2016年4月期（第3期）

決算説明会

証券コード：3451

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

目次

3 **トーセイ・リートの概要**

4 **サマリー**
- エグゼクティブ・サマリー

6 **第３期決算概要と業績予想**
- 第3期決算ハイライト
- ポートフォリオの推移
- 第4期・第5期業績予想

10 **第３期運用実績**
- 新規物件の取得（5物件・119億円）
- ポートフォリオ主要指標①
- ポートフォリオ主要指標②
- 稼働率の実績
- 賃料改定状況（賃貸面積ベース、増額件数・増額率）
- 収支改善に向けた施策とその効果
- リーシング注力物件における状況
- 多摩センタートーセイビル リーシング状況・マスターリース契約
- ファイナンスデータ

20 **今後の取組み**
- 投資対象の拡大、外部成長の目標について
- スポンサーサポート①（新規物件）
- スポンサーサポート②（優先交渉権物件）
- 第4期におけるスポンサーサポートの全体像
- 内部成長に向けて
- 財務戦略

27 **APPENDIX**
- 損益計算書
- 貸借対照表
- テナント分散状況
- 第3期末継続鑑定評価額の状況
- 物件収支状況①
- 物件収支状況②
- 物件収支状況③
- ポートフォリオ一覧
- 物件一覧①
- 物件一覧②
- 物件一覧③
- 財務関連
- 投資主の状況
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

トーセイ・リートの概要

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』（注1）の活用・再生

■ 投資対象

① 取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産

② 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産

■ トーセイのコア・コンピタンス

【目利き力】 【リーシング力】 【再生力】

■ 投資クライテリア

エリア　**東京経済圏**を中心としたエリア

東京経済圏	**メインターゲット**
主要地方都市（注2）	**20%**以下（注3）

用途　**オフィス、商業施設及び住宅**への総合型投資

オフィス・商業施設	併せて**80%**以下（注3）
住宅	**50%**以下（注3）

規模　原則として**50億円**（注4）以下の不動産をターゲットとした投資

（注1）「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。以下同じです。
（注2）「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。
（注3）取得価格ベースでの比率です。なお、2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。
（注4）取得価格ベースです。

サマリー

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

エグゼクティブ・サマリー

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

		運用状況	今後の戦略・方針のポイント
1	物件取得	■ 物件取得・優先交渉権 • 第3期は5物件を119億円にて取得、第4期は西台NCビルを14.81億円にて取得し、物件取得額合計は308億円を見込む • スポンサーサポートによる優先交渉権物件は合計4件 ■ NOI利回り・鑑定評価 • 第3期末保有17物件の平均鑑定NOI利回りは6.20%を維持 • 鑑定評価額は322億円(含み益+28億円)	● 資産規模の拡大 • 優先交渉権物件をコアに、引き続き相対的に高い利回りが期待できる物件を厳選取得 ● 対象資産の拡大 • ビジネスホテルへの投資を可能とするための規約変更を投資主総会に付議予定
2	リーシング	■ 第3期末の保有物件稼働率 • 96.5%と概ね堅調に推移。ただし住宅ポートフォリオの一部に課題 - アブニール白妙・月光町アパートメント・SEA SCAPE千葉みなと ■ 多摩センタートーセイビル稼働率・マスターリース契約 • 大口テナント退去等により低迷したエンド稼働率は66.9%に改善 • 11月に期限到来するマスターリース契約は、現行賃料比約▲5.1%、契約期間4年で再契約することをスポンサーと合意	● 収益力の「効率性向上」と「最大化」 • きめ細かいリーシング活動の実施 • テナント入替え時を中心とした賃料アップサイドの追求 • 効果的な改修による物件競争力強化
3	財務	■ LTV・金利 • 物件取得にともなう公募増資と借入実施の結果、LTVは、第3期末44.1%、第４期末想定45.0%と適正水準を維持 • 第3期末平均調達金利は0.69%と低水準を確保	● 既存借入の円滑なリファイナンス (11月/31.69億円) • 西台NCビルのブリッジファイナンス分8億円を合算のうえリファイナンスを計画 • 長期・固定金利での調達方針
4	分配金	■ 分配金実績 • 第3期1口あたり分配金は、賃貸事業費用低下と金利低下等を要因として予想を上回る3,208円を確保 - 前期比+222円、予想比+173円	● 分配金を最重視する運用方針継続 • 第4期予想：3,196円 - 借入による西台NCビル取得等が寄与 • 第5期予想：3,256円 - 取得物件の収益が通期で寄与し多摩センター賃料の減少影響をカバー

第３期決算概要と業績予想

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

第3期決算ハイライト

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

- 営業収益は＋1.1%の1,245百万円、当期純利益は当初予想比＋5.7%の516百万円
- オフィス、住宅からの賃料収入の増加、賃貸事業費用が想定を下回ったことが主因

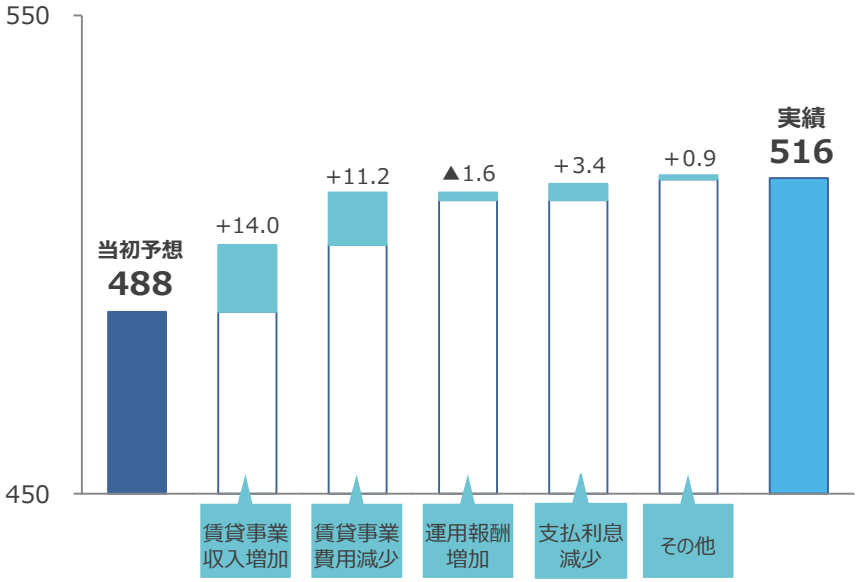
■ 第3期の実績

（単位：百万円）

	2015年10月期（第2期）	当初予想（2015年12月17日発表）	修正予想（2016年5月31日発表）	2016年4月期（第3期）	当初予想対比
運用日数	184 日	182 日	182 日	182 日	—
営業収益	798	1,231	1,245	1,245	1.1 %
営業利益	342	589	613	613	4.1 %
経常利益	287	488	517	517	5.9 %
当期純利益	286	488	516	516	5.7 %
1口当たり分配金（円）	2,986	3,035	3,208	3,208	5.7 %
総資産	19,996	—	—	33,695	—
LTV	45.9 %	—	—	44.1 %	—

■ 当期純利益の変動要因（当初予想対比）

（単位：百万円）



賃貸事業収入の増加	+14.0百万円
賃貸事業費用の減少	+11.2百万円
運用報酬（利益連動）の増加	▲1.6百万円
支払利息の減少	+3.4百万円
その他（費用削減努力）	+0.9百万円

ポートフォリオの推移

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

- 2015年11月のPO実施により、資産規模は1.7倍の293億円、2016年8月には西台NCビルを14.81億円にて取得し、取得合計額は308億円となる見込み
- 第3期末の含み益28億円、１口当たりNAVは前期比6.6%増加

		第1期末	第2期末	第3期末
資産規模(取得価格ベース)		174億円	174億円	293億円
ポートフォリオ	鑑定評価額の合計	187億円	187億円	322億円
	鑑定NOI利回り	6.26%	6.19%	6.20%
	賃貸可能面積	40,732.76㎡	40,734.02㎡	67,576.59㎡
	物件数 （ポートフォリオに占める上位3物件の取得価格の割合）（注1）	12物件（44.8%）	12物件（44.8%）	17物件（35.0%）
	テナント総数 （上位10テナントの割合）（注2）	382テナント（47.4%）	385テナント（47.0%）	553テナント（40.1%）
1口当たりNAV		111,349円	112,420円	119,823円
含み損益（注3）		11.64億円	12.77億円	28.02億円

（注）１．取得価格に基づき算出しています.
２．オフィス及び商業施設における事務所または店舗区画のエンドテナントのみを対象に各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。
３．「含み損益」は各時点の「鑑定評価額の合計-取得資産の期末簿価」として計算しています。

第4期・第5期業績予想

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

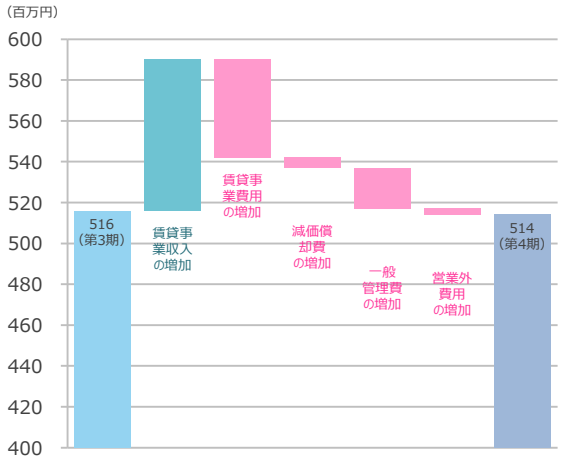
■ 第4期・第5期の業績予想

（単位：百万円）

	2016年 4月期実績（第3期）	2016年 10月期予想（第4期）	増減（前期比）		2017年 4月期予想（第5期）	増減（前期比）	
営業収益	1,245	1,320	74	6.0%	1,354	34	2.6%
営業利益	613	614	1	0.1%	632	18	3.0%
当期純利益	516	514	▲2	▲0.4%	524	10	1.9%
1口当たり分配金（円）	3,208	3,196	▲12	▲0.04%	3,256	60	1.9%

