



2015年4月期（第1期）

決算説明会

証券コード：3451

T O S E I
トーセイ・リート投資法人

<http://www.tosei-reit.co.jp/>

2015年6月22日

3 トーセイ・リートの特徴

- トーセイ・リートの特徴

5 IPOハイライト

- IPOハイライト①
- IPOハイライト②
- IPOハイライト③
- IPOハイライト④

10 第1期決算概要

- 第1期（平成27年4月期）の決算概要
- ポートフォリオデータ（平成27年4月30日時点）
- 保有物件の概況①
- 保有物件の概況②
- 第1期末継続鑑定評価額の状況
- 財務の状況

17 成長戦略

- 成長戦略①
- 成長戦略②
- 成長戦略③
- 成長戦略④

22 今後の業績予想

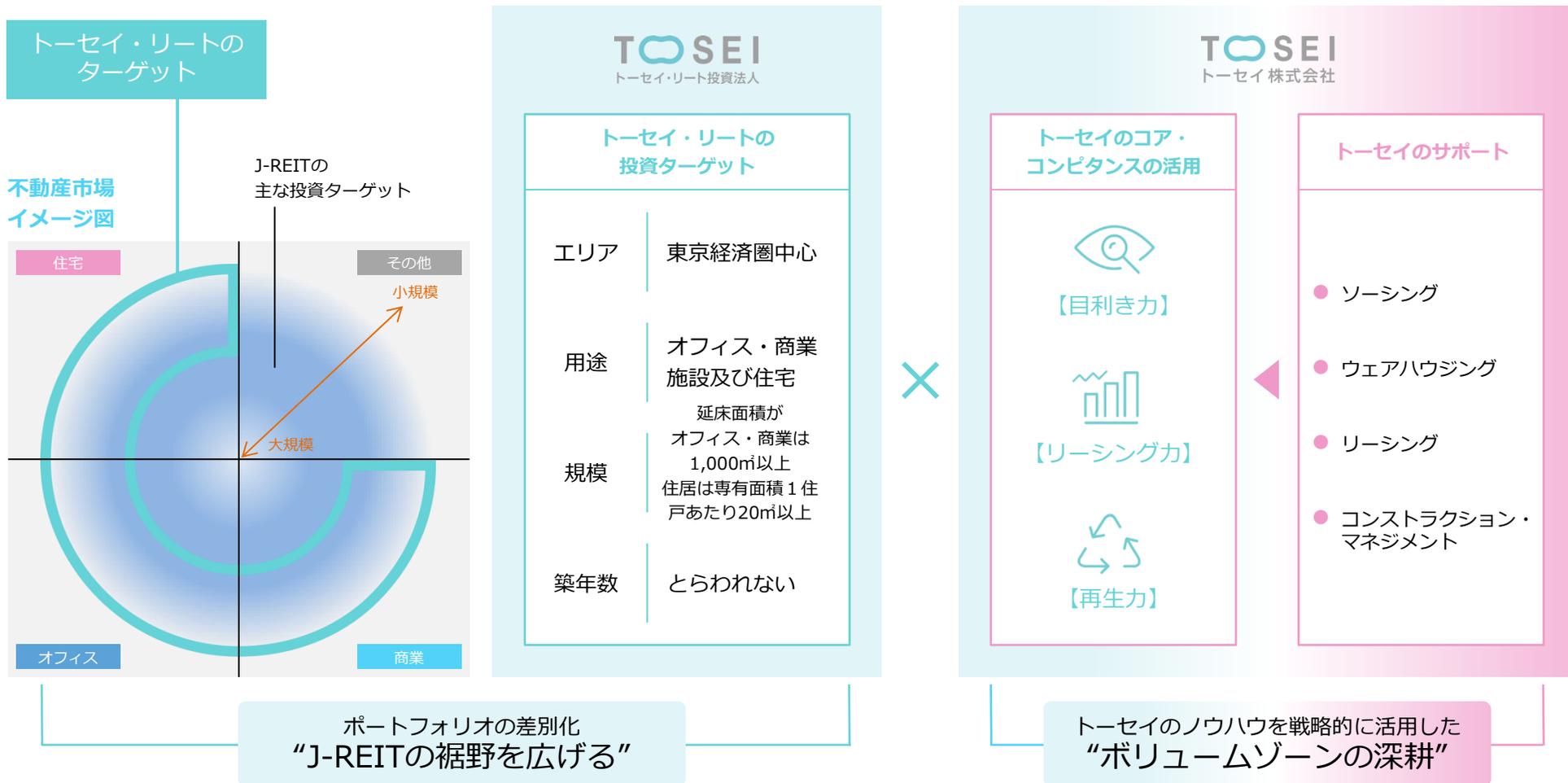
- 今後の業績予想

24 APPENDIX

- 2015年4月期（第1期）損益計算書
- 2015年4月期（第1期）貸借対照表
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②
- ポートフォリオ一覧③
- ポートフォリオマップ
- 第1期末投資主状況
- 投資法人の概要
- 資産運用会社の概要

『トーセイ・リートの特徴』

不動産市場に存在する 「膨大な既存建築ストック」の活用・再生



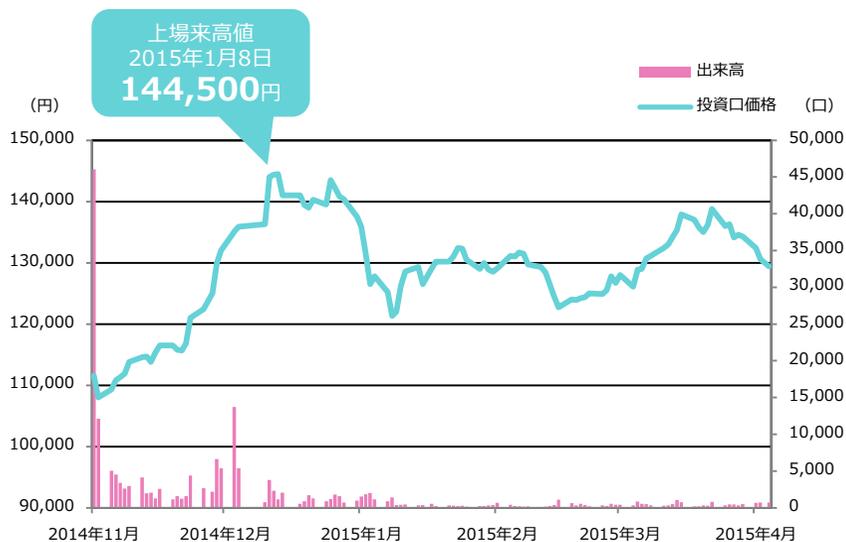
『IPOハイライト』

IPOハイライト①

オファリング概要

オファリング形態	国内一般募集
上場日	2014年11月27日
発行価格	103,000円
発行投資口数	86,400口
調達金額	8,565百万円
主幹事証券	大和証券、SMBC日興証券

投資口価格推移



“Find a new opportunity”

(新たな投資機会)

投資対象不動産を拡大することで、
相対的に高い分配金利回りを実現する



IPOハイライト②

ポートフォリオ概要

取得価格	174.34億円	不動産鑑定評価額	182.35億円
稼働率	92.6%	平均鑑定NOI利回り	6.32%
平均築年数	19.7年	ポートフォリオ全体のPML値	6.05%

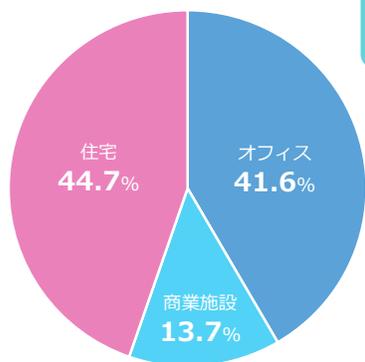
アナリストコメント

A社

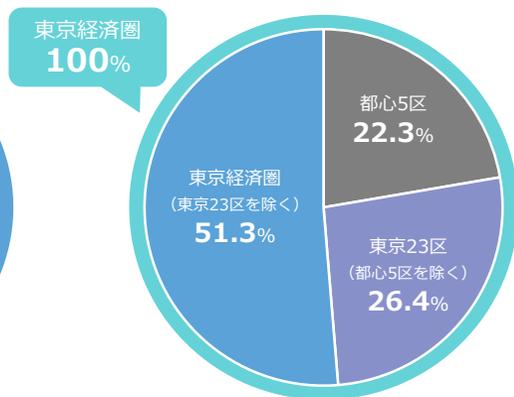
総合型REITとして、取得競争が少なくかつ高利回りが期待可能な物件取得を目指す。他のJ-REIT各社が参入している競争の激しい既存市場ではなく、スポンサーのノウハウを活用し、競争の少ない市場を開拓する「ブルー・オーシャン戦略」を志向。ポートフォリオの質は他REIT対比で見劣りするが、高利回りと外部成長期待でオフセット可能と考える。(略)

足下ハイグレードビルの売買市場は、低いキャップレートで取引される事例も散見され、競争が極めて激しい市場(レッド・オーシャン)になりつつある。一方、同REITが志向する戦略と中小型ビルに強みを持つスポンサーの強みが相互作用すれば、現状の環境下でも外部成長できる可能性を秘める。(略)

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)



