# TOSEI



2017年10月期(第6期)

# 決算説明会

証券コード:3451)

トーセイ・リート投資法人

### 目次



#### 決算概要と業績予想

- 第6期決算概要
- 第7期・第8期業績予想
- 1口当たり分配金の推移

#### 運用実績

- 稼働率の実績
- 賃料の状況
- ●リーシング状況
- 物件価値・稼働率向上に向けた投資

#### 公募増資後のポートフォリオ

- 物件取得(8物件·98億円)
- ●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

#### 運用方針

●中長期における運用方針

#### **APPENDIX**

- IR活動
- トーセイ・リートの概要
- 相対的に高い利回り水準を可能とする投資のイメージ
- トーセイ・リートを支える「スポンサー・サポート」
- ●貸借対昭表
- ●捐益計算書
- 第6期末継続鑑定評価額の状況
- ポートフォリオ一覧(公募増資後)
- テナント分散状況 (第6期末)
- 物件収支状況① (第6期末)
- 物件収支状況②(第6期末)
- 物件収支状況③(第6期末)
- 物件収支状況④ (第6期末)
- 物件一覧① (公募増資後)
- 物件一覧② (公募増資後)
- 物件一覧③ (公募増資後)
- 物件一覧④ (公募増資後)
- 投資主の状況(第6期末)
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要
- ディスクレーマー

## 決算概要と業績予想



## 第6期決算概要



● 営業収益は当初予想対比+2.7%の1,633百万円、当期純利益は+3.8%の619百万円

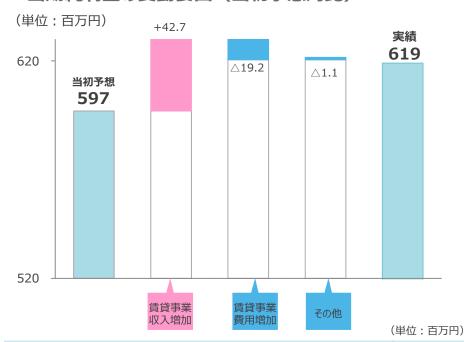
(単位:百万円)

● 稼働率が想定を上回り、賃料・共益費収入が上振れたことが理由

#### ■第6期の実績

(学位・ログリング						
2017年		2017	年10月期(第6	5期)		
	2017年 4月期 <sup>(第5期)</sup>	予想 2017年6月15日 <sup>発表</sup>	実績	予想対比		
運用日数	181 日	184 日	184 日	_		
営業収益	1,616	1,590	1,633	+2.7%		
営業利益	791	734	754	+2.8%		
経常利益	658	598	620	+3.7%		
当期純利益	657	597	619	+3.8%		
1口当たり分配金 (円)	3,592	3,259	3,382	+3.8%		
総資産	40,291	_	40,351	_		
LTV	46.4 %	_	46.3 %	_		

#### ■当期純利益の変動要因(当初予想対比)



賃貸事業収入の増加 (うち住宅物件+10.7、オフィス+5.8、商業施設+2.1、原状回復工事収入+13.8、解約違約金収入+2.7)	+42.7
賃貸事業費用の増加 (うちPM・BM報酬増加△2.6、水光熱費(電気代)減少+5.1、修繕費 増加△17.7、公租公課の減少+0.3)	△19.2
その他 (減価償却費の増加△1.4、一般管理費増加△1.5、営業外収益増加 +2.5、営業外費用増加△0.7)	△1.1

## 第7期・第8期業績予想



#### ■ 第7期・第8期の業績予想

(単位:百万円)

	2017年	20	2018年4月期予想(第7期)			2018年	第7期	
	10月期実績 (第6期)	当初予想 (2017年6月15日発表)	<b>直近予想</b> (2017年10月13日発表)	第6期 実績対比	当初 予想対比	10月期予想 (第8期)	予想対比	
営業収益	1,633	1,560	1,944	+19.1%	+24.6%	1,945	+0.1%	
営業利益	754	722	970	+28.5%	+34.4%	934	△3.7%	
当期純利益	619	586	801	+29.3%	+36.6%	762	△4.9%	
1口当たり分配金 (円)	3,382	3,202	3,419	+1.1%	+6.8%	3,252	△4.9%	

#### ■ 第7期予想当期純利益の変動要因(対第6期実績)

分配金の額を保証するものではありません。

#### ■ 第8期予想当期純利益の変動要因(対第7期予想)



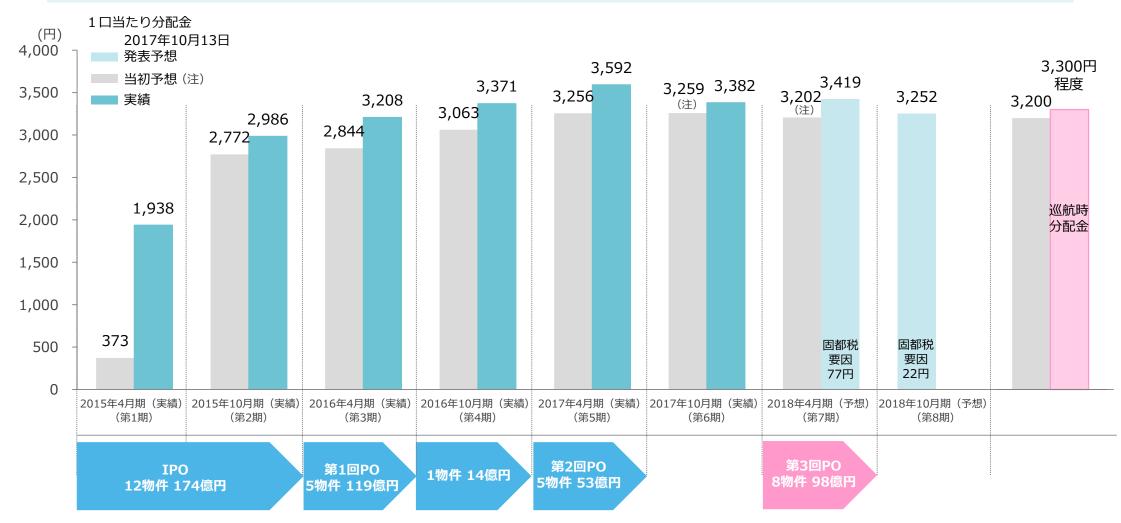
(注1) 2018年4月期及び2018年10月期の予想分配金は予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市況等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は

(注2) 2018年4月期及び2018年10月期の賃貸事業収入は、オフィスに関し、発表時点で受領していた解約通知による退去を見込んだ数値であり、その退去後当該期間にわたり空室であることを前提としております。

## 1口当たり分配金の推移



- 第6期実績は3,382円、予想比+123円(+3.8%)
- 第7期は物件取得に伴い予想分配金を上方修正(3,202→3,419円)
- 巡航時分配金水準は3,200円から3,300円/口程度に上昇見込み



(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、2017年10月期(第6期)及び2018年4月期(第7期)の当初予想は、2017年6月15日に公表した数値です。

## 運用実績



## 稼働率の実績



- オフィス物件の稼働率向上が寄与し、第6期末時点の稼働率は98.4%と高水準を維持
- 住宅物件の稼働率は、8月末に一時的に95.6%に低下したが、期末には96.7%に回復