(注) 2016年10月期及び2017年4月期の分配金は、本投資法人が公表した2016年6月15日付決算短信に基づく予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産事情等の推移、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。

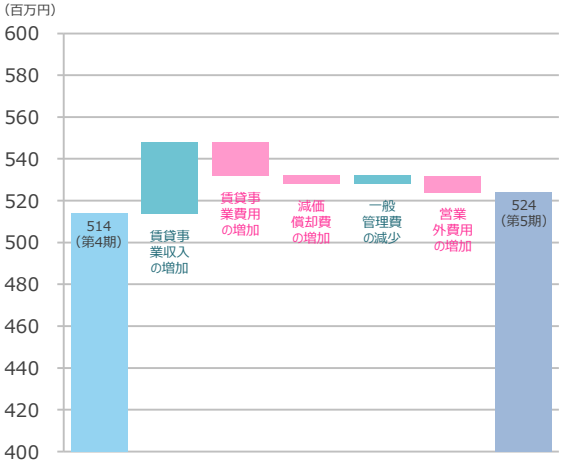
■ 第4期予想当期純利益の変動要因（対第3期実績）



- 賃貸事業収入の増加　＋74百万円
（第4期取得予定物件の収益寄与＋24百万円）
- 賃貸事業費用の増加　▲48百万円
（うち固都税分、約１２百万円）
- 減価償却費の増加　▲5百万円
- 一般管理費の増加　▲20百万円
（うち第4期投資主総会関連費用約5百万円）
- 営業外費用の増加　▲3百万円
（第3期物件取得に係る借入増に伴う支払利息約1百万円）

計　▲2百万円

■ 第5期予想当期純利益の変動要因（対第4期予想）



- 賃貸事業収入の増加　＋34百万円
（第4期取得物件の収益寄与＋51百万円、多摩センターML減額分▲7百万円）
- 賃貸事業費用の増加　▲16百万円
（第4期取得物件関連費用）
- 減価償却費の増加　▲4百万円
- 一般管理費の減少　＋4百万円
（第4期投資主総会関連費用の剥落）
- 営業外費用の増加　▲8百万円
（リファイナンスに伴う支払利息・融資関連費用等）

計　＋10百万円

第３期運用実績

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

新規物件の取得（5物件・119億円）

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

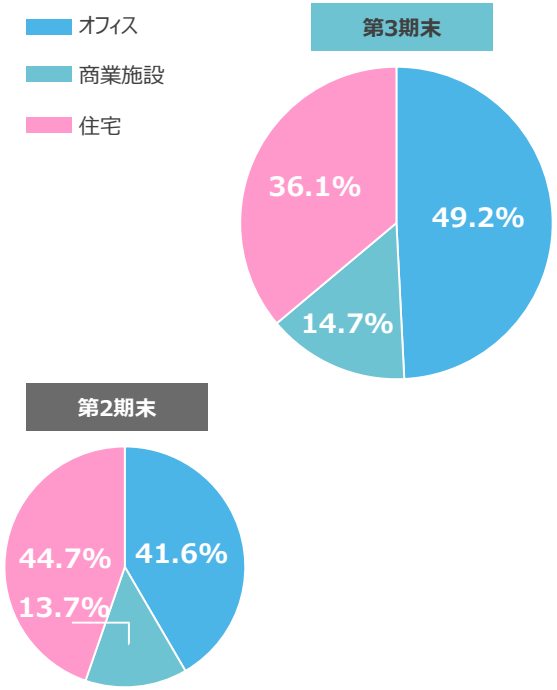
● **高利回りが期待できる東京経済圏に所在する物件を厳選取得。取得5物件の平均鑑定ＮＯＩ利回りは6.24%（第2期末保有12物件、6.18%）**

（注）「鑑定NOI利回り」は、2016年4月期に取得した継続鑑定（2016年4月末を価格時点とする）における各運用資産に係るNOIを取得価格で除した数値の小数点第3位を四捨五入して記載しています。
本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

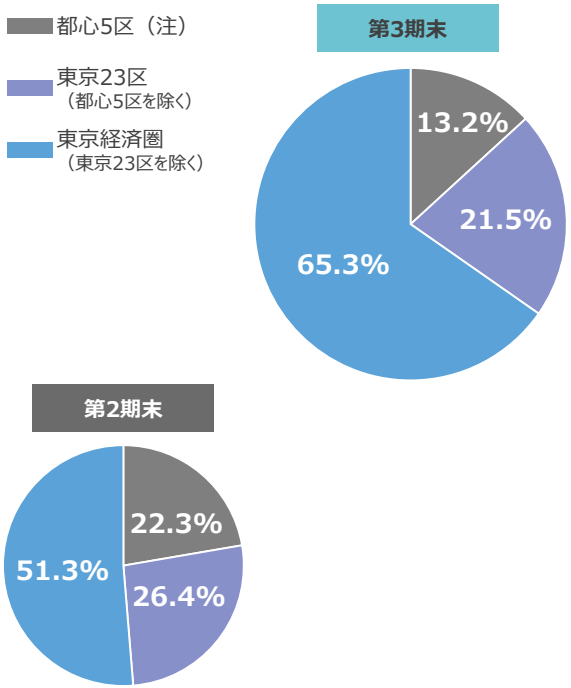
TOSEI
トーセイ・リート投資法人

● 利回り目線を維持する物件取得を戦略的に行い、東京経済圏への投資比率が上昇

■ 用途別投資比率（取得価格ベース）



■ 地域別投資比率（取得価格ベース）



■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第2期末	第3期末
オフィス	6.34%	6.29%
商業施設	6.38%	6.45%
住宅	5.98%	5.99%

■ 地域別平均鑑定NOI利回り

	第2期末	第3期末
都心5区（注）	5.85%	5.89%
東京23区	5.62%	5.74%
東京経済圏	6.62%	6.42%

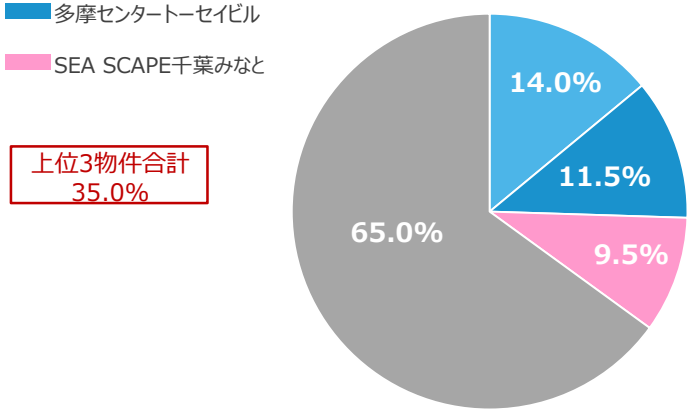
（注）「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称をいいます。以下同じです。

