



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/>

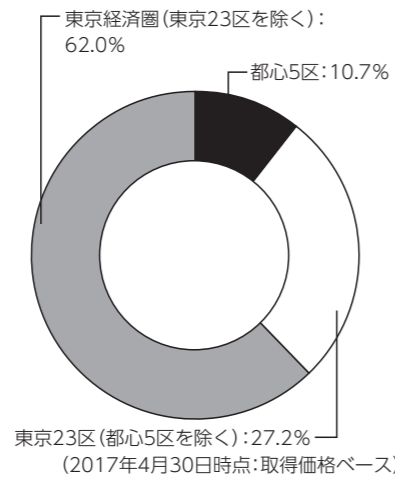
トーセイ・リート投資法人はトーセイ株式会社をスポンサーとする総合型REITとして2014年11月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

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経済圏の中小規模の不動産を中心にポートフォリオを構築しています。トーセイの3つの『力』(目利き力・リーシング力・再生力)を活用して、立地条件や築年数にとらわれず、競争力のある不動産を見極め、バリューアップの可能性を視野にいたした投資運用を行うことで相対的に高い利回りを維持しています。分配金水準の維持、向上を重視した投資方針を基本に据え、安定的な収益の確保と投資主価値の向上を目指します。

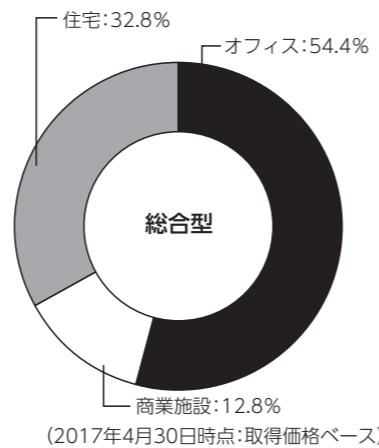


西台NCビル

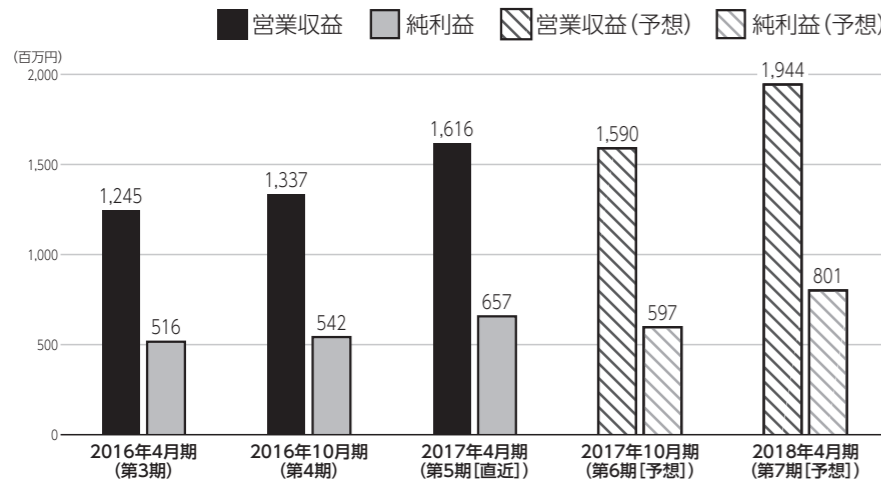
運用対象地域



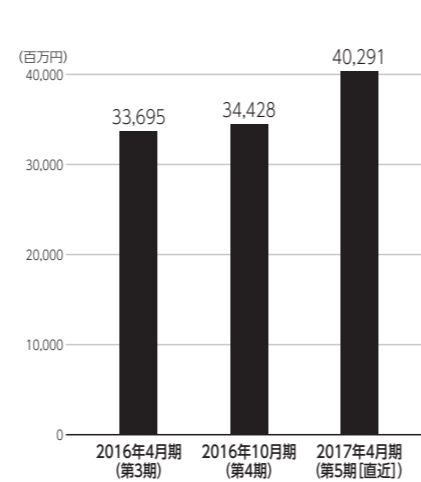
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	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】中村 博 【代表取締役社長】藤永 明彦		
	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	-

2017年8月31日時点の投資口価格	107,000円/1口	2017年4月期(第5期)分配金	3,592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5期(2016年11月1日~2017年4月30日)			
所在地	〒105-0001	TEL	03-3433-6320	
	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: 54.4% 商業施設: 12.8% 住宅: 32.8% (2017年4月30日時点: 取得価格ベース)			
運用対象地域※1	都心5区: 10.7% 東京23区(都心5区を除く): 27.2% 東京経済圏(東京23区を除く): 62.0% (2017年4月30日時点: 取得価格ベース)			
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆本投資法人は、「既存建築ストックの活用・再生」を目指すべく、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、又は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を、主な投資対象とします。 ◆豊富な投資検討機会を確保するため、ボリュームゾーンの不動産へ重点投資を行います。原則として50億円(取得価格ベース)以下の不動産をターゲットとします。 ◆用途別投資比率(取得価格ベース)は、オフィス及び商業施設: 併せて80%以下、住宅: 50%以下、ホテル: 10%以下とします。スポンサー・サポートを活用し、東京経済圏を中心とするエリアに分散投資を行うことにより、安定的なポートフォリオの運営を目指します。 			
財務方針	中長期的に安定的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、運営上当面は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	大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社
出資総額	18,745百万円(2017年4月30日時点)		発行済投資口数	183,200口(2017年4月30日時点)

	2016年4月期(第3期)	2016年10月期(第4期)	2017年4月期(第5期[直近])	2017年10月期(第6期[予想])	2018年4月期(第7期[予想])※2
営業収益	1,245百万円	1,337百万円	1,616百万円	1,590百万円	1,944百万円
営業利益	613百万円	643百万円	791百万円	734百万円	970百万円
経常利益	517百万円	543百万円	658百万円	598百万円	802百万円
当期純利益	516百万円	542百万円	657百万円	597百万円	801百万円
短期借入金	200百万円	800百万円	0百万円		
長期借入金	14,669百万円	14,669百万円	18,700百万円		
投資法人債	-	-			
総資産額	33,695百万円	34,428百万円	40,291百万円		
純資産額	17,006百万円	17,043百万円	19,389百万円		
分配金	3,208円/1口	3,371円/1口	3,592円/1口	3,259円/1口	3,419円/1口

保有物件数	23	テナント数	671	総賃貸面積	84,453.10㎡
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	11.3%	
	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370百万円	9.3%	
	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800百万円	7.7%	
格付	-				

※1「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いいます。

※2 2018年4月期(第7期)の予想は、2017年10月13日に公表した数値です。2017年10月13日開催のトーセイ・リート投資法人役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権(合計8物件)を取得することを前提としています。