

No.38 トーセイ・リート投資法人

略称(トーセイ・リート / TSR)

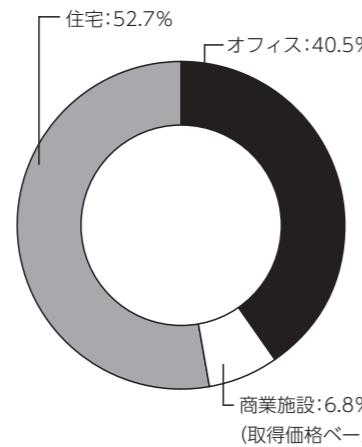
トーセイ・リート投資法人はトーセイ株式会社をスポンサーとする総合型REITとして2014年11月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

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れ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。

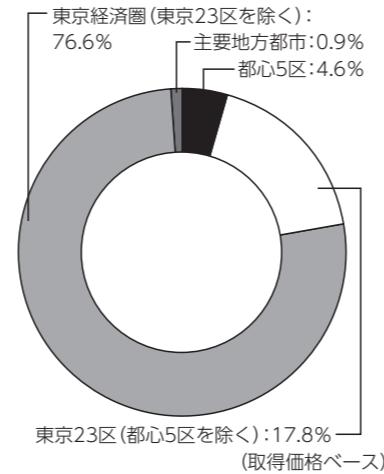


閑内トーセイビルⅡ

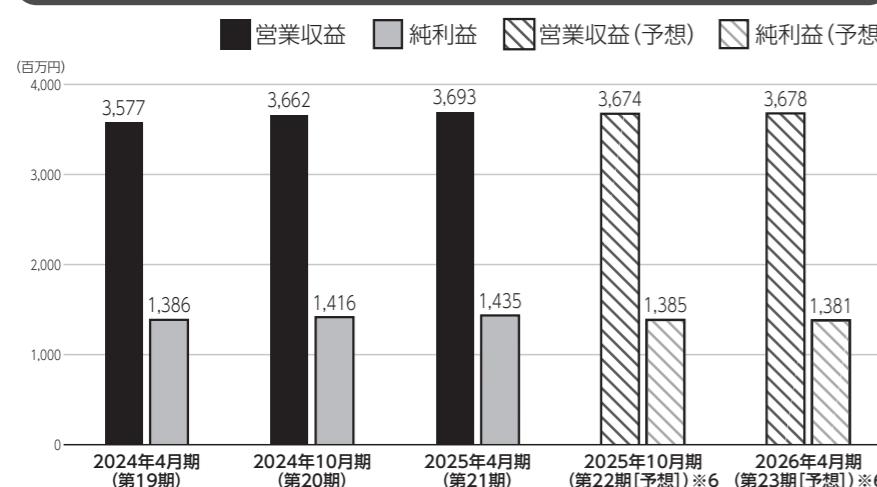
運用資産種別※1



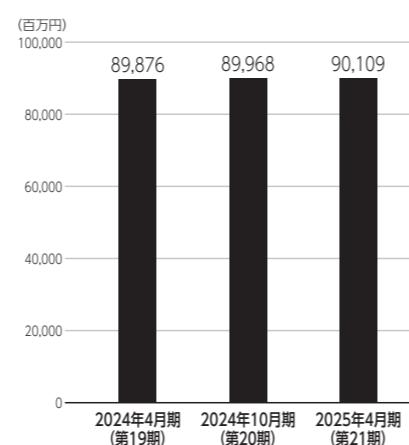
運用対象地域※1、2



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 |
| | 代表取締役 | 【代表取締役社長】塚田 良之 | 従業員数※3 | 182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※4 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 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※4 | 東京共同会計事務所 | 投資法人債事務受託者 | 株式会社みずほ銀行 | |

