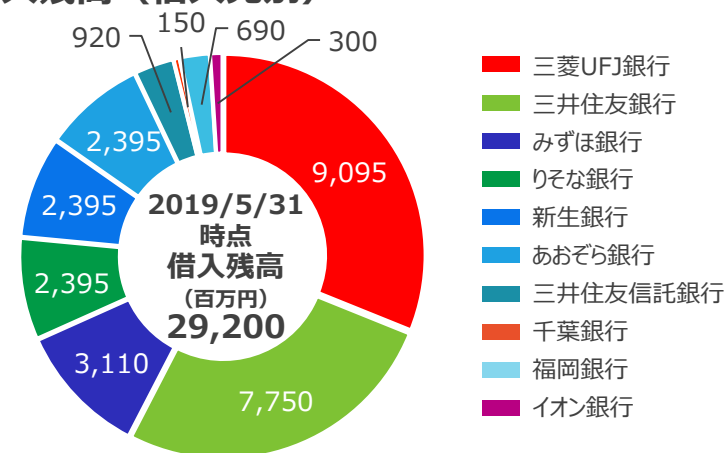


- 期初に公募増資・新たな借入れを実施、第9期末のLTVは前期とほぼ同水準を維持
- 2019年5月末、12億円を、固定金利・期間5.0年で借換え（借換え前：変動金利・期間3.5年）

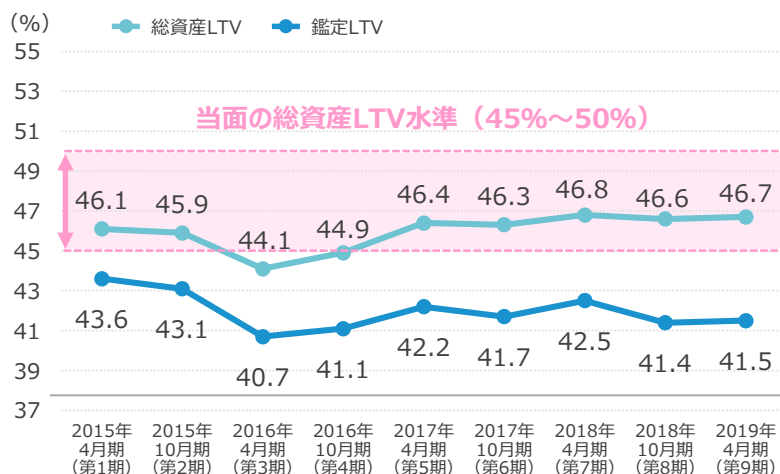
■ 財務指標

	2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期) (A)	借換え後 (B)	増減比・差 (B)-(A)
有利子負債残高	24,000 百万円	29,200 百万円	29,200 百万円	0 百万円
平均調達金利	0.89 %	0.92 %	0.93 %	+0.01 %
平均残存年数	2.7 年	3.1 年	3.2 年	+0.1 年
固定金利比率	69.6 %	70.9 %	75.0 %	+4.1 %
長期借入比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %	0.0 %
LTV	46.6 %	46.7 %	— %	— %

■ 借入残高（借入先別）

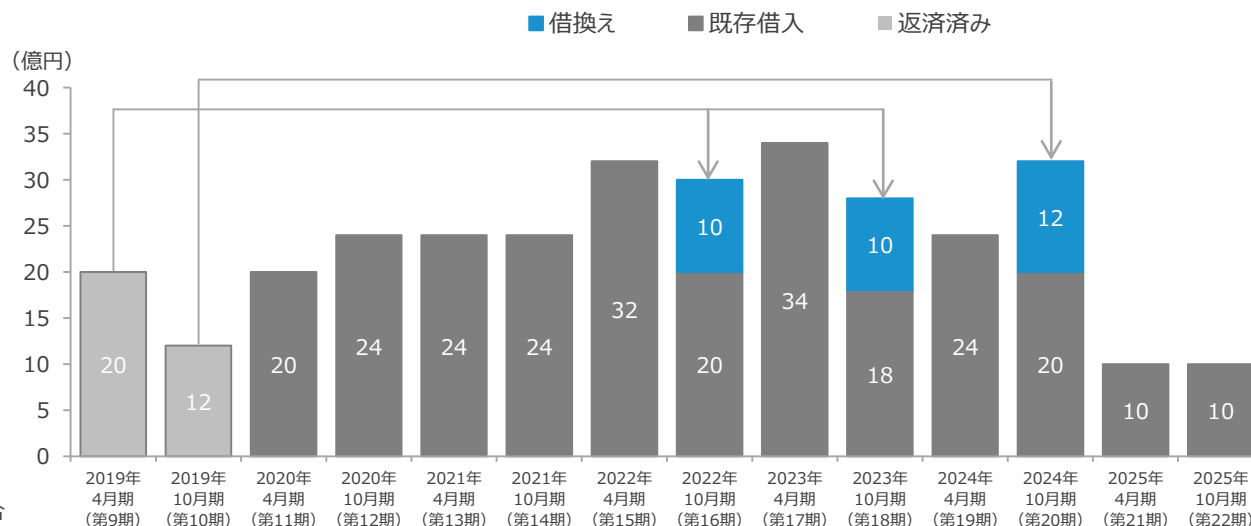


■ 総資産LTV及び鑑定LTV (注) の推移



(注) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の資産総額に含み益を加えた額に対する有利子負債の割合をいいます。