B社

主なリスク要因は、景気低迷を背景としたオフィス市況の想定以上の悪化によるポートフォリオの空室率上昇や賃料の下落など。(略)

TSRは、メインターゲットを東京経済圏に所在するオフィス、商業施設および住宅へ投資する総合型REITである。また、TSRの特徴としては原則として50億円以下の中小型物件を投資対象とし、築年数にとらわれないで高利回りが期待できる物件を投資ターゲットとすることが挙げられる。スポンサーであるトーセイは不動産流動化事業を通じて、一般的に投資リスクが相対的に高いと考えられる築年数を経た既存建築ストックへの投資を積極的に行い、改修・改装工事等を通じてそのバリューアップを図り、再度不動産投資市場に流通させることに関して豊富な経験および知見を有している。

平均鑑定NOI利回り

用途	平均鑑定NOI利回り
オフィス	6.39%
商業施設	6.96%
住宅	6.06%

平均鑑定NOI利回り

地域	平均鑑定NOI利回り
都心5区	5.92%
東京23区 (都心5区を除く)	5.67%
東京経済圏 (都心5区を除く)	6.82%

(注)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

C社

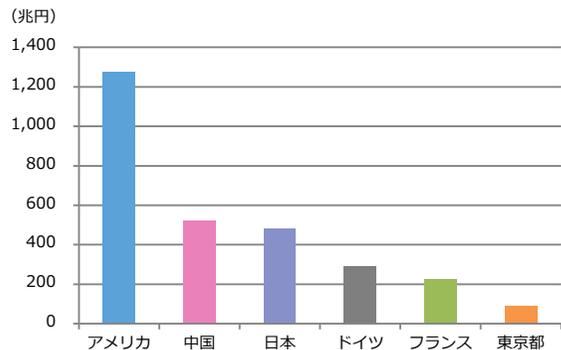
トーセイ・リートの保有物件は築古物件が集められている。目論見書には「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」を取得対象とすると明記されているが、その背景には<目利き力><リーシング力><再生力>を発揮すると主張している。(略)

いまだき、不動産事業の展開で目利き力を喧伝するのは、不動産私募ファンドだけだとも言える。(略)

IPOハイライト③

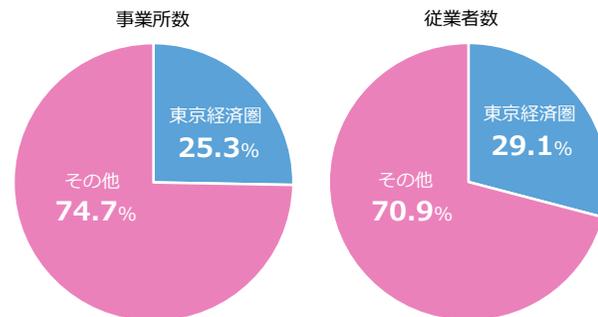
オフィスのボリュームゾーンについて

東京都のGDP



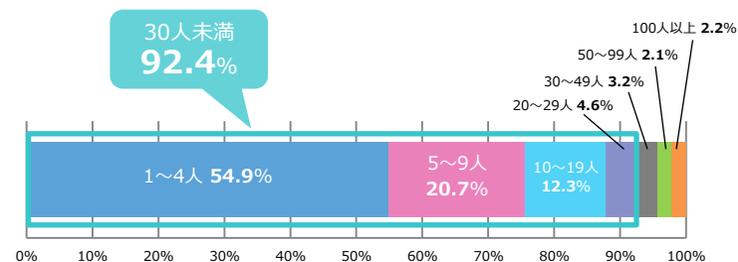
(出所) 内閣府「平成22年度県民経済計算」(都道府県)、IMF, World Economic Outlook Database, April 2013 より算出。

企業の集中する東京経済圏



(出所) 総務省統計局「平成21年経済センサス・基礎調査」により本資産運用会社にて作成。

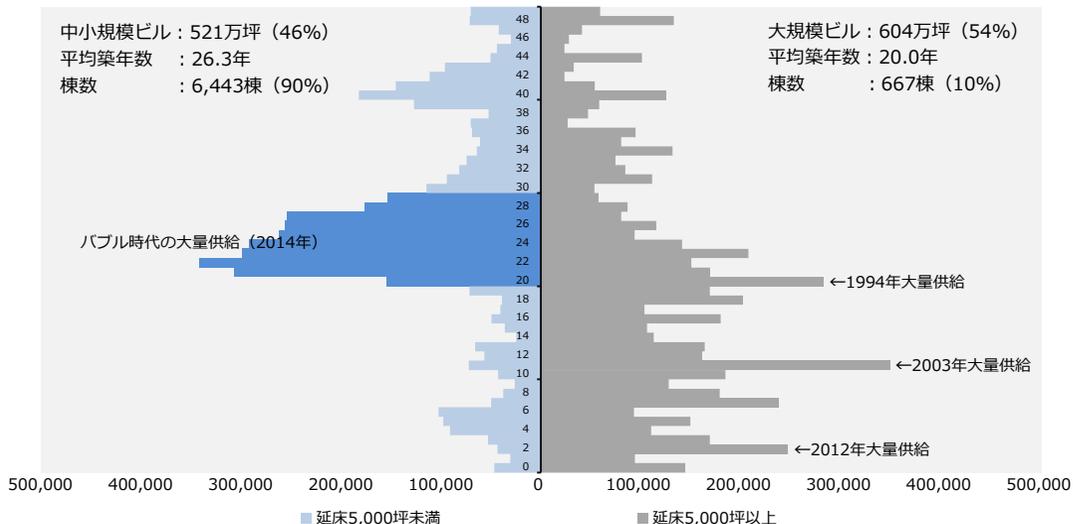
従業者規模別事業所割合(東京都 平成24年)



(出所) 「平成24年経済センサス-活動調査報告 産業横断的集計 東京都概況」を基に本資産運用会社にて作成。

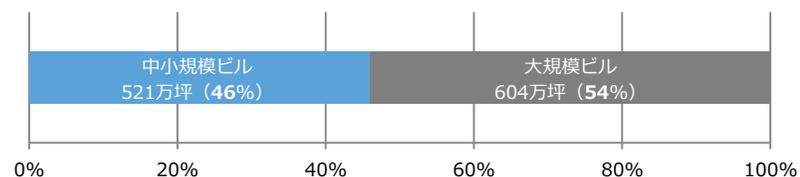
東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」(賃貸面積ベース)