#### ■稼働率の実績(注)



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



#### ● 新規·解約賃料

第6期は新規契約64件、解約64件があったが、月間賃料は差引き合計で+0.5百万円となった

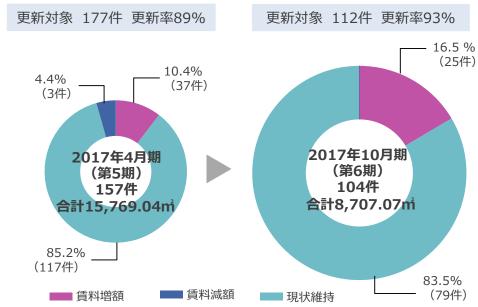
#### ● 賃料改定

- 第6期の更新対象件数は112件あり、更新率は93%に向上。更新112件のうち25件は増額での更新
- 増額改定の割合(賃貸面積ベース)は10.4%から16.5% へ上昇、増額率も前期に比べ上昇した

#### ■ 新規·解約賃料の状況(第6期)

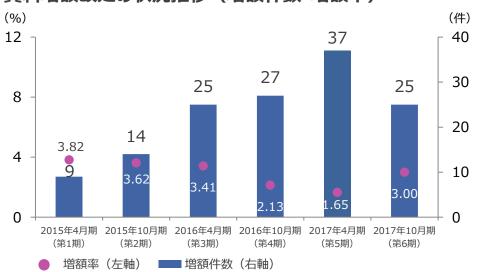
		オフィス	商業	住宅	合計
	契約件数	6	1	57	64
新規 契約	契約面積(㎡)	840.97	575.78	2,308.20	3,724.95
	月間賃料(百万円)	2.5	1.4	6.6	10.5
	契約件数	5	1	58	64
解約	契約面積(㎡)	703.60	575.78	2,396.22	3,675.60
	月間賃料(百万円)	2.1	1.3	6.6	10.0
	契約件数	1	0	△1	0
増減	契約面積(㎡)	137.37	0	△88.02	49.35
	月間賃料(百万円)	0.4	0.1	0	0.5

#### ■ 賃料改定の状況比較(賃貸面積ベース)



(注) 第5期については、多摩センタートーセイビルの賃料固定型マスターリース再契約分を除いた数値を記載しています。

#### ■賃料増額改定の状況推移(増額件数・増額率)



## リーシング状況



- 解約による賃料収入減少の影響を極小化するため、リーシング活動への早期着手により解約区画の 空室期間短縮に取組み
- 多摩センタートーセイビルは第7期末81.3%程度の稼働率となる見込み

#### 主要オフィス物件テナント入替時の空室期間

物件名称	解約日	契約開始日	空室期間
関内トーセイビル ①	2017年4月30日	2017年7月1日	61日
新横浜センタービル	2017年5月14日	2017年6月15日	31日
関内トーセイビル ②	2017年7月31日	2017年8月1日	0日
西台NCビル(解約区 画の一部)	2017年7月31日	2017年9月1日	31日
日本橋浜町ビル	2017年10月31日	2017年12月1日	30日

#### 西台NCビル



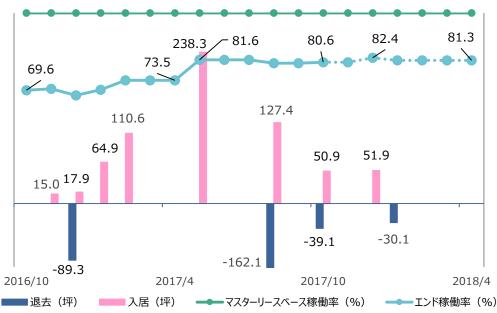
#### 第5期末時点の想定を上回る稼働率を確保



#### ■主な稼働率の変動

物件名称	第5期末	第6期末	賃貸面積増減
月光町アパートメント	93.1%	100.0%	+95.86
西台NCビル	90.8%	94.4%	+136.67m <sup>2</sup>
ライブ赤羽	97.2%	100.0%	+109.51m²
白山麻の実ビル	91.7%	91.7%	0.00m²
アブニール白妙	100.0%	93.6%	△159.57m <sup>*</sup>

#### ■ 多摩センタートーセイビル エンド稼働率の推移



## 物件価値・稼働率向上に向けた投資

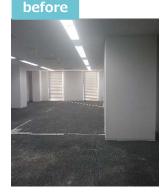


- 第6期CAPEX投資実績51.9百万円
- 原状回復に加え、一部居室のリニューアルも実施

#### ■ セットアップオフィスへの改装 SEA SCAPE千葉みなと

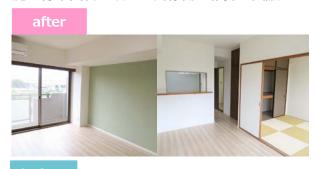
待合スペースを新設。デザイン性とセットアップが評価され、 丁事完了後間もなく後継テナントとの賃貸借契約が成立。





#### 室内リニューアル プライムガーデン

原状回復に加え、アクセントクロスや琉球畳を 使用したリニューアルや、水周りの入替えを実 施。募集賃料の増額、高稼働の維持に貢献。





#### 大規模修繕工事 ドミトリー原町田

外壁塗装、防水等工事、照明器具交換(LED照明)を 実施。





実施時期

第7期(2017年11月工事完了)

工事費用約41百万円

#### 【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
CAPEX 投資額	2.3	31.6	32.1	50.4	47.3	51.9
減価償 却額	90.5	91.6	159.2	168.4	207.9	204.0

#### 【主要目的内訳(第1期~第6期累計·百万円)】

投資内容	金額	割合
空調工事	85.4	39.6%
電気設備・その他設備	76.8	35.6%
機械式駐車場	23.9	11.1%
リニューアル・バリューアップ	29.7	13.8%

#### 電力供給元の切り替えによるNOI向上

● 第6期に新たにオフィス1物件の電力供給会社を変更

切り替え による効果 (第6期)

約40万円のコスト減(削減率 12.8%)