■ 返済期限の分散状況



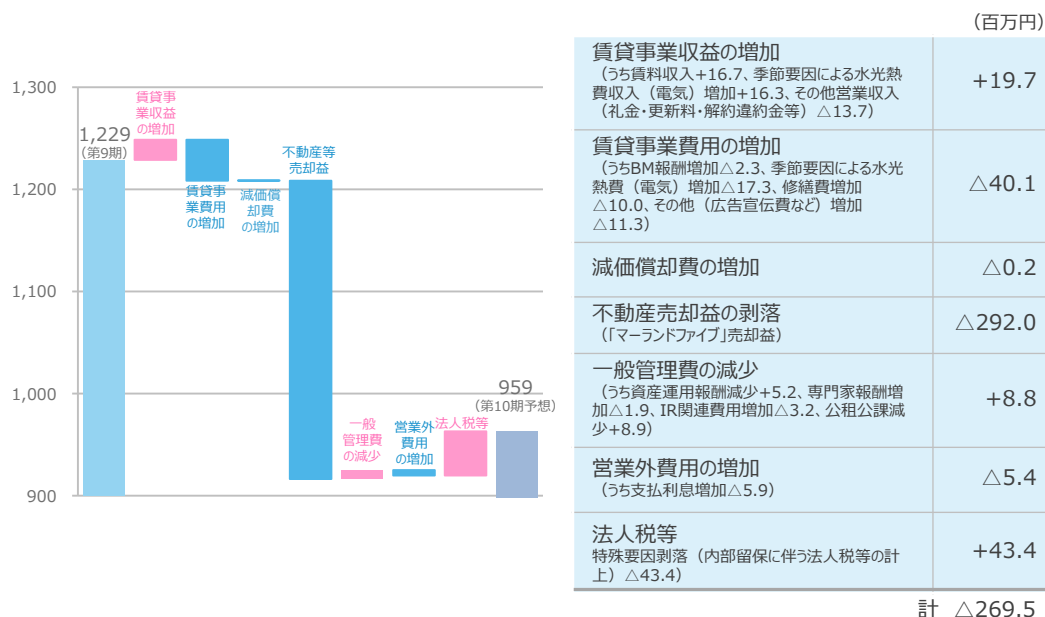
今後について

■ 第10期・第11期の業績予想

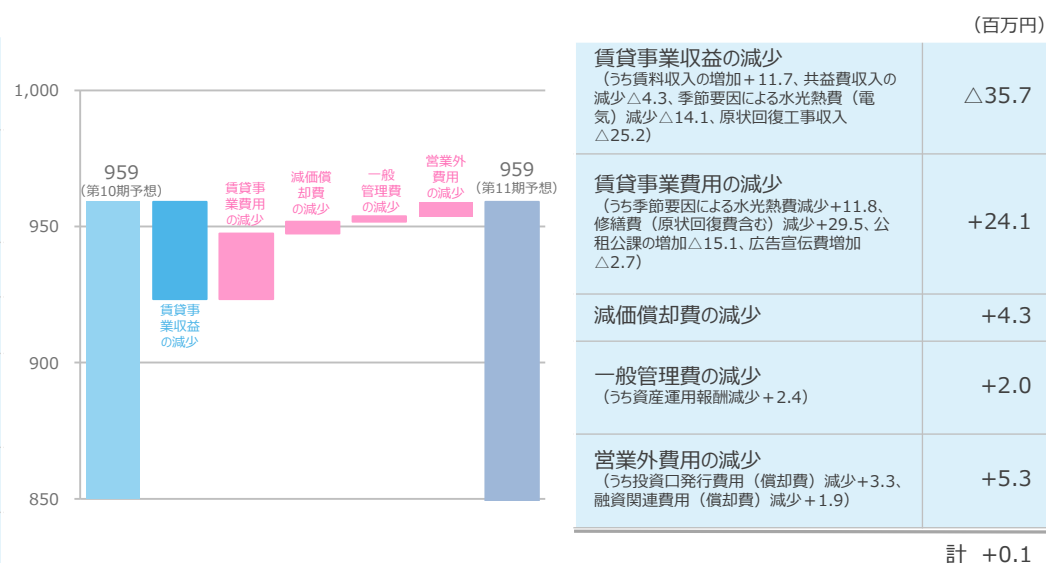
(百万円)

	2019年 4月期実績 (第9期)	2019年10月期予想 (第10期)				2020年 4月期予想 (第11期)	第10期 予想対比
		当初予想 (2018年12月17日発表)	今回予想 (2019年6月14日発表)	第9期 実績対比	当初 予想対比		
営業収益	2,748	2,383	2,475	△9.9%	+3.9%	2,440	△1.4%
営業利益	1,490	1,173	1,187	△20.4%	+1.2%	1,181	△0.4%
当期純利益	1,229	946	959	△21.9%	+1.4%	959	+0.0%
1口当たり分配金 (円)	4,052	3,430	3,480	△14.1%	+1.5%	3,480	0.0%

■ 第10期予想当期純利益の変動要因 (対第9期実績)



■ 第11期予想当期純利益の変動要因 (対第10期予想)



(注) 2019年10月期及び2020年4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。

外部成長

- “T’s garden大島”の取得（2019年5月）
 - 継続的な資産規模の拡大への取組み
 - 全額自己資金による物件取得
 - スポンサーサポートの活用により相対的に高い利回り物件を取得
- パイプライン案件の発掘
 - 「スポンサーによる取得」→「バリューアップ工事・リースアップ」→「投資法人による取得」のサイクルによるパイプライン獲得
 - 引き続き取得環境は厳しいが、利回り目線は維持（償却後4%台半ば～後半）
 - 利回り確保・地域分散の観点から東京経済圏以外の物件の探索
 - アセットの多様化の観点からホテル・倉庫についても取得を検討するものの利回り含め厳選対応

内部成長

- 稼働率の安定化・収益力の向上
 - 空室部分・解約予定部分の早期リースアップ
 - 和紅ビル（現状空室）・東戸塚ウエストビル（6月末退去）に注力
 - テナント入替時・契約更新時の賃料水準見直し
 - オフィス・商業のテナント入替（退去・入居）のタイミングで、計画通り賃料増額を図る
 - 第10期更新対象274件（オフィス32件、商業7件、住宅235件）～市場実勢を踏まえたきめ細かい交渉実施
- 物件価値の維持・向上
 - 築年数を踏まえ計画的なCAPEX投資を実施
 - 住宅についてはテナント入退去時の原状回復工事に加え、陳腐化回避のためのリニューアルも意識。安定した稼働率維持を図る

“T’s garden大島”（借地権建物） ～2019年5月24日取得～



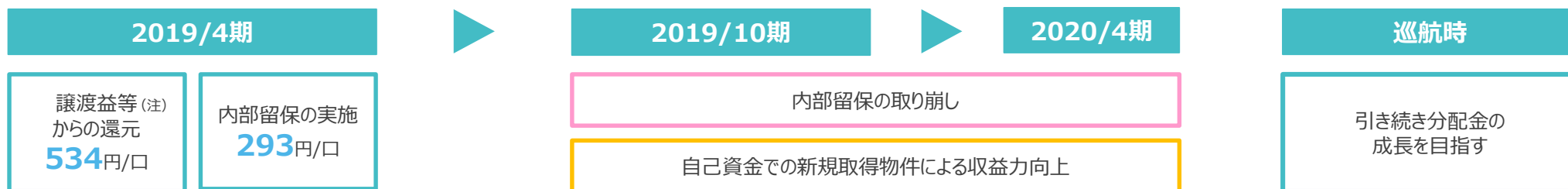
2015年12月 スポンサーによる取得

- バリューアップ工事・稼働率安定化
 - 外壁改修
 - エントランス(入り口・内部)改装
 - 植栽等・美化工事
 - 遵法性確保対応
- 投資法人取得
 - 取得時稼働率100%
 - 鑑定NOI利回り5.77%
 - 想定償却後鑑定NOI利回り5.49%

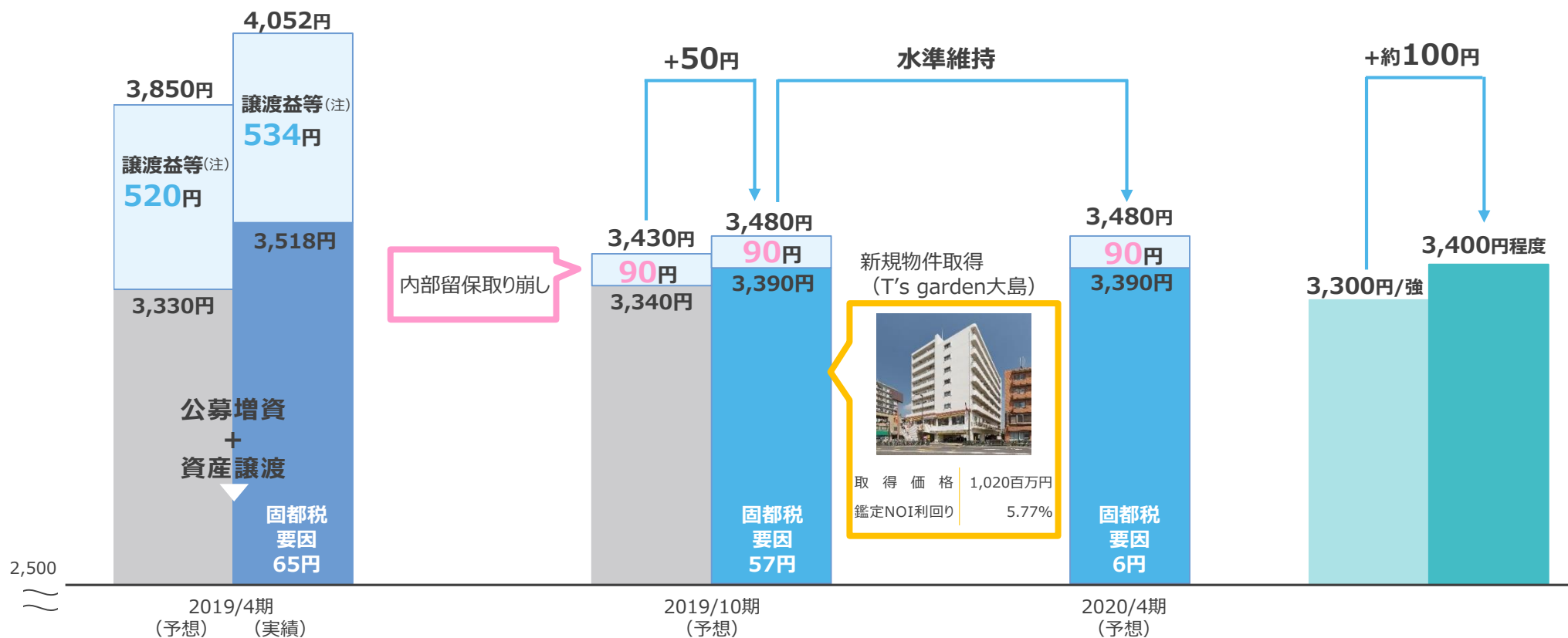
財務戦略

- 投資口価格の向上に資するアクション
 - 手元資金の有効活用策として物件取得実施済。資金効率改善に加えLTVの変更なく収益力・巡航時分配金水準の向上を実現
 - 内部留保の取り崩しによる分配金の上積み。投資主への還元実施
- 資金調達の安定化・健全化
 - 2019年5月末リファイナンス実施済（12億円、年限5年、固定金利）
 - 調達期間の長期化・返済期限の分散・固定金利調達比率引き上げ