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

● ポートフォリオの分散化が進展（投資比率、NOI比率）～多摩センタートーセイビルのシェア低下

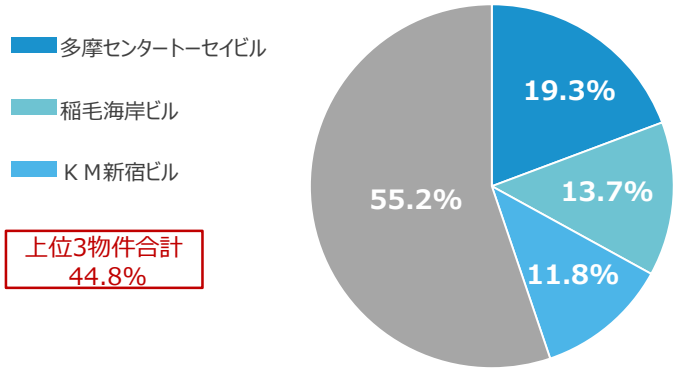
■ 物件別投資比率（取得価格ベース）

第３期末



上位3物件合計
35.0%

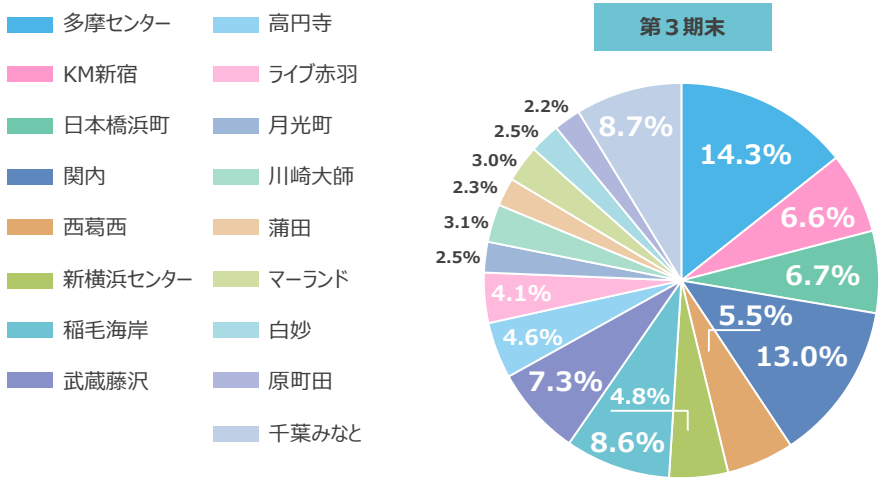
第2期末



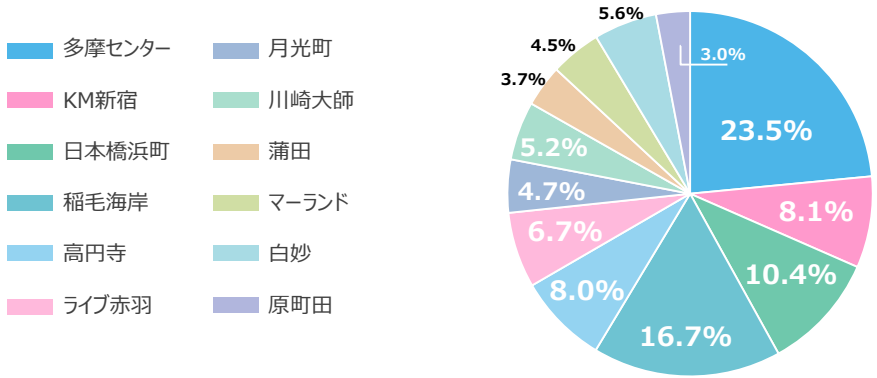
上位3物件合計
44.8%

■ 物件別NOI比率（注）

第３期末



第2期末



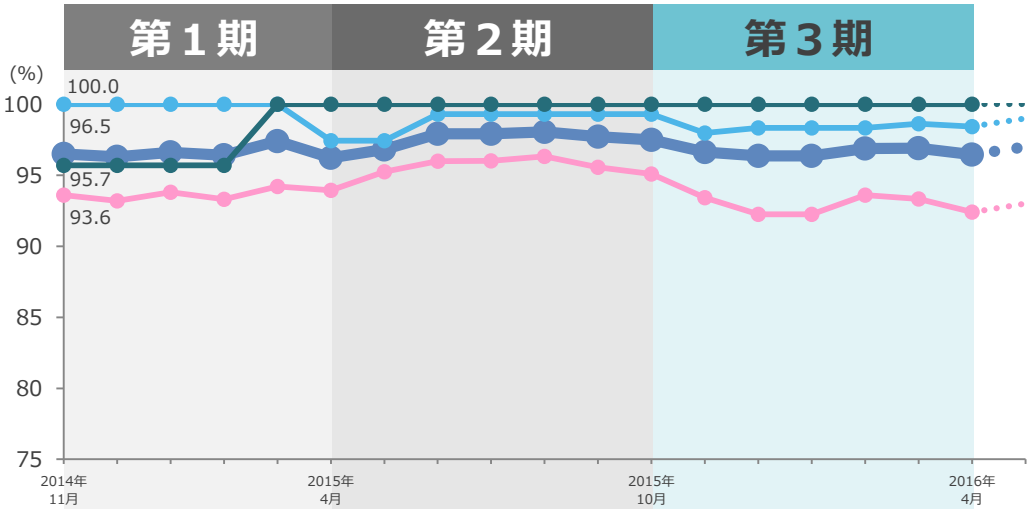
（注）「物件別NOI比率」は、当資料P.35のポートフォリオ一覧に記載した物件番号順に表示しています。

稼働率の実績

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

● 稼働率は96.5%と、概ね堅調。住宅ポートフォリオの一部稼働率に課題あり

■ 稼働率の実績



第1期末（実績）		第2期末（実績）		第3期末（実績）	
全体	96.2%	全体	97.5%	全体	96.5%
オフィス	97.4%	オフィス	99.3%	オフィス	98.4%
商業施設	100.0%	商業施設	100.0%	商業施設	100.0%
住宅	93.9%	住宅	95.1%	住宅	92.4%

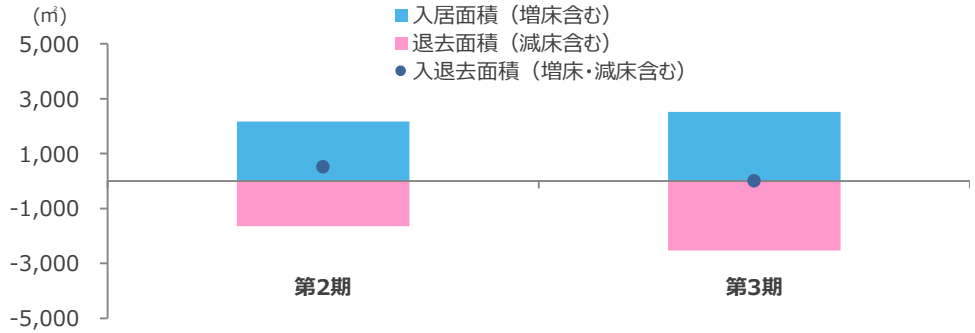
（注）稼働率は、各賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

■ 主な稼働率の変動

物件名称	第2期末稼働率		第3期末稼働率	賃貸面積増減
ライブ赤羽	95.8%	↗	100.0%	163.83㎡
アビタート蒲田	92.6%	↗	96.3%	65.49㎡
ＫＭ新宿ビル	96.6%	↗	100.0%	116.38㎡
アブニール白妙	97.9%	↘	91.5%	▲159.57㎡
月光町アパートメント	87.7%	↘	82.4%	▲73.85㎡
SEA SCAPE千葉みなと	86.8%（注）	↘	86.4%	▲25.95㎡

（注）SEA SCAPE千葉みなとについては、物件取得前の2015年10月末時点における稼働率を記載しています。

■ 入退去の状況

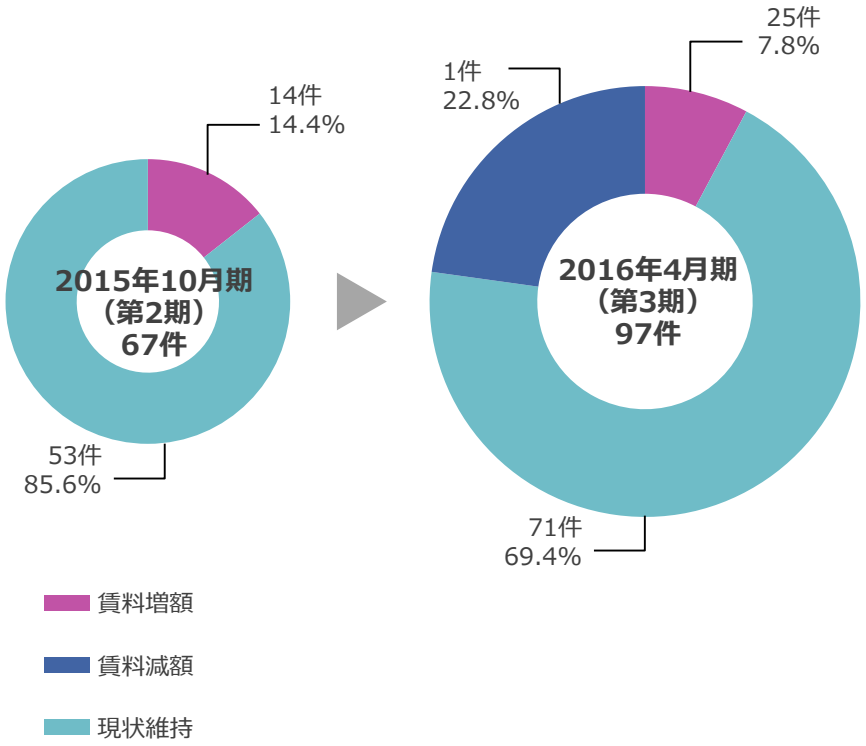


	第2期	第3期
入居	+2,169.86㎡	+2,521.28㎡
退去	▲1,651.56㎡	▲2,532.11㎡
合計	+518.3㎡	▲10.83㎡

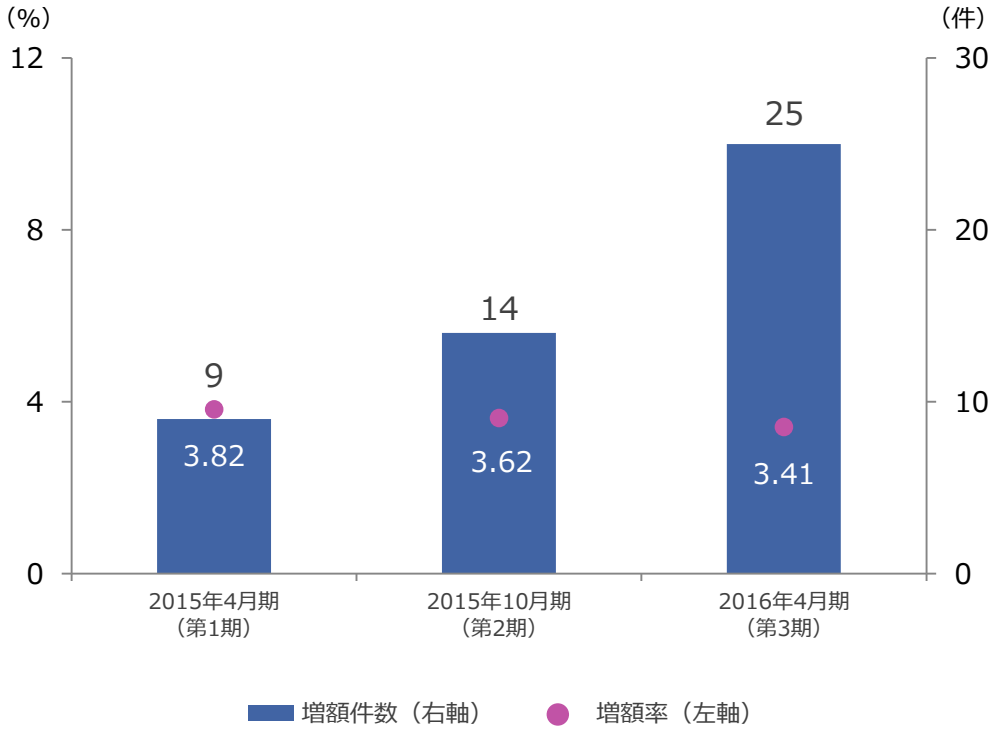
賃料改定状況（賃貸面積ベース、増額件数・増額率）

- 賃料増額交渉については、25件の増額改定に成功。一方、第3期賃料改定面積の22.8%を占めるテナントで減額発生
- 賃貸マーケットの上昇を背景に、テナント入替え時を中心に賃料のアップサイドを追求

