

2018年10月期(第8期)

決算説明会

証券コード：3451

3 決算概要

- 第8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
- 主な稼働率の変動/M L E N D稼働率の状況
- 物件価値・稼働率の維持・向上に向けた投資
- 第8期末鑑定評価額
- 含み益の状況（第8期末）

13 公募増資・物件譲渡後

- 第9期・第10期業績予想
- 6物件取得（106億円）・1物件譲渡（11.5億円）
- ポートフォリオの推移
- ポートフォリオ主要指標
- 新規借入れ・借換えの実施
- 財務運営

20 今後の方針

- 今後の施策・運用のポイント
- 投資主還元の実施

23 APPENDIX

- ガバナンス・社会への取組み
- 環境への取組み
- 投資主の状況（第8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（36物件）
- テナント分散状況（第8期末）
- 物件収支状況①（第8期末）
- 物件収支状況②（第8期末）
- 物件収支状況③（第8期末）
- 物件収支状況④（第8期末）
- 物件収支状況⑤（第8期末）
- 物件一覧①
- 物件一覧②
- 物件一覧③
- 物件一覧④
- 物件一覧⑤
- 物件一覧⑥
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーム

決算概要

- 営業収益は当初予想対比+2.7%の2,051百万円、当期純利益は+4.4%の805百万円
- 住宅物件からの賃料収入が想定を上回ったことが増益の主因

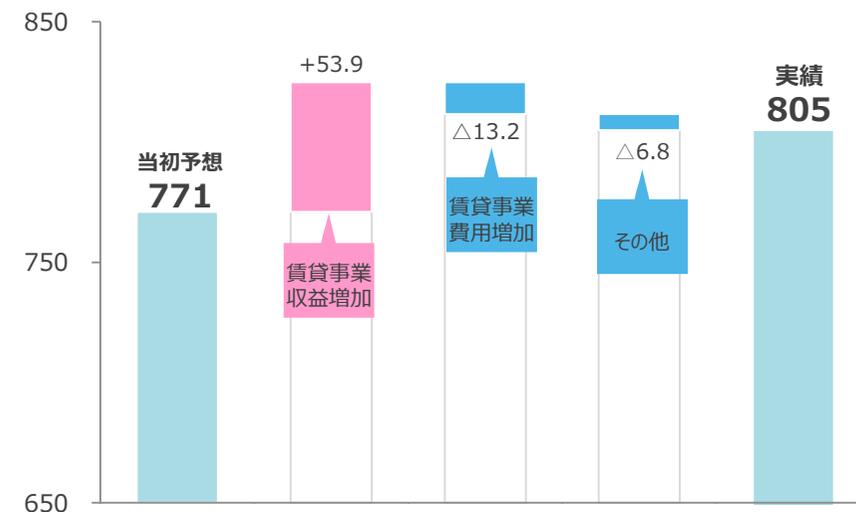
■ 第8期の実績

(単位：百万円)

	2018年 4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期)		
		予想 2018年6月15日 発表	実績	予想対比
運用日数	181 日	184 日	184 日	—
営業収益	2,002	1,997	2,051	+2.7%
営業利益	1,001	949	981	+3.4%
経常利益	828	772	805	+4.4%
当期純利益	828	771	805	+4.4%
1口当たり分配金 (円)	3,532	3,289	3,435	+4.4%
総資産	51,272	—	51,537	—

■ 当期純利益の変動要因 (当初予想対比)

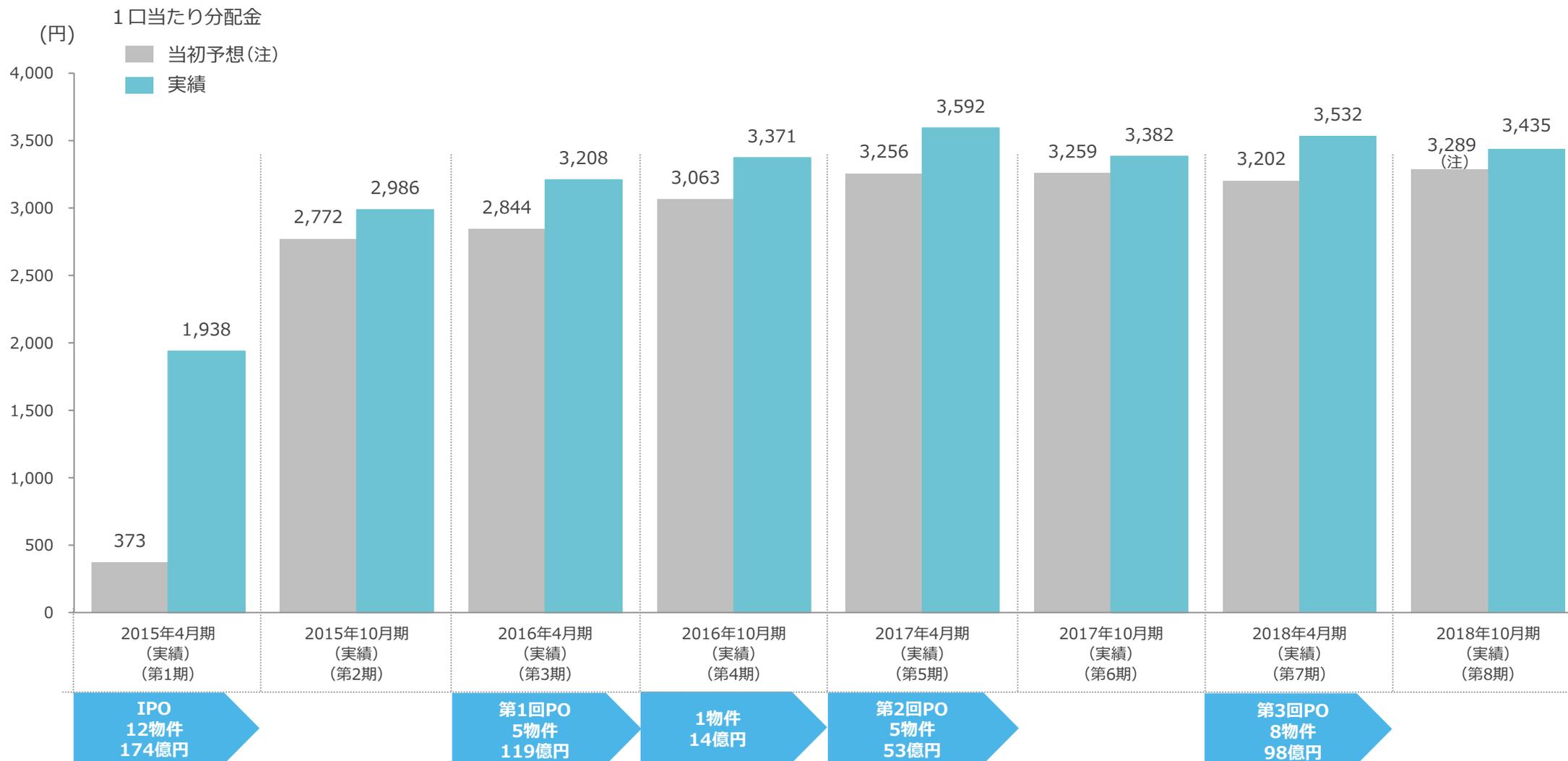
(単位：百万円)



(単位：百万円)

賃貸事業収益の増加 (うち住宅賃料+15.3、事務所賃料+6.5、店舗賃料+3.1、水光熱費収入+12.6、その他営業収入(原状回復工事、更新料、違約解約金など)+15.0)	+53.9
賃貸事業費用の増加 (うちPM報酬増加△7.6、水光熱費増加△3.3、修繕費増加△11.6、その他(広告宣伝費)の減少+9.7)	△13.2
その他 (うち減価償却費の増加△3.5、一般管理費増加△5.0、営業外費用(支払利息)減少+1.7)	△6.8

● 第8期実績は3,435円/口、直近予想比+146円

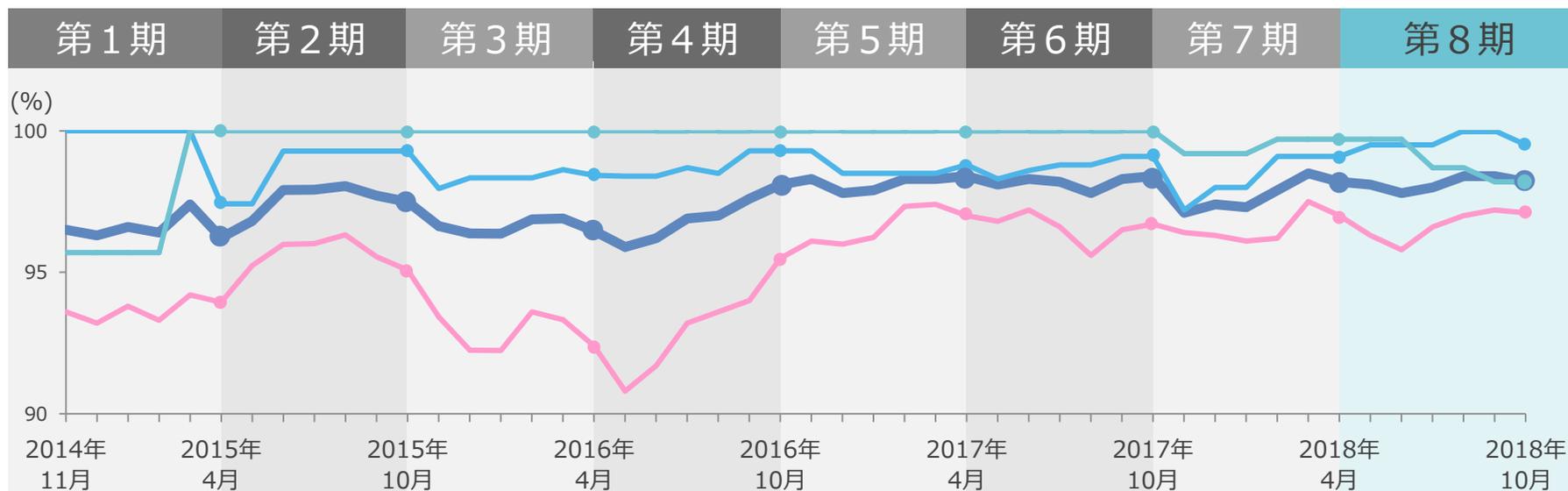


(注)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。なお、2018年10月期(第8期)の当初予想は2018年6月15日に公表した数値です。

運用実績

- 第8期末時点で98.2%と、前期並みの高水準を維持
- 商業施設の稼働率が若干低下したが、オフィス・住宅の稼働率の堅調さがカバーした

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

(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8期は新規契約96件、解約100件となり、解約が新規を上回ったものの、月間賃料は差引きで+0.1百万円
- 月光町アパートメントが差引き+2件（月額+56万円）、ツイン・アベニューが差引き+1件（月額+24万円）など、比較的賃料の高い居室の新規契約による

● 賃料改定

- 更新194件のうち、75件が増額での更新
- 賃料の増額率は前期に引き続き、3%超

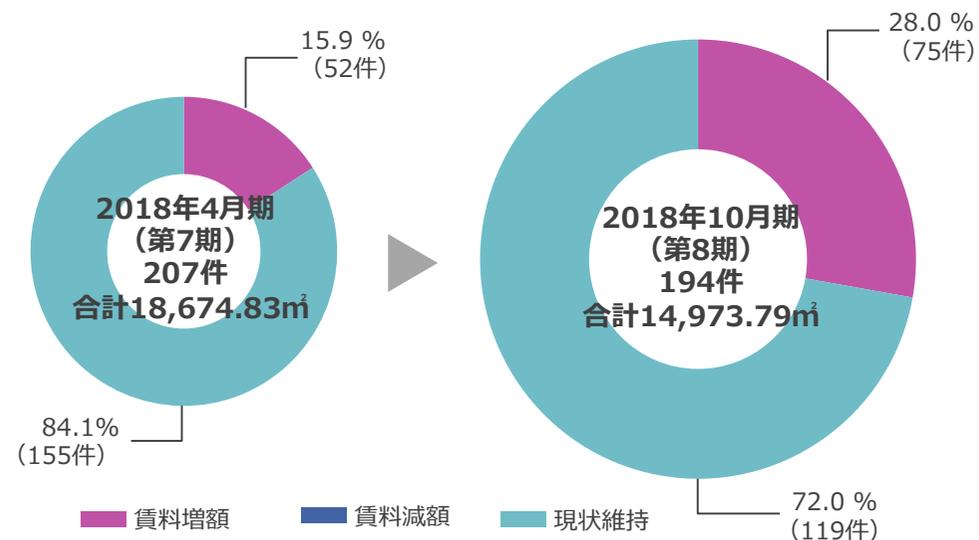
■ 新規・解約賃料の状況(第8期)