1口当たり分配金の推移



- 2018年12月17日付で公表した予想
- 実績
- 2019年6月14日付で公表した予想



(注)「マールランドファイブ」の譲渡に伴う譲渡益、及び当該譲渡による影響（当該譲渡益からの内部留保、内部留保に伴う法人税等の計上等）を含んでいます。

APPENDIX

ポートフォリオの推移

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	1物件取得後 (2019/5末)							
資産規模 (億円)	174	174	119 ▲第1回 公募増資	293	14 ▲期中取得	308	53 ▲第2回 公募増資	361	361	98 ▲第3回 公募増資	459	459	106 ▲第4回 公募増資	8.3 譲渡	558	10 ▲期中取得	568
物件数	12物件	12物件	17物件	18物件	23物件	23物件	31物件	31物件	36物件	37物件							
テナント数	382	385	553	572	671	670	1,120	1,118	1,307	1,361							
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%							
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%	(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%	(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	642億円	(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	—							
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	—							

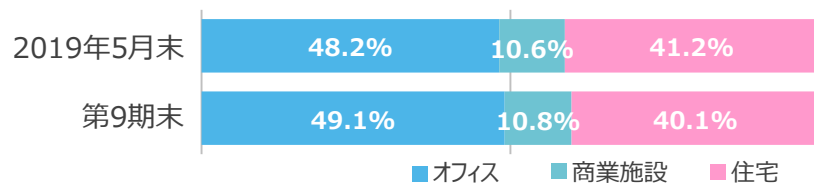
(注1) 1物件取得後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、2019年5月末時点における賃貸借契約に基づくテナント数、賃貸面積を用いて計算しています。なお、同時点の賃貸面積は速報値であり、確定値とは異なる場合があります。

(注2) 1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9期末保有36物件については2019年4月末時点、新規取得1物件については、同年4月1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、NAV÷発行済投資口数の総口数の算式、NAVは、投資口の発行価額総額+(鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計)の算式により計算しています。

(注4) 「含み益」は、各時点の保有資産の「鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計」を記載しています。

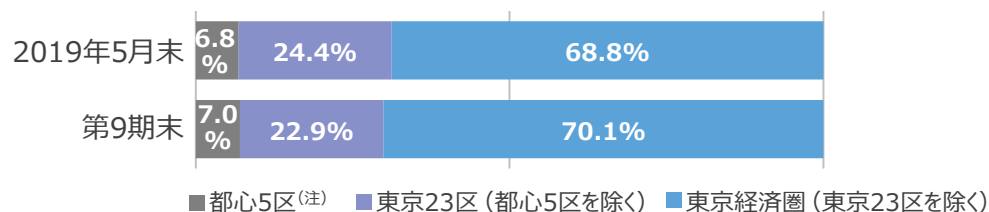
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第9期末	2019年5月末
オフィス	6.09%	6.09%
商業施設	6.31%	6.31%
住宅	5.71%	5.71%

■ 地域別投資比率（取得価格ベース）

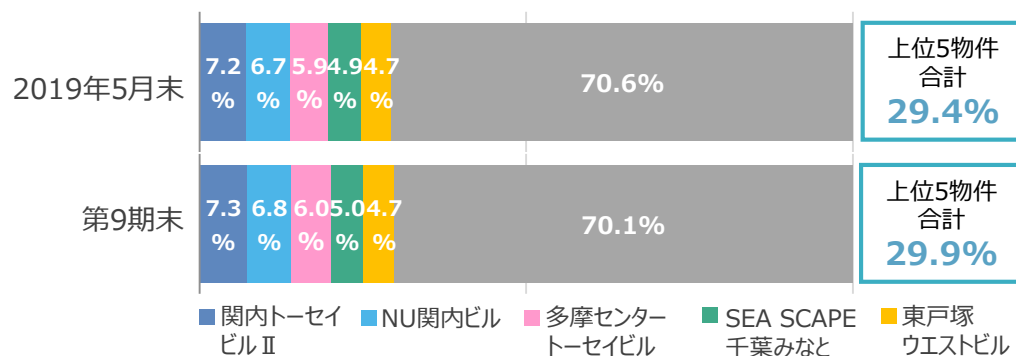


■ 地域別平均鑑定NOI利回り

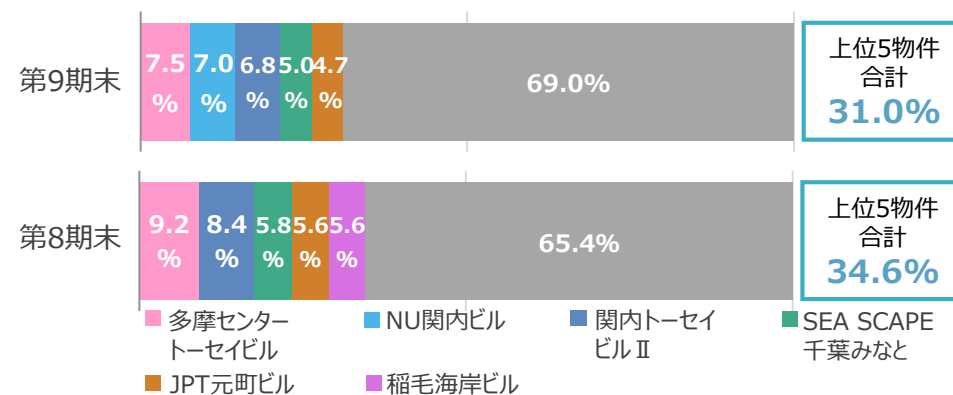
	第9期末	2019年5月末
都心5区(注)	6.33%	6.33%
東京23区	5.64%	5.65%
東京経済圏	6.03%	6.03%

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

■ 物件別投資比率（取得価格ベース）



■ 物件別NOI比率



ポートフォリオ一覧 (37物件)

物件番号	第9期取得	第10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	29.8	東京都多摩市	3,370	5.9	3,730	7.14	9,737.49	100.0 (98.4)	4.36
O-02			KM新宿ビル	27.6	東京都新宿区	2,057	3.6	2,590	5.73	3,403.95	100.0	5.52
O-03			日本橋浜町ビル	28.5	東京都中央区	1,830	3.2	2,560	7.01	3,334.40	100.0	6.11
O-04			関内トーセイビルⅡ	35.2	神奈川県横浜市	4,100	7.2	4,640	6.02	6,919.80	100.0	11.54
O-05			西葛西トーセイビル	25.2	東京都江戸川区	1,710	3.0	2,010	6.15	3,187.97	100.0	3.84
O-06			新横浜センタービル	28.4	神奈川県横浜市	1,364	2.4	1,750	6.88	3,888.28	100.0	6.47
O-07			西台NCビル	27.1	東京都板橋区	1,481	2.6	1,780	6.27	3,798.48	100.0	5.25
O-08			JPT元町ビル	27.5	神奈川県横浜市	2,377	4.2	2,850	6.08	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
O-09			白山麻の実ビル	25.8	東京都文京区	1,380	2.4	1,640	5.51	1,860.51	100.0	7.31
O-10			長者町デュオビル	25.8	神奈川県横浜市	1,300	2.3	1,410	5.37	2,204.74	89.4	3.56
O-11	●		NU関内ビル	32.2	神奈川県横浜市	3,800	6.7	4,000	5.60	8,025.76	99.0	4.56
O-12	●		東戸塚ウエストビル	26.2	神奈川県横浜市	2,650	4.7	2,720	5.32	5,667.32	100.0	5.22
オフィス小計				-	-	27,419	48.2	31,680	6.09	57,481.83	99.5	-
Rt-01			稲毛海岸ビル	26.4	千葉県千葉市	2,380	4.2	2,710	6.33	5,890.92	96.4	6.49
Rt-02			武蔵藤沢トーセイビル	21.7	埼玉県入間市	1,950	3.4	2,180	6.56	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-03			セレクション初富	15.9	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	356	6.63	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04			和紅ビル	32.9	千葉県千葉市	1,400	2.5	1,410	5.84	2,827.26	92.1	9.32
商業施設 小計				-	-	6,040	10.6	6,656	6.31	16,647.35	97.4	-
オフィス・商業施設中計				-	-	33,459	58.8	38,336	6.13	74,129.18	99.0	-