● 第6期末保有オフィス全物件(9物件)について、電力供給元 を切り替え済み。

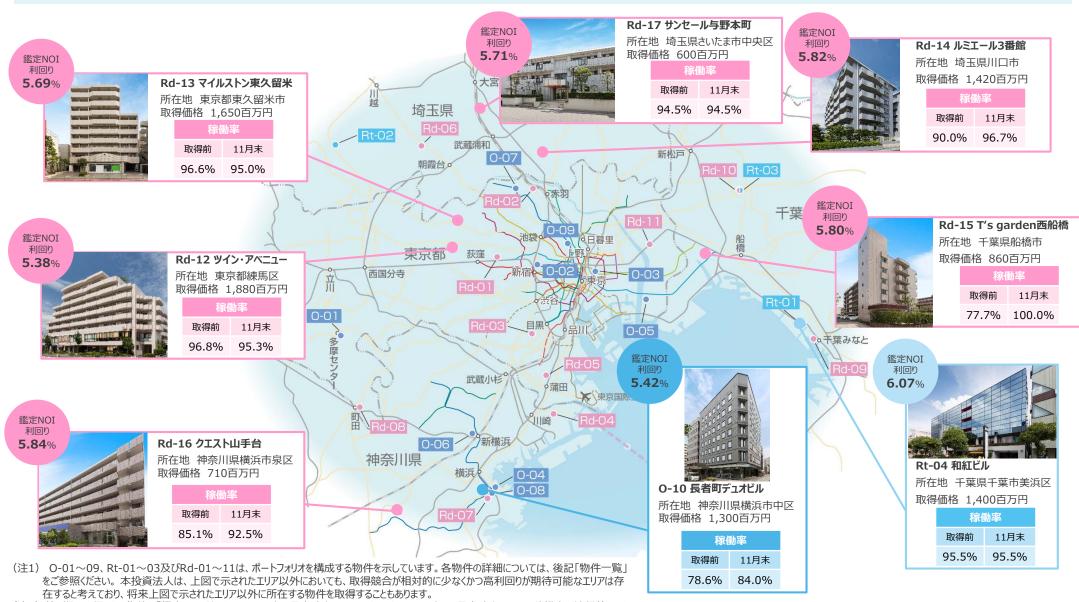
## 公募増資後のポートフォリオ



## 物件取得(8物件・98億円)



- 第7期に、東京経済圏内の8物件を、スポンサーから計98億円で取得(オフィス1・商業1・住宅6物件)
- 取得資産8物件の平均鑑定NOI利回りは、5.69%

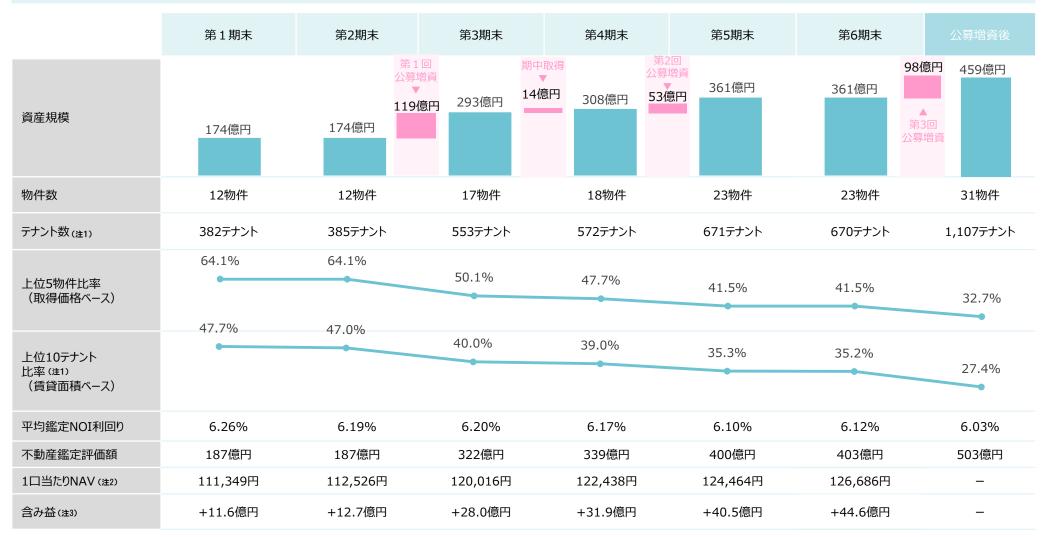


(注2) 第7期に取得した8物件の「鑑定NOI利回り」は2017年8月末時点のものです。また、2017年11月末時点における稼働率は速報値であり、 確定値と異なる場合があります。

## ポートフォリオの推移



- 3年連続の公募増資を伴う外部成長により、ポートフォリオの分散効果が一段と進展
- 第6期末の含み益44.6億円、1口当たりNAVは126,686円



<sup>(</sup>注1) 公募増資後の「テナント数」及び「上位10テナント比率」は、第6期末保有資産(23物件)については2017年10月31日時点、新規取得資産(8物件)については同年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。

<sup>(</sup>注2)「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。

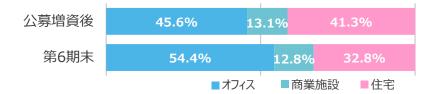
<sup>(</sup>注3)「含み損益」は、各時点の保有資産の「鑑定評価額の合計-帳簿価額の合計」を記載しています。

## ポートフォリオ主要指標

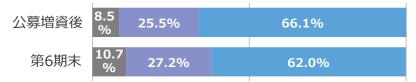


- 物件取得により、商業・住宅の割合がやや増加、上位5物件の投資比率が32.7%まで低下
- 平均鑑定NOI利回りは引き続き高い水準を維持

#### ■用途別投資比率(取得価格ベース)



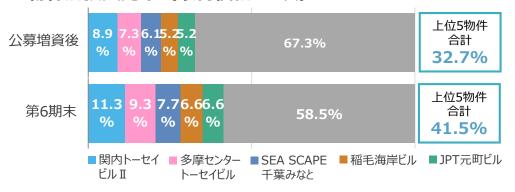
#### ■ 地域別投資比率(取得価格ベース)



■都心5区(注) ■東京23区(都心5区を除く) ■東京経済圏(東京23区を除く)

(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)



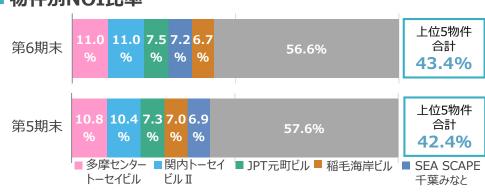
#### ■ 用途別平均鑑定NOI利回り

	第6期末	公募増資後
オフィス	6.17%	6.12%
商業施設	6.41%	6.33%
住宅	5.94%	5.83%

#### ■地域別平均鑑定NOI利回り

	第6期末	公募増資後
都心5区(注)	5.90%	5.90%
東京23区	5.69%	5.64%
東京経済圏	6.35%	6.20%

#### ■物件別NOI比率



## 新規借入れ・借換えの実施



- 2017年11月、物件取得のため、既存取引行から53億円(短期16億円、長期37億円)を借入れ
- 2017年11月末に、上場時に期間3年で借入れた20億円を、期間4.9年で借換え

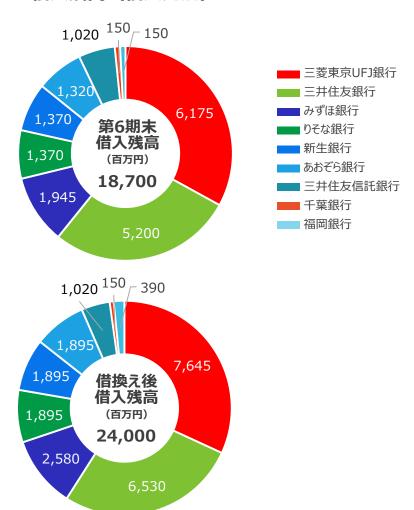
#### ■新規借入明細(2017年11月2日実行分)

X	分	借入金額 (百万円)	固定/変動	利率	借入実行日	返済期日
短期	1.0年	1,600	変動	基準金利(全銀協1か月日 本円TIBOR)+0.20%	2017年 11月2日	2018年 10月31日
長期	2.6年	800	変動	基準金利(全銀協1か月日 本円TIBOR)+0.30%	2017年 11月2日	2020年 5月29日
長期	3.1年	400	変動	基準金利(全銀協1か月日 本円TIBOR)+0.35%	2017年 11月2日	2020年 11月30日
長期	4.0年	700	固定	0.80424%	2017年 11月2日	2021年 10月29日
長期	6.0年	1,800	固定	1.16184%	2017年 11月2日	2023年 10月31日
		5,300	-			-

#### ■借換明細(2017年11月30日実行分)

X	: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	4.9年	2,000	固定	0.92671%	2017年 11月30日	2022年 10月31日
		2,000		-	-	-