		オフィス	商業	住宅	合計
新規契約	契約件数	3	1	92	96
	契約面積(m ²)	601.76	52.61	4,135.55	4,789.92
	月間賃料(百万円)	1.7	0.1	10.4	12.3
解約	契約件数	2	2	96	100
	契約面積(m ²)	447.05	306.64	4,071.00	4,824.69
	月間賃料(百万円)	1.4	0.6	10.0	12.2
増減	契約件数	1	△1	△4	△4
	契約面積(m ²)	154.71	△254.03	64.55	△34.77
	月間賃料(百万円)	0.2	△0.5	0.4	0.1

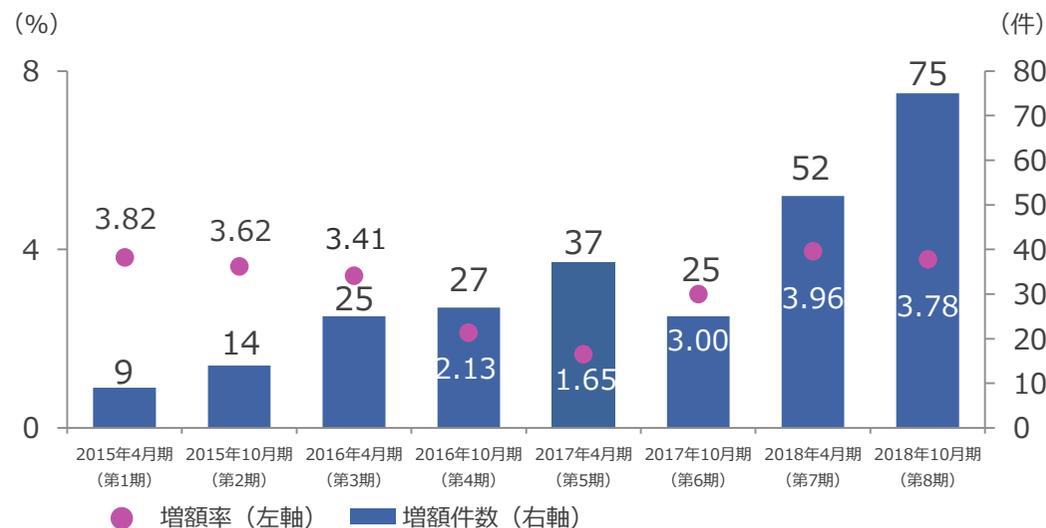
■ 賃料改定の状況比較（賃貸面積ベース）

更新対象 231件 更新率90%

更新対象 213件 更新率91%



■ 賃料増額改定の状況推移（増額件数・増額率）



- 第8期中、オフィス物件の稼働率は99.5%超で推移、一部の空き区画も成約
- 多摩センタートーセイビルのエンド稼働率は第8期末89.9%、その後94~98%程度に上昇見込み

■ 主な稼働率の変動

物件名称	第7期末	第8期末	賃貸面積増減
白山麻の実ビル	91.7%	100.0%	+154.71㎡
ライブ赤羽	95.0%	100.0%	+194.87㎡
月光町アパートメント	85.2%	94.7%	+132.62㎡
長者町デュオビル	89.4%	89.4%	0.00㎡
和紅ビル	98.1%	92.1%	△171.10㎡

■ 白山麻の実ビル

- 6F空き区画成約
- 今後1・2F一部区画のテナントである金融機関が退去予定、後継テナントが2019年3月に入居予定

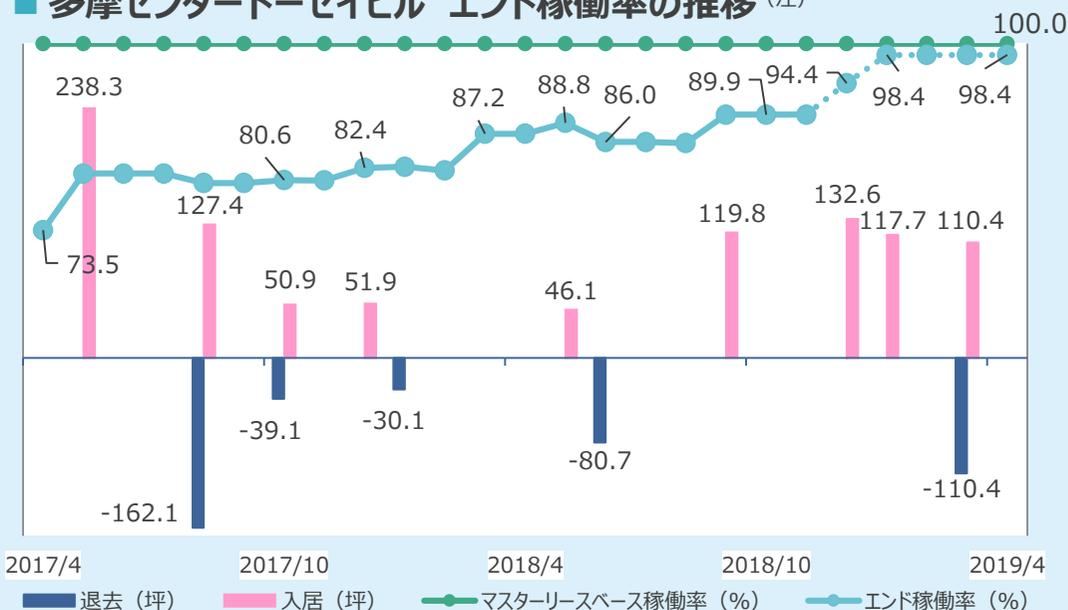
区画	テナント	契約開始
6F	リハビリジム	2018年5月1日～
1F・2F一部	ドラッグストア	2019年3月1日～

■ 長者町デュオビル

- 3F一部空き区画成約、2F一部区画テナント退去

区画	テナント	契約開始/終了
3F一部	装飾部品製造・販売業	2018年8月1日～
2F一部	不動産業	～2018年9月30日

■ 多摩センタートーセイビル エンド稼働率の推移 (注)



■ 武蔵藤沢トーセイビル エンド稼働率の推移



(注) 2018年12月以降のエンド稼働率、入居の見込み数値には、一部申し込みベースの賃貸面積を含めて、記載しています。

【CAPEX投資・減価償却額推移（百万円）】

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
CAPEX投資額	2.3	31.6	32.1	50.4	47.3	51.9	76.1	64.5
減価償却額	90.5	91.6	159.2	168.4	207.9	204.0	243.4	246.4

【主要目的内訳（第1期～第8期累計・百万円）】

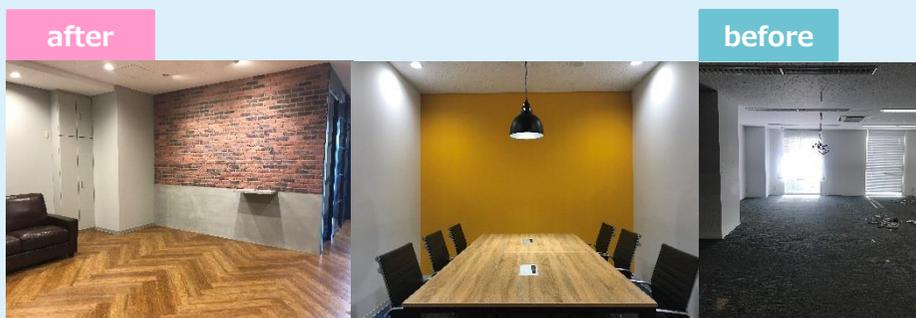
投資内容	金額	割合
空調工事	110.2	30.9%
電気設備・その他設備	134.4	37.7%
機械式駐車場	23.8	6.7%
リニューアル・バリューアップ	87.8	24.6%

■ オフィス区画改装

- 内装リニューアルや照明器具の交換（LED照明）などを実施

SEA SCAPE千葉みなと

実施	2018年7月
費用	約4.1百万円



■ 設備更新等

長者町デュオビル

実施 2018年5月

- 二酸化炭素消火設備
容器交換

費用約8.5百万円

JPT元町ビル

実施 2018年10月

- 非常用発電施設更新
工事

費用約9.1百万円



武蔵藤沢トーセイビル

- 業務用エアコン更新工事

実施 2018年10月

費用約5.1百万円



■ 室内リニューアル

- 原状回復に加え、水周りの入替えや床材の張替えなどを実施

ルミエール3番館

実施 2018年7月

費用 約1.4百万円



ツイン・アベニュー

実施 2018年7月

費用 約1.5百万円



第8期末鑑定評価額

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第8期末 帳簿価額	2018年10月期（第8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	3,295	3,660	364	100	115
O-02 KM新宿ビル	2,057	2,003	2,520	516	60	68
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,801	2,280	478	100	108
O-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	4,011	4,640	628	0	19
O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,676	1,970	293	0	8
O-06 新横浜センタービル	1,364	1,358	1,700	341	40	46
O-07 西台NCビル	1,481	1,468	1,740	271	40	49
O-08 JPT元町ビル	2,377	2,352	2,730	377	50	53
O-09 白山麻の実ビル	1,380	1,381	1,600	218	190	188
O-10 長者町デュオビル	1,300	1,308	1,390	81	20	20
オフィス 小計	20,969	20,659	24,230	3,570	600	679
Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,269	2,650	380	50	66
Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	1,950	1,924	2,180	255	40	40
Rt-03 セレクション初富	310	315	349	33	4	5
Rt-04 和紅ビル	1,400	1,397	1,410	12	0	4
商業施設 小計	6,040	5,908	6,589	680	94	116
オフィス・商業施設 中計	27,009	26,567	30,819	4,251	694	796
Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,521	1,990	468	50	55
Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,210	1,490	279	10	13
Rd-03 月光町アパートメント	1,000	993	1,190	196	50	52
Rd-04 T's garden川崎大師	980	957	1,130	172	10	15
Rd-05 アビタート蒲田	836	833	927	93	27	30
Rd-06 マーランドファイブ	830	813	884	70	17	21
Rd-07 アブニール白妙	780	752	932	179	25	30
Rd-08 ドミトリー原町田	600	625	721	95	23	28
Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,723	3,070	346	30	47
Rd-10 プライムガーデン	600	617	625	7	1	4
Rd-11 T's garden新小岩	670	672	726	53	5	6
Rd-12 ツイン・アベニュー	1,880	1,894	1,920	25	40	42
Rd-13 マイルストーン東久留米	1,650	1,655	1,670	14	0	7
Rd-14 ルミエール3番館	1,420	1,431	1,530	98	10	14
Rd-15 T's garden西船橋	860	867	877	9	2	4
Rd-16 クエスト山手台	710	715	746	30	6	8
Rd-17 サンセール与野本町	600	606	622	15	3	4
住宅 小計	18,987	18,893	21,050	2,156	309	388
合計	45,996	45,461	51,869	6,407	1,003	1,184