ポートフォリオ一覧 (37物件)

物件番号	第9期取得	第10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(mi)	稼働率(%)	PML値(%)
Rd-01			T's garden高円寺	8.3	東京都杉並区	1,544	2.7	2,040	5.35	2,169.38	95.3	7.91
Rd-02			ライブ赤羽	30.1	東京都北区	1,227	2.2	1,530	6.39	3,876.41	97.2	7.45
Rd-03			月光町アパートメント	11.1	東京都目黒区	1,000	1.8	1,200	5.24	1,392.13	96.9	8.98
Rd-04			T's garden川崎大師	10.2	神奈川県川崎市	980	1.7	1,140	5.79	2,067.85	96.4	7.38
Rd-05			アピタート蒲田	27.9	東京都大田区	836	1.5	929	5.48	1,768.23	96.3	7.82
Rd-07			アブニール白妙	24.2	神奈川県横浜市	780	1.4	945	6.78	2,499.93	91.5	7.57
Rd-08			ドミトリー原町田	26.8	東京都町田市	600	1.1	741	7.07	1,867.03	94.9	5.29
Rd-09			SEA SCAPE千葉みなと	11.1	千葉県千葉市	2,800	4.9	3,100	5.90	6,758.52	96.6	7.30
Rd-10			プライムガーデン	24.2	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.1	625	6.15	3,687.98	98.3	9.42
Rd-11			T's garden新小岩	21.1	東京都葛飾区	670	1.2	729	5.34	1,652.93	96.7	4.41
Rd-12			ツイン・アベニュー	27.1	東京都練馬区	1,880	3.3	1,970	5.38	4,558.96	100.0	5.70
Rd-13			マイルストーン東久留米	29.6	東京都東久留米市	1,650	2.9	1,700	5.69	3,546.62	95.0	4.34
Rd-14			ルミエール3番館	24.6	埼玉県川口市	1,420	2.5	1,550	6.02	5,644.16	95.6	2.58
Rd-15			T's garden西船橋	28.2	千葉県船橋市	860	1.5	878	5.72	2,643.84	94.4	7.50
Rd-16			クエスト山手台	30.2	神奈川県横浜市	710	1.2	746	5.88	2,802.74	97.2	9.66
Rd-17			サンセール与野本町	28.5	埼玉県さいたま市	600	1.1	622	5.76	1,419.39	97.2	4.13
Rd-18	●		Rising Place川崎二番館	2.2	神奈川県川崎市	1,812	3.2	1,850	4.93	2,962.48	98.5	3.94
Rd-19	●		Jバレス桜台	25.2	東京都練馬区	1,090	1.9	1,130	4.83	2,395.40	100.0	5.38
Rd-20	●		ペルソナーージュ横浜	28.4	神奈川県横浜市	740	1.3	794	6.05	1,989.84	89.2	4.65
Rd-21	●		T's garden西八王子WEST	22.2	東京都八王子市	600	1.1	626	6.16	2,315.99	97.6	7.44
Rd-22		●	T's garden大島	29.5	東京都江東区	1,020	1.8	1,070	5.77	2,705.70	100.0	5.35
住宅 小計				-	-	23,419	41.2	25,915	5.71	60,725.51	96.6	-
合計/平均				25.3	-	56,878	100.0	64,251	5.96	134,854.69	97.9	3.29

(注) 本表における数値は2019年4月末時点の数値ですが、10期に取得した「T's garden大島」の「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2019年4月1日時点のものです。「総賃貸可能面積」及び「稼働率」は2019年5月末時点のものです。なお、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」は速報値を記載しているため、確定値とは異なる場合があります。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SOMPOLリスクマネジメント株式会社による2019年5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。

■ トーセイグループにおけるESG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一員として、「トーセイグループESG方針」ならびに「ESG行動指針」のもとで活動しています。

トーセイグループESG方針

トーセイグループは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造することを存在意義としており、環境（Environment）・社会（Society）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

トーセイグループESG行動指針

- | | | |
|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 1. 健全な成長を実現する事業活動の推進 | 4. 環境に配慮した事業活動の推進 | 7. 従業員満足の上昇 |
| 2. 法令・諸規則の遵守 | 5. 保有不動産を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献 | 8. ESG情報の開示 |
| 3. 不動産の価値を高める取り組み | 6. 顧客満足の上昇 | |

■ トーセイ・アセット・アドバイザーズにおける環境への取組み

バリューアップ工事等の実施により、築年数が比較的経過した物件のパフォーマンス向上を図り、その資産価値を維持し、投資物件として長期間にわたり活用することを目指しています。

環境認証の取得

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



新横浜センタービル
★★★

空調機器更新による エネルギー効率の改善

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



多摩センタートーセイビル

屋上緑化

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



月光町アパートメント

屋上菜園の運営

事務所である虎ノ門トーセイビルの屋上で、2010年5月から屋上菜園を運営しています。



苗植えの様子

■ 投資家利益と一致する仕組み

運用報酬体系

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

スポンサーによるセიმボード出資

投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、セიმボード出資を実施。スポンサー（トーセイ株式会社）は、2019年4月末時点で、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。

投資口累積投資制度の導入

投資主利益とトーセイグループ役職員利益の合致

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

従業員への取り組み

● 人材教育研修

トーセイグループでは、従業員の自己研鑽、スキル向上をバックアップするため、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度、資格取得奨励制度を導入しています。



● 従業員のワークライフバランスをサポート

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

■ トーセイグループにおける社会への取り組み

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。



活動結果

45人
参加者数

31袋
回収 (45ℓゴミ袋)

● 緑の募金



● キャップの再資源化



● 東日本大震災 被災地支援活動の継続

※写真は近年実施したボランティア活動

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



トーセイグループ社員有志メンバー等に募金を募り、寄付金の合計1.4百万円で、東松島市に開校したばかりの鳴瀬未来中学校に和太鼓を寄贈しました。

寄贈

28台
和太鼓



秋祭りのサポート
(2018年)

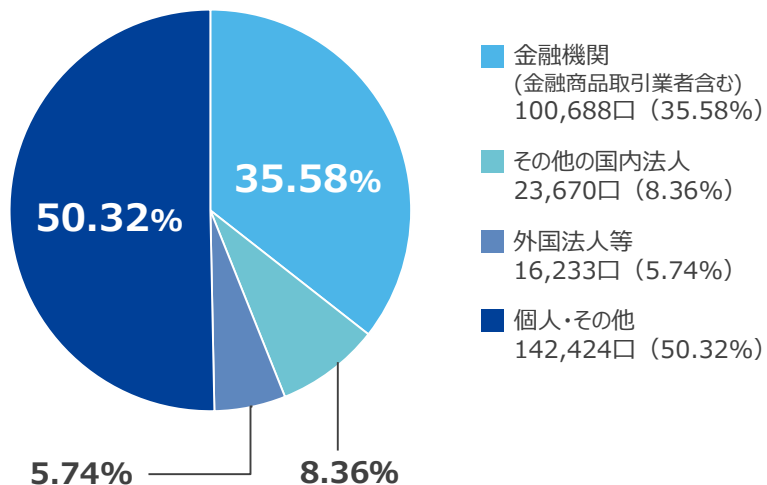


まちはらき祭りのサポート
(2017年)