#### ■借入残高(借入先別)



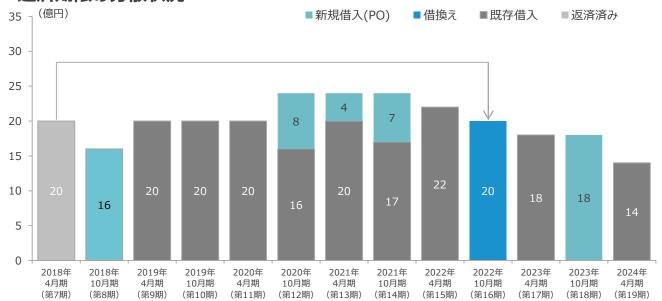
### 財務運営



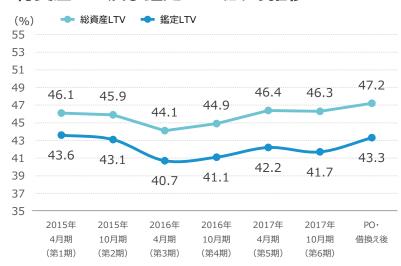
- 新規借入れ・借換え時に借入年限の長期化と一部固定金利調達を行い、安定的な財務基盤を維持
- 基準金利が若干上昇したが、平均調達金利は0.84%と横ばいの水準。固定金利比率は62.9%

■財務指標	2017年4月期(	第5期)	2017年10月期 (A)	(第6期)	P O ·借換え後 (B)		増減比・差 (B)-(A)	
有利子負債残高	18,700	百万円	18,700	百万円	24,000 百	万円	5,300	百万円
平均調達金利	0.84	%	0.84	%	0.84 %		-0.0	%
平均残存年数	3.4	年	2.9	年	3.3 年		+0.5	年
固定金利比率	67.4	%	67.4	%	62.9 %		△4.5	%
長期借入比率	100.0	%	100.0	%	93.3 %		△6.7	%
LTV	46.4	%	46.3	%	47.2 %	(注1)	0.9	%

#### 返済期限の分散状況



#### ■総資産LTV及び鑑定LTV (注2) の推移



- (注1) PO・借換え後の総資産LTVについては、第7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。
- (注2)「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。PO・借換え後の数値は見込みの数値であり、実際のものと一致するとは 限りません。

## 運用方針

### 中長期における運用方針



目標

#### 分配金水準と投資主価値の向上を目指し、資産規模の拡大と運用資産のパフォーマンス向上に取組む

外部成長

#### 中長期的に資産規模1,000億円を目指す ~物件厳選、利回り目線変更なし(償却後4%台半ば~後半)

これまでと同様にスポンサーサポートを活用した東京 経済圏にある競争力のある不動産への投資を基本



これまで未着手のマーケットにおいて相対的 に高い利回り物件の追求 (主要地方都市)

内部成長

#### 物件価値の向上・維持への更なる取組み ~築年数経過物件の競争力と稼働率の維持に留意

既保有物件に対する計画的なCAPEX

アップサイ ドの追求

- 新規取得物件の稼働率向上
- テナント退去時のダウンタイム短縮化
- 賃料固定型マスターリースのエンド稼働率向上

物件パフォーマン ス見極め・入替

財務戦略

#### 信用力向上への取組み ~資金調達コストの低減化、市場認知度の向上

外部成長/内部成長への取組み

無担保化実現物件価値向上

格付取得 IR活動 調達手段の 多様化 調達コストの削減

投資家層 の拡大

スポンサー サポートを 活用したバ リューチェー ンの高度化

#### トーセイのコア・コンピタンスを活用した本投資法人の投資運用

スポンサーサポートの戦略的な活用

相対的に高い利回り の物件の発見 取得に先立つリーシング活動やバリューアップ実施

取得・保有

相対的に高い利回り の維持・向上

本投資法人の成長ドライバー

パイプラインの拡大

対象物件の競争力強化

外部成長の実現

内部成長の実現

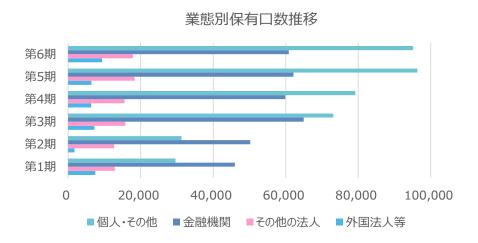
## **APPENDIX**

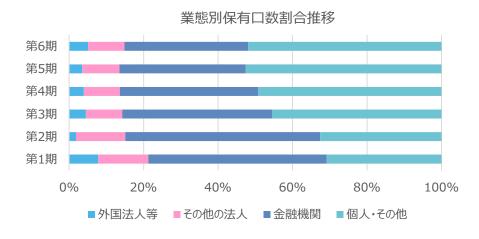




#### 第6期の外国人投資家の保有口数・割合が前期に比べ若干増加(3.51→5.10%)

#### ■ 投資口保有動向





#### ■個人投資家向け説明会(実績)

2017年7月9日	ダイワJ-REITフェスタ2017(東京)
2017年7月11日	ARES Jリート普及全国キャラバン2017(札幌)
2017年7月13日	日本証券アナリスト協会 個人投資家向けIRセミナー(大阪)

#### ■個人投資家向け説明会(予定)

2018年1月28日	SMBC日興 J-REITフェア(東京)
2018年3月16日	ダイワJリートキャラバン2017 (名古屋)



ダイワJ-REITフェスタ2017

- 地方在住の個人投資家からの要望を受け、 東京に加え、大阪/札幌でも説明会を開催。
- 第7期以降も地方を含め、個人投資家向け イベントへ積極的に参加予定。

#### ■ 海外·地方IRの実施

- 小規模REITへ関心のあると見込まれる海外機関投資家(アジア)
- 地方(九州、近畿、東北)機関投資家



#### 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

- 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

#### ■ポートフォリオ構築方針

東京経済圏を中心とした総合型J-REIT

エリア

東京経済圏を中心としたエリア

東京経済圏 (注2)

メインターゲット

主要地方都市 (注3)

20%以下 (注4)

#### ■ トーセイのコア・コンピタンス



用途

オフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本とし、 一部ホテルへの投資も可能とする総合型投資

オフィス商業施設併せて80%以下 (注4)住宅50%以下 (注4)ホテル10%以下 (注4)

#### ボリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保

規模

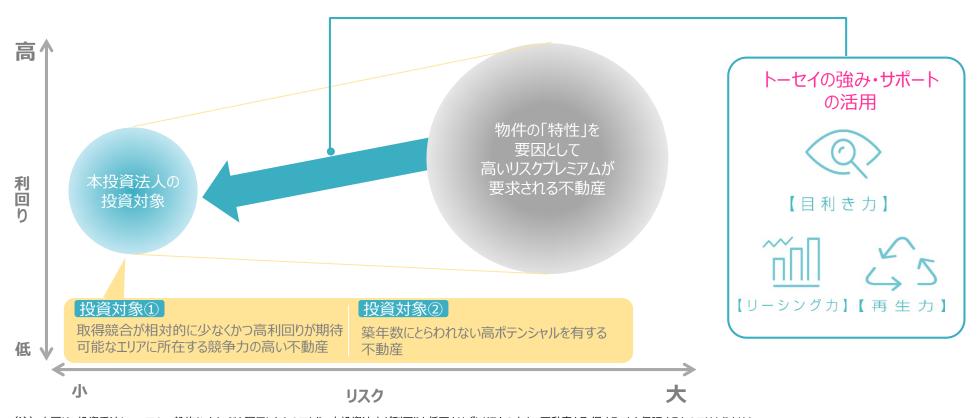
原則として50億円(注5)以下の不動産をターゲットとした投資

- (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) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の総称をいいます。
- (注3) 「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。以下同じです。
- (注4) 取得価格ベースでの記載です。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5) 取得価格ベースです。