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

才住商物ホヘ他

| | | | |
|--------------------|--|-------------------|---|
| 2025年9月30日時点の投資口価格 | 148,600円／口 | 2025年4月期(第21期)分配金 | 3,812円／口 |
| 決算月 | 4月、10月 | 分配金支払開始月 | 7月、1月 |
| 直近の決算期 | 第21期(2024年11月1日～2025年4月30日) | | |
| 所在地 | 〒108-0023 東京都港区芝浦四丁目5番4号 | TEL URL | 03-5439-8721 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 | 上場年月日 | 2014年9月4日 |
| 運用資産種別※1 | オフィス: 40.5% 商業施設: 6.8% 住宅: 52.7% (取得価格ベース) | 上場年月日 | 2014年11月27日 |
| 運用対象地域※1、2 | 都心5区: 4.6% 東京23区(都心5区を除く): 17.8% 東京経済圏(東京23区を除く): 76.6% 主要地方都市: 0.9% (取得価格ベース) | 上場年月日 | |
| 運用方針 | <p>◆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。</p> <p>◆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。</p> <p>◆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。</p> | | |
| 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%を目標とし、保守的にコントロールする方針です。 | | |
| 上場時発行 | 96,000口 | 主幹事 | 大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社 |
| 出資総額※5 | 41,450百万円 | 発行済投資口数※5 | 376,455口 |

| | 2024年4月期(第19期) | 2024年10月期(第20期) | 2025年4月期(第21期) | 2025年10月期(第22期[予想])※6 | 2026年4月期(第23期[予想])※6 |
|------------|--|-----------------|----------------|-----------------------|--------------------------|
| 営業収益 | 3,577百万円 | 3,662百万円 | 3,693百万円 | 3,674百万円 | 3,678百万円 |
| 営業利益 | 1,695百万円 | 1,736百万円 | 1,760百万円 | 1,726百万円 | 1,743百万円 |
| 経常利益 | 1,387百万円 | 1,416百万円 | 1,436百万円 | 1,386百万円 | 1,382百万円 |
| 当期純利益 | 1,386百万円 | 1,416百万円 | 1,435百万円 | 1,385百万円 | 1,381百万円 |
| 短期借入金 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | 41,900百万円 | 41,900百万円 | 41,900百万円 | 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 | 1,000百万円 | 1,000百万円 |
| 総資産額 | 89,876百万円 | 89,968百万円 | 90,109百万円 | 90,109百万円 | 90,109百万円 |
| 純資産額 | 42,957百万円 | 42,987百万円 | 43,007百万円 | 43,007百万円 | 43,007百万円 |
| 分配金 | 3,682円／口 | 3,761円／口 | 3,812円／口 | 3,740円／口 | 3,740円／口 |
| 保有物件数※1 | 63 | テナント数※1 | 2,769 | 総賃貸面積※1 | 208,895.23m ² |
| 主要テナント※1 | 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。 | | | | |
| 物件名称 | 閑内トーセイビルⅡ | 所在地 | 神奈川県横浜市 | 取得価格 | 4,100百万円 |
| 主要物件 | NU閑内ビル | 所在地 | 神奈川県横浜市 | 取得価格 | 3,800百万円 |
| 投資額上位3物件※1 | 多摩セントタートーセイビル | 所在地 | 東京都多摩市 | 取得価格 | 4,000百万円 |
| 格付 | 【JCR】長期発行体格付:A(安定的) | | | | |

※1 物件に係る各種情報は、2025年8月31日時点の内容を記載しています。

※2 「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、埼玉県及び千葉県の総称をいいます。

※3 従業員数は、2025年10月1日時点の内容を記載しています。

※4 会計事務受託者及び納税事務受託者は、2025年11月1日付で変更となっています。

※5 出資総額及び発行済投資口数は、2025年9月30日時点の内容を記載しています。

※6 2025年10月期(第22期)及び2026年4月期(第23期)の予想は、2025年6月17日付「2025年4月期決算短信(REIT)」にて公表した数値です。