全体：1125万坪 (100%) 平均築年数：25.7年

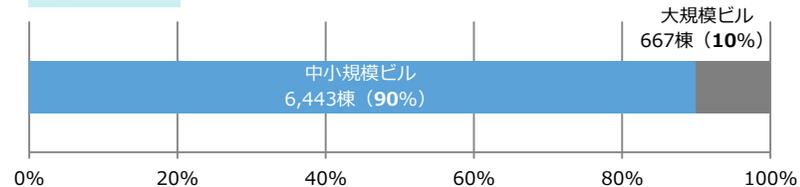


(出所) ㈱ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2014」により本資産運用会社にて作成。

面積ベース



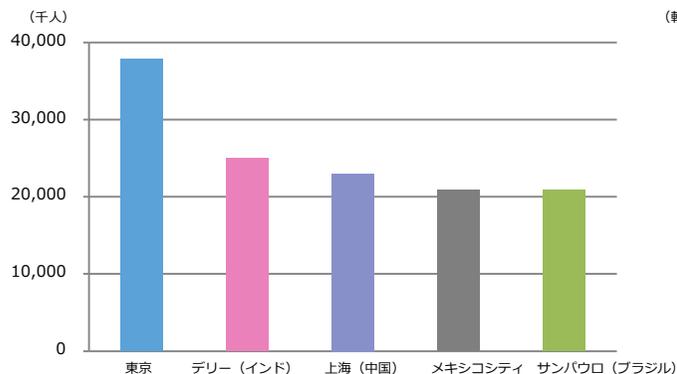
棟数ベース



IPOハイライト④

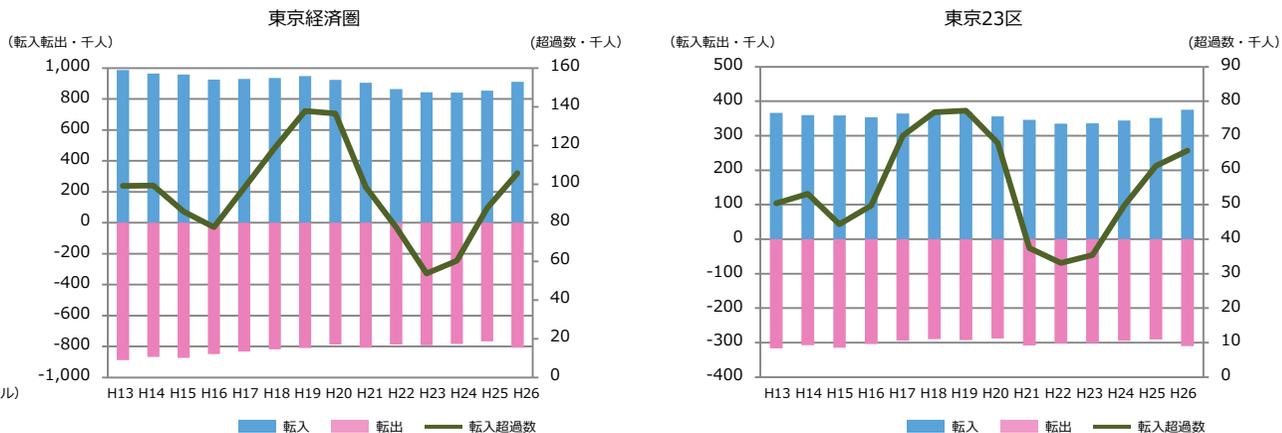
住宅のボリュームゾーンについて

東京都の人口



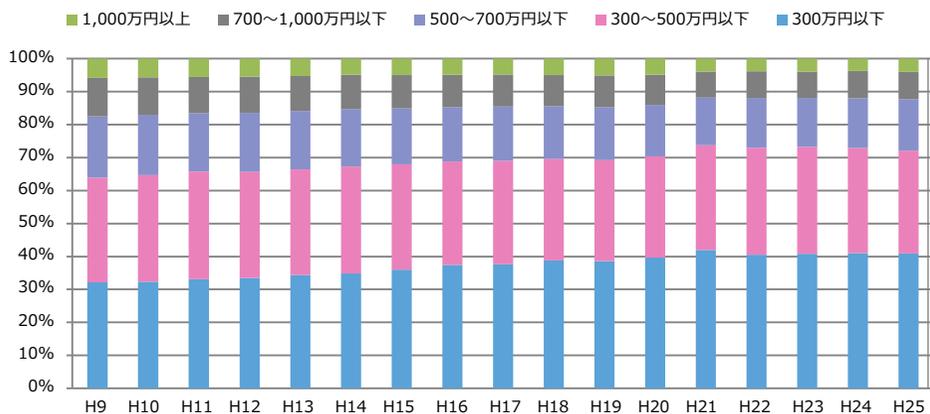
(出所) 国連「World Urbanization Prospects (The 2014 Revision)」

東京経済圏及び東京23区の転入者数、転出者数及び転入超過数



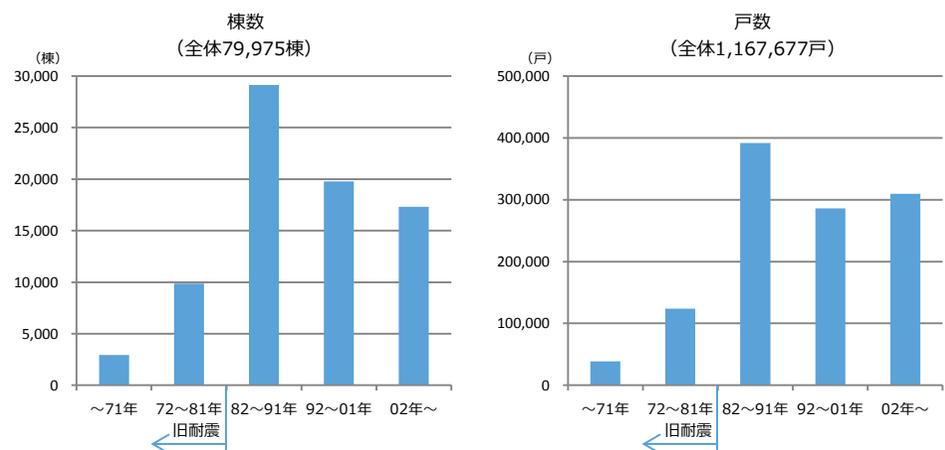
(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」により本資産運用会社にて作成

給与所得者数の給与階級別割合の推移



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(各年公表資料)により本資産運用会社にて作成。
(注) 「給与取得者」とは、1年以上続けて勤務した者をいいます。

東京都における賃貸マンションの件数



(出所) 東京都都市整備局「マンション実態調査結果」2013年より本資産運用会社にて作成

『第1期決算概要』

第1期（平成27年4月期）の決算概要

第1期の実績と従前予想

	第1期予想 (平成26年11月27日発表) (B)	第1期予想修正① (平成27年3月30日発表)	第1期予想修正② (平成27年6月5日発表)	第1期実績 (平成27年4月期) (A)	増減 (対予想) (A-B)	
					絶対値	対前予想
営業収益	638百万円	657百万円	662百万円	662百万円	24百万円	3.8%
営業利益	268百万円	331百万円	344百万円	344百万円	76百万円	28.5%
経常利益	35百万円	174百万円	187百万円	187百万円	152百万円	421.7%
当期純利益	35百万円	174百万円	186百万円	186百万円	151百万円	418.6%
1口当たり分配金	373円	1,821円	1,938円	1,938円	1,565円	419.6%

総資産	-	-	-	19,887百万円	-	-
有利子負債	-	-	-	9,169百万円	-	-
LTV	-	-	-	46.1%	-	-

主な変動要因（対予想）

平成26年9月4日 運用開始
(運用日数：239日)

【営業利益】 + 76百万円

主要因

- ① 貸貸事業収益の増加 (24百万円)
- ② 貸貸事業費用の削減 (42百万円)
- ③ 減価償却費の減額 (3百万円)
- ④ 販管費の削減 (6百万円)

【経常利益】 + 152百万円

主要因

- 営業利益増加 (76百万円)
- ⑤ 営業外費用の削減 (74百万円)

【当期純利益】 + 151百万円

主要因

- 経常利益増加 (152百万円)
- ⑥ その他法人税等の増加 (1百万円)

ポートフォリオデータ（平成27年4月30日時点）

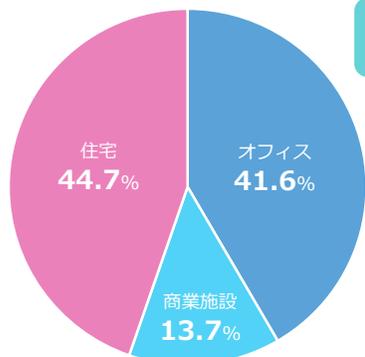
ポートフォリオ概要

取得価格	174.34億円
稼働率	96.2%
平均築年数	20.4年

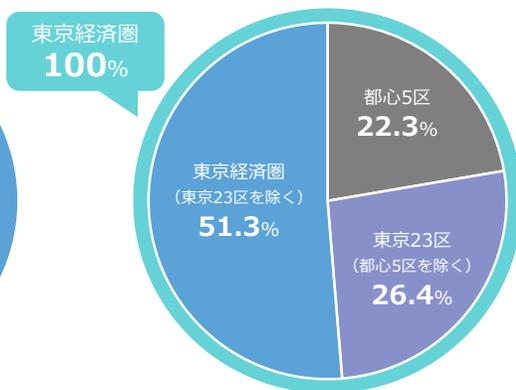
不動産鑑定評価額	187.2億円
平均鑑定NOI利回り	6.26%
ポートフォリオ全体のPML値	4.01%

ポートフォリオデータ（取得価格ベース）

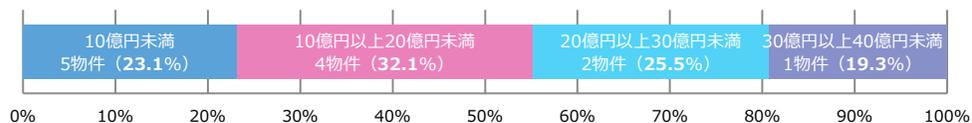
用途別投資比率



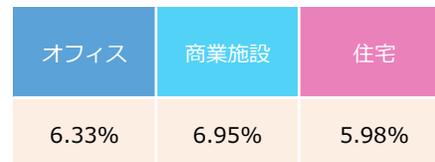
地域別投資比率



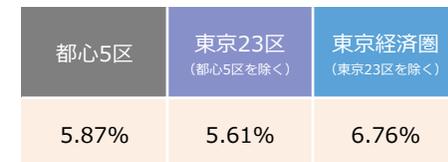
取得価格別投資比率



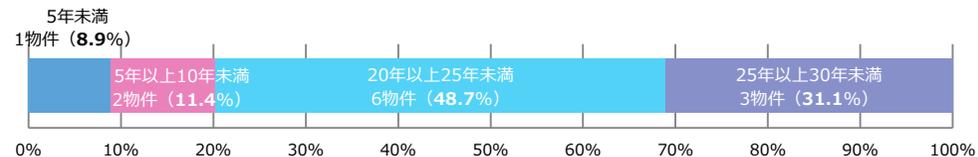
平均鑑定NOI利回り



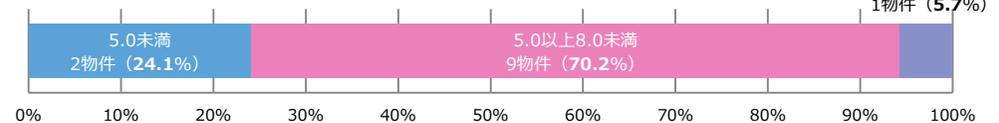
平均鑑定NOI利回り



ポートフォリオ築年数



PML



保有物件の概況①

オフィス、商業

マクロ動向

【オフィス】東京のオフィス市場は、テナントの需要が底堅く、賃料が着実に上昇してきているものの、緩やかなペースとなっている。

【商業】飲食料点小売業は、コンビニエンスストアの堅調などにより、前年比2.2%と8年連続増加している。（経済産業省「商業の動き 平成27年3月」調べ）

第1期契約動向（オフィス）

新規	0件
解約	1件
更新	3件

第1期契約動向（商業）

新規	2件
解約	0件
更新	4件

住宅

マクロ動向

2014年の賃貸マンション成約数は前年に比べてマイナス。2015年年始から引越しシーズンである3月まで好調に成約件数を伸ばしつつも4月に減少。東京都下では中古マンションが減少に転じたこと、新築物件が大幅減となったことも理由に挙げられる。（アットホーム調べ）