## 相対的に高い利回り水準を可能とする投資のイメージ



- 対象不動産の有する「特性」を要因として高いリスクプレミアムが要求される不動産(投資対象①②)
  - 一般的に投資判断が容易でないことも多く、売買市場参加者の裾野が相対的に限定され、過度な取得競争が回避される。
- ▶ トーセイの強み・サポートの活用によるリスクコントロール
  - リスク許容度の高いスポンサーのバランスシートを一時的に活用し、その間にテナントニーズを踏まえた修繕等のバリューアップ工事や賃貸借スキームの変更等を行うことにより、投資リスクを投資法人が負担可能なレベルまで緩和

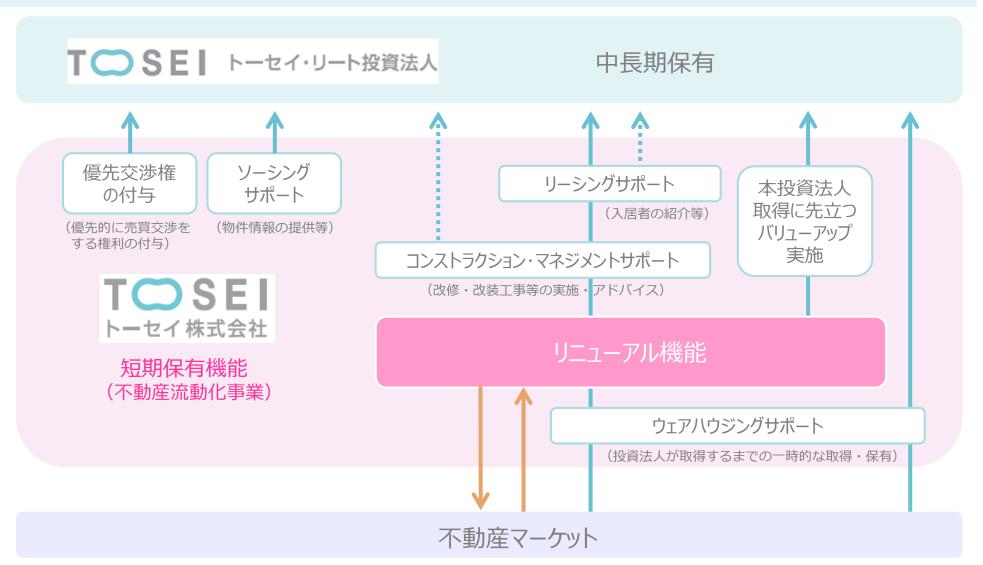


(注) 上図は、投資手法についての一般的なイメージを図示したものであり、本投資法人が利回りを低下させずにリスクの小さい不動産を取得することを保証するものではありません。

## トーセイ・リートを支える「スポンサー・サポート」



- トーセイの流動化事業を通じた物件供給のパイプラインを確保
- 他との競争なく、物件を取得することが可能(Ex.優先交渉権の付与)



### 貸借対照表



2017年4月期 2017年10月期 (第5期) (第6期) 資産の部 流動資産 現金及び預金 857,771 1,073,276 信託現金及び信託預金 2,986,612 3,097,864 営業未収入金 7,979 7,665 前払費用 111,366 84,713 繰延税金資産 12 14 57,334 未収消費税等 【流動資産合計】 4,021,076 4,263,534 固定資産 (36,027,128)(35,875,013)(有形固定資産) 信託建物 11,058,544 11,104,973 減価償却累計額 △627,395 △805,289 10,299,684 信託建物 (純額) 10,431,149 信託構築物 122,122 122,122 減価償却累計額 △19,849 △25,075 信託構築物 (純額) 102,272 97,047 信託機械及び装置 284,229 284,229 減価償却累計額 △44,161 △56,560 信託機械及び装置 (純額) 240,068 227,669 信託工具、器具及び備品 97,799 99,953 減価償却累計額 △17,809 △22,990 信託工具、器具及び備品(純額) 79,989 76,963 信託土地 25,173,648 25,173,648 (190,273)(投資その他の資産) (213,042)長期前払費用 203,042 180,273 差入敷金及び保証金 10,000 10,000 【固定資産合計】 36,240,171 36,065,287 投資口交付費 30,169 22,402 【繰延資産合計】 30,169 22,402 資産合計 40,291,417 40,351,223

	2017年4月期 (第5期)	2017年10月期 (第6期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	67,812	68,696
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,000
未払金	75,132	76,223
未払法人税等	853	910
未払消費税等	-	59,857
前受金	269,591	263,151
その他	42,937	88,860
【流動負債合計】	2,456,327	2,557,698
固定負債		
長期借入金	16,700,000	16,700,000
信託預り敷金及び保証金	1,731,000	1,727,855
その他	14,673	7,796
【固定負債合計】	18,445,673	18,435,651
負債合計	20,902,000	20,993,350

	2017年4月期 (第5期)	2017年10月期 (第6期)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	18,745,895	18,745,895
一時差異等調整引当額	△20,608	△14,656
出資総額 (純額)	18,725,287	18,731,239
剰余金	(678,802)	(634,430)
当期未処分利益又は 当期未処理損失(▲)	678,802	634,430
【投資主資本合計】	19,404,089	19,365,669
評価·換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△14,673	△7,796
【評価·換算差額等合計】	△14,673	△7,796
純資産合計	19,389,416	19,357,873
	40,291,417	40,351,223



	2017年4月期 (第5期)	2017年10月期 (第6期)
賃貸事業収入	1,461,760	1,464,469
その他賃貸事業収入	154,847	169,070
営業収益合計	1,616,607	1,633,540
営業費用		
賃貸事業費用	685,099	731,021
資産運用報酬	89,830	93,624
資産保管手数料	1,699	1,963
一般事務委託手数料	11,248	11,219
役員報酬	3,900	3,900
その他営業費用	33,146	37,022
営業費用合計	824,925	878,75
営業利益	791,682	754,789
営業外収益		
受取利息	17	18
損害賠償金	-	2,40
雑収入	-	94
営業外収益合計	17	2,51
営業外費用		
支払利息	75,379	79,50
融資関連費用	49,696	49,49
その他	7,767	7,76
営業外費用合計	132,843	136,762
经常利益	658,855	620,54
税引前当期純利益	658,855	620,54
法人税、住民税及び事業税	855	91
法人税等調整額	2	Δ.
法人税等合計	858	91
	657,996	619,63
前期繰越利益	20,805	14,79
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	678,802	634,430

## 第6期末継続鑑定評価額の状況



#### 第6期末時点の状況

継続鑑定評価額	帳簿価額総額	含み益
40,338百万円	35,875百万円	+4,462百万円

#### 個別物件鑑定評価額

(単位:百万円)

