

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 : <https://tosei-reit.co.jp/>



才住ホ物商へ他

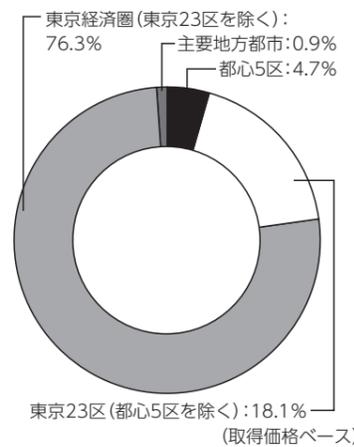
トーセイ・リート投資法人はトーセイ株式会社をスポンサーとする総合型REITとして2014年11月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

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。

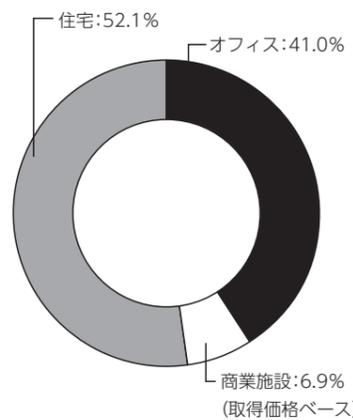


関内トーセイビルⅡ

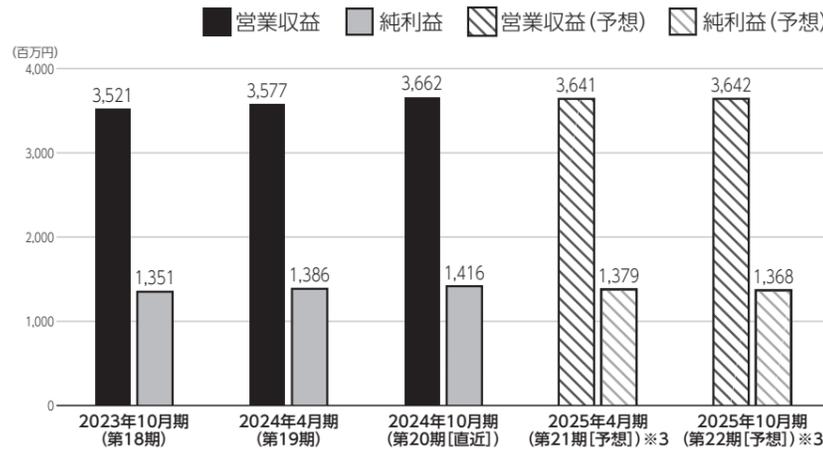
運用対象地域※1、2



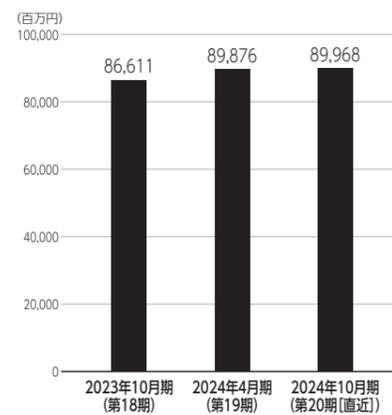
運用資産種別※2



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	【代表取締役社長】 塚田 良之	従業員数	157名
	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	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社		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	税理士法人令和会計社		投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行

2024年11月29日時点の投資口価格	124,000円/口	2024年10月期(第20期)分配金	3,761円/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20期 (2024年5月1日~2024年10月31日)			
所在地	〒108-0023	TEL	03-5439-8721	
	東京都港区芝浦四丁目5番4号	URL	https://tosei-reit.co.jp/	
役員	【執行役員】 大河内 幸貴 【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※2	オフィス: 41.0% 商業施設: 6.9% 住宅: 52.1% (取得価格ベース)			
運用対象地域※1、2	都心5区: 4.7% 東京23区(都心5区を除く): 18.1% 東京経済圏(東京23区を除く): 76.3% 主要地方都市: 0.9% (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: 70%以下、商業施設: 20%以下、住宅: 70%以下、物流施設: 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※2	41,450百万円		発行済投資口数※2	376,455口

	2023年10月期 (第18期)	2024年4月期 (第19期)	2024年10月期 (第20期 [直近])	2025年4月期 (第21期 [予想]) ※3	2025年10月期 (第22期 [予想]) ※3
営業収益	3,521百万円	3,577百万円	3,662百万円	3,641百万円	3,642百万円
営業利益	1,656百万円	1,695百万円	1,736百万円	1,709百万円	1,717百万円
経常利益	1,352百万円	1,387百万円	1,416百万円	1,380百万円	1,369百万円
当期純利益	1,351百万円	1,386百万円	1,416百万円	1,379百万円	1,368百万円
短期借入金	400百万円	-	-		
長期借入金	39,900百万円	41,900百万円	41,900百万円		
投資法人債	1,000百万円	1,000百万円	1,000百万円		
総資産額	86,611百万円	89,876百万円	89,968百万円		
純資産額	41,274百万円	42,957百万円	42,987百万円		
分配金	3,706円/口	3,682円/口	3,761円/口	3,710円/口	3,710円/口

保有物件数※2	62	テナント数※2	2,756	総賃貸面積※2	206,735.16㎡
主要テナント	賃貸借面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の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※2	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	5.0%	
	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800百万円	4.6%	
	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370百万円	4.1%	
格付	【JCR】長期発行体格付: A (安定的)				

※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指します。

※2 物件に係る情報、出資総額、発行済投資口数は2024年10月31日時点のものです。

※3 2025年4月期(第21期)及び2025年10月期(第22期)の予想は、2024年12月16日付「2024年10月期決算短信(REIT)」にて公表した数値です。