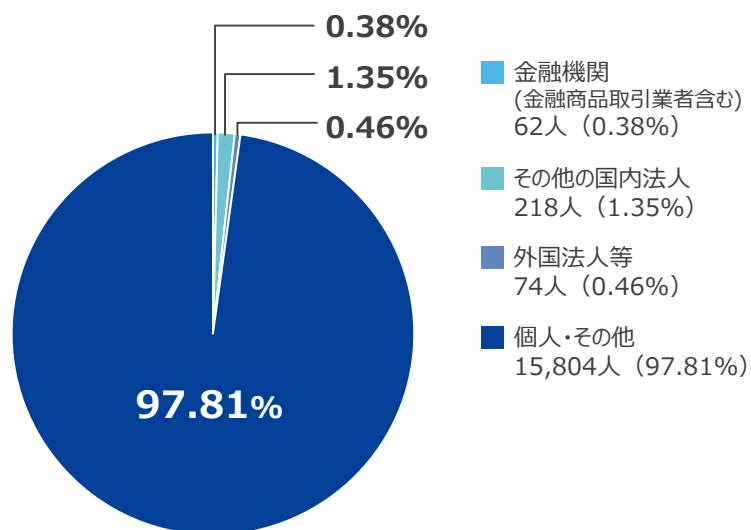


保育所遊具のペンキ塗り
(2016年)

■ 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16,158名）



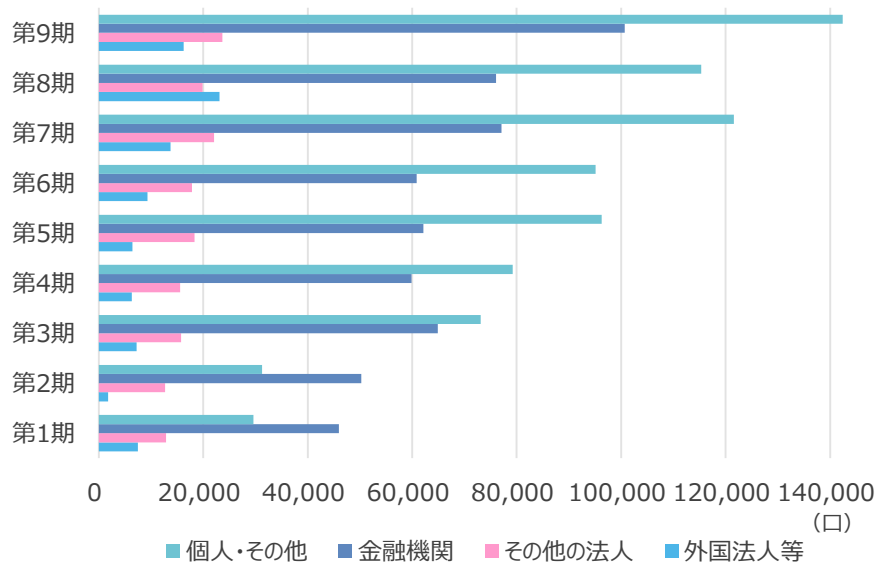
■ 主要な投資主一覧（上位10位）（注）

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）	26,550口	9.38%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	19,039口	6.72%
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）	10,530口	3.72%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,924口	3.15%
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,376口	1.54%
7	近畿産業信用組合	4,340口	1.53%
8	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	4,049口	1.43%
9	JPモルガン証券株式会社	3,437口	1.21%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	3,058口	1.08%
合計		98,554口	34.82%

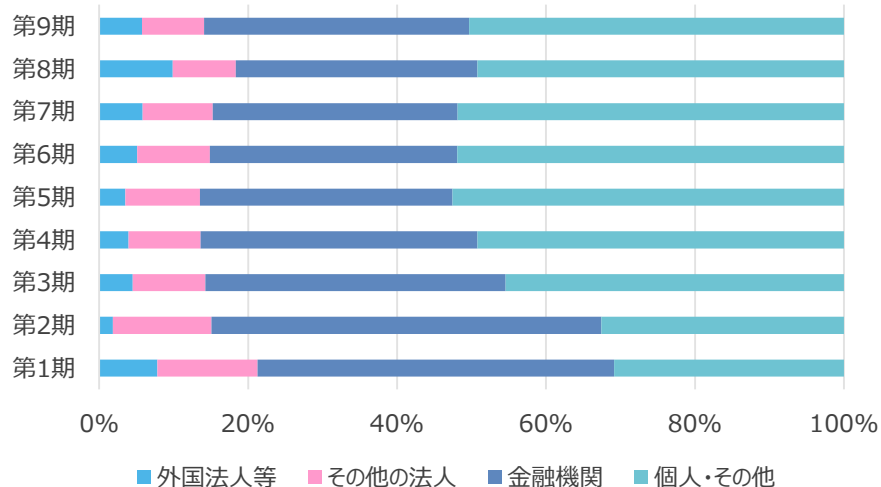
（注）2019年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

■ 投資口保有動向

業態別保有口数推移



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2月13日	ダイワJ-REITキャラバン2018（下期）（東京）
2019年2月21日	日本証券新聞 IRセミナー（広島）
2019年4月23日	日経リート・インフラファンドフォーラム（東京）



ダイワJ-REITフェスタ2018



日経リート・インフラファンドフォーラム

■ 個人投資家向け説明会（予定）

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）

貸借対照表

	2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,902,037	2,241,792
信託現金及び信託預金	3,830,246	4,310,993
営業未収入金	3,555	13,187
前払費用	103,579	166,330
未収消費税等	-	119,462
その他	-	1
【流動資産合計】	5,839,418	6,851,768
(有形固定資産)		
(有形固定資産)	(45,461,135)	(55,335,436)
信託建物	13,515,395	15,958,022
減価償却累計額	△1,244,757	△1,467,073
信託建物(純額)	12,270,638	14,490,949
信託構築物	143,424	167,801
減価償却累計額	△34,091	△38,985
信託構築物(純額)	109,332	128,815
信託機械及び装置	303,516	306,542
減価償却累計額	△84,627	△98,036
信託機械及び装置(純額)	218,889	208,505
信託工具、器具及び備品	123,707	172,411
減価償却累計額	△36,345	△43,741
信託工具、器具及び備品(純額)	87,362	128,669
信託土地	32,774,913	40,378,496
(投資その他の資産)	(214,821)	(292,853)
長期前払費用	204,811	278,476
繰延税金資産	10	4,377
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	45,675,957	55,628,290
投資口交付費	22,284	34,755
【繰延資産合計】	22,284	34,755
資産合計	51,537,660	62,514,815

	2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	83,719	87,630
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	3,200,000
未払金	101,450	131,943
未払法人税等	814	48,843
未払消費税等	69,257	11,542
前受金	451,002	394,839
その他	63,798	72,195
【流動負債合計】	4,770,042	3,946,996
固定負債		
長期借入金	20,000,000	26,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,054,450	2,330,353
その他	2,424	-
【固定負債合計】	22,056,875	28,330,353
負債合計	26,826,918	32,277,349

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	23,907,827	29,009,048
一時差異等調整引当額	△4,219	△2,344
出資総額控除額合計	△4,219	△2,344
出資総額(純額)	23,903,608	29,006,704
剰余金	(809,558)	(1,231,936)
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	809,558	1,231,936
【投資主資本合計】	24,713,166	30,238,640
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,424	△1,175
【評価・換算差額等合計】	△2,424	△1,175
純資産合計	24,710,742	30,237,465
負債純資産合計	51,537,660	62,514,815