■ 第3期賃料改定状況（賃貸面積ベース）



■ 賃料増額改定の状況（増額件数・増額率）



収支改善に向けた施策とその効果

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

● 賃料増額・稼働率向上・コスト削減を企図し施策を展開

■ 収入増加施策

KM新宿ビル　賃料増額施策

2014年11月	2016年4月
賃料単価ベース　5.2%増額	

- テナント退去に伴う入替に際して、低水準となっていた賃貸条件を大幅に改善。
- 入替予定区画の早期リーシングの実施により、ダウンタイム（賃料の減収期間）が無くリースアップに成功。
- テナントニーズに対応するため、区画分割を実施。賃料単価の増額にも寄与。

関内トーセイビルII　駐車場の賃料増額施策

	2015年11月	2016年4月
稼働台数	56台	52台
1台あたり駐車単価	32.5%増額	
月額賃料	252,000円増額（23.0%増額）	

- 本物件の購入時点（2015年11月）より2016年4月までに収益が大幅改善。駐車場テナントとの交渉により駐車場の単価の見直しを行い、一部駐車分の解約を実施。
- 解約となった4台の空車については、本物件の貸室とセットでリーシングを行い、営業車を保有している企業に対してアプローチ。また、内部・外部テナントへのリーシング活動も実施中。

稼働率向上に向けた物件競争力の強化策

- マーランドファイブ、アビタート蒲田といった住宅物件を中心に、特別予算をかけ、リーシング促進策として、空調設備や家具の設置を実施。（2016年2月～３月）
- 関内トーセイビルでは、入居検討者に向けOAフロアの設置工事を実施。OAフロアの工事が決め手となり、テナントの入居が決定。
- 稼働状況に応じて、フリーレント付与、仲介業者インセンティブのキャンペーン等を実施し、物件の競争力を適宜強化する施策の実施

■ 支出削減施策

電気料金の削減

現行料金	新料金（試算）
83百万円	79百万円

- 電力小売の自由化をうけてオフィス4物件について、電力小売事業者との間で電気需給契約を締結し、2016年4月1日から電力会社を切替。これにより、年間約4.5%、370万円（税抜き）の電気料金削減を見込む。

リーシング注力物件における状況

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

● 稼働率に課題がみられる物件に対し具体的な改善策を立て、実行中

アブニール白妙

第2期末	第3期末	稼働率変化
97.9%	91.5%	-6.4%
入居面積	**退去面積**	**入居ー退去**
265.95㎡	425.52㎡	-159.57㎡

- 2016年3月末時点で、稼働率は87.2%まで低下したものの2016年5月末で91.5%まで回復。稼働率回復に向けリーシングを強化している。
- 入居検討者向けに初期コストを軽減する施策（鍵交換料無料、初回賃貸保証会社の保証料相当分を優遇する等）を実施。

月光町アパートメント

第2期末	第3期末	稼働率変化
87.7%	82.4%	-5.3%
入居面積	**退去面積**	**入居ー退去**
213.55㎡	287.40㎡	-73.85㎡

- 第2期末（2015年10月）87.7%の稼働率は、2016年1月に94.7%まで回復するも第3期末（2016年4月）は82.4%まで低下した。
- 解約の理由は子供の通学・手狭等の理由によるもの。
- 仲介業者向けのインセンティブを付加する等、キャンペーンを実施。
- 5月に、募集住戸3部屋のうち2部屋への申し込みがあり、5月末には94.7%へ回復。

SEA SCAPE千葉みなと

第2期末（注）	第3期末	稼働率変化
86.8%	86.4%	-0.4%
入居面積	**退去面積**	**入居ー退去**
354.48㎡	426.09㎡	-71.61㎡

（注）SEA SCAPE千葉みなとについては、物件取得前の2015年10月末時点における稼働率を記載しています。

- 2016年4月に8件（84.60坪）の解約が発生し、4月末時点の稼働率は86.4%まで低下。
- 本物件の住宅部分については、90%以上の稼動を継続して確保しているが、店舗・オフィス区画の稼働率向上が目下の課題。
- オフィス67.3坪の貸室を6分割し、そのうち２区画は成約済み、別の２区画につき検討者あり。また、2016年5月末時点で店舗・オフィス区画に3件の申込があり。
- 行政との連携も行いつつ、ハイスペック・オフィスの特性をアピールしリースアップに注力している状況。

多摩センタートーセイビル リーシング状況・マスターリース契約

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

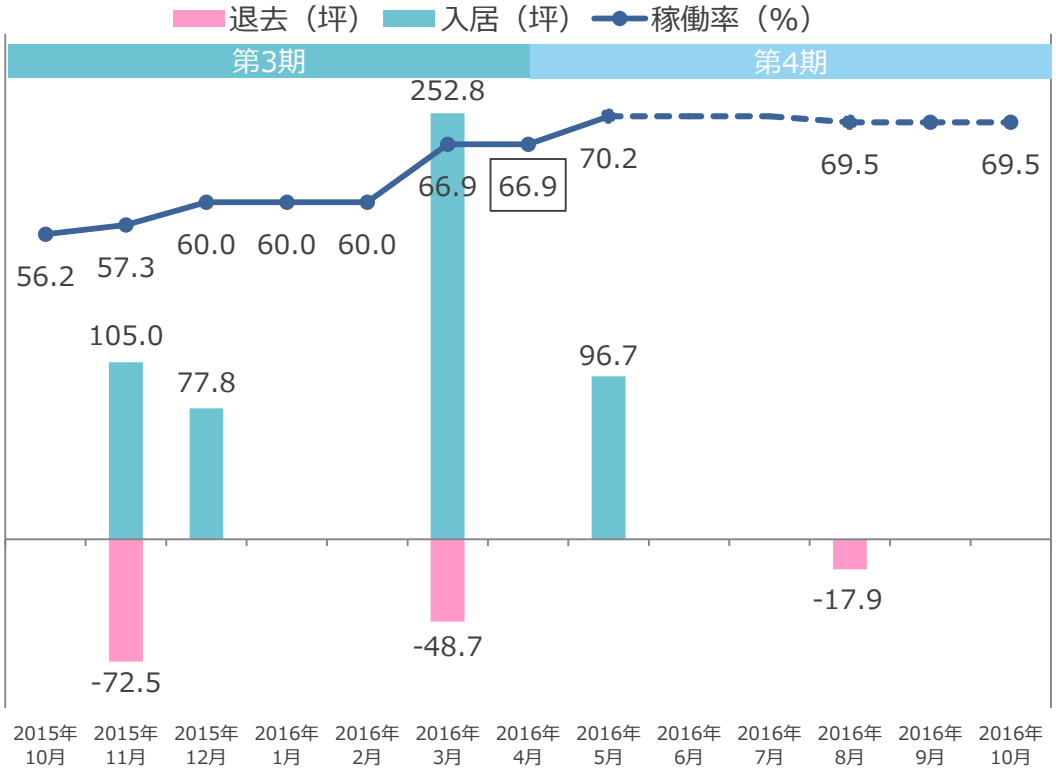
■ 稼働率は第2期末56.2%から第3期末66.9%に改善(5月70.2%)

- リーシング諸施策（営業体制の強化・営業エリアの拡大・ニーズに合わせたレイアウト提供等）の実施により、第3期における5社/435.6坪を成約
- 5月は2社/96.7坪を成約しており、8月の解約予告分を含めた第4期末予想は69.5%の見込み
- 多摩エリアでの事業拠点設置ニーズを捕捉し、きめ細やかな対応により成約に結び付けている
  - 自動車販売（事業所）、出版社（事業所）、精密機器保守（本社）、金融機関（事業所）等

■ 本年11月に期限到来するスポンサーとの賃料固定型マスターリース契約は賃料見直しのうえ4年で再契約合意

- 取得以降約835坪（賃貸可能面積の27.8%に相当)の契約を獲得してきたものの、大口テナント退去等の影響をカバーしさらに稼働率向上をはかるためには、一定のリーシング活動時間が必要と判断
- 早急なリースアップを目指すものの、キャッシュフローの安定感確保のため期間4年にて再契約
- スポンサーとの協議の結果、見直し後のマスターリース賃料は約5.1%程度減少するが、償却後NOI利回りでも6.00%（想定）と高水準を確保できる見込みであり引き続き投資法人の収益に貢献する物件と認識
- なお早期リースアップ成功によりスポンサー収支が累積ベースで確保された場合には追加賃料が発生する仕組みを導入

■ 稼働率の推移



■ 物件収支実績推移および見込み（アクチュアルベース）

決算期		第1期	第2期	第3期	第2期～第3期計	ML賃料見直し後年想定NOI*
日数		154	184	182		
賃貸事業収入		168	203	201	403	385
賃貸事業費用	百万円	46	77	74.5	151	150
NOI	百万円	122	126	126	252	233
NOI利回り(年)	%	8.55%	7.39%	7.52%	7.47%	6.91%
償却後NOI利回り(年)	%	7.37%	6.39%	6.56%	6.49%	6.00%