■ 鑑定評価額増減（対前期比,百万円）

多摩センタートーセイビル



- 鑑定評価額 +100
- 鑑定NOI +5.6
- 還元利回り ±0%

- 賃料収入増加・査定税額見直し等による鑑定NOIの増加

日本橋浜町ビル



- 鑑定評価額 +100
- 鑑定NOI +2.3
- 還元利回り ▲0.1%

- 賃料収入増加による鑑定NOIの増加、還元利回りの低下

白山麻の実ビル

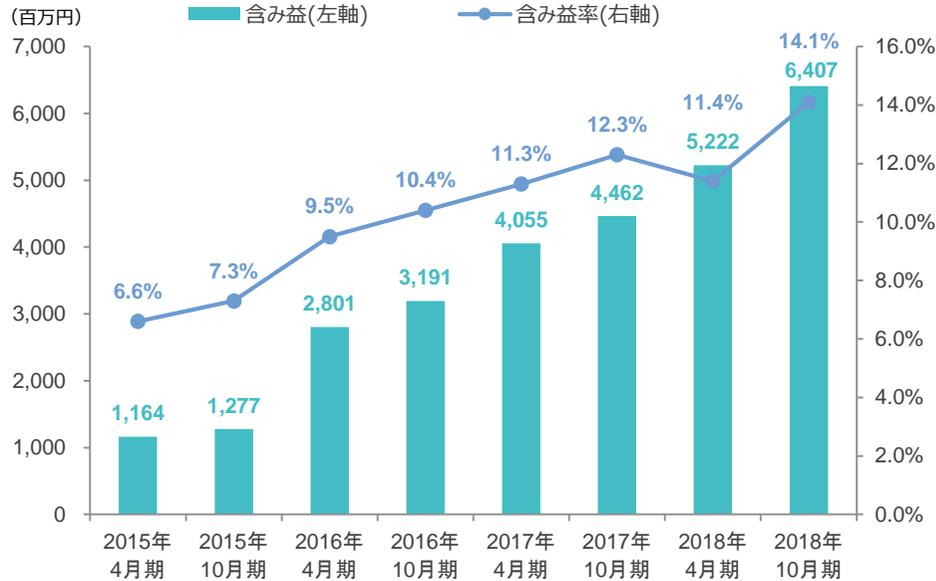


- 鑑定評価額 +190
- 鑑定NOI +5.7
- 還元利回り ▲0.1%

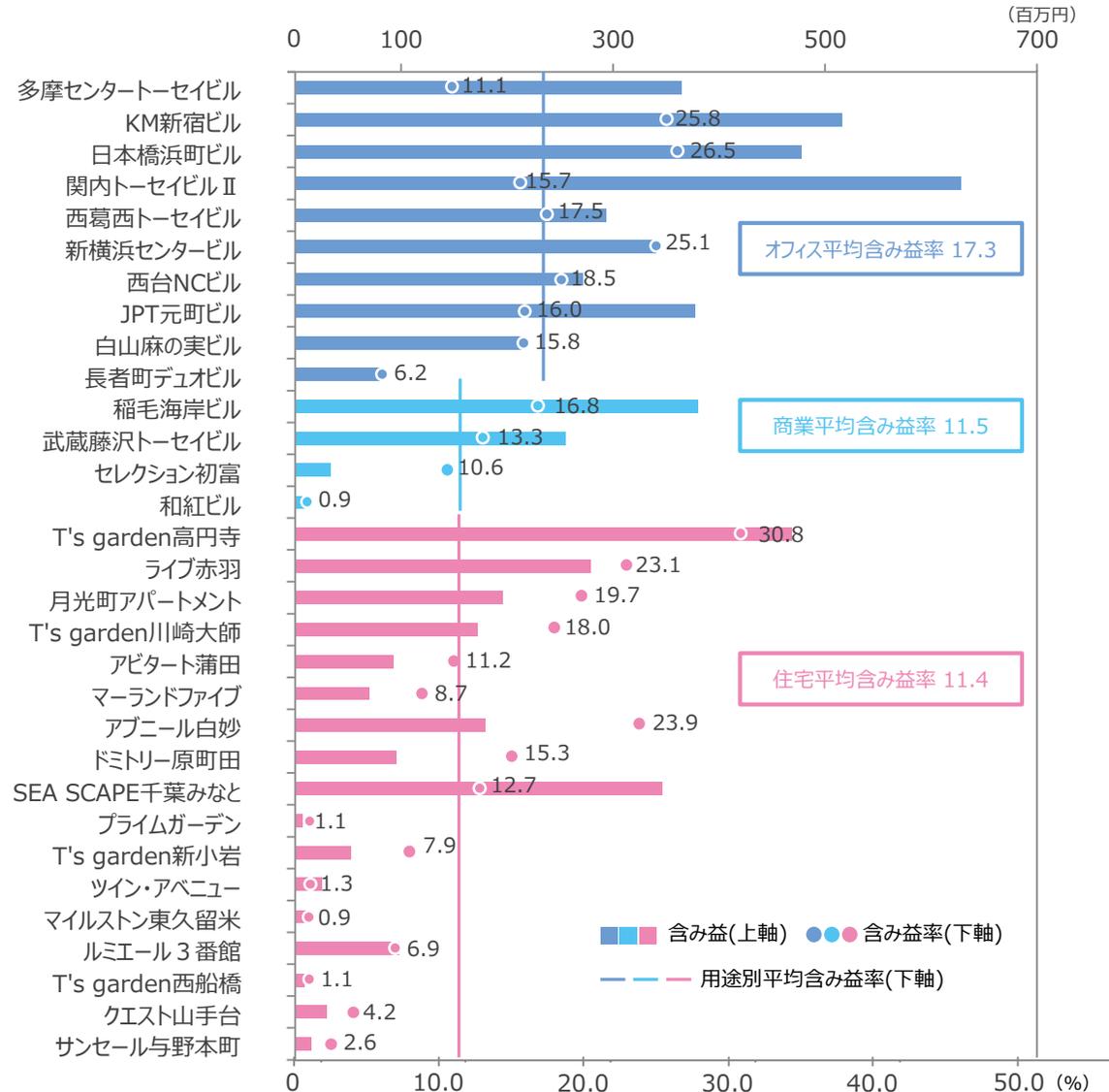
- 賃料収入増加による鑑定NOIの増加、還元利回りの低下

● 含み益は6,407百万円。用途別には、オフィス55.7%、商業10.6%、住宅33.6%の構成

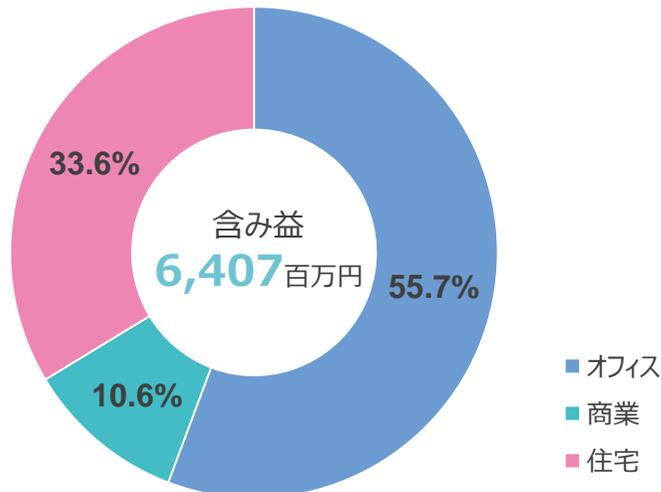
■ ポートフォリオの含み益及び含み益率の推移



■ 各運用資産の含み益の状況（第8期末）



■ ポートフォリオの含み益（第8期末）用途別比率



公募増資・物件譲渡後

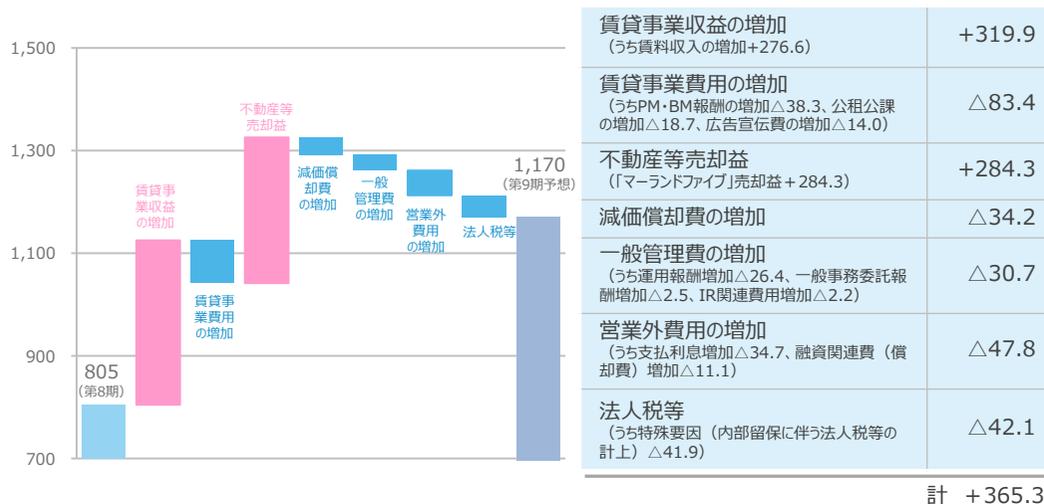
■ 第9期・第10期の業績予想

(単位：百万円)

	2018年 10月期実績 (第8期)	2019年4月期予想 (第9期)				2019年 10月期予想 (第10期)	第9期 予想対比
		当初予想 (2018年6月15日発表)	直近予想 (2018年10月11日発表)	第8期 実績対比	当初 予想対比		
営業収益	2,051	1,983	2,656	+29.5%	+33.9%	2,383	△10.3%
営業利益	981	943	1,437	+46.4%	+52.4%	1,173	△18.4%
当期純利益	805	764	1,170	+45.4%	+53.1%	946	△19.2%
1口当たり分配金 (円)	3,435	3,263	3,850	+12.1%	+18.0%	3,430	△10.9%

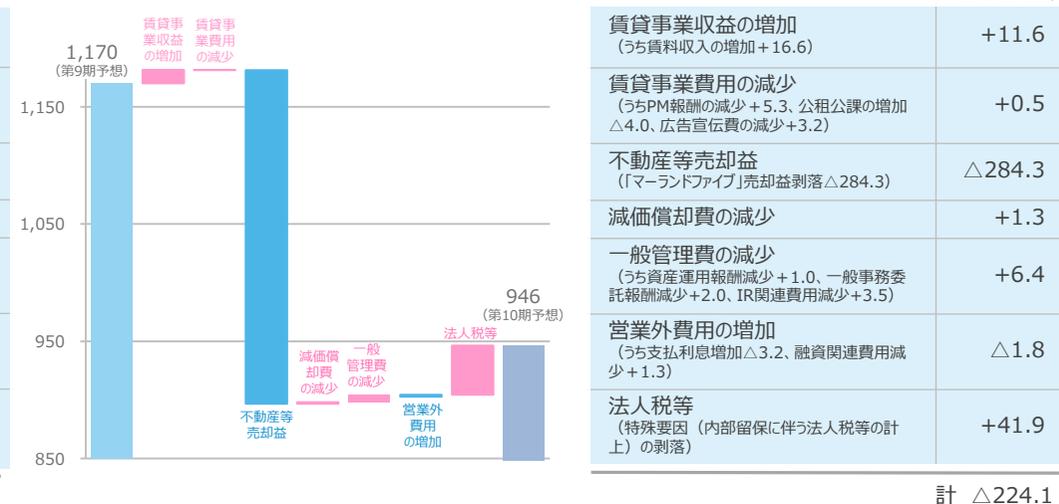
■ 第9期予想当期純利益の変動要因 (対第8期実績)

(単位：百万円)



■ 第10期予想当期純利益の変動要因 (対第9期予想)

(単位：百万円)



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

6物件取得（106億円）・1物件譲渡（11.5億円）

- 第9期に、東京経済圏内の6物件を、計106億円で取得(オフィス2・住宅4物件)
- 取得6物件の平均鑑定NOI利回りは、5.40%

鑑定NOI
利回り
4.82%



Rd-19 Jバレス桜台
所在地 東京都練馬区
取得価格 1,090百万円

稼働率	
取得前	11月末
88.6%	97.6%

鑑定NOI
利回り
6.83%



譲渡
Rd-06 マーランドファイブ
所在地 埼玉県富士見市
取得価格 830百万円
鑑定評価額 884百万円 (2018年10月末時点)
譲渡価格 1,150百万円
稼働率 93.0%(2018年10月末時点)
引渡日 2018年11月15日