物件名	第6期末 取得価格 第6期末		2017年4月期(第5期) (A)		2017年10月期 (B)	(単位:日ガロ) 前期比増減 (B)-(A)		
		帳簿価額	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	3,321	3,520	184	3,550	228	30	43
O-02 KM新宿ビル	2,057	2,020	2,460	430	2,460	439	0	8
O-03 日本橋浜町ビル	1,830	1,820	2,100	271	2,120	299	20	27
0-04 関内トーセイビルⅡ	4,100	4,051	4,560	488	4,570	518	10	30
O-05 西葛西トーセイビル	1,710	1,693	1,920	217	1,920	226	0	9
O-06 新横浜センタービル	1,364	1,372	1,590	211	1,620	247	30	35
O-07 西台NCビル	1,481	1,485	1,620	132	1,690	204	70	72
O-08 JPT元町ビル	2,377	2,369	2,590	207	2,630	260	40	52
O-09 白山麻の実ビル	1,380	1,383	1,400	13	1,410	26	10	12
オフィス 小計	19,669	19,519	21,760	2,157	21,970	2,450	210	292
Rt-01 稲毛海岸ビル	2,380	2,303	2,530	206	2,540	236	10	29
Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	1,950	1,930	2,110	171	2,110	179	0	8
Rt-03 セレクション初富	310	318	341	23	339	20	△2	△2
商業施設 小計	4,640	4,552	4,981	401	4,989	436	8	35
オフィス・商業施設 中計	24,309	24,072	26,741	2,559	26,959	2,886	218	327
Rd-01 T's garden高円寺	1,544	1,532	1,940	401	1,940	407	0	5
Rd-02 ライブ赤羽	1,227	1,218	1,470	247	1,480	261	10	14
Rd-03 月光町アパートメント	1,000	999	1,130	127	1,130	130	0	3
Rd-04 T's garden川崎大師	980	967	1,110	136	1,120	152	10	15
Rd-05 アビタート蒲田	836	840	900	57	900	59	0	2
Rd-06 マーランドファイブ	830	821	867	39	867	45	0	5
Rd-07 アブニール白妙	780	764	898	127	898	133	0	6
Rd-08 ドミトリー原町田	600	593	685	86	689	95	4	8
Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと	2,800	2,763	3,030	245	3,040	276	10	30
Rd-10 プライムガーデン	600	623	618	10	619	△4	1	△15
Rd-11 T's garden新小岩	670	676	694	15	696	19	2	3
住宅 小計	11,867	11,802	13,342	1,496	13,379	1,576	37	79
合計	36,176	35,875	40,083	4,055	40,338	4,462	255	407

## ポートフォリオ一覧(公募増資後)



物件番号	第7期取得	物件名	¥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(%)
	2022/03/2010		28.3	東京都多摩市						100.0 (80.6)	
O-01 O-02		多摩センタートーセイビル	26.3		3,370	7.3	3,550	6.95	9,737.49		4.36
		KM新宿ビル		東京都新宿区	2,057	4.5	2,460	5.72	3,403.95	100.0	5.52
0-03		日本橋浜町ビル	27.0	東京都中央区	1,830	4.0	2,120	6.10	3,334.40	100.0	6.11
0-04		関内トーセイビルⅡ	33.7	神奈川県横浜市	4,100	8.9	4,570	6.03	6,917.72	100.0	11.54
0-05		西葛西トーセイビル	23.8	東京都江戸川区	1,710	3.7	1,920	6.14	3,187.97	100.0	3.84
0-06		新横浜センタービル	26.9	神奈川県横浜市	1,364	3.0	1,620	6.78	3,888.28	100.0	6.47
0-07		西台NCビル	25.6	東京都板橋区	1,481	3.2	1,690	6.23	3,798.48	94.4	5.25
0-08		JPT元町ビル	26.0	神奈川県横浜市	2,377	5.2	2,630	6.00	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
0-09		白山麻の実ビル	24.3	東京都文京区	1,380	3.0	1,410	5.07	1,860.51	91.7	7.31
0-10	•	長者町デュオビル	24.3	神奈川県横浜市	1,300	2.8	1,350	5.42	2,204.74	89.4	3.56
オフィス小計			-	-	20,969	45.6	23,320	6.12	43,786.67	98.6	
Rt-01		稲毛海岸ビル	24.9	千葉県千葉市	2,380	5.2	2,540	6.28	5,890.92	100.0	6.49
Rt-02		武蔵藤沢トーセイビル	20.2	埼玉県入間市	1,950	4.2	2,110	6.54	6,089.72	100.0 (87.3)	5.85
Rt-03		セレクション初富	14.4	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.7	339	6.67	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04	•	和紅ビル	31.5	千葉県千葉市	1,400	3.0	1,410	6.07	2,827.26	95.5	9.32
		商業施設 小計	-	-	6,040	13.1	6,399	6.33	16,647.35	99.2	-
オフィス・商業	美施設中計 1		-	-	27,009	58.7	29,719	6.17	60,434.02	98.8	-
		T's garden高円寺	6.8	東京都杉並区	1,544	3.4	1,940	5.35	2,169.38	100.0	7.91
		ライブ赤羽	28.6	東京都北区	1,227	2.7	1,480	6.32	3,876.36	100.0	7.45
		月光町アパートメント	9.6	東京都目黒区	1,000	2.2	1,130	5.18	1,392.13	100.0	8.98
		T's garden川崎大師	8.8	神奈川県川崎市	980	2.1	1,120	5.81	2,067.77	97.6	7.38
		アビタート蒲田	26.4	東京都大田区	836	1.8	900	5.52	1,768.23	100.0	7.82
		マーランドファイブ	27.5	埼玉県富士見市	830	1.8	867	6.81	2,722.73	95.4	4.00
		アブニール白妙	22.7	神奈川県横浜市	780	1.7	898	6.59	2,499.93	93.6	7.57
		ドミトリー原町田	25.3	東京都町田市	600	1.3	689	6.86	1,867.03	94.3	5.29
		SEA SCAPE千葉みなと	9.6	千葉県千葉市	2,800	6.1	3,040	6.00	6,758.52	92.6	7.30
		プライムガーデン	22.7	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.3	619	6.21	3,687.98	100.0	9.42
Rd-11		T's garden新小岩	19.6	東京都葛飾区	670	1.5	696	5.23	1,652.93	96.7	4.41
Rd-12	•	ツイン・アベニュー	25.7	東京都練馬区	1,880	4.1	1,880	5.38	4,558.96	95.3	5.70
Rd-13	•	マイルストン東久留米	28.1	東京都東久留米市	1,650	3.6	1,670	5.69	3,546.31	95.6	4.34
Rd-14	•	ルミエール3番館	23.1	埼玉県川口市	1,420	3.1	1,470	5.82	5,639.56	96.7	2.58
Rd-15	•	T's garden西船橋	26.7	千葉県船橋市	860	1.9	870	5.80	2,643.84	94.4	7.50
Rd-16	•	クエスト山手台	28.7	神奈川県横浜市	710	1.5	725	5.84	2,802.74	92.5	9.66
Rd-17	•	サンセール与野本町	27.0	埼玉県さいたま市	600	1.3	603	5.71	1,418.69	95.9	4.13
		住宅 小計	-	-	18,987	41.3	20,597	5.83	51,073.09	96.2	-
合計/平均	J		24.1		45,996	100.0	50,316	6.03	111,507.11	97.6	3.49

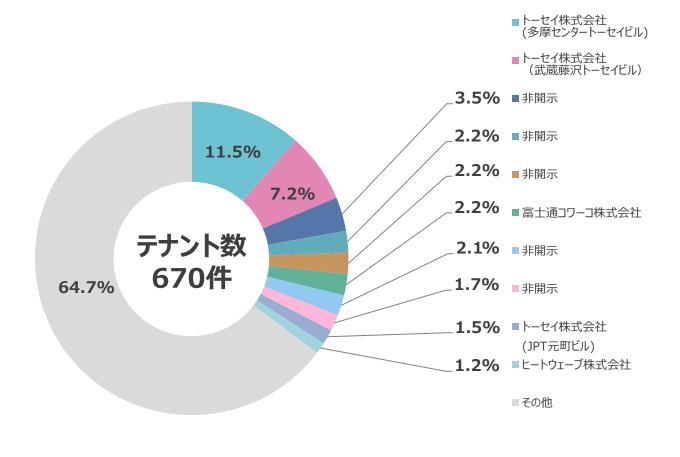
(注)本表における数値は2017年10月末時点のものですが、第7期取得8物件の「不動産鑑定評価額」は2017年8月末のものです。「稼働率」の括弧書きは、マスターリース会社とエンドテナント との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合です。また、「PML値」及び「PML値」の「合計/平均」は、各物件の地震PML(再)評価報告書及びSOMPOリ スケアマネジメント株式会社による2017年8月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