*年想定NOI：ML賃料減額後のPM報酬等の費用を見直し算出したもの

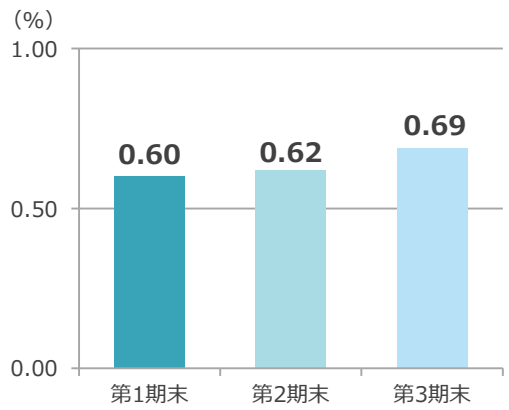
ファイナンスデータ

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

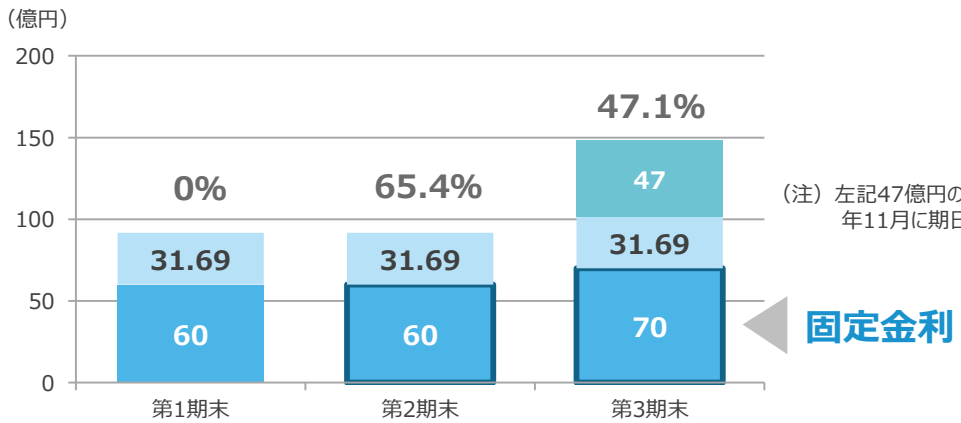
- 第3期は物件取得のための借入57億円実施(うち短期借入2億円)。長期借入は10億円(7年)・10億円(6年)・15億円(5年)・20億円(3.5年)と期日分散と長期化を意識
- 金利SWAPによる固定化についてはマイナス金利等金融環境を踏まえ当面様子見
- 第3期末のLTVは44.1%と運用方針に則した適正な水準を確保

	2015年10月期（第2期）	2016年4月期（第3期）	増減比・差 (B)-(A)
有利子負債残高	9,169 百万円	14,869 百万円	5,700 百万円
平均調達金利	0.62 %	0.69 %	0.07 %
固定金利比率	65.4 %	47.1 %	▲18.3 %
長期借入比率	100.0 %	98.7 %	▲1.3 %
平均残存年数	2.4 年	2.8 年	0.4 年
LTV	45.9 %	44.1 %	▲1.8 %

■ 平均借入金利の比較



■ 固定金利比率の推移



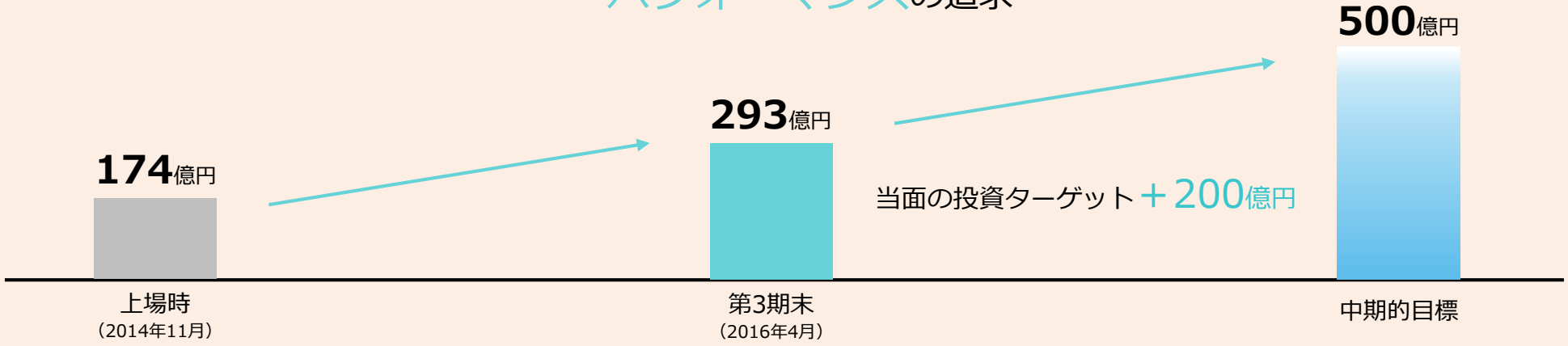
(注) 左記47億円のうち2億円は短期借入金、31.69億円は2016年11月に期日が到来するため、実質的には短期借入金。

今後の取組み

投資対象の拡大、外部成長の目標について

- **投資対象にホテルを追加予定（7月開催の投資主総会で規約を変更）**
- **スポンサーパイプラインの活用による資産規模の拡大**

小規模ならではの
パフォーマンスの追求



- スポンサーパイプラインの活用
- 独自の取得ルート拡充
- ホテル追加による投資機会の拡大

＋ **用途** ホテルへの投資

■ 投資対象

用途	規模	ターゲット	利回り目線
オフィス	延床面積 1,000㎡以上	過度の取得競争に晒されにくい、限られた高度商業エリアではない、地域の中心拠点エリアの中小規模オフィス	償却後のNOI 4%台半ば～後半
商業施設	延床面積 1,000㎡以上	主要駅等に隣接及び主要環境の繁華性が高く、高い集客性と視認性を有する小商圏都市型商業施設	
住宅	主となる住戸の専有面積1住戸あたり20㎡以上	一定の人口集積が見られ、都心部へのアクセスが比較的容易な郊外部又は縁辺部エリアの中小規模の賃貸住宅	

スポンサーサポート①（新規物件）

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

- **新規物件（西台NCビル）の好条件での取得を予定。鑑定NOI利回りは6.02%**
- **当該取得予定物件を含むポートフォリオの平均鑑定NOI利回りは6.19%と、依然として高水準を維持**

■物件（西台NCビル）の概要

●売買契約締結日	2016年6月15日
●取得予定年月日	2016年8月31日
●取得先	トーセイ株式会社
●取得予定価格	1,481百万円
●鑑定評価額	1,580百万円

●鑑定NOI利回り	6.02%
●想定NOI	年間93百万円

所在地	東京都板橋区高島平1丁目83番1号
物件タイプ	オフィス
敷地面積	1,394.73㎡
延床面積	3,798.48㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート陸屋根地下1階付7階建
竣工年月	1992年3月

スポンサーサポート②（優先交渉権物件）

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

- 2016年6月15日、オフィス2物件に係る優先交渉権を取得
- 2015年12月17日付でスポンサーから取得した優先交渉権の一部を辞退
- 現在、優先交渉権物件は合計４物件

物　件　名	JPT元町ビル
所　在　地	神奈川県横浜市中区山下町
物件タイプ	オフィスビル
敷地面積	1,130.08㎡
延床面積	7,924.98㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
竣工年月	平成3年10月

物　件　名	T's garden新小岩
所　在　地	東京都葛飾区西新小岩
物件タイプ	住宅
敷地面積	488.61㎡
延床面積	1,976.9㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
竣工年月	平成10年3月

物　件　名	白山麻の実ビル
所　在　地	東京都文京区白山
物件タイプ	オフィスビル
敷地面積	473.72㎡
延床面積	2,367.80㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
竣工年月	平成5年7月

物　件　名	T's garden西八王子 EAST
所　在　地	東京都八王子市台町
物件タイプ	住宅
敷地面積	1,886.27㎡
延床面積	1,997.62㎡ 742.50㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
竣工年月	平成6年3月

第4期におけるスポンサーサポートの全体像

- **第4期におけるスポンサーサポートにより、多摩センター賃料固定型マスターリースの再契約について早期合意**
- **賃料減額による分配金影響については、西台NCビルの本タイミングでの取得によりカバー**

多摩センタートーセイビル	西台NCビル	優先交渉権
マスターリースの再契約合意 (期間4年、賃料▲5.1%)	第4期における取得サポート (鑑定NOI利回り6.02%)	2物件の新たな提供 (合計4物件)
○ 再契約合意 × ML賃料減額 △ 契約期間4年	○ 外部成長 ○ 賃料収入	○ 外部成長
分配金（巡航）:約▲55円	外部成長：14.8億円 分配金（巡航）:約+165円*	外部成長：500億円規模へ (中期目標)