鑑定NOI
利回り
4.92%



Rd-18 Rising Place川崎二番館
所在地 神奈川県川崎市
取得価格 1,812百万円

稼働率	
取得前	11月末
75.5%	96.1%

鑑定NOI
利回り
6.15%



Rd-21 T's garden西八王子WEST
所在地 東京都八王子市
取得価格 600百万円

稼働率	
取得前	11月末
97.6%	100.0%

鑑定NOI
利回り
6.08%



Rd-20 ペルソナージュ横浜
所在地 神奈川県横浜市
取得価格 740百万円

稼働率	
取得前	11月末
84.5%	92.3%

鑑定NOI
利回り
5.34%



O-12 東戸塚ウエストビル
所在地 神奈川県横浜市
取得価格 2,650百万円

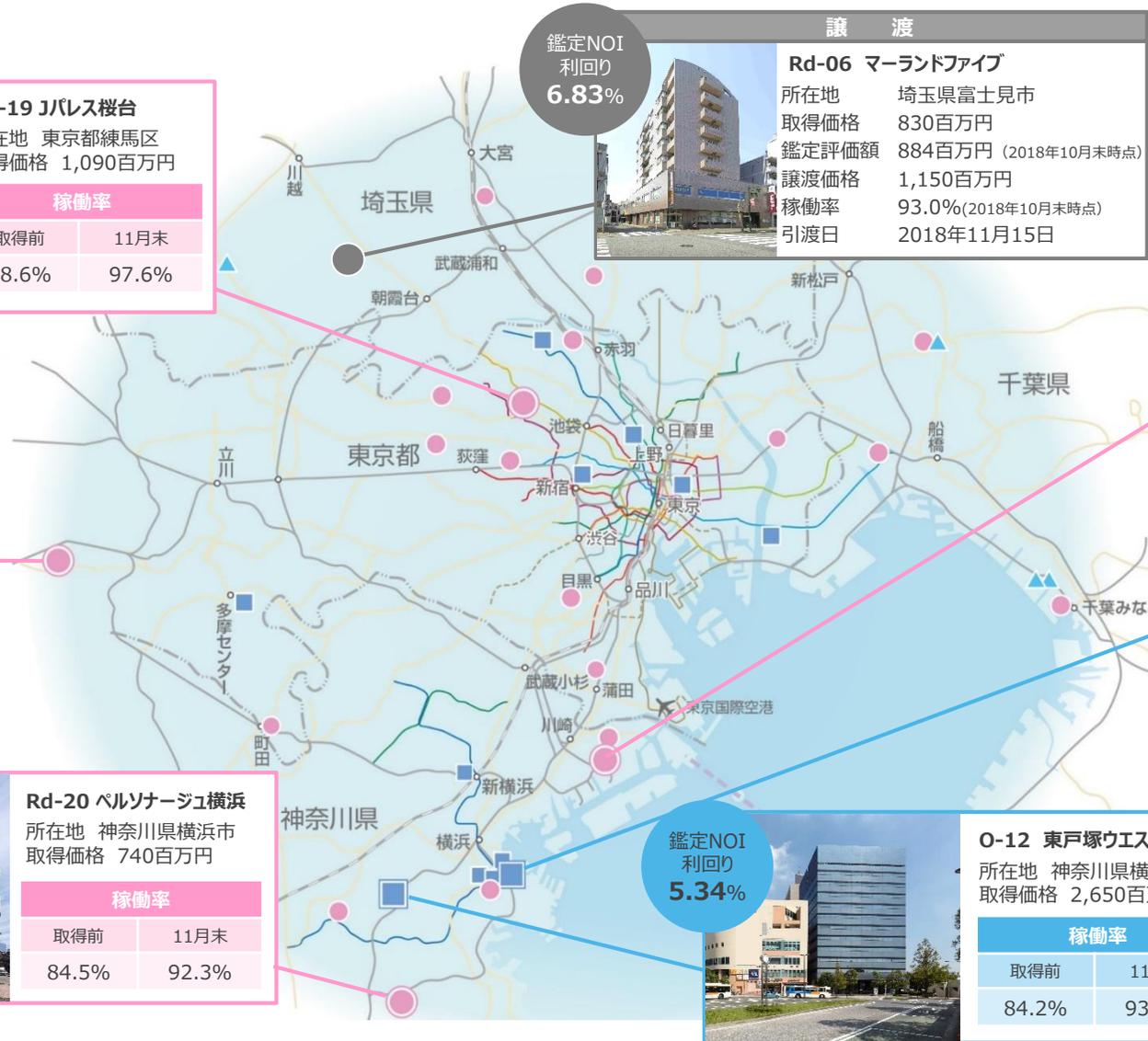
稼働率	
取得前	11月末
84.2%	93.7%

鑑定NOI
利回り
5.59%



O-11 NU関内ビル
所在地 神奈川県横浜市
取得価格 3,800百万円

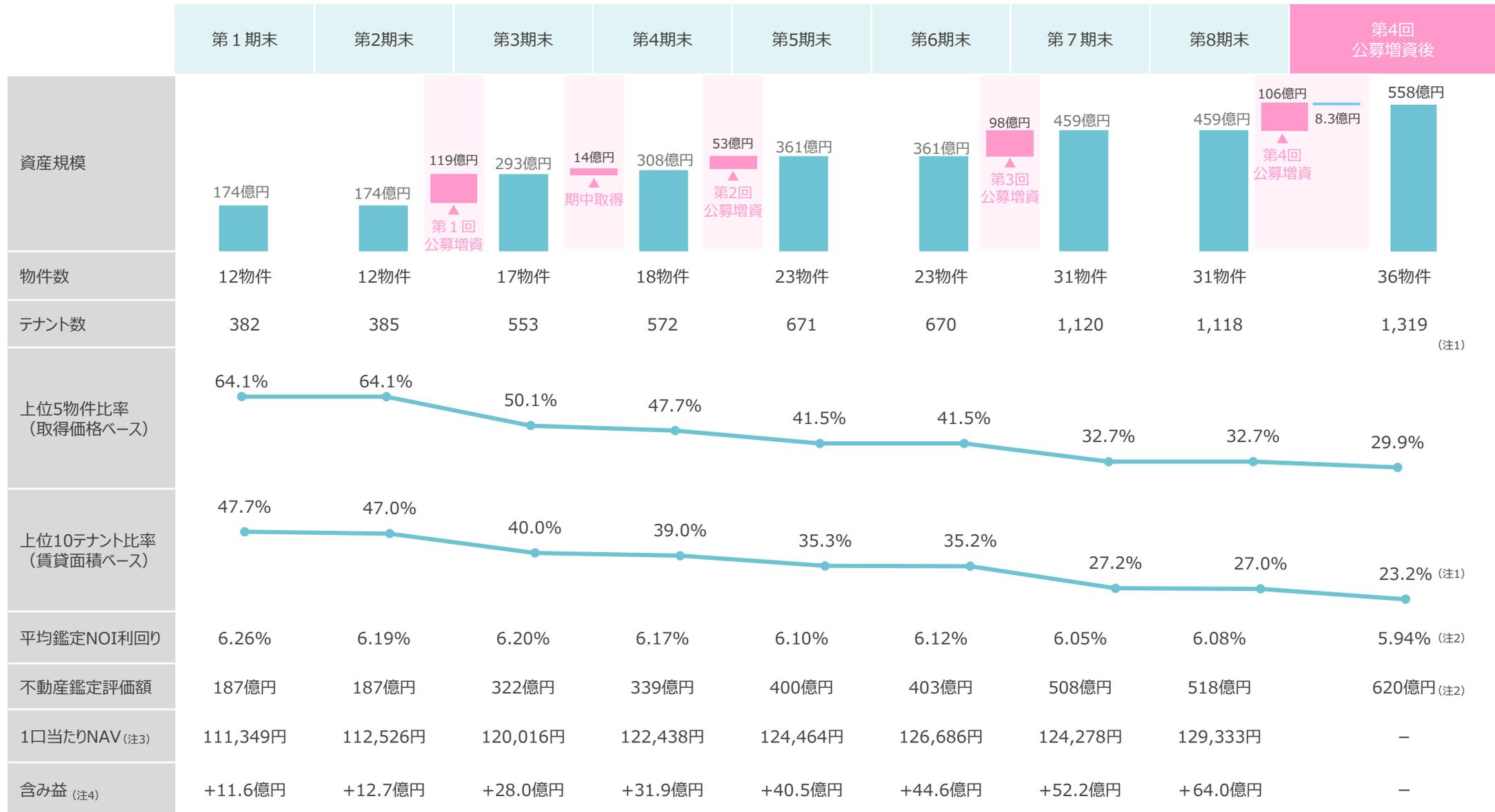
稼働率	
取得前	11月末
95.6%	100.0%



(注1) ●、▲、■及び O-11～12、Rd-18～21は、ポートフォリオを構成する物件を示しています。各物件の詳細については、後記「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。本投資法人は、上図で示されたエリア以外にも、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアは存在すると考えており、将来上図で示されたエリア以外に所在する物件を取得することもあります。

(注2) 第9期に取得した6物件の「鑑定NOI利回り」は2018年8月末時点のものです。また、2018年11月末時点における稼働率は速報値であり、確定値と異なる場合があります。

ポートフォリオの推移



(注1) 第4回公募増資後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、2018年11月30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。

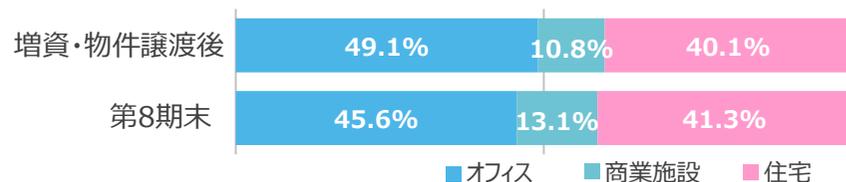
(注2) 第4回公募増資後の「平均鑑定NOI利回り」及び「不動産鑑定評価額」は、「マールドファイブ」を除く第8期末保有物件30物件については2018年10月31日時点、新規取得6物件については同年8月31日時点における不動産鑑定評価書に記載された数値を用いて計算しています。

(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。

- 6物件取得・1物件譲渡によって、商業・住宅の割合が相対的に低下、上位5物件の投資比率も29.9%まで低下
- 平均鑑定NOI利回りは取得・譲渡に伴い低下したものの、引き続き高い水準を維持

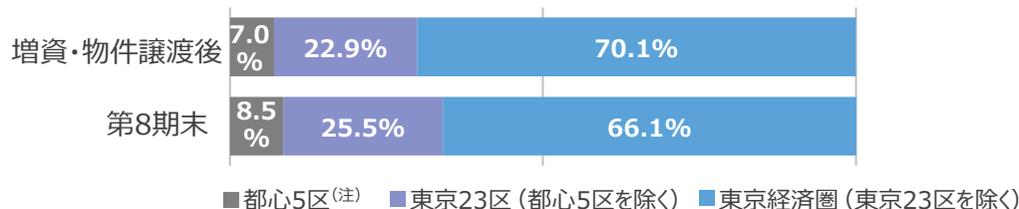
■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第8期末	増資・物件譲渡後
オフィス	6.21%	6.04%
商業施設	6.33%	6.33%
住宅	5.86%	5.71%

■ 地域別投資比率（取得価格ベース）

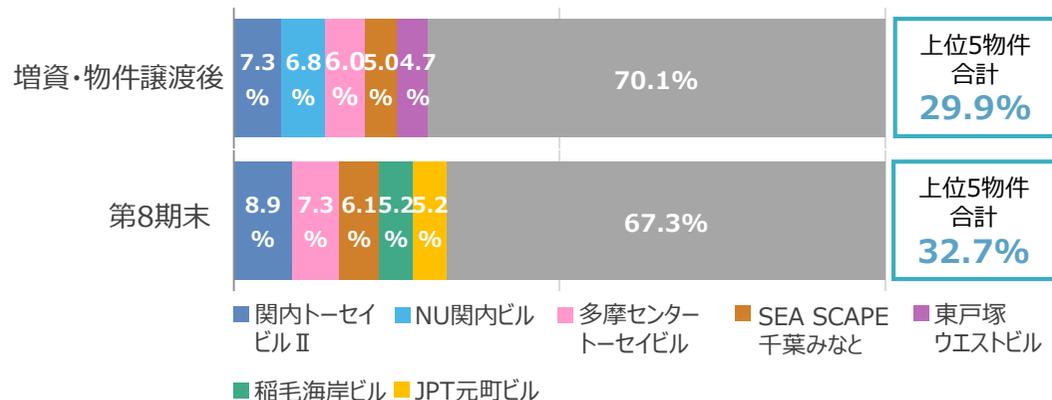


■ 地域別平均鑑定NOI利回り

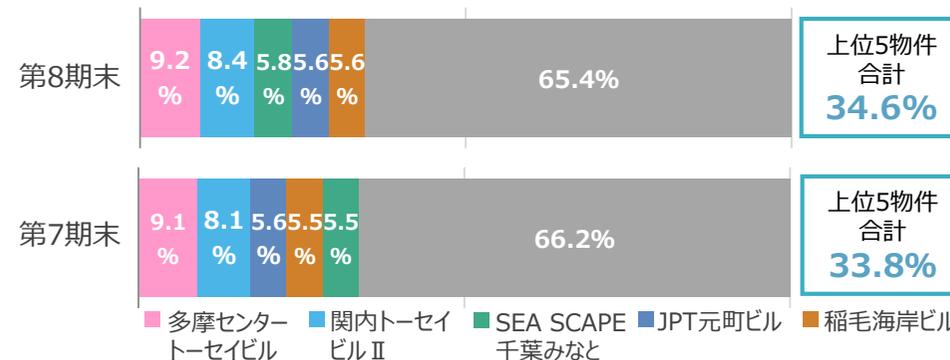
	第8期末	増資・物件譲渡後
都心5区(注)	6.03%	6.03%
東京23区	5.72%	5.64%
東京経済圏	6.23%	6.03%

(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



- 2018年11月2日、物件取得のため、60億円を借入れ。新たな金融機関が参加、借入先金融機関は10行に増加
- 2018年10月末・11月末に合計36億円を、期間3.5～4.5年にて借換え

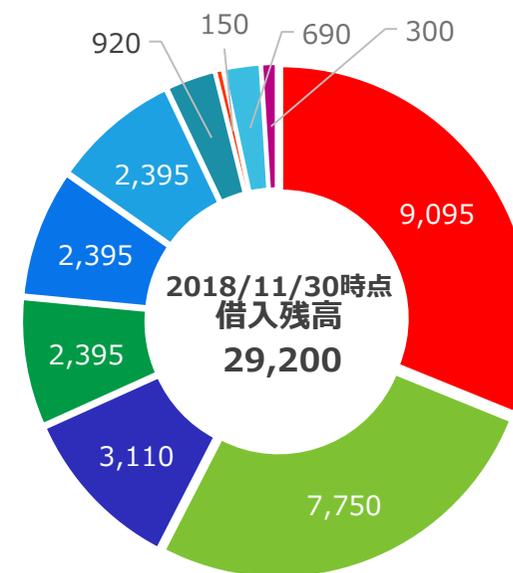
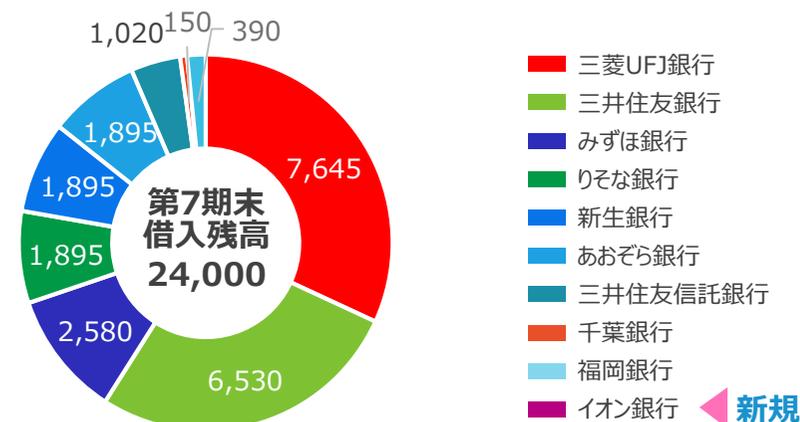
■ 新規借入明細 (2018年11月2日実行分)