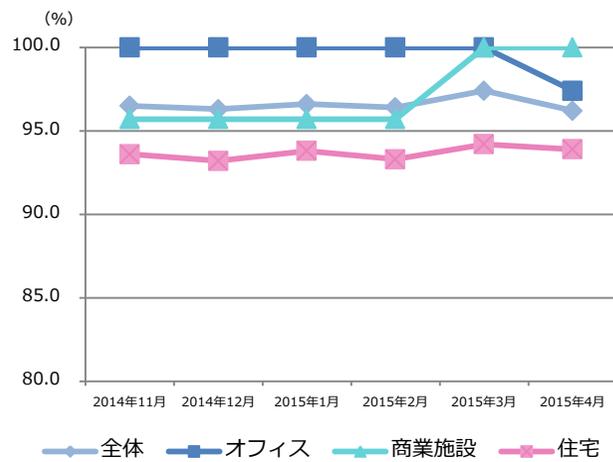
第1期契約動向（住宅）

新規	22件
解約	22件
更新	79件

第1期契約動向（全体）

新規	24件
解約	23件
更新	86件

稼働率の推移



(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。

賃料改定動向

	件数	賃貸面積
増額	9件	347.36㎡
据置	77件	4,741.66㎡
減額	0件	0.00㎡
合計	86件	5,089.02㎡

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	24.8%
2	非開示	2,989.01	稲毛海岸ビル	7.6%
3	ヒートウェーブ株式会社	1,032.11	KM新宿ビル	2.6%
4	東京ガスエネルギー株式会社	756.21	日本橋浜町ビル	1.9%
5	ヨークス株式会社	755.29	日本橋浜町ビル	1.9%
6	株式会社ニッセン	575.78	稲毛海岸ビル	1.5%
7	個人	504.67	KM新宿ビル	1.3%
8	中外テクノス株式会社	502.55	日本橋浜町ビル	1.3%
9	東和薬品株式会社	483.87	日本橋浜町ビル	1.2%
10	有限会社一風騎士	447.41	KM新宿ビル	1.1%
	テレコムグループ株式会社	447.41	KM新宿ビル	1.1%
	株式会社光通信	447.41	KM新宿ビル	1.1%

保有物件の概況②

個別物件の概況

物件名称	稼働率（4月30日時点）	現況
多摩センタートーセイビル	100.0%	スポンサー会社であるトーセイ株式会社との賃料保証型サブマスターリース契約により、安定的な運用が行えている状況。
KM新宿ビル	87.5%	1,2Fテナントの解約により、稼働率が100%から87.50%まで低下。 テナント退去後には、機動的かつ戦略的なリーシング活動を実践し、期末に申込（1F,2Fの一部区画）を取得。
日本橋浜町ビル	100.0%	本物件取得時より100%稼働を継続している状況。安定的な運用が行えている状況。
稲毛海岸ビル	100.0%	利便性、視認性のメリットを訴えたリーシング活動に注力した結果、物件購入時の稼働率95.68%から100%にまで上昇させることに成功。 また、1階店舗が5月に解約予定となったものの、空室期間を発生させることなく、次期テナントとの契約も締結に成功。
T's garden高円寺	96.5%	解約が発生した場合にも、立地及び物件の希少性から空室期間を長期化させることなく、リースアップに成功し、高稼働を維持する事に成功。
ライブ赤羽	95.8%	期中平均稼働率96.75%及び更新率92.30%（更新対象者13件/更新者12件）と、高いパフォーマンスを達成することに成功。
月光町アパートメント	86.1%	多様な広告媒体（アットホーム、リーシング・マネジメント・コンサルティング、Owl Ways）を用いたことで、高い反響数を維持。 期末に入居申込1件を取得。
T's garden川崎大師	95.2%	期中平均稼働率94.56%及び更新率88.88%（更新対象者27件/更新者24件）と、高いパフォーマンスを達成することに成功。
アビタート蒲田	92.6%	期中平均稼働率92.59%及び更新率100%（更新対象者2件/更新者2件）、期中1件解約が発生したが、2件新規契約締結により稼働率向上を実現。
マーランドファイブ	89.4%	1Fテナントが賃料未払による建物明渡等訴訟中であったが、判決の末2015年3月に明渡し完了。 期末には同区画に新規申込を取得。
アブニール白妙	100.0%	期中平均稼働率98.58%（期末時点稼働率100%）及び更新率100%（更新対象者7件/更新者7件）の高稼働で推移した結果、収益向上に大きく寄与。
ドミトリー原町田	91.2%	PM会社とのリレーション強化及びマーケット情報を定期的に取得することで、住戸タイプの特性を鑑みながら、積極的に再募集及び更新時の増額改定を実施。 空室期間が長期化していた事務所部分についてもリーシング活動を強化し、期末に申込を取得することに成功。

第1期末継続鑑定評価額の状況

第1期末時点の状況

継続鑑定評価額 18,720 百万円

帳簿価額総額 17,555 百万円

含み損益 1,164 百万円

参考

1口当たりNAV : 111,349円
 1口当たり純資産 : 101,161円
 1口当たり含み損益 : 12,125円

	取得時鑑定評価額 (A)	第1期末鑑定評価額 (B)	差額 (B-A)
鑑定評価額	18,235百万円	18,720百万円	485百万円
オフィス	7,520百万円	7,580百万円	60百万円
商業	2,470百万円	2,540百万円	70百万円
住宅	8,245百万円	8,600百万円	355百万円

個別物件鑑定評価額

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (A)	第1期末鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (B-A)
O-01	多摩センタートーセイビル	3,370	3,370	3,390	20
O-02	KM新宿ビル	2,057	2,230	2,240	10
O-03	日本橋浜町ビル	1,830	1,920	1,950	30
オフィス小計		7,257	7,520	7,580	60
Rt-01	稲毛海岸ビル	2,380	2,470	2,540	70
商業施設小計		2,380	2,470	2,540	70
Rd-01	T's garden高円寺	1,544	1,730	1,810	80
Rd-02	ライブ赤羽	1,227	1,280	1,380	100
Rd-03	月光町アパートメント	1,000	1,010	1,090	80
Rd-04	T's garden川崎大師	980	1,020	1,050	30
Rd-05	アビタート蒲田	836	895	898	3
Rd-06	マーランドファイブ	830	855	864	9
Rd-07	アブニール白妙	780	818	862	44
Rd-08	ドミトリー原町田	600	637	646	9
住宅小計		7,797	8,245	8,600	355
合計		17,434	18,235	18,720	485

財務の状況

有利子負債の状況

有利子負債の総額

9,169百万円

平均調達金利

0.61%

長期借入比率

100%

変動金利比率

100%

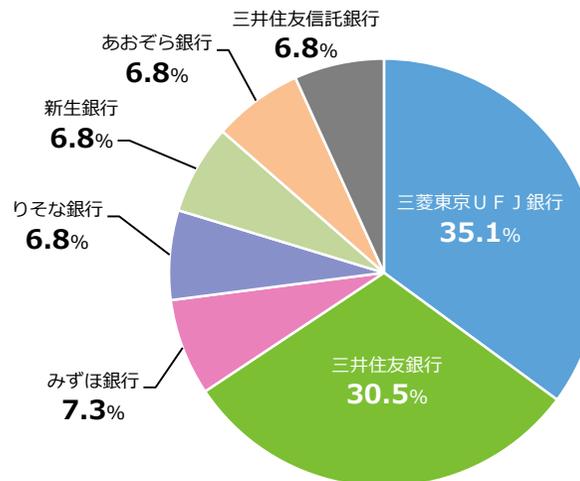
平均残存期間

2.89年

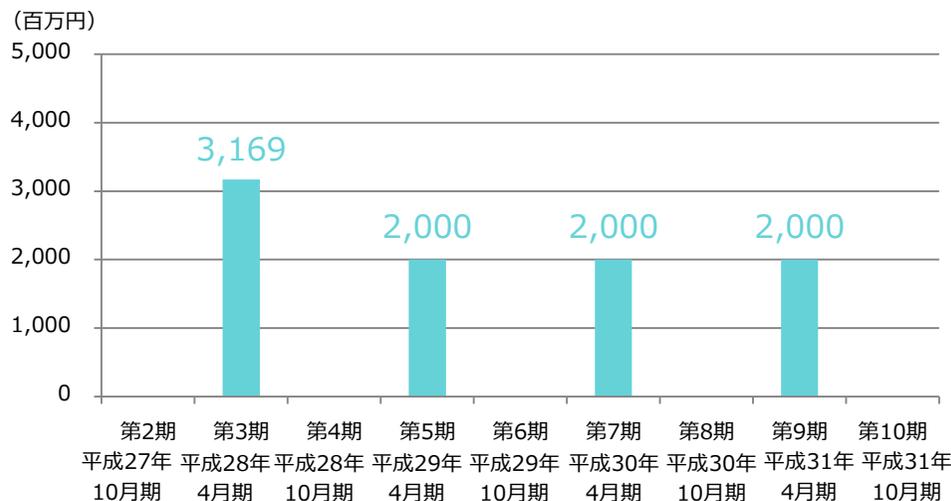
LTV
(総資産有利子負債比率)