## テナント分散状況(第6期末)



#### ■ 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	11.5%
2	トーセイ株式会社	6,089.72	武蔵藤沢 トーセイビル	7.2%
3	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	3.5%
4	非開示	1,852.02	JPT元町ビル	2.2%
5	非開示	1,839.45	セレクション初富	2.2%
6	富士通コワーコ 株式会社	1,822.20	新横浜センタービル	2.2%
7	非開示	1,762.57	非開示	2.1%
8	非開示	1,420.46	非開示	1.7%
9	トーセイ株式会社	1,235.19	JPT元町ビル	1.5%
10	ヒートウェーブ 株式会社	1,032.11	KM新宿ビル	1.2%



## 物件収支状況① (第6期末)



						(単位:十円)
物件名	O-01 多摩センタートーセイビル	O-02 KM新宿ビル	0-03 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	201,181	91,669	91,202	174,838	74,233	74,403
賃貸事業収入	167,917	83,165	76,640	153,716	65,058	69,509
その他賃貸事業収入	33,264	8,504	14,562	21,121	9,175	4,894
不動産賃貸事業費用合計 ②	79,112	27,066	41,671	53,497	23,436	23,228
管理委託費	24,379	6,663	7,708	17,993	6,623	7,894
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	28,967	8,196	9,414	16,005	7,294	5,772
損害保険料	447	146	142	266	115	165
修繕費	5,873	879	9,340	1,867	1,247	684
公租公課	17,973	9,816	7,902	13,032	6,339	7,184
その他費用	1,171	1,065	6,863	4,032	1,514	1,226
NOI 3 (1-2)	122,068	64,603	49,531	121,340	50,797	51,175
減価償却費 ④	16,823	8,906	10,599	20,839	9,057	8,086
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	105,244	55,696	38,931	100,501	41,740	43,088
資本的支出 ⑥	3,259	552	2,806	710	-	2,581
NCF ⑦ (③-⑥)	118,808	64,051	46,725	120,630	50,797	48,594

## 物件収支状況②(第6期末)



					(羊位・111)		
物件名	O-07 西台NCビル	O-08 JPT元町ビル	0-09 白山麻の実ビル	Rt-01 稲毛海岸ビル	Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル	Rt-03 セレクション初富	
不動産賃貸事業収入合計 ①	71,910	111,117	46,778	127,335	72,254	14,250	
賃貸事業収入	63,807	97,715	41,995	103,062	72,254	14,250	
その他賃貸事業収入	8,103	13,402	4,782	24,272	-	-	
不動産賃貸事業費用合計 ②	35,876	28,144	13,919	52,977	7,425	2,655	
管理委託費	8,801	10,546	4,995	8,239	1,080	1,104	
信託報酬	300	300	300	300	300	300	
水道光熱費	9,297	11,031	2,550	28,421	-	-	
損害保険料	162	201	77	230	91	31	
修繕費	4,807	370	1,558	3,481	-	-	
公租公課	8,364	4,813	3,909	11,541	5,932	1,092	
その他費用	4,143	881	528	762	22	127	
NOI 3 (1-2)	36,034	82,973	32,858	74,357	64,829	11,594	
減価償却費 ④	9,653	12,888	5,895	20,190	9,195	1,241	
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	26,380	70,085	26,963	54,167	55,633	10,353	
資本的支出 ⑥	7,546	_	3,269	584	820	2,094	
NCF ⑦ (3-6)	28,488	82,973	29,589	73,773	64,009	9,499	

## 物件収支状況③ (第6期末)



						(単位:十円)
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	Rd-05 アビタート蒲田	Rd-06 マーランドファイブ
不動産賃貸事業収入合計 ①	52,893	52,843	34,236	35,624	29,055	39,791
賃貸事業収入	51,287	51,245	32,898	34,747	27,967	36,535
その他賃貸事業収入	1,605	1,597	1,337	876	1,087	3,256
不動産賃貸事業費用合計 ②	10,258	11,690	10,014	8,041	8,841	12,422
管理委託費	4,064	5,081	2,912	2,253	2,379	3,647
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	373	669	458	166	531	2,552
損害保険料	60	110	46	54	49	81
修繕費	1,355	1,580	1,624	1,194	2,970	2,507
公租公課	2,973	3,321	2,090	2,001	1,530	2,571
その他費用	1,130	627	2,581	2,070	1,080	761
NOI 3 (1-2)	42,635	41,152	24,222	27,582	20,213	27,369
減価償却費 ④	5,778	4,276	3,336	5,218	3,216	5,036
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	36,857	36,875	20,885	22,364	16,997	22,332
資本的支出 ⑥	-	153	-	-	697	-
NCF ⑦ (③-⑥)	42,635	40,998	24,222	27,582	19,515	27,369

## 物件収支状況④ (第6期末)



物件名	Rd-07 アブニール白妙	Rd-08 ドミトリー原町田	Rd-09 SEA SCAPE 千葉みなと	Rd-10 プライムガーデン	Rd-11 T's garden新小岩
不動産賃貸事業収入合計 ①	35,647	29,458	116,673	30,738	25,402
賃貸事業収入	34,341	28,166	103,414	30,423	24,348
その他賃貸事業収入	1,305	1,292	13,259	315	1,053
不動産賃貸事業費用合計 ②	12,807	11,037	36,640	9,766	6,477
管理委託費	2,625	2,601	9,782	3,963	2,537
信託報酬	300	300	300	300	300
水道光熱費	707	670	7,903	488	529
損害保険料	69	65	235	97	50
修繕費	5,237	3,015	4,460	2,922	1,471
公租公課	2,052	2,414	9,345	1,153	1,439
その他費用	1,814	1,970	4,612	841	148
NOI 3 (1-2)	22,839	18,420	80,032	20,972	18,925
減価償却費 ④	6,384	4,872	23,763	6,393	2,357
不動産賃貸事業損益 ⑤ (③-④)	16,455	13,548	56,269	14,579	16,567
資本的支出 ⑥	-	-	3,337	22,756	728
NCF ⑦ (3-6)	22,839	18,420	76,695	(1,783)	18,197

## 物件一覧① (公募增資後)



物件名	0-01 多摩センタートーセイビル	O-02 KM新宿ビル	0-03 日本橋浜町ビル	Ο-04 関内トーセイビルⅡ
			日本部 本での 正本 なら かっぱい こうしゅう こうしゃ こうしゅう こう こう こう こう こうしゅう こう	
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㎡	5,240.41m <sup>2</sup>	4,583.48m <sup>3</sup>	9,383.81m <sup>2</sup>
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	東京外口東西線 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