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	3.1年	1,000	変動	2018年11月2日	2021年11月30日	
	5.1年	1,000	固定		0.98765%	2023年11月30日
	5.6年	2,000	固定		1.10624%	2024年5月31日
	6.1年	1,000	固定		1.22503%	2024年11月29日
	6.6年	1,000	固定		1.34569%	2025年5月30日
	6,000		-		-	

■ 借換明細 (2018年10月31日・11月30日実行分)

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	4.1年	1,600	固定	2018年10月31日	2022年11月30日
	3.5年	1,000	変動	2018年11月30日	2022年5月31日
	4.5年	1,000	固定		0.89102%
	3,600		-		-

■ 借入残高 (借入先別) 単位：百万円



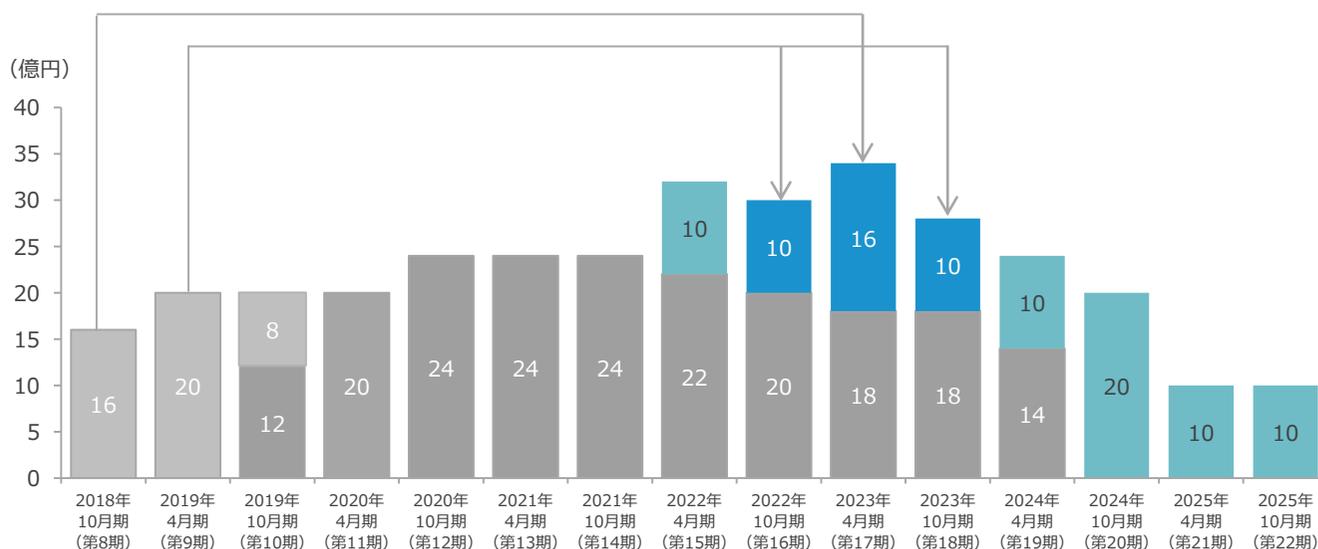
- 2018年8月末、借入金の無担保化を実現。同年11月末、一部借入金の期限前弁済（8億円）
- 借入年限の長期化と返済期限の分散を図り、安定的な財務運営を継続

■ 財務指標

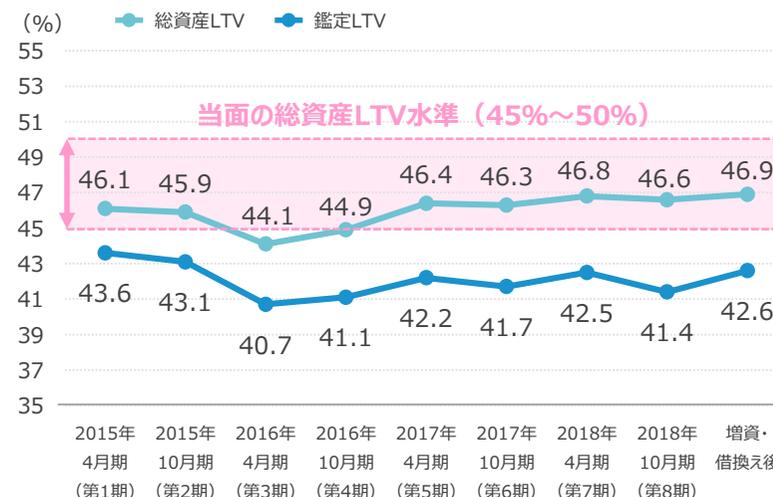
	2018年4月期（第7期）		2018年10月期（第8期） (A)		増資・借換え後 (B)		増減比・差 (B)-(A)	
有利子負債残高	24,000	百万円	24,000	百万円	29,200	百万円	+5,200	百万円
平均調達金利	0.84	%	0.89	%	0.92	%	+0.03	%
平均残存年数	2.9	年	2.7	年	3.5	年	+0.8	年
固定金利比率	62.9	%	69.6	%	70.9	%	+1.3	%
長期借入比率	93.3	%	100.0	%	100.0	%	0.0	%
LTV	46.8	%	46.6	%	46.9	% (注)	+0.3	%

■ 返済期限の分散状況

■ 新規借入(PO時) ■ 借換え ■ 既存借入 ■ 返済済み



■ 総資産LTV及び鑑定LTV (注) の推移



(注) 増資・借換え後の総資産LTVについては、第9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・借換え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。

今後の方針

外部成長

東京経済圏所在
の競争力のある
不動産への投資

地方主要都市
マーケットへの投資

- コア・コンピタンス発揮によるトーセイ・リートらしい物件取得
 - 「スポンサー取得」→「バリューアップ工事・リースアップ」→「投資法人取得」のサイクルにより相対的に高い利回りの物件を取得
 - NU関内ビルや東戸塚ウエストビル等の取得好事例を継続
- スポンサーサポート体制・資産運用会社内ネットワーク強化
 - スポンサーとの人材交流・資産運用会社内人事異動
- 東京経済圏以外の物件組入れ
 - 利回り確保・地域分散の観点から取得機会をうかがう(ビジネスホテル等)



NU関内ビル

内部成長

保有物件の安定
運用

賃料アップサイドの
可能性

- 2018/11新規取得物件の運用安定化・稼働率の向上
 - Rising Place川崎二番館・東戸塚ウエストビル
- テナント入替時・契約更新時の賃料水準見直し
 - 第9期に入替えが見込まれるオフィス(日本橋浜町ビル・白山麻の実ビル)
 - 市場実勢と物件特性を踏まえた契約更新時の賃料水準の見直し
- 計画的なCAPEX投資
 - 西台NCビル・JPT元町ビル・・・空調更新工事実施等



Rising Place川崎二番館

財務戦略

保有資産含み益の
顕在化

調達コスト削減へ
の取組み

- 投資口価格の向上に資する施策
 - マーランドファイブを鑑定評価額を約30%上回る価格で譲渡、含み益を顕在化
 - 譲渡益は2019/4期に分配金として還元。一部は内部留保し、2019/10期以降にわたって還元し分配金水準の向上を図る予定
 - 物件価値(鑑定評価額)増加への取組み
 - 手元キャッシュ有効活用方法の検討

譲渡益(見込額) **284**百万円

譲渡資産の概要

マーランドファイブ



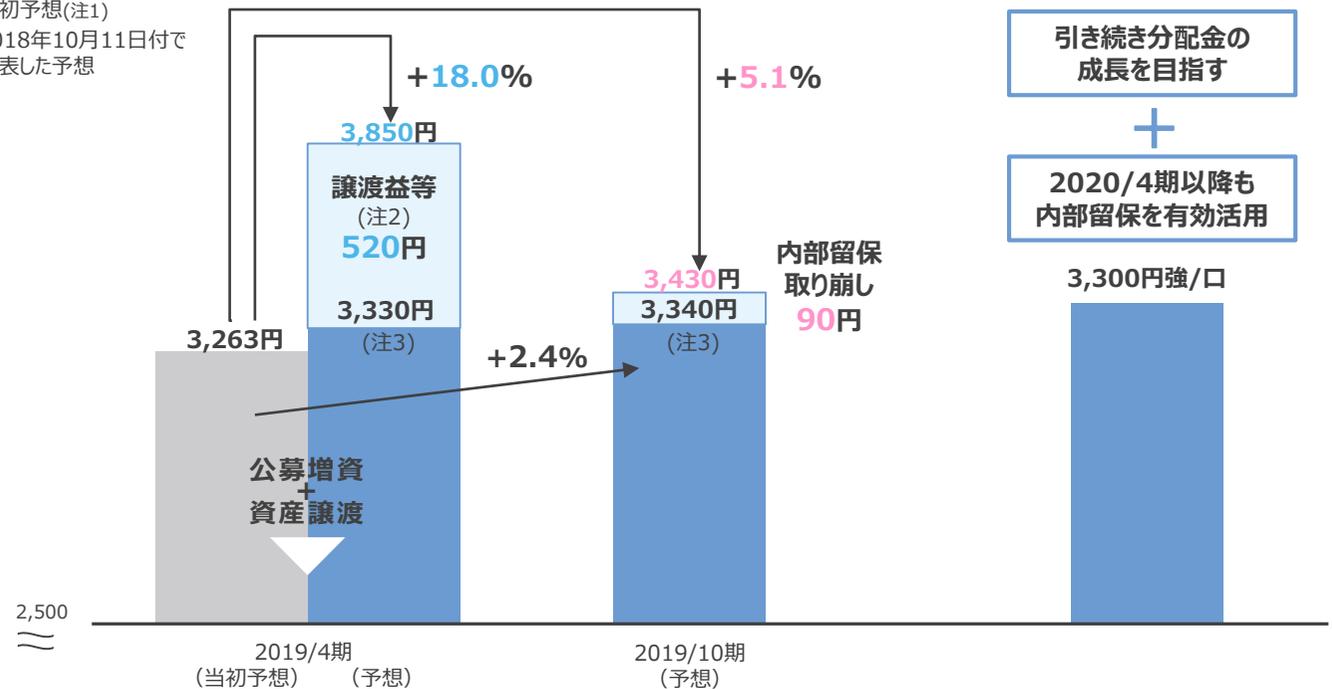
用途	住宅
所在地	埼玉県富士見市
建築時期	1990年4月
取得価格	830百万円
鑑定評価額	884百万円 (2018年10月末時点)
譲渡価格	1,150百万円
引渡日	2018年11月15日

2019/10期以降、内部留保を取り崩し、継続的に投資主に還元予定



1口当たり分配金の推移

■ 当初予想(注1)
■ 2018年10月11日付で公表した予想



(注1)2019/4期(第9期)の当初予想は、2018年6月15日に公表した数値です。

(注2)マーランドファイブの譲渡に伴う譲渡益に加え、注3記載の影響を除く、それ以外の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。

(注3)マーランドファイブの譲渡に伴う不動産賃貸事業収益の減少による影響は当該予想値に織り込んでいます。

APPENDIX

■ お客さま本位の業務運営に関する基本方針

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

1. 定期的な方針の見直し及び取組状況の公表
2. 資産価値向上への取り組み
3. 利益相反管理に対する強固な取り組み
4. お客さまに対する分かりやすい情報提供の励行
5. お客さまのリスク許容度を踏まえた金融商品の提供
6. お客さま本位とする企業文化の定着

■ 投資家利益と一致する仕組み

運用報酬体系

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

スポンサーによるセイムボード出資

投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共有化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、セイムボード出資を実施。スポンサー（トーセイ株式会社）は、2018年11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

■ トーセイグループにおける社会への取り組み

従業員への取り組み

● 人材教育研修

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



● 従業員のワークライフバランスをサポート

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

地域・社会への貢献

● 清掃活動ボランティア



● 緑の募金



● キャップの再資源化



● 東日本大震災 被災地支援活動の継続

※写真は近年実施したボランティア活動

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



まちびらき祭りのサポート
(2017年)