46.1%

バンクフォーメーション



返済期限の分散状況



『成長戦略』

分配金最重視

戦略的課題：分配金水準の維持・向上のため、資産規模を拡大し長期的に安定する運営基盤確立を目指す

投資戦略

高利回り物件の取得

スポンサーパイプラインの活用



差別化されたポートフォリオの拡大

独自の取得ルート拡充



資産運用会社が培ってきた投資実績による
幅広いソーシングチャネルの活用

投資主価値拡大を追求した

柔軟な機会の模索

運用戦略

高稼働率の維持

- きめ細かいリーシング活動
- 顧客（テナント）満足度の向上
- コストパフォーマンスに優れた改修による物件競争力の維持向上
- 賃料改定時におけるアップサイドの追求

財務戦略

安定的な財務運営

- ポートフォリオの規模の拡大と合わせて将来の金利上昇を見据えた、金利固定化を模索
- LTVの低下による取得余力の増加
⇒ 増資の実施
- バンクフォーメーションの強化

外部成長戦略

市場環境を踏まえ
規模のメリットを考慮した運用

ボリュームゾーンへの積極投資

小規模ならではの
パフォーマンスの追求

規模拡大による安定性の向上

中期的資産規模目標

1,000億円

174.34億円

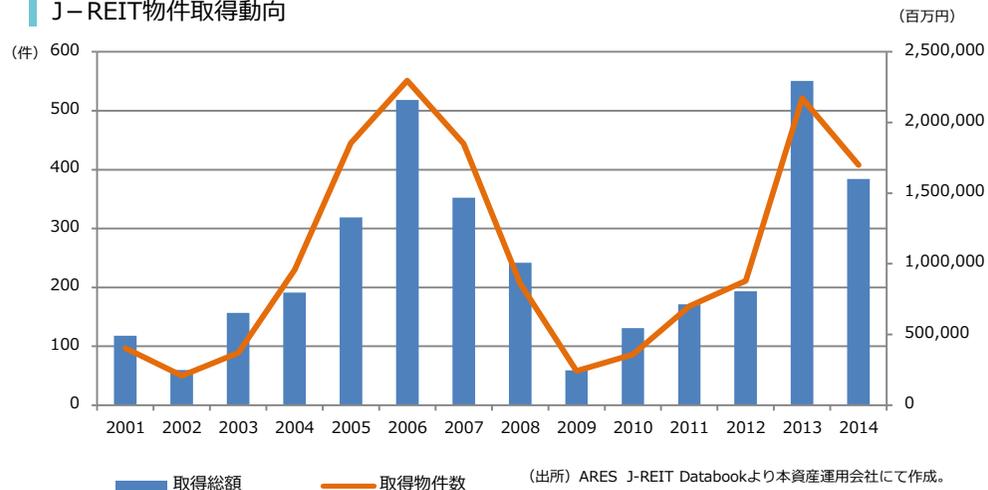
500億円

現時点
(第1期末時点)

中間目標
(第3~4期末程度)

中期的目標
(3年後程度)

J-REIT物件取得動向



- 物件取得の競合激化
- 外部成長期と判断しない慎重な見方をする傾向

投資ターゲット

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	

優先交渉権付与物件

オフィス 第3吉野ビル



所在地 東京都江戸川区
最寄駅 東京メトロ東西線 西葛西駅

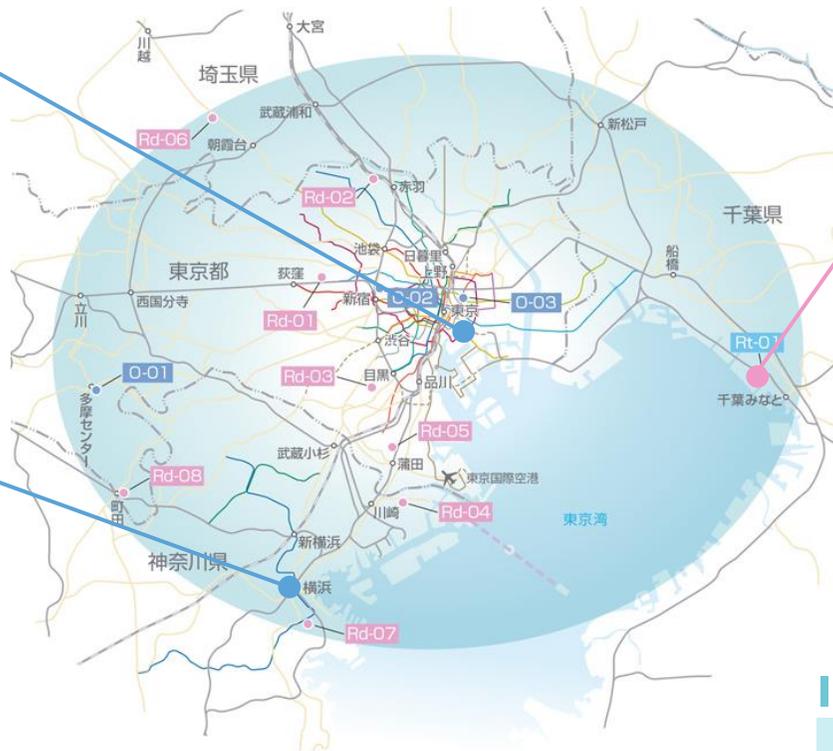
オフィス 横浜新開内ビルディング



所在地 神奈川県横浜市中区
最寄駅 JR根岸線 関内駅

トーセイの平成27年第一四半期の 棚卸資産残高（簿価）

	棚卸資産（不動産流動化）
合計	331億円（40件）



住宅 SEA SCAPE 千葉みなと



所在地 千葉県千葉市
最寄駅 JR京葉線 千葉みなと駅

トーセイの平成27年第一四半期決算の物件売買状況

	購入	金額 (売上想定)	売却	金額 (分譲除く)
オフィス	4件	100.8億円	8件	66.6億円
住宅	1件		1件	

第1期中物件情報入手件数

	件数
物件情報入手件数	115件
（トーセイからの情報入手件数）	87件
（資産運用会社独自の情報入手件数）	28件
投資検討件数	9件

（注）本投資法人はこれらの物件について取得に係る優先交渉権の付与を受けていますが、平成27年6月22日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

