



トーセイ・リート投資法人

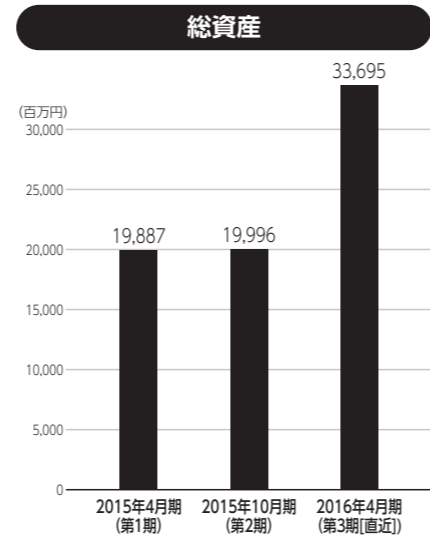
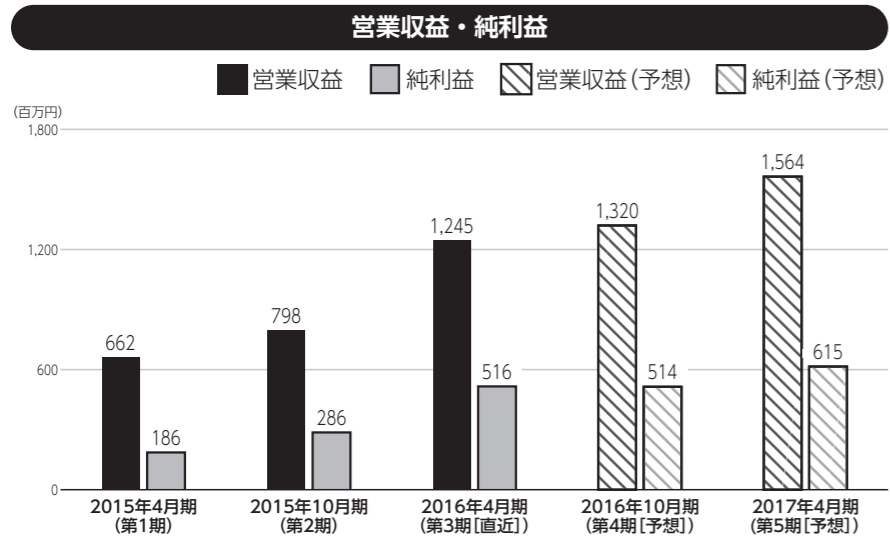
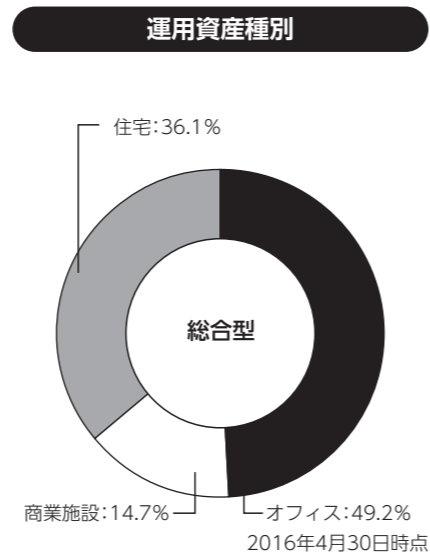
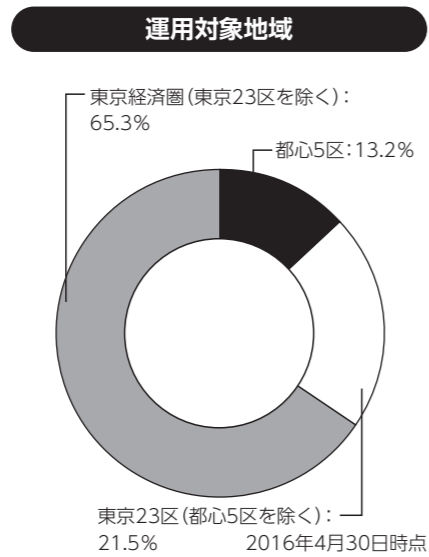
略称(トーセイ・リート / TSR)

ホームページURL : <http://www.tosei-reit.co.jp/>

トーセイ・リート投資法人はトーセイ株式会社をスポンサーとする総合型REITとして2014年11月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。本投資法人は、スポンサーであるトーセイが投資のトラックレコードを積み上げてきた東京都の都市部を含む東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産を中心にポートフォリオを構築する方針のもと、主に中小規模のオフィス、商業施設、住宅への投資を基本とし、一部ホテルへの投資も可能としています。トーセイの3つの「力」(目利き力、リーシング力、再生力)を活用し、賃貸不動産としてのポテンシャルを見極めるとともに、バリューアップの可能性までも視野に入れた投資運用を実践することにより、安定的な収益の確保と投資主価値の向上を目指します。