*金利・経費考慮後想定

内部成長に向けて

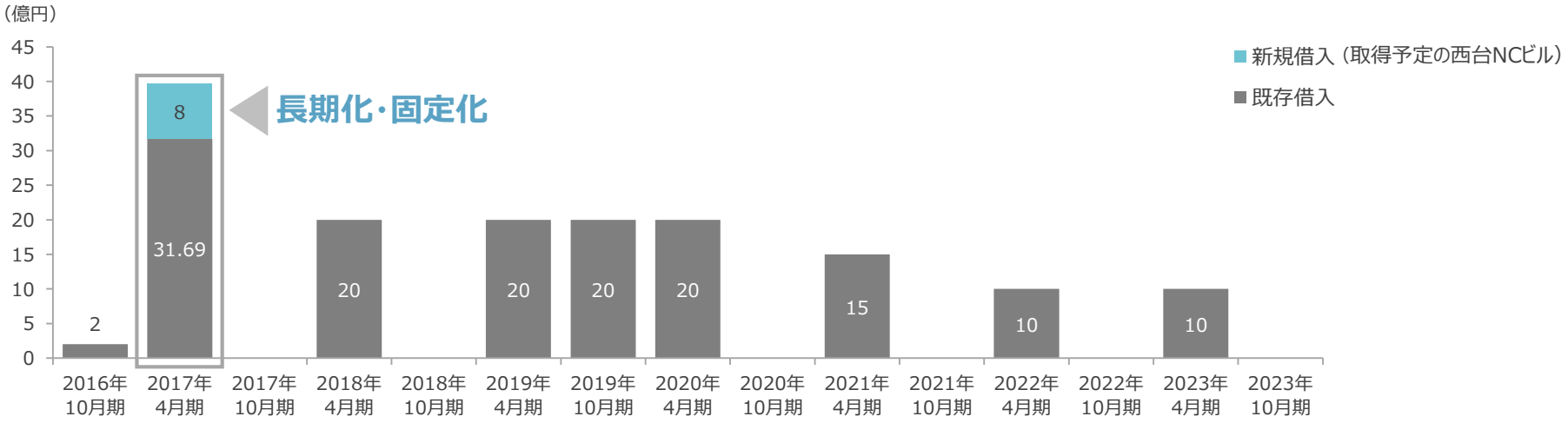
TOSEI
トーセイ・リート投資法人

- **物件の収益力向上に向けた施策を立案し、着実に実行**
- **内部成長の実現により投資主価値の向上に寄与**

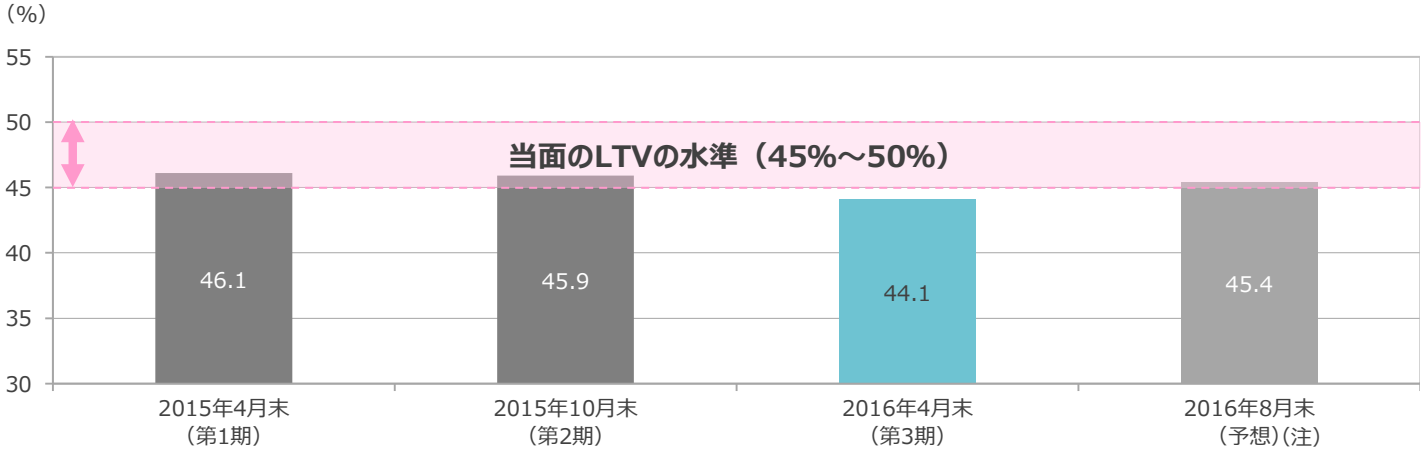
取り組み	効果	期待する結果
■『収益効率向上』に向けた取り組み ● きめ細かいリーシング活動 - 入居希望テナントニーズへの柔軟な対応 ● 住宅を対象とした更新期日管理の徹底 - 更新時のテナント退去リスクの早期把握 ● 管理コストの低減 - 水光熱費削減策の検討	● 稼働率の維持・向上 ● 空室期間の短縮化 ● 採算の改善	● ポートフォリオベースでの高い稼働率を維持 ● 更新率の更なる向上による効率性の高い資産運用の実現 ● ポートフォリオの質を維持・向上させ、投資主価値のさらなる向上を目指す ● 個別物件ベースでの収益力を強化し、収益向上のさらなる追求
■収益力の『最大化』に向けた取り組み ● 賃料交渉 - オフィス・商業を中心にテナント入替え時の賃料アップサイドを追求 ● 改修による物件ポテンシャルを顕在化 - 費用対効果を想定し修繕費を有効使用	● NOIの最大化 ● 物件の潜在収益力の発揮	
【多摩センタートーセイビル】 ● エンドテナントベースの稼働率向上に向けスポンサーとの協働徹底	● マスターリース終了時のアップサイド享受	

- 借入による物件取得、リファイナンス時に金利固定化や調達コストの低減を図る
- LTVの水準は45～50%の範囲でコントロールする方針

■ 返済期限の分散状況



■ LTVの推移



（注）2016年8月末（予想）のLTVは、「借入合計額/（第3期末時点の総資産+取得予定価格（西台NCビル）-手元資金）」の計算式により算出した数値です。

APPENDIX

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

損益計算書

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

（単位：千円）

	2015年10月期（第2期）	2016年4月期（第3期）
営業収益		
賃貸事業収入	716,173	1,139,845
その他賃貸事業収入	82,316	105,772
営業収益合計	798,490	1,245,618
営業費用		
賃貸事業費用	355,355	522,192
資産運用報酬	45,230	66,000
資産保管手数料	1,044	1,049
一般事務委託手数料	6,170	9,383
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	44,454	29,532
営業費用合計	456,155	632,059
営業利益	342,334	613,559
営業外収益		
受取利息	176	295
雑収入	554	54
営業外収益合計	730	349
営業外費用		
支払利息	28,159	51,548
融資関連費用	27,353	40,447
営業外費用合計	55,513	96,330
経常利益	287,552	517,578
税引前当期純利益	287,552	517,578
法人税、住民税及び事業税	889	960
法人税等調整額	4	▲3
法人税等合計	894	957
当期純利益	286,657	516,621
前期繰越利益	37	39
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	286,695	516,660

貸借対照表

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

（単位：千円）

	2015年10月期（第2期）	2016年4月期（第3期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,084,031	1,427,661
信託現金及び信託預金	1,282,488	2,338,098
営業未収入金	2,989	3,334
前払費用	51,453	81,294
繰延税金資産	13	16
未収消費税等	-	251,596
【流動資産合計】	2,420,976	4,102,003
固定資産		
（有形固定資産）	(17,495,938)	(29,416,703)
信託建物	5,455,102	9,212,530
減価償却累計額	▲161,002	▲302,064
信託建物（純額）	5,294,099	8,910,465
信託構築物	84,104	116,282
減価償却累計額	▲4,968	▲9,784
信託構築物（純額）	79,135	106,497
信託機械及び装置	151,049	243,783
減価償却累計額	▲11,720	▲21,141
信託機械及び装置（純額）	139,328	222,641
信託工具、器具及び備品	60,006	91,358
減価償却累計額	▲4,473	▲8,432
信託工具、器具及び備品（純額）	55,532	82,926
信託土地	11,927,842	20,092,132
（投資その他の資産）	(79,120)	(154,967)
長期前払費用	69,120	144,967
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
【固定資産合計】	17,575,059	29,571,671
資産合計	19,996,035	33,695,348

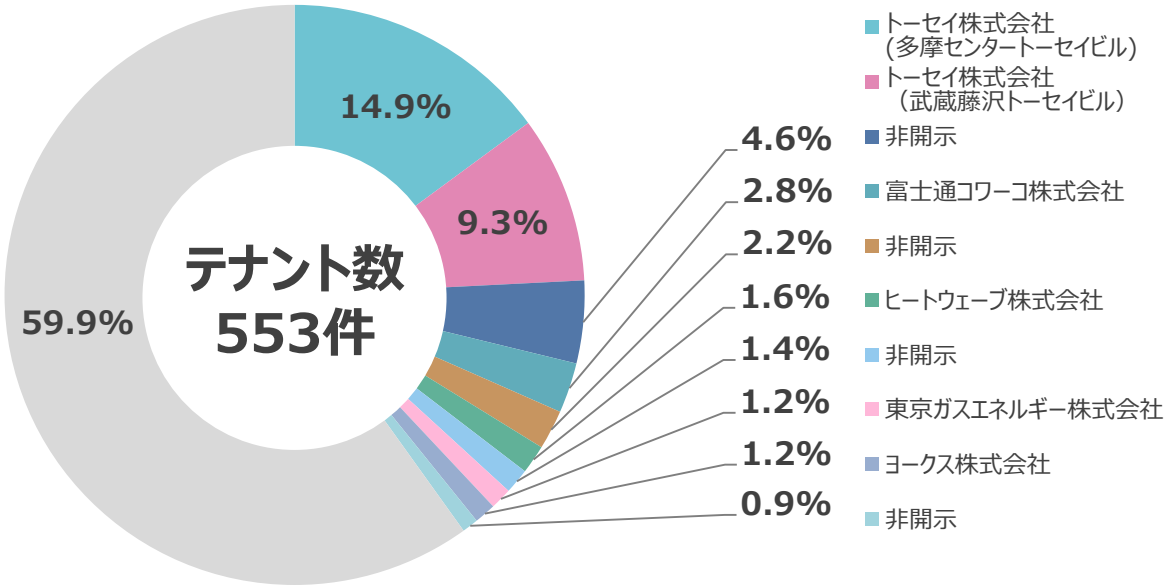
	2015年10月期（第2期）	2016年4月期（第3期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	48,726	48,739
短期借入金	-	200,000
1年以内返済予定の長期借入金	-	3,169,000
未払金	47,596	58,012
未払法人税等	853	915
未払消費税等	22,887	-
前受金	124,954	217,519
その他	1,117	42,529
【流動負債合計】	246,135	3,736,715
固定負債		
長期借入金	9,169,000	11,500,000
信託預り敷金及び保証金	768,767	1,420,650
その他	10,172	31,306
【固定負債合計】	9,947,940	12,951,956
負債合計	10,194,075	16,688,672