内部成長戦略・財務戦略

現時点

中期的目標

グループとしての運用力を最大限に活用

保有物件の運用最適化

- きめ細かいリーシング活動
- 目の行き届いたプロパティ・マネジメント

取得物件の更なる運営最適化による収益性の向上

- ボラティリティリスクの抑制
- スケールメリット享受による、質の向上及びコストコントロール

資産規模に合致した財務戦略

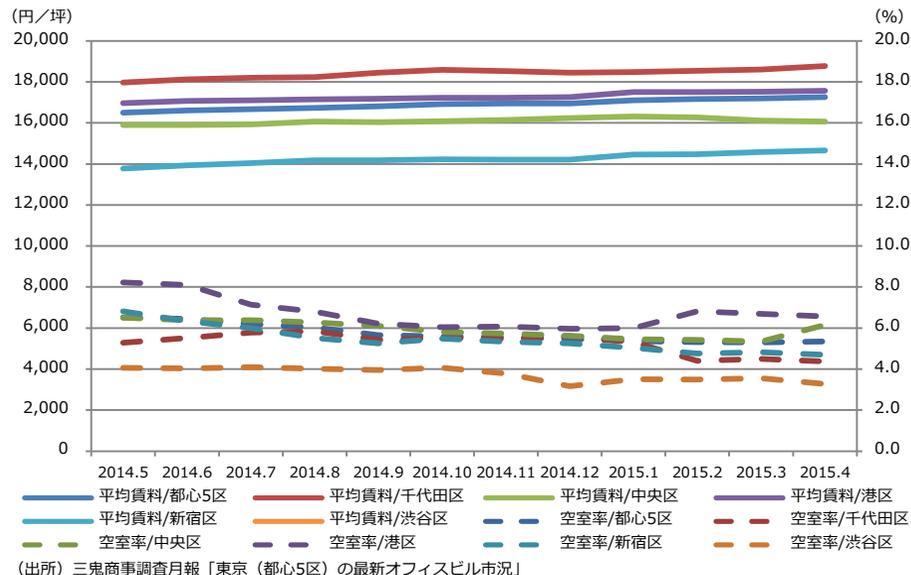
コストパフォーマンスの追求

- 変動金利の採用
- 返済期限の分散
- 三菱東京UFJ銀行を中心とするバンクフォーメーション

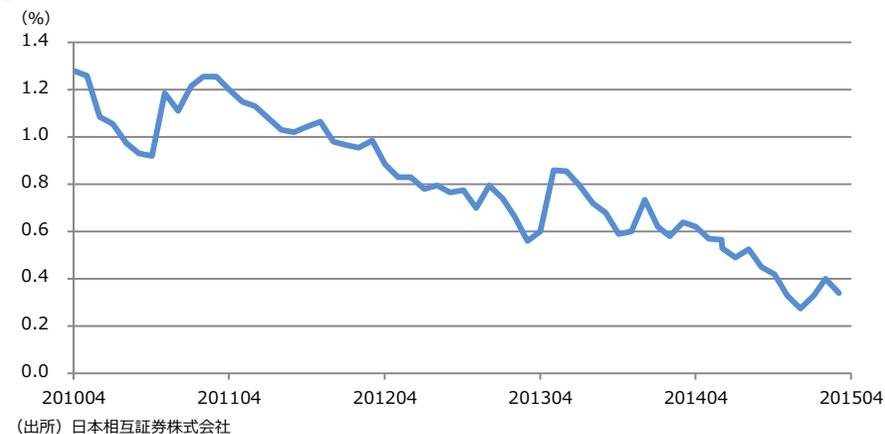
将来の金利上昇も見据えた安定性の追求

- 固定金利の採用
- LTVの低下
- さらなるバンクフォーメーション強化による安定的財務運営

都心5区のオフィス平均賃料及び空室率



新発10年国債利回り



『今後の業績予想』

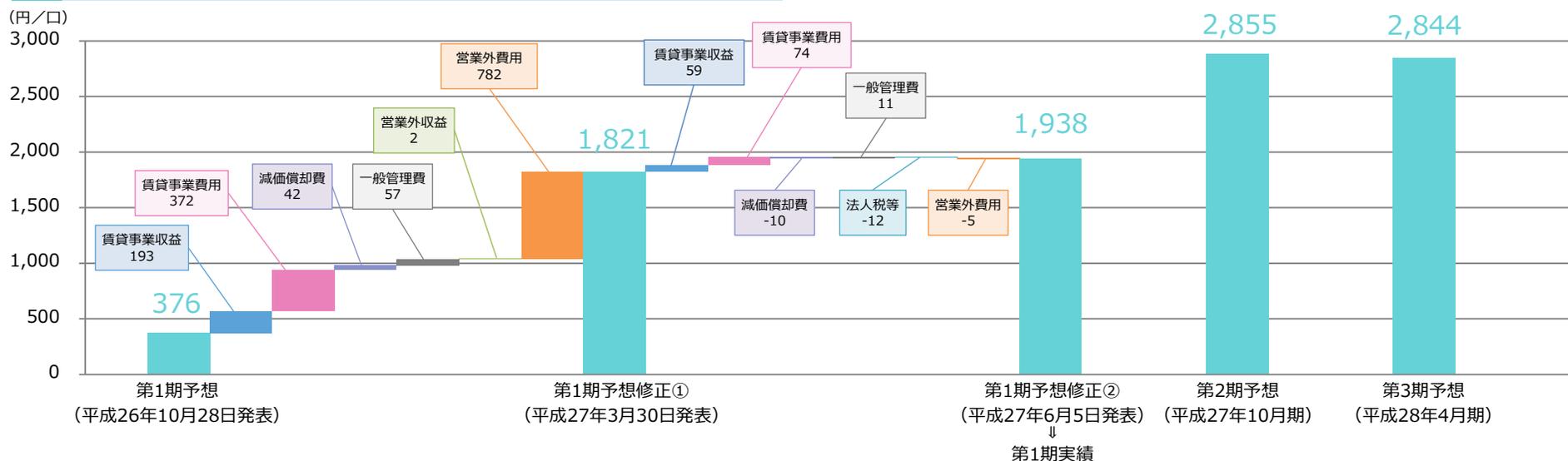
今後の業績予想

第2期、第3期の業績予想

	第1期実績 (平成27年4月期)	第2期予想 (平成27年6月19日発表) (平成27年10月期)	増減 (前期比)		第3期予想 (平成27年6月19日発表) (平成28年4月期)	増減 (前期比)	
			増減額	増減率		増減額	増減率
営業収益	662百万円	788百万円	125百万円	118.9%	788百万円	0百万円	100.1%
営業利益	344百万円	335百万円	▲8百万円	97.4%	336百万円	0百万円	100.2%
当期純利益	186百万円	274百万円	88百万円	147.3%	273百万円	▲1百万円	99.6%
1口当たり分配金	1,938円	2,855円	917円	147.3%	2,844円	▲11円	99.6%

(注)平成27年10月期及び平成28年4月期の分配金は、本投資法人が公表した平成27年6月19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。

分配金の推移



『APPENDIX』

2015年4月期（第1期）損益計算書

（単位：千円）

営業収益	
賃貸事業収入	601,908
その他賃貸事業収入	60,858
営業収益合計	662,767
営業費用	
賃貸事業費用	252,615
資産運用報酬	31,932
資産保管手数料	623
一般事務委託手数料	7,035
役員報酬	5,200
その他営業費用	20,597
営業費用合計	318,005
営業利益	344,761
営業外収益	
受取利息	175
営業外収益合計	175
営業外費用	
支払利息	23,422
創立費	45,581
投資口交付費	53,860
融資関連費用	34,894
営業外費用合計	157,758
経常利益	187,178
税引前当期純利益	187,178
法人税、住民税及び事業税	1,111
法人税等調整額	▲18
当期純利益	186,085
当期末処分利益又は当期末処理損失（▲）	186,085

2015年4月期（第1期）貸借対照表

(単位：千円)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	399,012
信託現金及び信託預金	1,385,076
営業未収入金	2,708
未収消費税等	387,669
前払費用	52,837
繰延税金資産	18
【流動資産合計】	【2,227,323】
固定資産	
(有形固定資産)	(17,555,943)
信託建物	5,427,321
減価償却累計額	▲80,019
信託建物（純額）	5,347,302
信託構築物	84,104
減価償却累計額	▲2,482
信託構築物（純額）	81,621
信託機械及び装置	151,049
減価償却累計額	▲5,858
信託機械及び装置（純額）	145,191
信託工具、器具及び備品	56,152
減価償却累計額	▲2,167
信託工具、器具及び備品（純額）	53,985
信託土地	11,927,842
(投資その他の資産)	(104,162)
長期前払費用	94,162
差入敷金及び保証金	10,000
【固定資産合計】	【17,660,105】
資産合計	19,887,429

負債の部	
流動負債	
営業未払金	28,358
未払金	37,000
未払法人税等	1,075
前受金	118,807
その他	776
【流動負債合計】	【186,017】
固定負債	
長期借入金	9,169,000
信託預り敷金及び保証金	820,888
【固定負債合計】	【9,989,888】
負債合計	10,175,906

純資産の部	
投資主資本	
出資総額	9,525,436
剰余金	186,085
当期末処分利益又は当期末処理損失（▲）	186,085
【投資主資本合計】	9,711,522
純資産合計	9,711,522
負債純資産合計	19,887,429

ポートフォリオ一覧①

物件名	O-01 多摩センタートーセイビル	O-02 KM新宿ビル	O-03 日本橋浜町ビル	Rt-01 稲毛海岸ビル
				
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	千葉県千葉市美浜区高洲
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	JR京葉線 稲毛海岸駅 徒歩約1分
取得価格	3,370百万円	2,057百万円	1,830百万円	2,380百万円
鑑定NOI利回り (平成27年4月末時点)	6.86%	5.69%	6.08%	6.95%
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	地上7階
延床面積	16,212.96㎡	5,240.41㎡	4,583.48㎡	7,175.12㎡
物件特性 (目論見書より抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ●京王相模原線「京王多摩センター」駅、小田急多摩線「小田急多摩センター」駅、多摩都市モノレール線「多摩センター」駅の三駅から徒歩約4分の角地に位置する高層事務所です。 ●前記3駅の南口は新住宅市街地開発事業により計画的に整備された地域で、「三越」、「イトーヨーカドー」、「ワーナーマイカル」等知名度の高い商業施設が存し、また街並みが区画整然としています。商業施設にも近接していることから、住宅地としての立地環境も良好です。 ●平成元年竣工で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、管理会社による定期的な巡回管理が行われており、維持管理の状態は良好です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約1分、JR中央線ほか「新宿」駅から徒歩約9分の距離に位置する高層店舗付事務所です。 ●平成3年竣工で、経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、管理会社による定期的な巡回管理が行われており、維持管理の状態は良好です。 ●外観については、外壁は、全面がアルミパネル、その他は吹抜けタイルで仕上げられており、1990年代初めに建築されたオフィスビルとしては標準的な意匠です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅から徒歩約6分の距離に位置する高層事務所です。また東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅やJR総武線「馬喰町」駅も徒歩圏内に位置しており、特に「馬喰町」駅から「東京」駅までは約5分と、利便性に優れています。 ●東京都心部としては相対的に賃料水準が低いこともあり、日本橋地区からのみ出し需要や賃料水準に割安感を求める需要が見込め、一定のオフィス需要は今後も有すると考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●JR京葉線「稲毛海岸」駅から徒歩約1分の角地に位置する高層店舗付事務所です。 ●近隣地域及びその周辺は、JR京葉線「稲毛海岸」駅直近地に位置する商業地域で、背後には住宅地が広がり、近隣 居住者の利用する日用品店舗、銀行、飲食店舗等が建ち並び集客性も高く、商業地として成熟しています。 ●平成4年竣工で、経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、管理会社による定期的な巡回管理が行われており、維持管理の状態は良好です。 ●各フロアの賃貸可能部分は不整形な形状ですが、片側コアを配し小規模に区画分割が可能で、有効活用しやすい設計と考えられます。