関内トーセイビルⅡ



資産運用会社・その他業務委託先

| 名称 | トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 | 資本金 | 100百万円 |
|----|-----------------------|-----|--------|
| 役員 | 【代表取締役会長兼社長】中村 博 | | |
| 株主 | トーセイ株式会社 (100%) | | |

| 資産保管会社 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 会計監査人 | 新創監査法人 |
|---------|---------------|------------|---------------|
| 会計事務受託者 | 税理士法人平成会計社 | 投資主名簿等管理人 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 納税事務受託者 | 税理士法人平成会計社 | 投資法人債事務受託者 | - |

| | | | |
|--------------------|---|--------------------|---|
| 2016年9月30日時点の投資口価格 | 111,900円/1口 | 2016年4月期 (第3期) 分配金 | 3,208円/1口 |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | |
| 直近の決算期 | 第3期 (2015年11月1日~2016年4月30日) | | |
| 所在地 | 〒105-0001 | TEL | 03-5425-2704 |
| | 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 | URL | http://www.tosei-reit.co.jp/ |
| 役員 | 【執行役員】黒山 久章 【監督役員】菅谷 貴子、田島 照久 | | |
| 設立年月日 | 2014年9月4日 | 登録年月日 | 2014年9月22日 |
| 上場年月日 | 2014年11月27日 | | |
| 運用資産種別 | オフィス: 49.2% 商業施設: 14.7% 住宅: 36.1% (2016年4月30日時点: 取得価格ベース) | | |
| 運用対象地域 | 都心5区: 13.2% 東京23区 (都心5区を除く): 21.5% 東京経済圏 (東京23区を除く): 65.3% (2016年4月30日時点: 取得価格ベース) | | |
| 運用方針 | 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築年数にとわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象とします。 | | |
| 財務方針 | 中長期的に安定かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。資金余力の確保に配慮しつつ、LTVは原則として60%を上限とします。但し、運営上は当面45~50%を目安とし、保守的にコントロールする方針です。 | | |
| 上場時発行 | 96,000口 | 103,000円/口 | 主幹事 |
| 出資総額 | 16,521百万円 | | 発行済投資口数 |
| | | | 161,000口 |

| | 2015年4月期 (第1期) | 2015年10月期 (第2期) | 2016年4月期 (第3期 [直近]) | 2016年10月期 (第4期 [予想]) | 2017年4月期 (第5期 [予想]) |
|-------|----------------|-----------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 営業収益 | 662百万円 | 798百万円 | 1,245百万円 | 1,320百万円 | 1,564百万円 |
| 営業利益 | 344百万円 | 342百万円 | 613百万円 | 614百万円 | 750百万円 |
| 経常利益 | 187百万円 | 287百万円 | 517百万円 | 514百万円 | 616百万円 |
| 当期純利益 | 186百万円 | 286百万円 | 516百万円 | 514百万円 | 615百万円 |
| 短期借入金 | - | - | 200百万円 | | |
| 長期借入金 | 9,169百万円 | 9,169百万円 | 14,669百万円 | | |
| 投資法人債 | - | - | - | | |
| 総資産額 | 19,887百万円 | 19,996百万円 | 33,695百万円 | | |
| 純資産額 | 9,711百万円 | 9,801百万円 | 17,006百万円 | | |
| 分配金 | 1,938円/1口 | 2,986円/1口 | 3,208円/1口 | 3,196円/1口 | 3,359円/1口 |

| 保有物件数 | 17 | テナント数 | 553 | 総賃貸面積 | 65,187.06㎡ |
|-------------------|---|---------|----------|-------|------------|
| 主要テナント | マスターリース契約のトーセイ株式会社以外は、賃貸借面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積10%以上を占めるテナントはありません。 | | | | |
| 主要物件 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率 | |
| | 関内トーセイビルⅡ | 神奈川県横浜市 | 4,100百万円 | 14.0% | |
| | 多摩センタートーセイビル | 東京都多摩市 | 3,370百万円 | 11.5% | |
| | SEA SCAPE千葉みなと | 千葉県千葉市 | 2,800百万円 | 9.5% | |
| 格付 | - | | | | |

※「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
 ※ 2017年4月期 (第5期 [予想]) は、2016年10月11日発表の「平成29年4月期 (第5期) の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成29年10月期 (第6期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」に基づき記載しております。
 ※ 上記以外は、2016年6月15日発表の決算短信に基づき記載しております。