## 物件一覧②(公募增資後)



物件名	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
所在地	東京都文京区白山	神奈川県横浜市中区長者町	千葉県千葉市美浜区高洲	埼玉県入間市東藤沢
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
取得価格	1,380百万円	1,300百万円	2,380百万円	1,950百万円
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	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
階数	地下1階/地上10階	地下1階/地上7階	地上7階	地上2階
延床面積	2,374.87m²	3,091.23m	7,175.12㎡	6,131.07m <sup>2</sup>
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
所在地	千葉県鎌ヶ谷市北初富	千葉県千葉市美浜区高洲	東京都杉並区高円寺北	東京都北区浮間
最寄駅	新京成電鉄新京成線 北初富駅 徒歩 約3分	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分	JR中央線 高円寺駅 徒歩約5分	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分
取得価格	310百万円	1,400百万円	1,544百万円	1,227百万円
構造	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上2階	地下1階/地上5階	地上6階	地上12階
延床面積	1,827.75m²	4,059.79m	2,445.31m²	4,484.24m

## 物件一覧③ (公募增資後)



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 埼玉県富	6 マーランドファイブ
	y
	<b>士見市西みずほ台</b>
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 東武東上線	線 みずほ台駅 徒歩約2分
取得価格 1,000百万円 980百万円 836百万円 830百万円	円
構造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋	コンクリート造
階数 地上6階 地上3階 地上6階 地下1階	/地上9階
延床面積 1,547.03㎡ 2,105.59㎡ 2,062.09㎡ 3,688.54	4m <sup>d</sup>
物件名 Rd-07 アブニール白妙 Rd-08 ドミトリー原町田 Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと Rd-1	LO プライムガーデン
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    千葉県	鎌ヶ谷市北初富
最寄駅 市営地下鉄ブルーライン 阪東橋駅 徒歩 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 徒歩約4分	電鉄新京成線 北初富駅 14分
取得価格 780百万円 600百万円 2,800百万円 600百	5万円
横造 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 鉄筋コ	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 地上6	階

## 物件一覧④ (公募增資後)

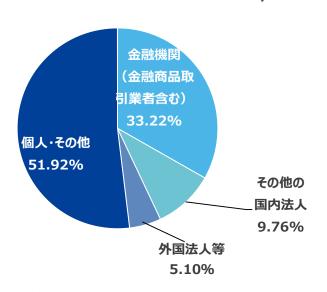


物件名	Rd-11 T's garden新小岩	Rd-12 ツイン・アベニュー	Rd-13 マイルストン東久留米	Rd-14 ルミエール 3 番館
所在地	東京都葛飾区西新小岩	東京都練馬区関町北	東京都東久留米市東本町	埼玉県川口市芝
最寄駅	JR総武線 新小岩駅 徒歩約4分	西武新宿線 武蔵関駅 徒歩約8分	西武池袋線 東久留米駅 徒歩約5分	JR京浜東北線 蕨駅 徒歩約16分
取得価格	670百万円	1,880百万円	1,650百万円	1,420百万円
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上10階	地上8階	地上10階	地上7階
延床面積	1,976.90m²	4,563.79m <sup>3</sup>	4,374.55m <sup>2</sup>	5,843.16m <sup>2</sup>
物件名	Rd-15 T's garden西船橋	Rd-16 クエスト山手台	Rd-17 サンセール与野本町	
所在地	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	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	
階数	地上6階	地上7階	地上4階	
延床面積	2,894.04m²	2,905.27m²	1,998.99㎡	

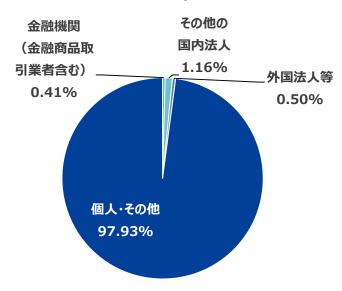
## 投資主の状況 (第6期末)



#### ■ 所有者別投資口数(発行済投資口数 183,200口) ■ 主要な投資主一覧(上位10位)



#### ■ 所有者別投資主数(合計11,685名)

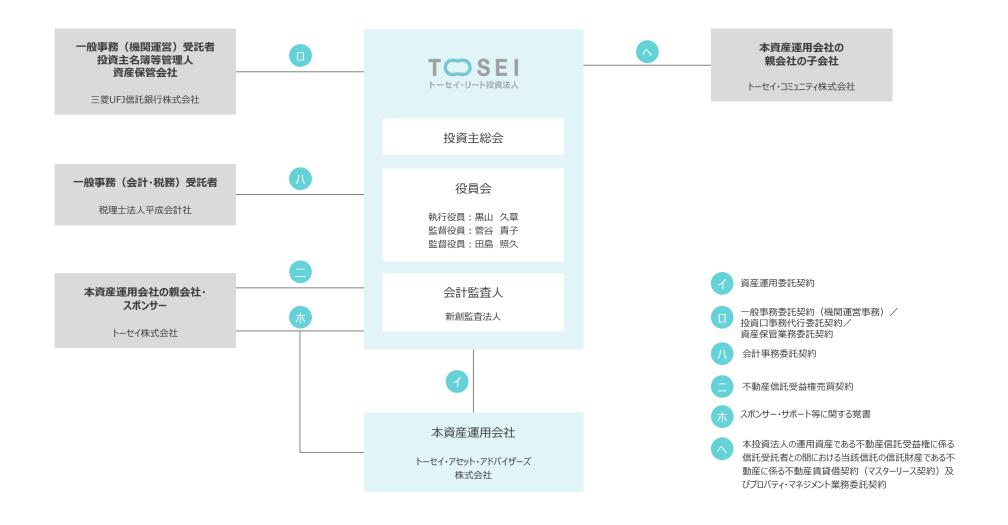


	投資主名	保有投資口数	保有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,317□	8.36%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,359□	7.29%
3	トーセイ株式会社	11,820□	6.45%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,619□	4.15%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,518口	3.01%
6	松井証券株式会社	3,438□	1.87%
7	株式会社あおぞら銀行	2,325□	1.26%
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,288□	1.24%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,269口	1.23%
10	世界心道教管理部門	1,836口	1.00%
	合計	65,789□	35.91%

<sup>(</sup>注) 2017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、小数点第3位以下を切り捨てています。

## 投資法人の概要

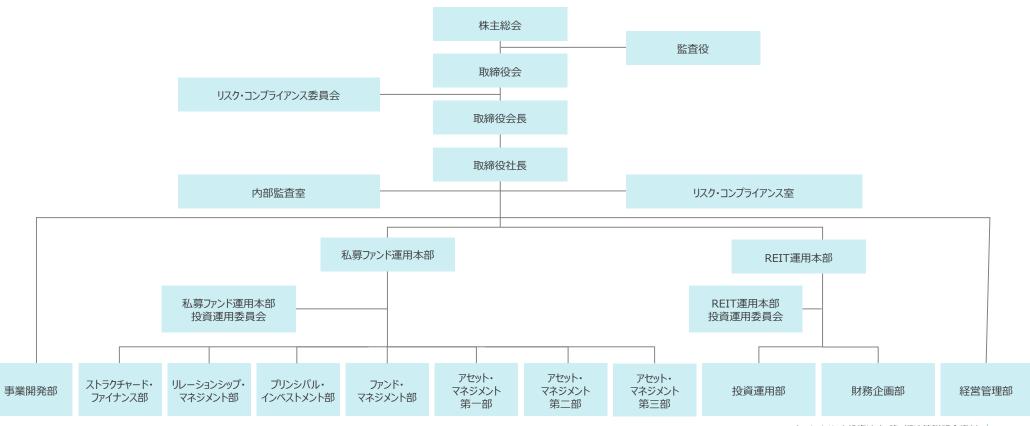




## 資産運用会社の概要



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 代表取締役社長	中村 博藤永 明彦
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)



## 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。