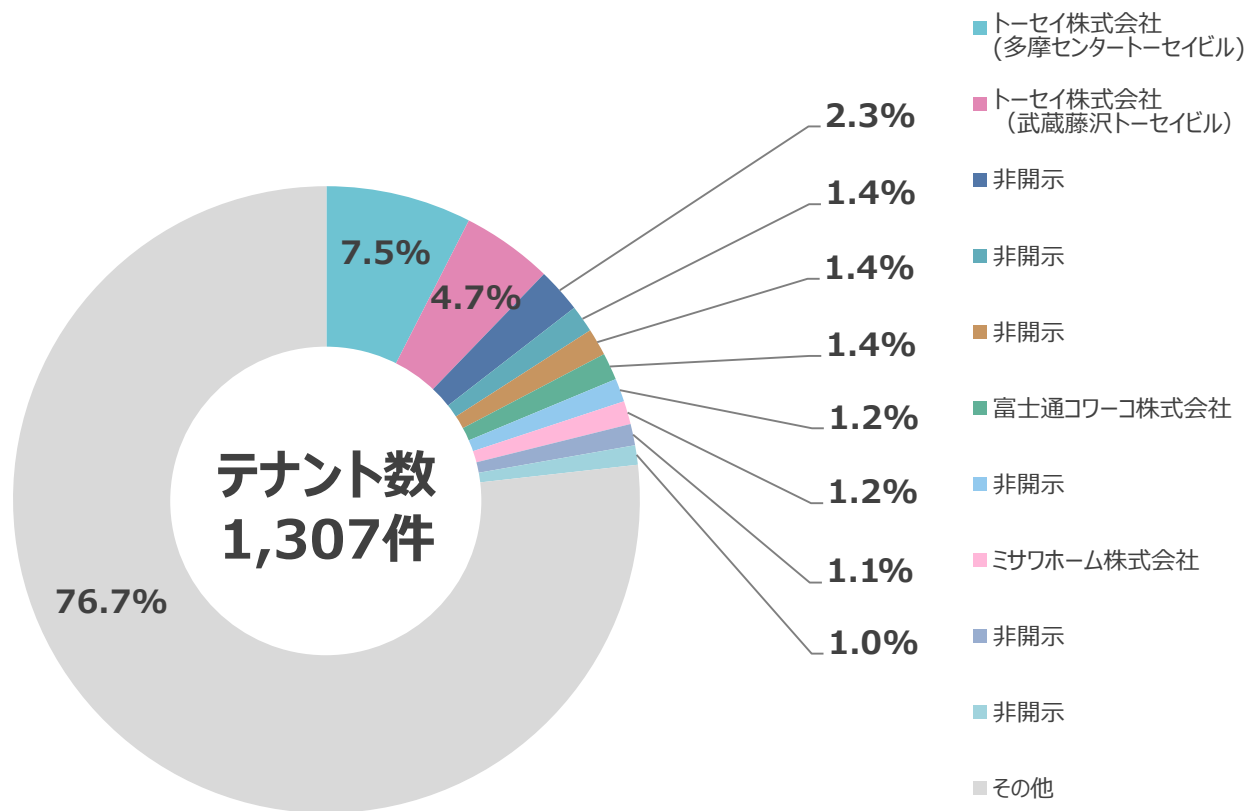
(単位：千円)

(単位：千円)

	2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,852,313	2,218,912
その他賃貸事業収入	199,586	237,348
不動産等売却益	-	292,018
営業収益合計	2,051,900	2,748,279
営業費用		
賃貸事業費用	880,247	1,030,586
資産運用報酬	120,005	151,068
資産保管手数料	2,447	2,457
一般事務委託手数料	14,206	15,757
役員報酬	3,180	2,460
その他営業費用	50,206	55,026
営業費用合計	1,070,294	1,257,356
営業利益	981,605	1,490,922
営業外収益		
受取利息	24	29
受取保険金	-	3,766
損害賠償金	418	-
雑収入	91	64
営業外収益合計	534	3,859
営業外費用		
支払利息	102,076	133,628
融資関連費用	62,578	76,016
その他	11,622	11,239
営業外費用合計	176,277	220,884
経常利益	805,861	1,273,897
税引前当期純利益	805,861	1,273,897
法人税、住民税及び事業税	818	48,848
法人税等調整額	5	△4,367
法人税等合計	824	44,480
当期純利益	805,037	1,229,416
前期繰越利益	4,520	2,519
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	809,558	1,231,936

■ 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	7.5%
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢 トーセイビル	4.7%
3	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	2.3%
4	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	1.4%
5	非開示	1,839.45	セレクション初富	1.4%
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%
7	非開示	1,549.35	非開示	1.2%
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%
9	非開示	1,420.46	非開示	1.1%
10	非開示	1,286.19	非開示	1.0%



物件収支状況①（第9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	207,131	96,382	94,775	171,467	73,875	75,000	80,501
賃貸事業収入	168,148	83,504	79,222	153,262	65,333	70,660	74,349
その他賃貸事業収入	38,983	12,878	15,553	18,205	8,542	4,339	6,152
不動産賃貸事業費用合計 ②	77,823	33,082	39,061	55,171	22,967	23,003	28,753
管理委託費	24,251	8,163	7,737	17,937	6,623	8,439	8,979
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	32,062	8,500	11,691	16,790	7,128	6,040	9,682
損害保険料	423	138	136	252	109	156	154
修繕費	2,225	4,915	4,861	3,403	668	335	421
公租公課	17,492	10,064	8,174	13,468	6,501	7,161	8,305
その他費用	1,067	1,000	6,161	3,018	1,635	569	911
NOI ③ (①-②)	129,308	63,300	55,714	116,296	50,907	51,997	51,748
減価償却費 ④	18,102	8,905	10,738	20,973	9,081	8,204	10,300
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	111,205	54,394	44,975	95,322	41,826	43,792	41,447
資本的支出 ⑥	27,461	343	-	490	-	-	16,749
NCF ⑦ (③-⑥)	101,846	62,957	55,714	115,806	50,907	51,997	34,999

物件収支状況② (第9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	113,999	62,228	48,308	164,564	100,558	126,324	72,186
賃貸事業収入	100,931	47,626	43,094	154,094	89,829	102,024	72,186
その他賃貸事業収入	13,067	14,601	5,214	10,469	10,729	24,299	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	33,302	22,017	14,449	44,465	33,051	47,932	7,545
管理委託費	10,611	4,086	5,161	21,708	13,054	7,569	1,080
信託報酬	300	300	300	299	299	300	300
水道光熱費	11,629	3,031	4,958	13,777	11,386	24,457	-
損害保険料	191	73	83	354	237	218	87
修繕費	370	10,472	402	476	1,132	3,001	283
公租公課	9,533	4,020	3,193	6,745	5,180	11,478	5,775
その他費用	666	32	350	1,103	1,759	906	20
NOI ③ (①-②)	80,696	40,211	33,859	120,098	67,507	78,391	64,640
減価償却費 ④	12,806	6,410	9,786	11,418	9,417	20,338	7,933
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	67,890	33,801	24,072	108,680	58,090	58,053	56,706
資本的支出 ⑥	11,776	100	1,472	338	-	2,590	1,476
NCF ⑦ (③-⑥)	68,920	40,111	32,386	119,760	67,507	75,801	63,164

物件収支状況③ (第9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	64,896	54,714	54,737	35,973	36,762	29,148
賃貸事業収入	14,250	56,947	51,074	52,450	35,029	34,895	27,195
その他賃貸事業収入	–	7,949	3,640	2,286	944	1,867	1,953
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,943	21,824	10,651	14,770	8,089	8,283	11,619
管理委託費	1,104	9,336	4,547	5,298	2,894	2,865	2,537
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	–	8,135	420	744	443	236	576
損害保険料	29	109	57	105	44	51	47
修繕費	132	500	1,320	3,979	802	1,293	5,099
公租公課	2,249	3,121	2,986	3,354	2,099	1,981	1,541
その他費用	129	320	1,018	988	1,506	1,554	1,516
NOI ③ (①-②)	10,306	43,072	44,063	39,966	27,883	28,478	17,529
減価償却費 ④	1,288	10,099	5,796	4,275	3,430	5,204	3,293
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	9,017	32,972	38,266	35,691	24,452	23,274	14,236
資本的支出 ⑥	–	710	–	157	441	–	2,243
NCF ⑦ (③-⑥)	10,306	42,362	44,063	39,809	27,441	28,478	15,285