ポートフォリオ一覧②

物件名	Rd-01 T's garden高円寺	Rd-02 ライブ赤羽	Rd-03 月光町アパートメント	Rd-04 T's garden川崎大師
				
所在地	東京都杉並区高円寺北	東京都北区浮間	東京都目黒区下目黒	神奈川県川崎市川崎区伊勢町
最寄駅	JR中央線 高円寺駅 徒歩約5分	JR埼京線 北赤羽駅 徒歩約4分	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩約13分	京急大師線 鈴木町 徒歩約8分
取得価格	1,544百万円	1,227百万円	1,000百万円	980百万円
鑑定NOI利回り (平成27年4月末時点)	5.32%	6.25%	5.17%	5.79%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地上6階	地上12階	地上6階	地上3階
延床面積	2,445.31㎡	4,484.24㎡	1,547.03㎡	2,105.59㎡
物件特性 (目論見書より抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ● JR中央線「高円寺」駅から徒歩約5分の距離に位置する中層店舗付共同住宅です。 ● 周辺地域である「庚申通り」沿いの近隣商業地域は昔ながらの商店街で、小規模画地が同通り沿いに連なっており、規模が大きい画地は少ない中で、対象地の大きさは際立っています。 ● 代替競争等の関係にある物件と比べて、交通便利性に優れ、周辺は日用品店舗・小学校・郵便局・医院等が所在し、生活環境も良好である等の強みをもち、市場競争力に優れると考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR埼京線「北赤羽」駅から徒歩約4分の角地に位置する高層共同住宅です。 ● 近隣地域の標準的画地と比べ規模が大きく、分譲マンション敷地として一体利用可能で利便性・環境ともに良好な大規模地です。地域の品等及び現在の新築マンション市場の状況から判断して、高品等の分譲マンションの開発が可能であると認められます。 ● 代替競争等の関係にある物件と比べて周辺には公園やスーパー等の生活利便施設も揃っており、利便性に加え、生活環境も良好である等の強みをもち、市場競争力に優れていると考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東急目黒線「武蔵小山」駅から徒歩約13分の距離に位置する中層店舗付共同住宅です。 ● オール電化の集合住宅として建設され、全16戸の賃貸住宅と2区画の店舗からなり、賃貸住宅は「クルマ」・「ライト」・「SOHO」等、全16戸のテーマが各住戸毎に設定され、多様なライフスタイルに対応し、店舗は地域とのつながりを企図して設けられています。また、吹抜けやハイサッシュにより、一般的な賃貸住宅と比較して開放感のある設計となっています。本物件はこれらの取り組みにより、平成20年度グッドデザインアワードを受賞しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 京急大師線「鈴木町」駅から徒歩約8分の距離に位置する中層共同住宅です。 ● 平成21年竣工で、経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、管理会社による定期的な巡回管理が行われており、維持管理の状態は良好です。 ● 交通便利性が良好であるほか、公園・小学校・郵便局・日用品店舗・幼稚園・病院等の生活利便施設も徒歩圏内に揃う等生活利便性も比較的良好であり、鉄骨造で建物のグレードはやや劣るものの、周辺のマンションと比較して設備・仕様は標準的であり、代替競争等の関係にある物件と比較して相応の市場競争力を有すると考えられます。

ポートフォリオ一覧③

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
				
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	東京都町田市原町田
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	JR横浜線 町田駅 徒歩約6分
取得価格	836百万円	830百万円	780百万円	600百万円
NOI利回り (平成27年4月末時点)	5.72%	7.02%	6.68%	6.72%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地上6階	地下1階/地上9階	地上11階	地下1階/地上12階
延床面積	2,062.09㎡	3,688.54㎡	3,001.81㎡	2,239.50㎡
物件特性 (目論見書より抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ● JR京浜東北線「蒲田」駅、東急池上線「池上」駅から徒歩約18分の距離に位置する中層共同住宅です。 ● 平成3年竣工で、経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、管理会社による定期的な巡回管理が行われており、維持管理の状態は概ね良好です。 ● 代替競争等の関係にある物件は、ファミリー向けを中心タイプとする賃貸マンションです。このような競合物件と比較して本物件は、最寄り駅からやや遠いものの、周辺に郵便局・公園・幼稚園・小学校・病院・日用品店舗・区役所等があり、生活利便性は良好であることから、相応の競争力を維持すると予想されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東武東上線「みずほ台」駅から徒歩約2分の距離に位置する高層店舗・事務所付共同住宅です。 ● 近隣地域は駅への接近性に優れた住商混在地域で、通勤急行・準急停車駅である最寄り駅から「池袋」駅まで30分圏内であり、周辺に生活利便施設が揃っているため利便性が高い地域です。 ● 交通利便性に優れ、周辺に日用品店舗、病院、保育園、郵便局、小学校等が揃う等生活環境も良好である等の強みをもち、共同住宅としては市場競争力に優ると考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅から徒歩約4分の距離に位置する高層共同住宅です。 ● 代替競争等の関係にある物件としては、ファミリー向けの物件を中心とする利便性に優れた賃貸マンションと考えられます。このような競合物件と比較して、本物件の存する地域は市内中心部や小学校・郵便局・公園・日用品店舗・病院・幼稚園等各種便益施設へのアクセスも概ね良好である等、一定の競争力を有すると考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR横浜線「町田」駅から徒歩約6分、小田急小田原線「町田」駅から徒歩約12分の距離に位置する高層店舗付共同住宅です。 ● 周辺地域は「旧町田街道」沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する地域です。当該地域は最寄り駅から徒歩圏ですが、距離がややあることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な行政的条件等の規制等から中高層の共同住宅も多く見られる地域です。 ● 交通利便性に比較的優れ、また、日用品店舗・小学校・郵便局・市役所等を徒歩圏内に持ち、生活環境も比較的良好である等の強みをもつことから、相応の市場競争力を有すると思われれます。