保育所遊具のペンキ塗り
(2016年)



グラウンド整備
(2015年)

■ トーセイグループにおける環境への取組み

トーセイグループは、環境への取組みを強化するべく、2009年4月に「トーセイグループエコ宣言」を制定し、3つの行動方針であるエコミッションに基づいて事業活動を展開しています。トーセイ・リート投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社は、トーセイグループの一員として、「トーセイグループエコ宣言」ならびに「エコミッション」のもとで活動しています。

トーセイグループエコ宣言

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

エコミッション 1

事業を通じた環境活動の推進

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

エコミッション 2

環境法規制の遵守・環境意識の向上

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

エコミッション 3

ステークホルダーの皆様への活動報告

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

■ トーセイ・アセット・アドバイザーズにおける環境への取組み

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

環境認証の取得

住宅・建築物を格付けする第三者認証である「建築物省エネルギー性能表示制度 (Building-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。



日本橋浜町ビル



多摩センタートーセイビル

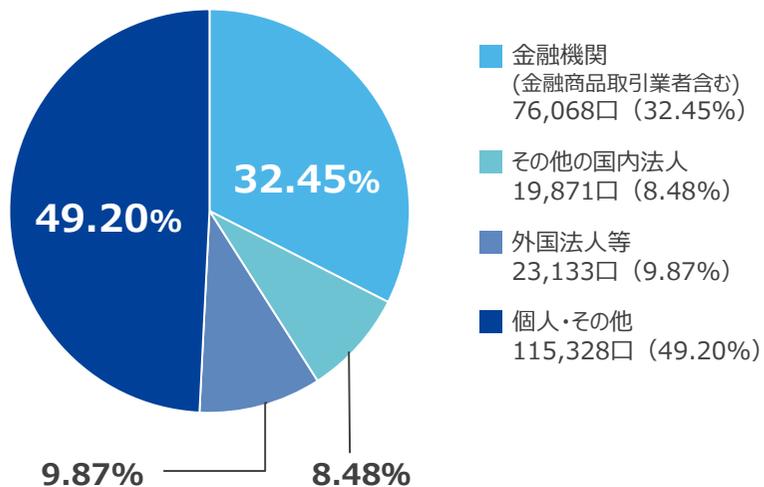
屋上緑化

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

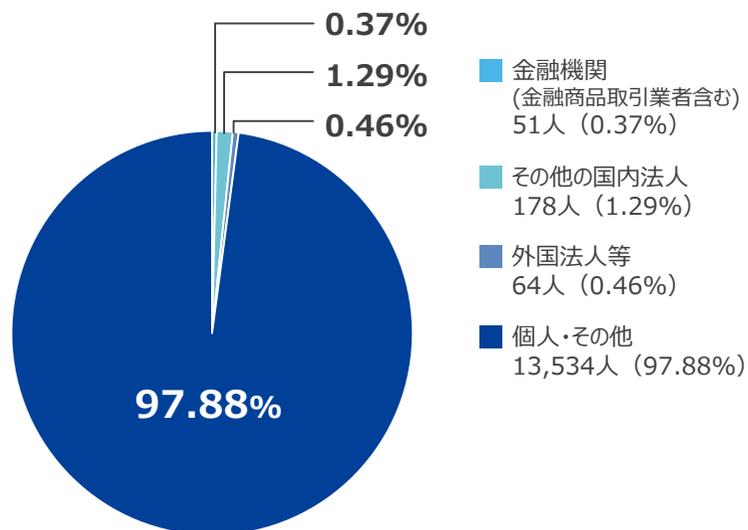


月光町アパートメント

■ 所有者別投資口数（発行済投資口数 234,400口）



■ 所有者別投資主数（合計13,827名）



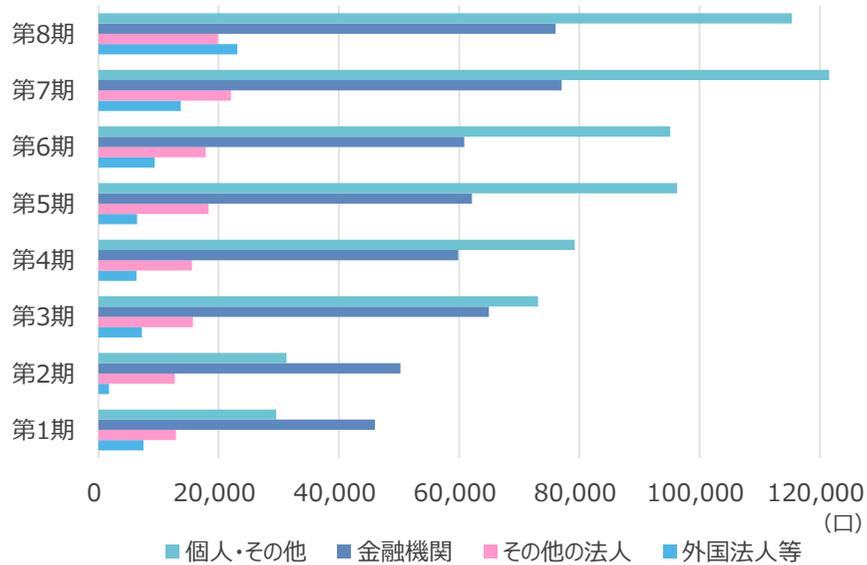
■ 主要な投資主一覧（上位10位）

順位	投資主名	保有投資口数	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,464口	9.15%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	16,732口	7.13%
3	トーセイ株式会社	11,820口	5.04%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,372口	3.14%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	5,214口	2.22%
6	近畿産業信用組合	4,340口	1.85%
7	MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB	3,758口	1.60%
8	松井証券株式会社	3,623口	1.54%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,920口	1.24%
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,800口	1.19%
合計		80,043口	34.14%

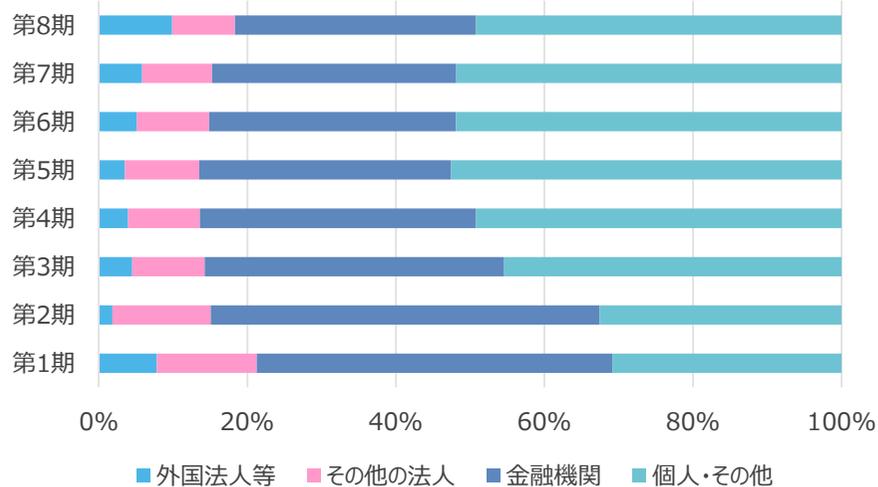
（注）2018年10月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。「保有比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

■ 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）

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



ダイワJ-REITフェスタ2018



■ 個人投資家向け説明会（予定）

2019年2月13日	ダイワJ-REITキャラバン2018（下期）（東京）
2019年3月13日	SMBC日興J-REITセミナー2018（岡山）

貸借対照表

	2018年4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,506,719	1,902,037
信託現金及び信託預金	3,561,028	3,830,246
営業未収入金	4,734	3,555
前払費用	140,762	103,579
未収消費税等	145,316	-
【流動資産合計】	5,358,560	5,839,418
固定資産		
(有形固定資産)	(45,643,098)	(45,461,135)
信託建物	13,461,265	13,515,395
減価償却累計額	△1,024,104	△1,244,757
信託建物(純額)	12,437,161	12,270,638
信託構築物	143,424	143,424
減価償却累計額	△29,583	△34,091
信託構築物(純額)	113,840	109,332
信託機械及び装置	303,016	303,516
減価償却累計額	△70,583	△84,627
信託機械及び装置(純額)	232,432	218,889
信託工具、器具及び備品	113,824	123,707
減価償却累計額	△29,073	△36,345
信託工具、器具及び備品(純額)	84,750	87,362
信託土地	32,774,913	32,774,913
(投資その他の資産)	(237,425)	(214,821)
長期前払費用	227,409	204,811
繰延税金資産	16	10
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	45,880,524	45,675,957
投資口交付費	33,907	22,284
【繰延資産合計】	33,907	22,284
資産合計	51,272,992	51,537,660

	2018年4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	67,315	83,719
短期借入金	1,600,000	-
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	4,000,000
未払金	89,991	101,450
未払法人税等	934	814
未払消費税等	9,976	69,257
前受金	326,860	451,002
その他	38,523	63,798
【流動負債合計】	4,133,601	4,770,042
固定負債		
長期借入金	20,400,000	20,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,003,360	2,054,450
その他	4,395	2,424
【固定負債合計】	22,407,755	22,056,875
負債合計	26,541,356	26,826,918

(単位：千円)

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	23,907,827	23,907,827
一時差異等調整引当額	△7,694	△4,219
出資総額控除額合計	△7,694	△4,219
出資総額(純額)	23,900,133	23,903,608
剰余金	(835,896)	(809,558)
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	835,896	809,558
【投資主資本合計】	24,736,030	24,713,166
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△4,395	△2,424
【評価・換算差額等合計】	△4,395	△2,424
純資産合計	24,731,635	24,710,742
負債純資産合計	51,272,992	51,537,660

(単位：千円)

	2018年4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,818,838	1,852,313
その他賃貸事業収入	183,688	199,586
営業収益合計	2,002,526	2,051,900
営業費用		
賃貸事業費用	834,127	880,247
資産運用報酬	110,894	120,005
資産保管手数料	1,965	2,447
一般事務委託手数料	13,910	14,206
役員報酬	3,900	3,180
その他営業費用	36,507	50,206
営業費用合計	1,001,304	1,070,294
営業利益	1,001,221	981,605
営業外収益		
受取利息	22	24
損害賠償金	-	418
雑収入	-	91
営業外収益合計	22	534
営業外費用		
支払利息	99,305	102,076
融資関連費用	61,369	62,578
その他	11,622	11,622
営業外費用合計	172,297	176,277
経常利益	828,946	805,861
税引前当期純利益	828,946	805,861
法人税、住民税及び事業税	937	818
法人税等調整額	△1	5
法人税等合計	936	824
当期純利益	828,009	805,037
前期繰越利益	7,886	4,520
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	835,896	809,558

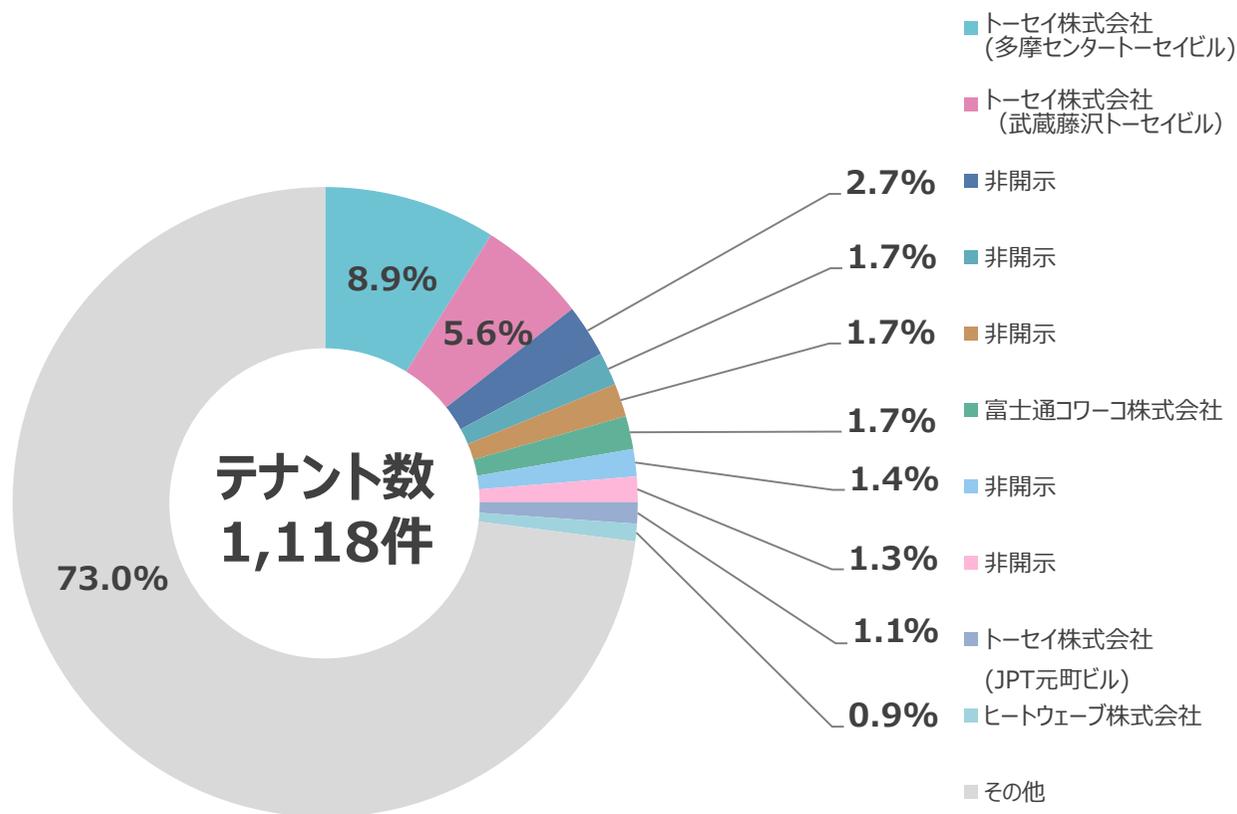
ポートフォリオ一覧 (36物件)