	2015年10月期（第2期）	2016年4月期（第3期）
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	9,525,436	16,521,321
剰余金	(286,695)	(516,660)
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	286,695	516,660
【投資主資本合計】	9,812,132	17,037,982
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	▲10,172	▲31,306
【評価・換算差額等合計】	▲10,172	▲31,306
純資産合計	9,801,960	17,006,676
負債純資産合計	19,996,035	33,695,348

テナント分散状況

■ 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	14.9%
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢 トーセイビル	9.3%
3	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	4.6%
4	富士通コワーコ 株式会社	1,822.20	新横浜センタービル	2.8%
5	非開示	1,420.46	非開示	2.2%
6	ヒートウェーブ 株式会社	1,032.11	KM新宿ビル	1.6%
7	非開示	926.41	西葛西トーセイビル	1.4%
8	東京ガスエネルギー 株式会社	756.21	日本横浜町ビル	1.2%
	ヨークス株式会社	755.29	日本横浜町ビル	1.2%
10	非開示	577.59	関内トーセイビルⅡ	0.9%



第3期末継続鑑定評価額の状況

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

第3期末時点の状況

継続鑑定評価額	32,218 百万円
帳簿価額総額	29,416 百万円
含み益	2,802 百万円

■ 個別物件鑑定評価額

（単位：百万円）

物件名	取得価格	第3期末簿価価格	2015年10月期（第2期）(A)		2016年4月期（第3期）(B)		前期比増減 (B)-(A)	
			期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益	期末鑑定評価額	簿価ベース含み損益
O-01 多摩センタートーセイビル	3,370	3,346	3,410	48	3,430	83	80	35
O-02 KM新宿ビル	2,057	2,046	2,270	214	2,370	323	100	108
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,827	1,990	156	2,030	202	40	46
O-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	4,107	4,380（注）	-	4,540	432	160	-
O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,715	1,860（注）	-	1,880	164	20	-
O-06 新横浜センタービル	1,364	1,389	1,550（注）	-	1,570	180	20	-
オフィス 小計	14,431	14,433	15,460	419	15,820	1,384	420	189
Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,357	2,490	112	2,530	172	40	59
Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	1,950	1,957	2,060（注）	-	2,090	132	30	-
商業施設 小計	4,330	4,314	4,550	112	4,620	304	70	59
Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,550	1,820	264	1,860	309	40	45
Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,230	1,380	145	1,400	169	20	24
Rd-03 月光町アパートメント	1,000	1,006	1,090	80	1,100	93	10	13
Rd-04 T's garden川崎大師	980	983	1,050	61	1,080	96	30	35
Rd-05 アビタート蒲田	836	845	898	51	900	54	2	3
Rd-06 マーランドファイブ	830	833	864	25	866	32	2	6
Rd-07 アブニール白妙	780	782	864	76	874	91	10	15
Rd-08 ドミトリー原町田	600	606	647	41	658	51	11	10
Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,828	3,010（注）	-	3,040	211	30	-
住宅 小計	10,597	10,668	11,623	744	11,778	1,106	155	151
合計	29,358	29,416	31,633	1,277	32,218	2,802	645	459

（注）第３期に取得した物件については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

物件収支状況①

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

（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	200,803	86,974	88,524	154,555	61,980	59,448
賃貸事業収入	176,836	78,588	76,489	143,841	56,629	56,155
その他賃貸事業収入	23,966	8,386	12,035	10,714	5,351	3,293
不動産賃貸事業費用合計 ②	74,490	28,963	28,950	39,483	13,040	17,398
管理委託費	24,325	6,624	7,659	16,450	5,974	7,055
信託報酬	300	300	300	274	274	274
水道光熱費	26,655	8,565	10,861	11,871	5,433	4,282
損害保険料	564	183	178	307	134	192
修繕費	3,631	223	649	1,205	142	598
公租公課	18,151	9,900	7,890	6,509	0	3,522
その他費用	862	3,166	1,411	2,863	1,081	1,472
NOI ③（①-②）	126,312	58,010	59,573	115,071	48,940	42,050
減価償却費 ④	16,022	8,976	9,740	20,337	7,199	7,030
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	110,290	49,034	49,833	94,734	41,741	35,020
資本的支出 ⑥	628	0	1,675	641	0	20,187
NCF ⑦（③-⑥）	125,684	58,010	57,898	114,430	48,940	21,863

物件収支状況②

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

（単位：千円）

物件名	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	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	125,793	65,909	52,182	50,522	31,877	34,781
賃貸事業収入	102,999	65,909	50,487	48,739	30,551	34,150
その他賃貸事業収入	22,793	0	1,694	1,782	1,326	631
不動産賃貸事業費用合計 ②	49,638	1,369	11,357	13,934	9,372	7,432
管理委託費	8,116	984	3,878	4,851	2,845	2,229
信託報酬	300	274	300	300	300	300
水道光熱費	25,607	0	406	736	394	182
損害保険料	290	99	74	136	56	66
修繕費	2,894	0	1,987	2,783	1,309	1,607
公租公課	11,753	0	2,611	3,337	2,122	2,071
その他費用	675	11	2,099	1,789	2,342	975
NOI ③（①-②）	76,154	64,540	40,824	36,587	22,504	27,349
減価償却費 ④	19,966	9,167	5,765	4,205	3,302	5,218
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	56,188	55,372	35,058	32,382	19,201	22,130
資本的支出 ⑥	590	0	387	156	164	0
NCF ⑦（③-⑥）	75,564	64,540	40,437	36,431	22,340	27,349

物件収支状況③

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

（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
不動産賃貸事業収入合計 ①	26,954	37,482	35,368	30,456	102,002
賃貸事業収入	26,212	35,191	33,541	28,702	94,820
その他賃貸事業収入	742	2,290	1,827	1,753	7,182
不動産賃貸事業費用合計 ②	6,777	10,990	13,404	11,306	25,023
管理委託費	2,258	3,559	2,766	2,638	9,010
信託報酬	300	300	300	300	274
水道光熱費	570	2,598	741	847	5,383
損害保険料	61	100	85	80	270
修繕費	950	1,433	5,383	3,380	2,873
公租公課	1,545	2,592	2,067	2,458	4,742
その他費用	1,089	406	2,060	1,600	2,468
NOI ③（①-②）	20,177	26,492	21,964	19,149	76,978
減価償却費 ④	3,164	4,803	6,253	4,543	23,561
不動産賃貸事業損益 ⑤（③-④）	17,012	21,689	15,711	14,606	53,417
資本的支出 ⑥	1,798	0	678	5,266	0
NCF ⑦（③-⑥）	18,378	26,492	21,286	13,883	76,978

ポートフォリオ一覧

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

物件番号	第3期取得資産	物件名称	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（㎡）	稼働率（%）	PML値（%）
O-01		多摩センタートーセイビル	26.8	東京都多摩市	3,370	11.5	3,430	6.91	9,737.49	100.0 (66.9)	4.36
O-02		KM新宿ビル	24.6	東京都新宿区	2,057	7.0	2,370	5.73	3,403.95	100.0	5.52
O-03		日本橋浜町ビル	25.5	東京都中央区	1,830	6.2	2,030	6.08	3,334.40	100.0	6.11
O-04	●	関内トーセイビルⅡ	32.2	神奈川県横浜市	4,100	14.0	4,540	6.03	6,917.45	97.4	11.54
O-05	●	西葛西トーセイビル	22.2	東京都江戸川区	1,710	5.8	1,880	6.17	3,187.97	100.0	3.84
O-06	●	新横浜センタービル	25.4	神奈川県横浜市	1,364	4.6	1,570	6.79	3,888.28	92.3	6.47
オフィス 小計			—	—	14,431	49.2	15,820	6.29	30,469.54	98.4	—
Rt-01		稲毛海岸ビル	23.4	千葉県千葉市	2,380	8.1	2,530	6.35	5,890.92	100.0	6.49
Rt-02	●	武蔵藤沢トーセイビル	18.7	埼玉県入間市	1,950	6.6	2,090	6.57	6,089.72	100.0 (100.0)	5.85
商業施設 小計			—	—	4,330	14.7	4,620	6.45	11,980.64	100.0	—
オフィス及び商業施設 中計			—	—	18,761	63.9	20,440	6.33	42,450.18	98.9	—
Rd-01		T's garden高円寺	5.3	東京都杉並区	1,544	5.3	1,860	5.35	2,169.38	95.6	7.91
Rd-02		ライブ赤羽	27.1	東京都北区	1,227	4.2	1,400	6.22	3,876.34	100.0	7.45
Rd-03		月光町アパートメント	8.1	東京都目黒区	1,000	3.4	1,100	5.15	1,392.13	82.4	8.98
Rd-04		T's garden川崎大師	7.3	神奈川県川崎市	980	3.3	1,080	5.84	2,067.77	98.6	7.38
Rd-05		アビタート蒲田	24.9	東京都大田区	836	2.8	900	5.62	1,768.23	96.3	7.82
Rd-06		マーランドファイブ	26.0	埼玉県富士見市	830	2.8	866	6.93	2,727.21	90.5	4.00
Rd-07		アプニール白妙	21.2	神奈川県横浜市	780	2.7	874	6.67	2,499.93	91.5	7.57
Rd-08		ドミトリー原町田	23.8	東京都町田市	600	2.0	658	6.71	1,866.90	95.5	5.29
Rd-09	●	SEA SCAPE千葉みなと	8.1	千葉県千葉市	2,800	9.5	3,040	6.07	6,758.52	86.4	7.30
住宅 小計			—	—	10,597	36.1	11,778	5.99	25,126.41	92.4	—
合計/平均			21.7	—	29,358	100.0	32,218	6.20	67,576.59	96.5	3.71

（注）「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。

物件一覧①

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

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㎡

物件一覧②

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

物件名	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	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	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	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	1,544百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺	鉄筋コンクリート造
階数	地上7階	地上2階	地上6階
延床面積	7,175.12㎡	6,131.07㎡	2,445.31㎡
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
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
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
取得価格	1,227百万円	1,000百万円	980百万円
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
階数	地上12階	地上6階	地上3階
延床面積	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡

物件一覧③

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

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
所在地	東京都大田区中央	埼玉県富士見市西みずほ台	神奈川県横浜市南区白妙町
最寄駅	JR京浜東北線 蒲田駅　徒歩約18分	東武東上線 みずほ台駅　徒歩約2分	市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅　徒歩約4分
取得価格	836百万円	830百万円	780百万円
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	地下1階／地上9階	地上11階
延床面積	2,062.09㎡	3,688.54㎡	3,001.81㎡

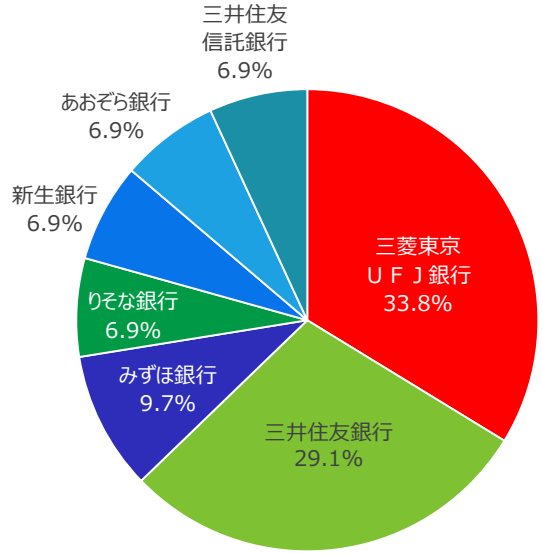
物件名	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと
所在地	東京都町田市原町田	千葉県千葉市中央区中央港
最寄駅	JR横浜線 町田駅　徒歩約6分	JR京葉線　千葉みなと駅 徒歩約1分
取得価格	600百万円	2,800百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階／地上12階	地下1階／地上13階
延床面積	2,239.50㎡	7,571.58㎡

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

■ 借入一覧

区分	借入先	区分	利率	借入金額（百万円）	返済期限	平均残存年限
長期	三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとするシンジケート団	変動	基準金利 （全銀協　1か月日本円TIBOR） +0.300%	3,169	2016年 11月30日	2.8年
		固定	0.5260%	2,000	2017年 11月30日	
		固定	0.7435%	2,000	2018年 11月30日	
		固定	0.8860%	2,000	2019年 11月29日	
		変動	基準金利 （全銀協　1か月日本円TIBOR） +0.500%	2,000	2019年 5月31日	
		変動	基準金利 （全銀協　1か月日本円TIBOR） +0.700%	1,500	2020年 11月30日	
		変動	基準金利 （全銀協　1か月日本円TIBOR） +0.900%	1,000	2021年 11月30日	
		固定	1.58567%	1,000	2022年 11月30日	
短期		変動	基準金利 （全銀協　1か月日本円TIBOR） +0.300%	200	2016年 10月31日	

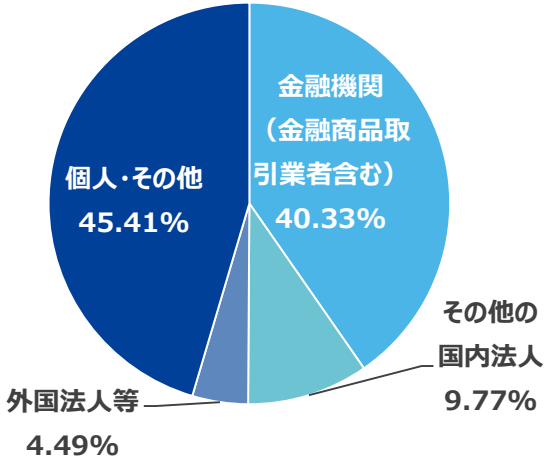
■ バンクフォーメーション



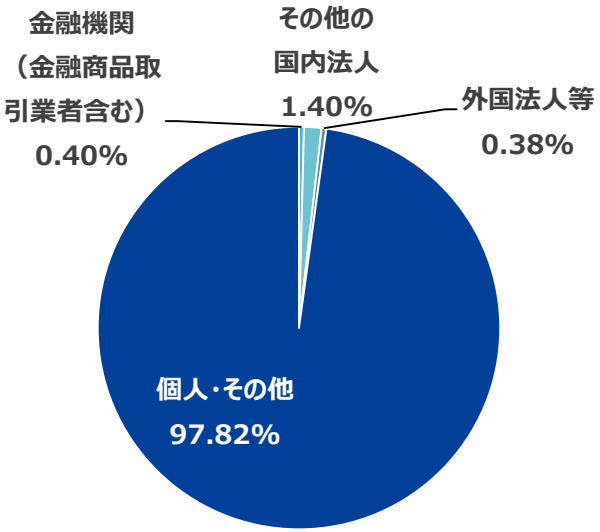
	借入先	借入残高（百万円）
1	三菱東京UFJ銀行	5,019
2	三井住友銀行	4,325
3	みずほ銀行	1,445
4	りそな銀行	1,020
5	新生銀行	1,020
6	あおぞら銀行	1,020
7	三井住友信託銀行	1,020
	合計	14,869

投資主の状況

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



■ 主要投資主一覧（上位10位）

	投資主名	保有投資口数	保有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	29,133口	18.09%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,122口	6.28%
3	トーセイ株式会社	9,600口	5.96%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,463口	5.25%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	5,586口	3.46%
6	ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ ５０５００１	2,400口	1.49%
7	株式会社ＳＢＩ証券	2,219口	1.37%
8	ＢＮＹＭ ＳＡ／ＮＶ ＦＯＲ ＢＮＹＭ ＦＯＲ ＢＮＹ ＧＣＭ ＣＬＩＥＮＴ ＡＣＣＯＵＮＴＳ Ｍ ＬＳＣＢ ＲＤ	1,857口	1.15%
9	株式会社あおぞら銀行	1,610口	1.00%
10	松井証券株式会社	1,504口	0.93%
合計		**72,494口**	**45.02%**

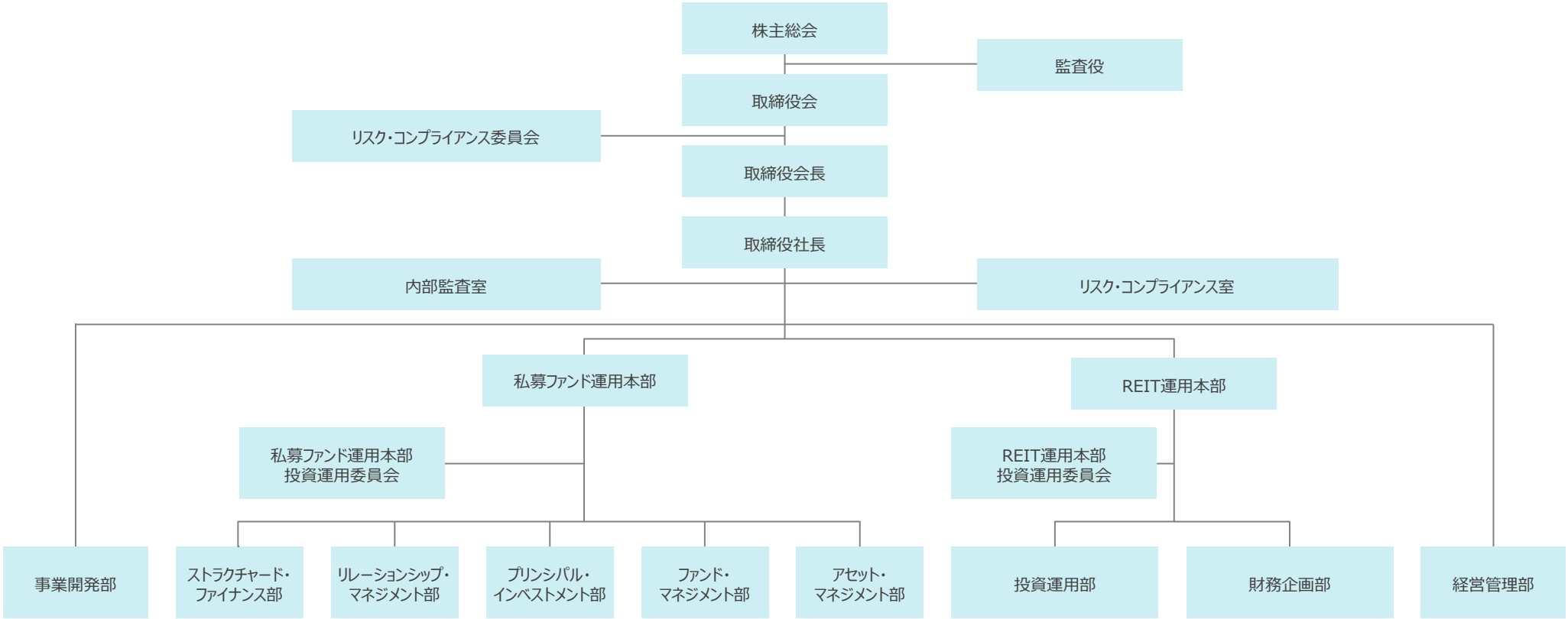
＊ 2016年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載

投資法人の概要

- イ　資産運用委託契約
- ロ　一般事務委託契約（機関運営事務）／投資口事務代行委託契約／資産保管業務委託契約
- ハ　会計事務委託契約
- ニ　不動産信託受益権売買契約
- ホ　スポンサー・サポート等に関する覚書
- ヘ　本投資法人の運用資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係る不動産賃貸借契約（マスターリース契約）及びプロパティ・マネジメント業務委託契約

資産運用会社の概要

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
代表取締役会長兼社長	中村　博
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)



ディスクレーマー

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」と言います）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」と言います）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む）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。