ポートフォリオマップ

オフィス



O-01 多摩センタートーセイビル

商業施設



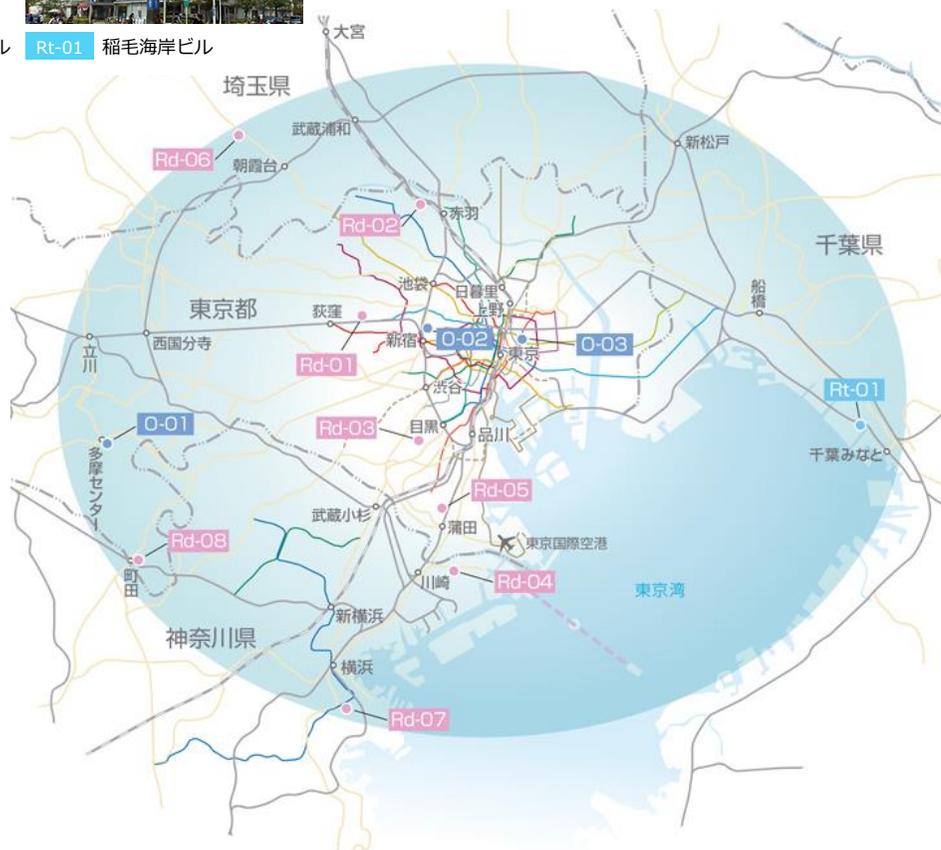
Rt-01 稲毛海岸ビル



O-02 KM新宿ビル



O-03 日本橋浜町ビル



住宅



Rd-01 T's garden高円寺



Rd-05 アビタート蒲田



Rd-02 ライブ赤羽



Rd-06 マーランドファイブ



Rd-03 月光町アパートメント



Rd-07 アブニール白妙



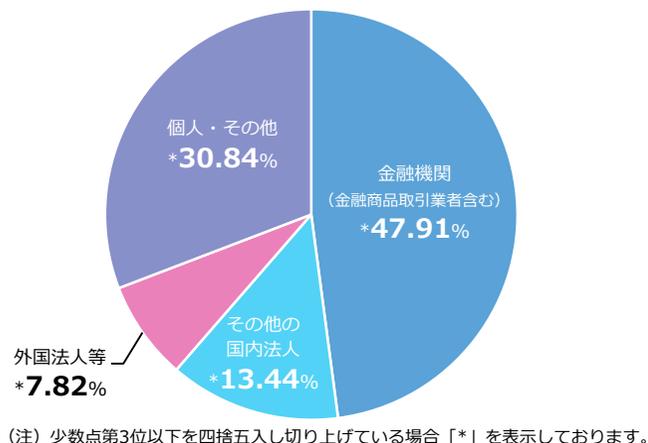
Rd-04 T's garden川崎大師



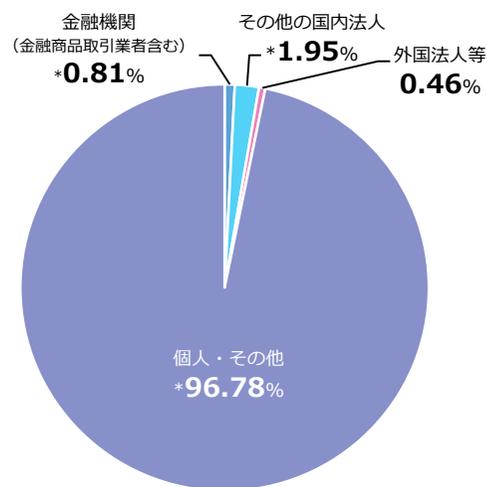
Rd-08 ドミトリー原町田

第1期末投資主状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



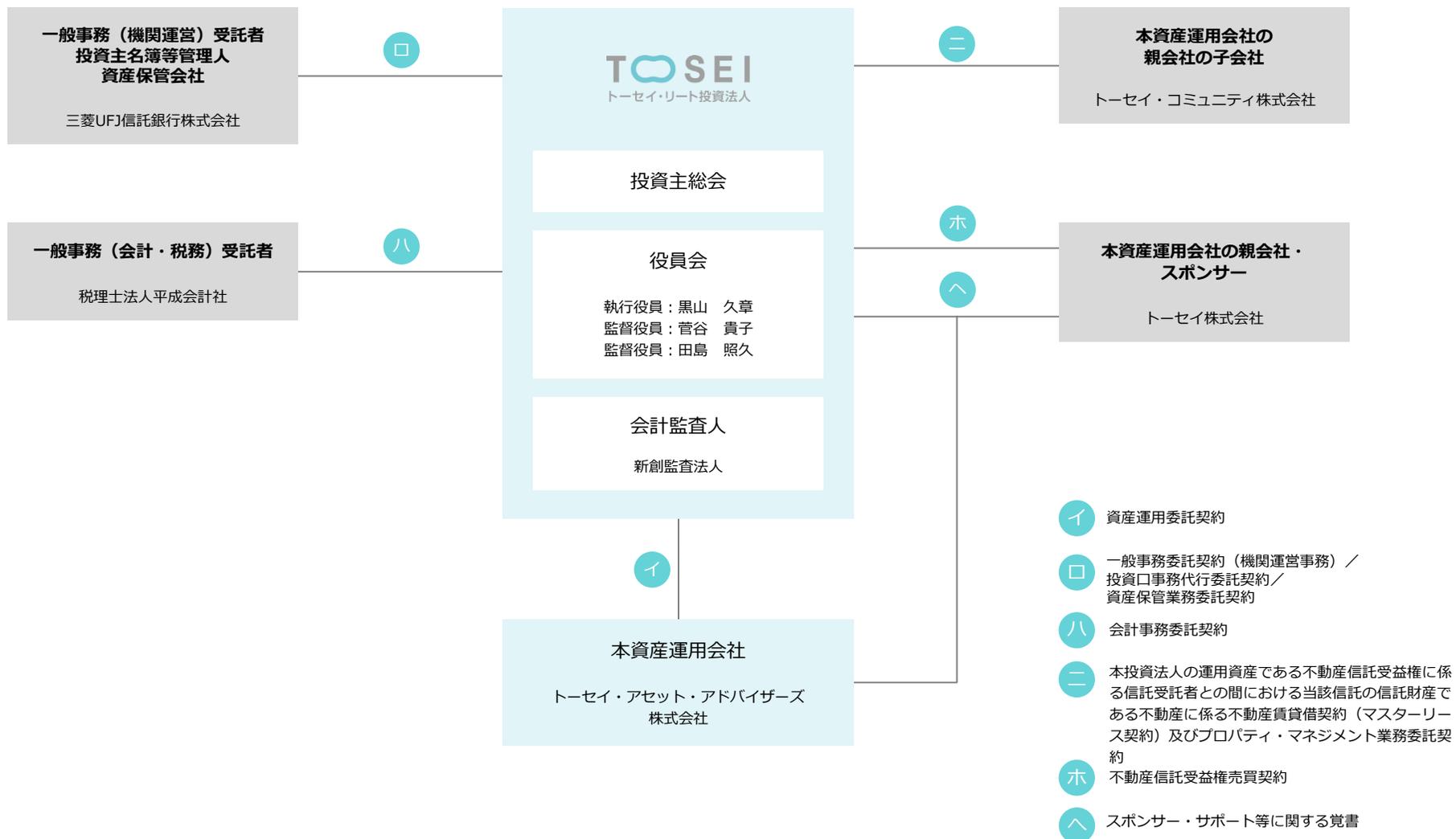
主要投資主一覧 (上位10位)

	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)	19,961口	20.79%
2	トーセイ株式会社	9,600口	10.00%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7,739口	8.06%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,638口	4.83%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,045口	4.21%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,399口	2.49%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,291口	2.38%
8	MSIP CLIENT SECURITIES	1,593口	1.65%
9	松井証券株式会社	1,536口	1.60%
10	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,375口	1.43%

* 2015年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載

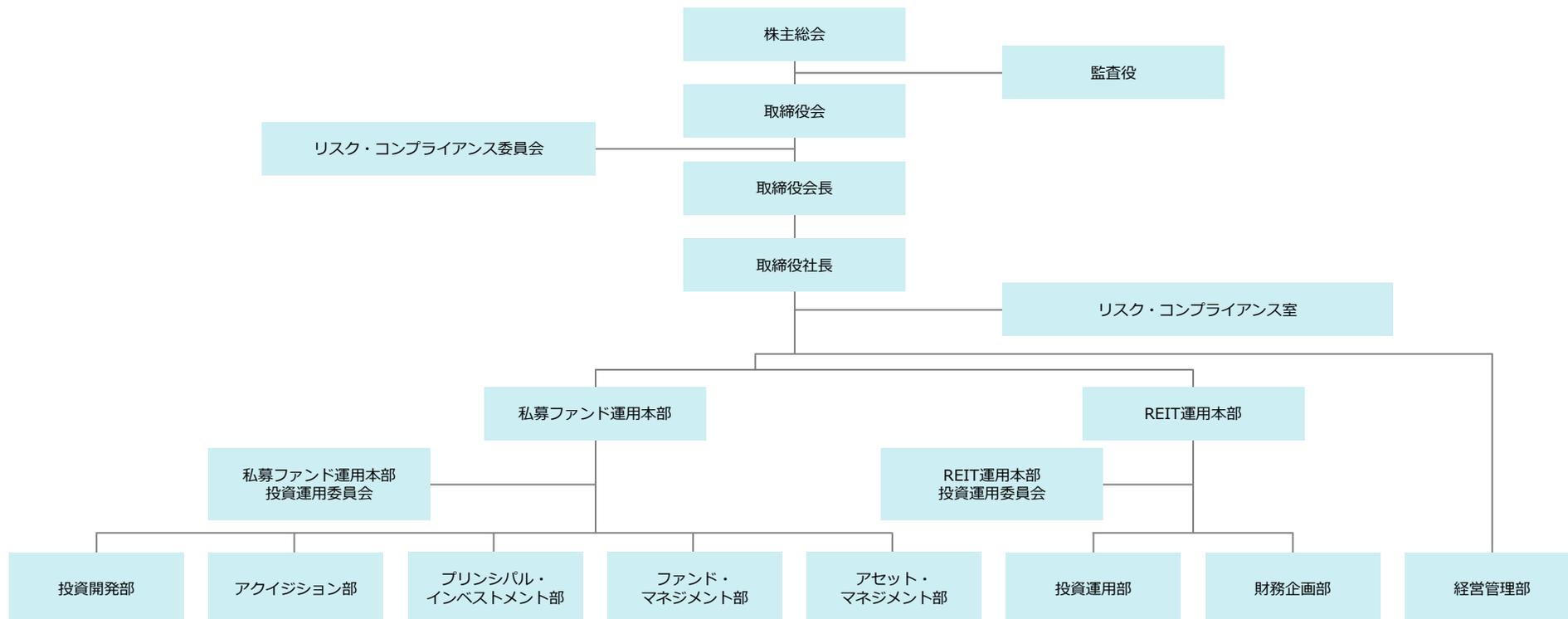
(注) 少数点第3位以下を四捨五入し切り上げている場合「*」を表示しております。

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	平成17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(2)第85736号)



(注) 平成27年6月1日に組織変更を行いました。

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。