物件番号	第9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	29.3	東京都多摩市	3,370	6.0	3,660	7.14	9,737.49	100.0 (89.9)	4.36
O-02		KM新宿ビル	27.1	東京都新宿区	2,057	3.7	2,520	5.72	3,403.95	100.0	5.52
O-03		日本橋浜町ビル	28.0	東京都中央区	1,830	3.3	2,280	6.37	3,334.40	100.0	6.11
O-04		関内トーセイビルⅡ	34.7	神奈川県横浜市	4,100	7.3	4,640	6.02	6,919.80	100.0	11.54
O-05		西葛西トーセイビル	24.8	東京都江戸川区	1,710	3.1	1,970	6.15	3,187.97	100.0	3.84
O-06		新横浜センタービル	27.9	神奈川県横浜市	1,364	2.4	1,700	6.84	3,888.28	100.0	6.47
O-07		西台NCビル	26.6	東京都板橋区	1,481	2.7	1,740	6.27	3,798.48	100.0	5.25
O-08		JPT元町ビル	27.0	神奈川県横浜市	2,377	4.3	2,730	5.98	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
O-09		白山麻の実ビル	25.3	東京都文京区	1,380	2.5	1,600	5.50	1,860.51	100.0	7.31
O-10		長者町デュオビル	25.3	神奈川県横浜市	1,300	2.3	1,390	5.40	2,204.74	89.4	3.56
O-11	●	NU関内ビル	31.7	神奈川県横浜市	3,800	6.8	4,000	5.59	8,025.75	100.0	4.56
O-12	●	東戸塚ウエストビル	25.7	神奈川県横浜市	2,650	4.7	2,720	5.34	5,667.32	93.7	5.22
オフィス小計			-	-	27,419	49.1	30,950	6.04	57,481.82	99.0	-
Rt-01		稲毛海岸ビル	25.9	千葉県千葉市	2,380	4.3	2,650	6.33	5,890.92	98.6	6.49
Rt-02		武蔵藤沢トーセイビル	21.2	埼玉県入間市	1,950	3.5	2,180	6.56	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-03		セレクション初富	15.4	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.6	349	6.63	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04		和紅ビル	32.5	千葉県千葉市	1,400	2.5	1,410	5.94	2,827.26	92.1	9.32
商業施設 小計			-	-	6,040	10.8	6,589	6.33	16,647.35	98.2	-
オフィス・商業施設中計			-	-	33,459	59.9	37,539	6.09	74,129.17	98.8	-
Rd-01		T's garden高円寺	7.8	東京都杉並区	1,544	2.8	1,990	5.35	2,169.38	97.9	7.91
Rd-02		ライブ赤羽	29.6	東京都北区	1,227	2.2	1,490	6.37	3,876.40	97.2	7.45
Rd-03		月光町アパートメント	10.6	東京都目黒区	1,000	1.8	1,190	5.29	1,392.13	100.0	8.98
Rd-04		T's garden川崎大師	9.8	神奈川県川崎市	980	1.8	1,130	5.84	2,067.77	92.7	7.38
Rd-05		アビタート蒲田	27.4	東京都大田区	836	1.5	927	5.57	1,768.23	96.3	7.82
Rd-07		アブニール白妙	23.7	神奈川県横浜市	780	1.4	932	6.70	2,499.93	97.9	7.57
Rd-08		ドミトリ原町田	26.3	東京都町田市	600	1.1	721	7.03	1,866.96	95.6	5.29
Rd-09		SEA SCAPE千葉みなと	10.6	千葉県千葉市	2,800	5.0	3,070	5.95	6,758.52	96.5	7.30
Rd-10		プライムガーデン	23.7	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	20.6	東京都葛飾区	670	1.2	726	5.32	1,652.93	100.0	4.41
Rd-12		ツイン・アベニュー	26.7	東京都練馬区	1,880	3.4	1,920	5.38	4,558.96	98.6	5.70
Rd-13		マイルストーン東久留米	29.1	東京都東久留米市	1,650	3.0	1,670	5.71	3,546.50	96.5	4.34
Rd-14		ルミエール3番館	24.1	埼玉県川口市	1,420	2.5	1,530	5.95	5,644.16	97.8	2.58
Rd-15		T's garden西船橋	27.7	千葉県船橋市	860	1.5	877	5.72	2,643.84	97.2	7.50
Rd-16		クエスト山手台	29.7	神奈川県横浜市	710	1.3	746	5.88	2,802.74	100.0	9.66
Rd-17		サンセール与野本町	28.0	埼玉県さいたま市	600	1.1	622	5.77	1,418.69	93.1	4.13
Rd-18	●	Rising Place川崎二番館	1.7	神奈川県川崎市	1,812	3.2	1,840	4.92	2,962.48	96.1	3.94
Rd-19	●	Jバレス桜台	24.7	東京都練馬区	1,090	2.0	1,100	4.82	2,395.04	97.6	5.38
Rd-20	●	ヘルソナー・ジュ横浜	27.9	神奈川県横浜市	740	1.3	794	6.08	1,990.06	92.3	4.65
Rd-21	●	T's garden西八王子WEST	21.8	東京都八王子市	600	1.1	612	6.15	2,315.99	100.0	7.44
住宅 小計			-	-	22,399	40.1	24,512	5.71	58,018.69	97.2	-
合計/平均			24.8	-	55,858	100.0	62,051	5.94	132,147.86	98.1	3.31

(注) 本表における数値は2018年10月末時点のものです。新規取得6物件の「不動産鑑定評価額」及び「平均鑑定NOI利回り」は、2018年8月末日時点のものです。また、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」は2018年11月末時点の数値です。「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合です。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2018年8月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

	テナント名	賃貸面積 (㎡)	入居物件	比率
1	トーセイ株式会社	9,737.49	多摩センター トーセイビル	8.9%
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢 トーセイビル	5.6%
3	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	2.7%
4	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	1.7%
5	非開示	1,839.45	セレクション初富	1.7%
6	富士通ワーク 株式会社	1,822.20	新横浜センタービル	1.7%
7	非開示	1,549.35	非開示	1.4%
8	非開示	1,420.46	非開示	1.3%
9	トーセイ株式会社	1,235.19	JPT元町ビル	1.1%
10	ヒートウェーブ 株式会社	1,032.11	KM新宿ビル	0.9%



物件収支状況①（第8期末）

（単位：千円）

物件名	O-01 多摩センタートーセイビル	O-02 KM新宿ビル	O-03 日本橋浜町ビル	O-04 関内トーセイビルⅡ	O-05 西葛西トーセイビル	O-06 新横浜センタービル
不動産賃貸事業収入合計 ①	208,187	92,343	91,942	173,076	75,168	75,561
賃貸事業収入	167,933	83,165	80,419	153,115	65,074	70,794
その他賃貸事業収入	40,254	9,178	11,523	19,961	10,094	4,767
不動産賃貸事業費用合計 ②	77,411	28,433	32,626	53,562	24,031	22,330
管理委託費	24,221	6,663	7,874	18,041	6,622	7,916
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	32,501	8,971	11,080	17,252	8,036	6,003
損害保険料	447	146	142	266	115	165
修繕費	1,379	1,205	3,199	1,682	812	291
公租公課	17,492	10,064	8,174	13,468	6,503	7,161
その他費用	1,068	1,082	1,855	2,551	1,641	491
NOI ③（①-②）	130,776	63,910	59,315	119,514	51,136	53,231
減価償却費 ④	17,155	8,893	10,741	20,966	9,061	8,204
不動産賃貸事業損益 ⑤ （③-④）	113,620	55,016	48,574	98,547	42,075	45,026
資本的支出 ⑥	1,630	440	2,361	1,014	710	2,167
NCF ⑦（③-⑥）	129,146	63,470	56,954	118,499	50,426	51,063

物件収支状況② (第8期末)

(単位：千円)

物件名	O-07 西台NCビル	O-08 JPT元町ビル	O-09 白山麻の実ビル	O-10 長者町デュオビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル
不動産賃貸事業収入合計 ①	79,432	113,514	46,955	51,473	128,938	72,199
賃貸事業収入	72,962	99,627	41,811	45,605	103,192	72,199
その他賃貸事業収入	6,470	13,886	5,143	5,868	25,746	-
不動産賃貸事業費用合計 ②	30,432	33,841	16,978	14,857	49,513	7,269
管理委託費	8,963	10,591	7,606	5,207	8,042	1,080
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	10,796	11,741	3,286	4,630	26,480	-
損害保険料	162	201	77	87	230	91
修繕費	1,055	699	1,483	495	2,109	-
公租公課	8,305	9,533	4,020	1,596	11,479	5,776
その他費用	849	774	204	2,539	871	21
NOI ③ (①-②)	49,000	79,673	29,976	36,615	79,424	64,930
減価償却費 ④	9,736	12,950	6,250	9,775	20,323	7,747
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	39,264	66,723	23,725	26,840	59,100	57,182
資本的支出 ⑥	-	9,394	7,778	8,779	4,056	7,023
NCF ⑦ (③-⑥)	49,000	70,278	22,198	27,836	75,368	57,907

物件収支状況③ (第8期末)

(単位：千円)

物件名	Rt-03 セレクション初富	Rt-04 和紅ビル	Rd-01 T's garden高円寺	Rd-02 ライブ赤羽	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden 川崎大師
不動産賃貸事業収入合計 ①	14,250	67,998	52,704	50,732	34,193	36,726
賃貸事業収入	14,250	57,140	51,167	49,398	32,343	35,545
その他賃貸事業収入	-	10,858	1,537	1,334	1,850	1,180
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,813	22,565	10,042	18,022	10,919	6,793
管理委託費	1,104	10,006	4,122	4,760	3,035	2,658
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	-	8,697	389	706	440	170
損害保険料	31	115	60	110	46	54
修繕費	-	793	1,355	5,850	1,289	703
公租公課	2,250	1,560	2,986	3,354	2,099	1,981
その他費用	127	1,091	828	2,940	3,707	925
NOI ③ (①-②)	10,436	45,432	42,661	32,709	23,273	29,932
減価償却費 ④	1,288	10,046	5,781	4,275	3,447	5,204
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	9,148	35,386	36,880	28,433	19,826	24,728
資本的支出 ⑥	-	5,495	220	300	476	-
NCF ⑦ (③-⑥)	10,436	39,937	42,441	32,409	22,797	29,932

物件収支状況④ (第8期末)

(単位：千円)

物件名	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-06 マーランドファイブ	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE 千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン
不動産賃貸事業収入合計 ①	29,844	39,663	36,371	31,098	121,544	31,435
賃貸事業収入	28,667	36,665	35,286	29,792	108,333	30,709
その他賃貸事業収入	1,176	2,998	1,085	1,305	13,211	725
不動産賃貸事業費用合計 ②	7,339	14,745	9,942	10,585	39,879	12,301
管理委託費	2,609	3,565	3,023	2,689	9,788	3,826
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	546	2,164	735	643	10,488	386
損害保険料	49	81	69	65	235	97
修繕費	1,629	4,674	2,472	3,889	6,832	4,372
公租公課	1,541	2,570	2,050	2,398	9,211	2,438
その他費用	662	1,389	1,291	597	3,023	879
NOI ③ (①-②)	22,504	24,918	26,429	20,513	81,665	19,134
減価償却費 ④	3,231	4,877	6,371	5,142	24,043	3,511
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	19,272	20,040	20,057	15,370	57,621	15,622
資本的支出 ⑥	-	613	500	-	6,340	340
NCF ⑦ (③-⑥)	22,504	24,304	25,929	20,513	75,325	18,794

物件収支状況⑤ (第8期末)

(単位：千円)