物件収支状況④ (第9期末)

(単位：千円)

物件名	Rd-06 マーランドファイブ	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE 千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン	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	3,709	37,270	30,288	119,639	31,855	25,981	64,296	67,966
賃貸事業収入	2,863	35,483	28,922	109,842	31,499	24,634	62,806	61,460
その他賃貸事業収入	846	1,786	1,366	9,796	356	1,347	1,489	6,506
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,784	10,830	10,428	34,503	9,759	5,847	12,622	19,938
管理委託費	289	2,782	2,730	9,933	3,763	2,624	3,486	5,645
信託報酬	24	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	739	765	695	9,334	408	576	821	4,054
損害保険料	6	65	62	223	92	48	112	108
修繕費	222	3,953	2,936	3,436	2,450	703	2,692	5,260
公租公課	2,570	2,050	2,398	9,209	2,436	1,449	4,538	2,692
その他費用	(67)	912	1,304	2,064	308	145	670	1,876
NOI ③ (①-②)	(75)	26,440	19,860	85,136	22,095	20,134	51,674	48,028
減価償却費 ④	812	6,422	5,158	23,811	3,540	2,535	3,775	7,949
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	(888)	20,017	14,701	61,325	18,555	17,599	47,898	40,078
資本的支出 ⑥	—	924	100	657	520	698	714	—
NCF ⑦ (③-⑥)	(75)	25,515	19,760	84,478	21,575	19,436	50,959	48,028

物件収支状況⑤ (第9期末)

(単位：千円)

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	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
不動産賃貸事業収入合計 ①	59,317	33,726	29,721	24,553	60,444	35,983	27,773	25,943
賃貸事業収入	57,113	30,675	29,434	23,207	58,827	34,678	25,764	25,587
その他賃貸事業収入	2,204	3,050	287	1,346	1,616	1,305	2,008	356
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,111	11,538	7,569	7,547	13,349	6,899	10,098	4,358
管理委託費	4,224	3,025	2,865	2,684	5,340	3,271	2,580	2,269
信託報酬	300	300	300	300	299	299	299	299
水道光熱費	550	594	433	518	492	522	1,543	595
損害保険料	136	65	65	45	101	63	62	69
修繕費	2,068	3,143	1,790	942	680	1,424	3,350	1,008
公租公課	4,087	2,381	1,904	1,653	2,565	-	809	-
その他費用	743	2,029	209	1,402	3,868	1,318	1,452	116
NOI ③ (①-②)	47,205	22,187	22,152	17,006	47,094	29,083	17,674	21,585
減価償却費 ④	6,030	2,298	2,824	1,934	13,956	2,042	3,214	3,471
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	41,175	19,888	19,327	15,071	33,138	27,041	14,459	18,114
資本的支出 ⑥	148	200	166	-	-	-	320	-
NCF ⑦ (③-⑥)	47,057	21,987	21,985	17,006	47,094	29,083	17,354	21,585

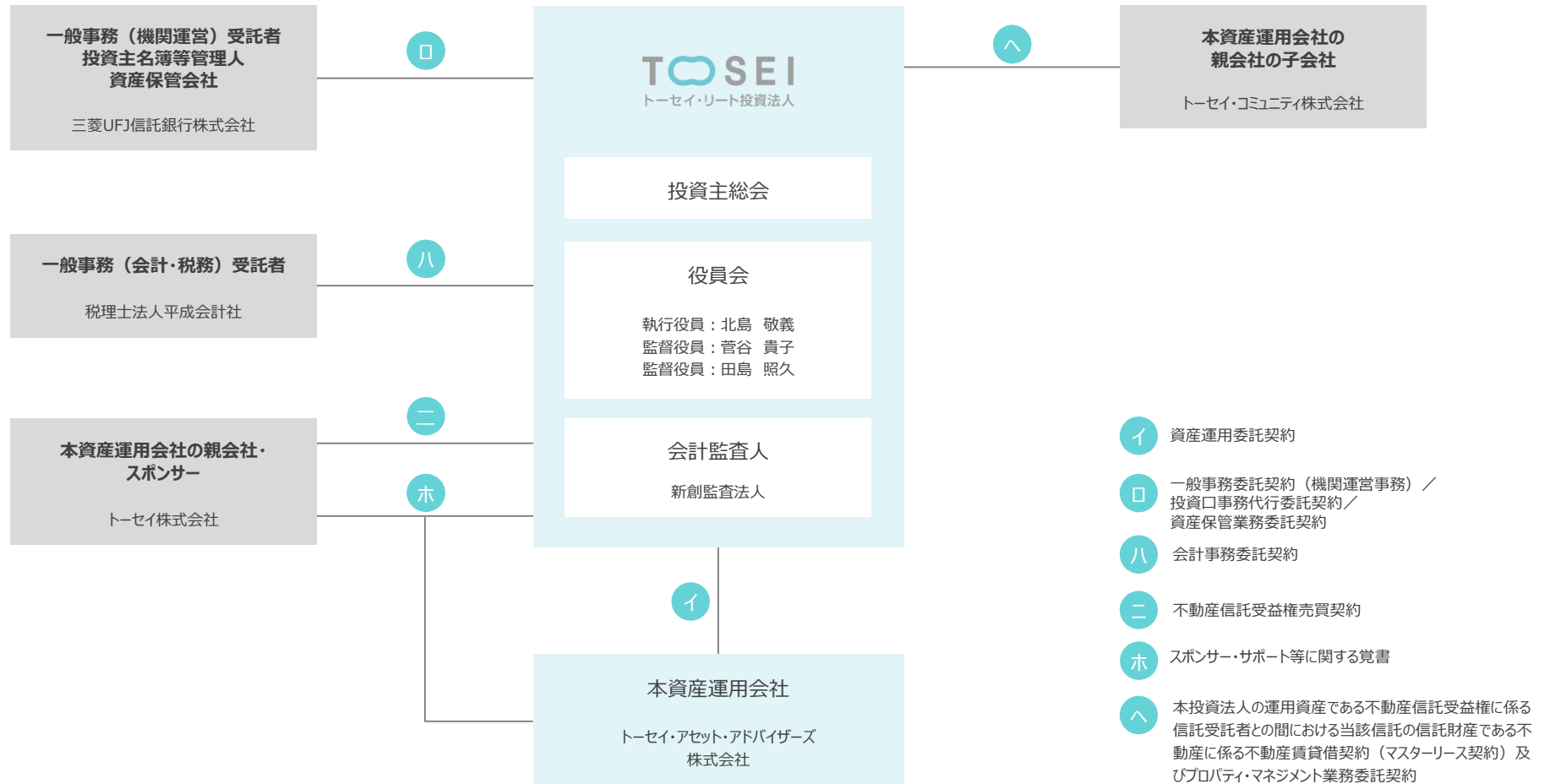
物件名	O-01 多摩センタートーセイビル	O-02 KM新宿ビル	O-03 日本橋浜町ビル	O-04 関内トーセイビルⅡ
				
所在地	東京都多摩市落合	東京都新宿区歌舞伎町	東京都中央区日本橋浜町	神奈川県横浜市中区住吉町
最寄駅	小田急多摩線 小田急多摩センター駅 徒歩約4分	西武新宿線 西武新宿駅 徒歩約1分	都営地下鉄新宿線 浜町駅 徒歩約3分	横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩約3分
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	4,100百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上7階	地下1階／地上9階	地上9階	地下1階／地上12階
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	9,383.81㎡
物件名	O-05 西葛西トーセイビル	O-06 新横浜センタービル	O-07 西台NCビル	O-08 JPT元町ビル
				
