



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	T E L	03-5439-8721
	東京都港区芝浦四丁目5番4号	U R L	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	上 場 年 月 日	2014年11月27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）		
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）		
運 用 方 針	◆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 ※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		
投 資 法 人 債	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		
純 資 産 額	42,957百万円	42,987百万円	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	208,895.23㎡
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。				
主 要 物 件 投 資 額 上 位 3 物 件 ※1	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	4.9%
	NU関内ビル		神奈川県横浜市	3,800百万円	4.5%
	多摩センタートーセイビル		東京都多摩市	3,370百万円	4.0%
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。

トーセイ・リート投資法人

略称（トーセイ・リート / TSR）

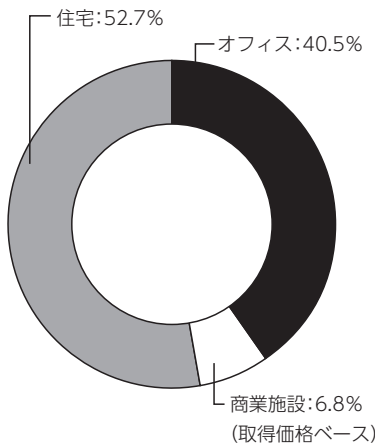
トーセイ・リート投資法人はトーセイ株式会社をスポンサーとする総合型REITとして2014年11月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

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。

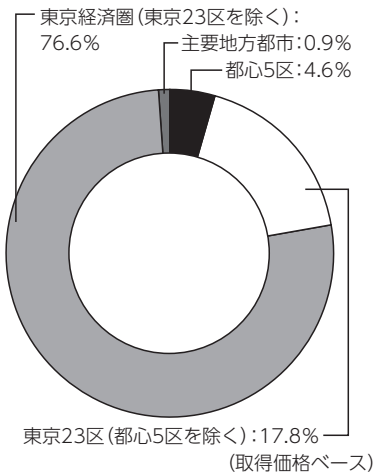


関内トーセイビルⅡ

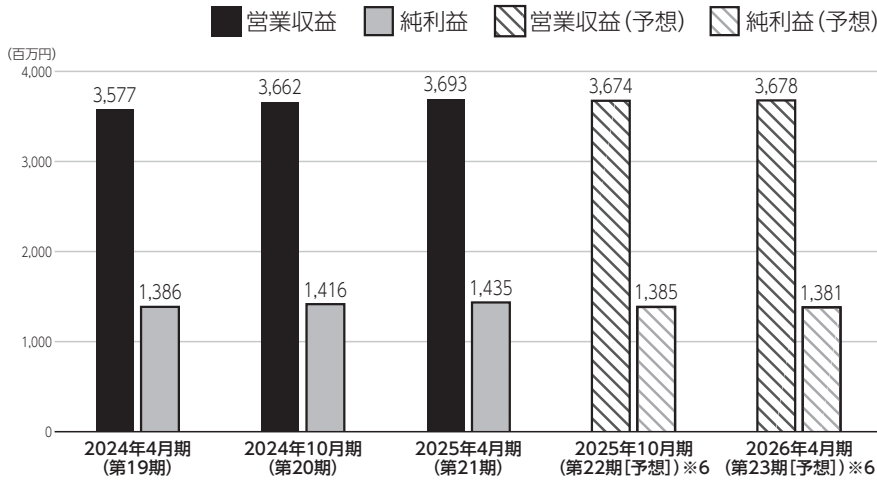
運用資産種別※1



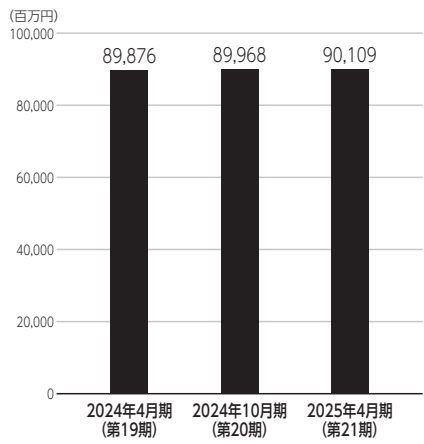
運用対象地域※1、2



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