物件名	Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クレスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町
不動産賃貸事業収入合計 ①	25,640	62,266	65,098	57,480	32,309	29,598	24,148
賃貸事業収入	24,345	61,063	60,895	56,005	31,963	29,347	23,492
その他賃貸事業収入	1,295	1,202	4,202	1,475	345	250	656
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,466	17,178	17,102	13,242	6,930	6,463	8,148
管理委託費	2,488	3,758	5,328	3,993	2,782	2,889	2,256
信託報酬	300	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	576	873	3,405	540	473	414	527
損害保険料	50	118	114	144	69	69	47
修繕費	1,204	6,955	3,807	3,347	1,223	1,723	2,298
公租公課	1,450	4,539	2,693	4,087	1,190	952	1,653
その他費用	395	632	1,454	829	891	114	1,065
NOI ③ (①-②)	19,173	45,088	47,995	44,237	25,379	23,134	15,999
減価償却費 ④	2,567	3,729	7,949	6,201	2,265	2,797	1,934
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	16,606	41,358	40,045	38,035	23,113	20,337	14,065
資本的支出 ⑥	577	1,567	-	2,018	210	-	500
NCF ⑦ (③-⑥)	18,596	43,521	47,995	42,219	25,169	23,134	15,499

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
			
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
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
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円
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
階数	地下1階／地上7階	地下1階／地上9階	地上9階
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡
物件名	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
			
所在地	神奈川県横浜市中区住吉町	東京都江戸川区西葛西	神奈川県横浜市港北区新横浜
最寄駅	横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩約3分	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩約2分	JR東海道新幹線・横浜線 新横浜駅 徒歩約5分
取得価格	4,100百万円	1,710百万円	1,364百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上12階	地下1階／地上8階	地下2階／地上9階
延床面積	9,383.81㎡	4,271.38㎡	5,809.25㎡

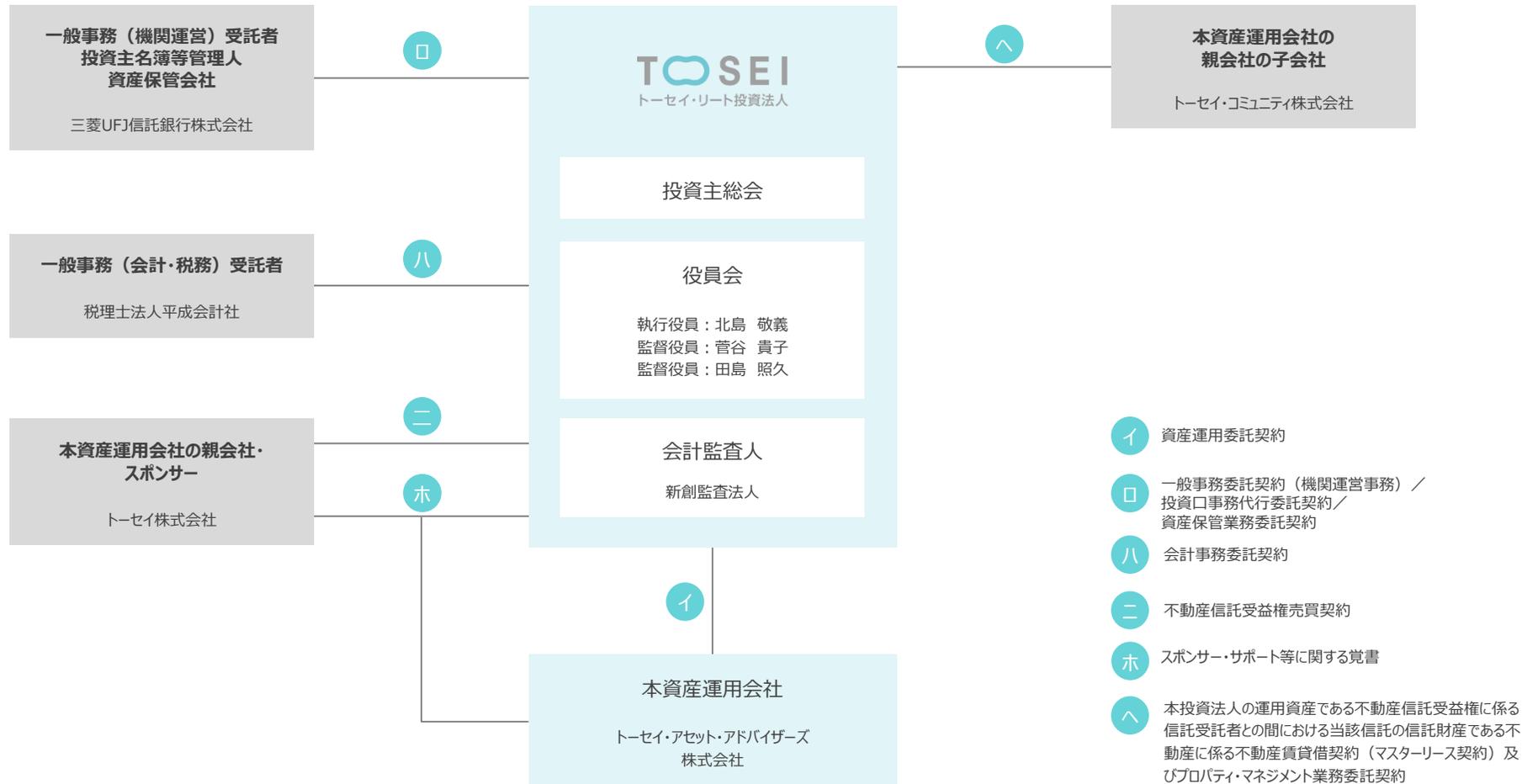
物件名	O-07 西台NCビル	O-08 JPT元町ビル	O-09 白山麻の実ビル
			
所在地	東京都板橋区高島平	神奈川県横浜市中区山下町	東京都文京区白山
最寄駅	都営地下鉄三田線 西台駅 徒歩約1分	JR京浜東北線・根岸線 石川町駅 徒歩約5分	都営地下鉄三田線 白山駅 徒歩約1分
取得価格	1,481百万円	2,377百万円	1,380百万円
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上7階	地下2階／地上8階	地下1階／地上10階
延床面積	6,214.11㎡	7,924.98㎡	2,374.87㎡
物件名	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	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	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	1,300百万円	3,800百万円	2,650百万円
構造	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7階	地下1階／地上10階	地下1階／地上11階
延床面積	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
			
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
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
取得価格	2,380百万円	1,950百万円	310百万円
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
階数	地上7階	地上2階	地上2階
延床面積	7,175.12㎡	6,131.07㎡	1,827.75㎡
物件名	Rt-04 和紅ビル	Rd-01 T's garden高円寺	Rd-02 ライブ赤羽
			
所在地	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北	東京都北区浮間
最寄駅	JR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	1,400百万円	1,544百万円	1,227百万円
構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階/地上5階	地上6階	地上12階
延床面積	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
			
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
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
取得価格	1,000百万円	980百万円	836百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上6階	地上3階	地上6階
延床面積	1,547.03㎡	2,105.59㎡	2,062.09㎡
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
			
所在地	神奈川県横浜市南区白妙町	東京都町田市原町田	千葉県千葉市中央区中央港
最寄駅	市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅 徒歩約4分	JR横浜線 町田駅 徒歩約6分	JR京葉線 千葉みなと駅 徒歩約1分
取得価格	780百万円	600百万円	2,800百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上11階	地下1階/地上12階	地下1階/地上13階
延床面積	3,001.81㎡	2,239.50㎡	7,571.58㎡

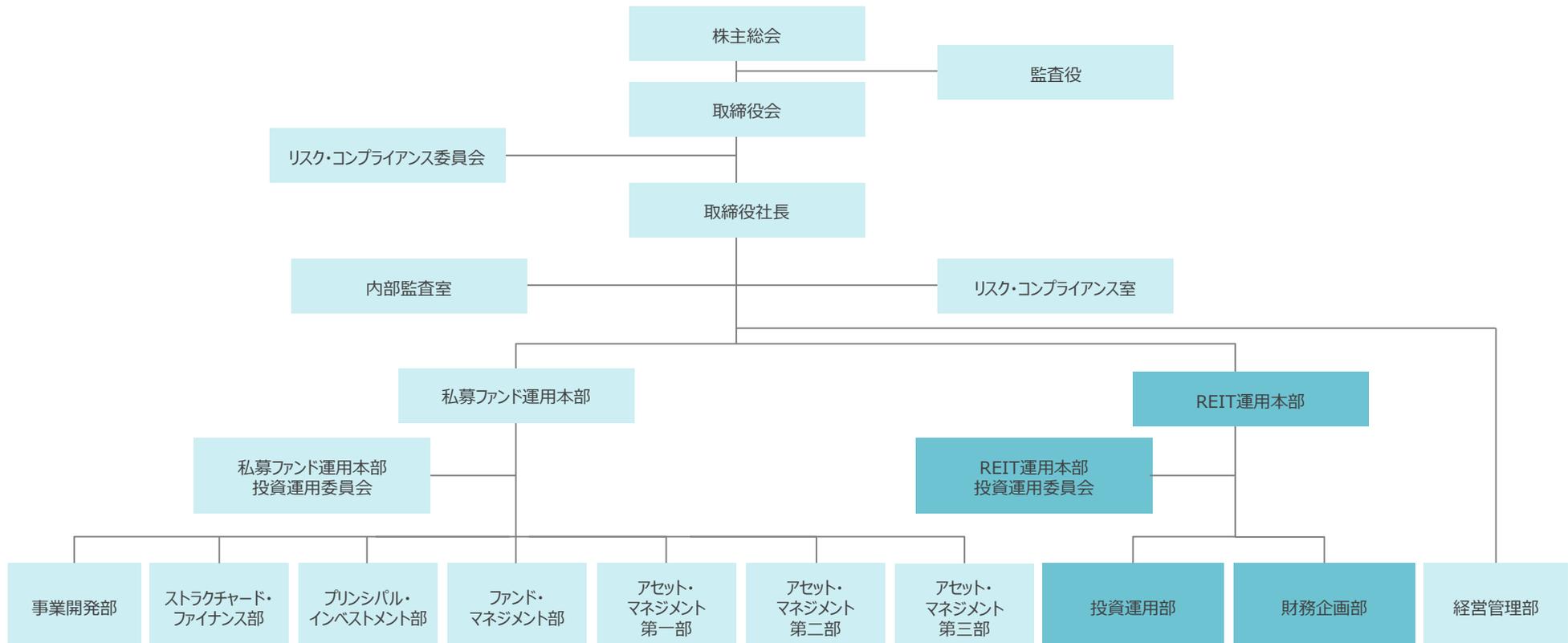
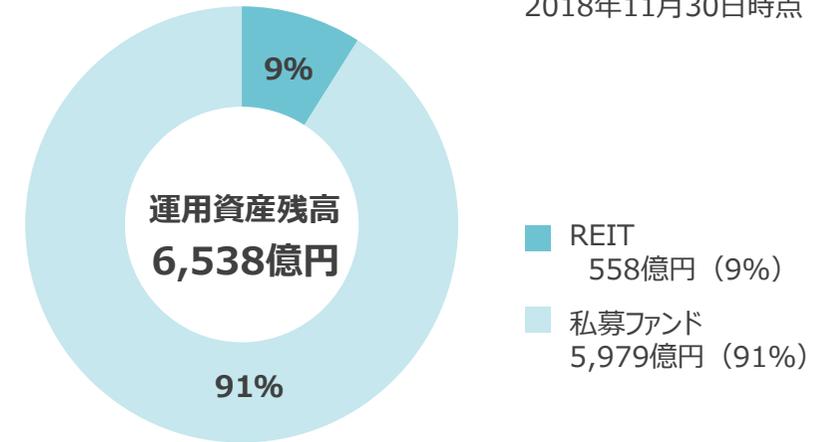
物件名	Rd-10 プライムガーデン	Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー
			
所在地	千葉県鎌ヶ谷市北初富	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北
最寄駅	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩約4分	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分
取得価格	600百万円	670百万円	1,880百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上6階	地上10階	地上8階
延床面積	3,975.87㎡	1,976.90㎡	4,563.79㎡
物件名	Rd-13 マイルストーン東久留米	Rd-14 ルミエール3番館	Rd-15 T's garden西船橋
			
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
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
取得価格	1,650百万円	1,420百万円	860百万円
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
階数	地上10階	地上7階	地上6階
延床面積	4,374.55㎡	5,843.16㎡	2,894.04㎡

物件名	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	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	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 川崎鶴見臨港バス 浜川崎バス停 徒歩約2分
取得価格	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
階数	地上7階	地上4階	地上9階
延床面積	2,905.27㎡	1,998.99㎡	3,697.17㎡
物件名	Rd-19 Jバレス桜台	Rd-20 ペルソナージュ横浜	Rd-21 T's garden西八王子WEST
			
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
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
取得価格	1,090百万円	740百万円	600百万円
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上7階	地上6階	地下1階／地上5階
延床面積	2,483.20㎡	2,408.94㎡	2,679.43㎡



2018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)



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。