所在地	東京都江戸川区西葛西	神奈川県横浜市港北区新横浜	東京都板橋区高島平	神奈川県横浜市中区山下町
最寄駅	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩約2分	JR東海道新幹線・横浜線 新横浜駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 西台駅 徒歩約1分	JR京浜東北線・根岸線 石川町駅 徒歩約5分
取得価格	1,710百万円	1,364百万円	1,481百万円	2,377百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上8階	地下2階／地上9階	地下1階／地上7階	地下2階／地上8階
延床面積	4,271.38㎡	5,809.25㎡	6,214.11㎡	7,924.98㎡

物件名	O-09 白山麻の美ビル	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
				
所在地	東京都文京区白山	神奈川県横浜市中区長者町	神奈川県横浜市中区山下町	神奈川県横浜市戸塚区川上町
最寄駅	都営地下鉄三田線 白山駅 徒歩約1分	横浜市営地下鉄ブルーライン 伊勢崎長者町駅 徒歩約1分	JR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
取得価格	1,380百万円	1,300百万円	3,800百万円	2,650百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下1階／地上10階	地下1階／地上7階	地下1階／地上10階	地下1階／地上11階
延床面積	2,374.87㎡	3,091.23㎡	10,963.91㎡	8,758.32㎡
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
				
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
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
取得価格	2,380百万円	1,950百万円	310百万円	1,400百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺	鉄骨造	鉄骨造
階数	地上7階	地上2階	地上2階	地下1階／地上5階
延床面積	7,175.12㎡	6,131.07㎡	1,827.75㎡	4,059.79㎡

物件名	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
				
所在地	東京都杉並区高円寺北	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
最寄駅	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	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
取得価格	1,544百万円	1,227百万円	1,000百万円	980百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地上6階	地上12階	地上6階	地上3階
延床面積	2,445.31㎡	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡
物件名	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-07 アプニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと
				
所在地	東京都大田区中央	神奈川県横浜市南区白妙町	東京都町田市原町田	千葉県千葉市中央区中央港
最寄駅	JR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	JR京葉線 千葉みなと駅 徒歩約1分
取得価格	836百万円	780百万円	600百万円	2,800百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上6階	地上11階	地下1階/地上12階	地下1階/地上13階
延床面積	2,062.09㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡

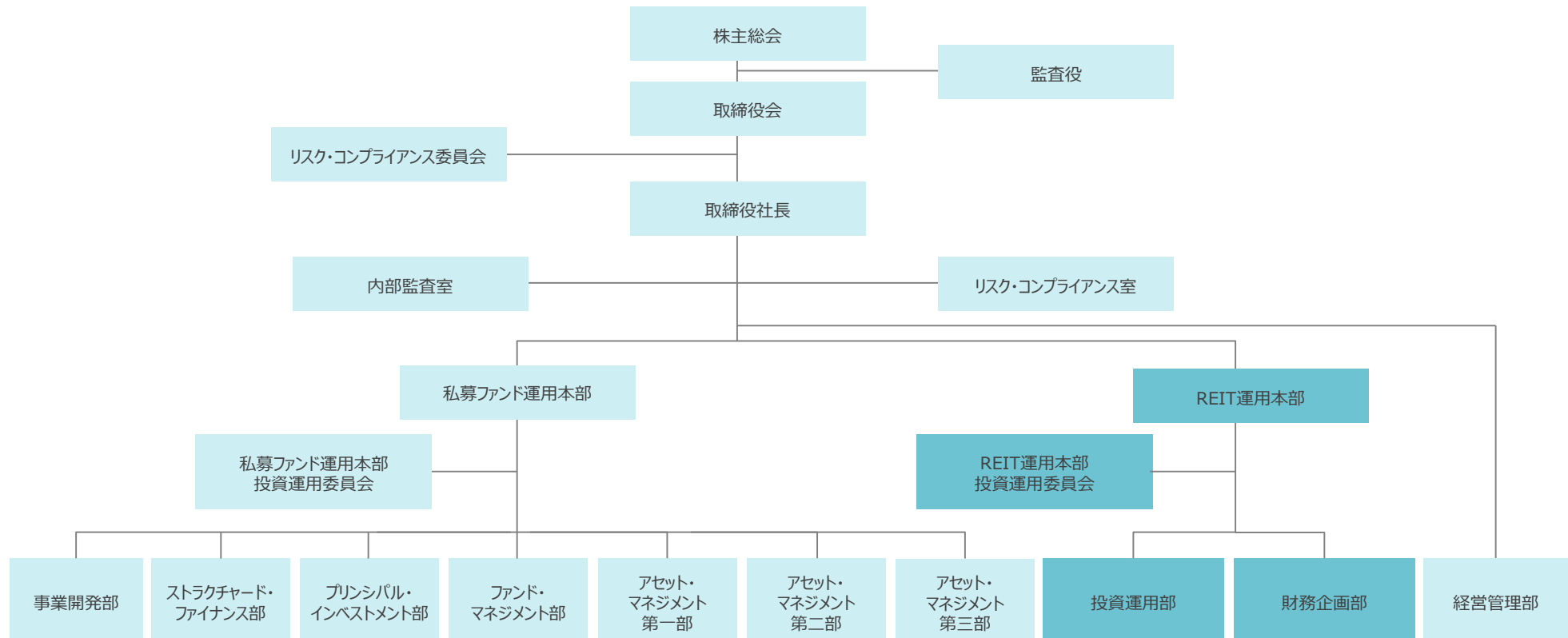
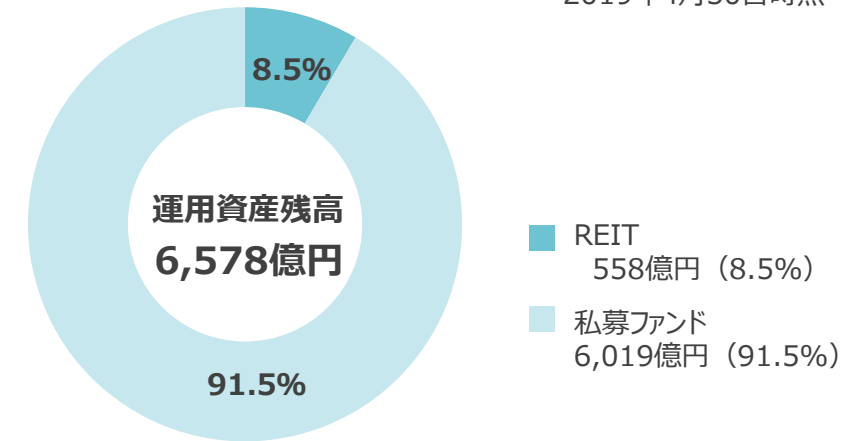
物件名	Rd-10 プライムガーデン	Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米
				
所在地	千葉県鎌ヶ谷市北初富	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北	東京都東久留米市東本町
最寄駅	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩約4分	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分
取得価格	600百万円	670百万円	1,880百万円	1,650百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上6階	地上10階	地上8階	地上10階
延床面積	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
				
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
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
取得価格	1,420百万円	860百万円	710百万円	600百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	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
延床面積	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パレス桜台	Rd-20 ペルソナージュ横浜
			
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
最寄駅	JR南武線・鶴見線 浜川崎駅 徒歩約10分 川崎鶴見臨港バス 浜町二丁目バス停 徒歩約2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
取得価格	1,812百万円	1,090百万円	740百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上9階	地下1階/地上7階	地上6階
延床面積	3,697.17㎡	2,483.20㎡	2,408.94㎡
物件名	Rd-21 T's garden西八王子WEST	Rd-22 T's garden大島	
			
所在地	東京都八王子市台町	東京都江東区北砂	
最寄駅	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11分	
取得価格	600百万円	1,020百万円	
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	地下1階/地上5階	地下1階/地上9階	
延床面積	2,679.43㎡	3,002.99㎡	



2019年4月30日時点

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
設立年月日	2005年9月28日
資本金	100百万円
代表取締役社長	藤永 明彦
役職員数	73名
許認可等	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 投資運用業(関東財務局長(金商)第363号) 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号) 宅地建物取引業免許(東京都知事(3)第85736号) 不動産特定共同事業許可(金融庁長官・国土交通大臣第70号)



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

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

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

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