

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区芝浦四丁目5番4号
トーセイ・リート投資法人
代表者名 執行役員

大河内 幸貴
(コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 若林 要
問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司

(TEL. 03-5439-8721)

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会において、第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）に関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

(1)	発行新投資口数	11,850口
(2)	発行価額	1口当たり139,100円
(3)	発行価額の総額	1,648,335,000円
(4)	募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
(5)	申込期間	2024年1月29日（月）
(6)	払込期日	2024年1月29日（月）
(7)	割当予定先及び口数	トーセイ株式会社 11,850口
(8)	申込単位	1口以上1口単位
(9)	募集事務受託者	大和証券株式会社
(10)	上記各号については、	金融商品取引法による届出の効力発生等を条件とする。

2. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数 364,605口
発行による増加投資口数 11,850口
発行後発行済投資口の総口数 376,455口

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』（注1）のうち、主に東京経済圏（注1）に所在するボリュームゾーンの不動産（注1）を投資対象とするJ-REIT（注1）です。

また、本投資法人は、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産のうち、その立地条件、エリアに見合った建物スペックや賃料設定、取得前の改修・改装工事等の実施状況等を総合的に勘案したうえで、相対的に高いリスクプレミアムが要求される一方で、テナント誘引力の点で競合物件に対する高い競争力やポテンシャルを有する物件を適切に見極め、積極的な投資を行います。

本投資法人は、上記のような投資において、トーセイ株式会社（以下「トーセイ」といいます。）のコア・コンピタンス（注1）である3つの『力』（注1）を活用するとともに、そのための手段の一つとしてスポンサーサポートを戦略的に活用します。これにより、不動産取得市場における過度な取得競争を避けながら、相対的に高い投資利回りでの投資を実現する一方（『収益性』の観点）、そのような投資機会の発掘と投資実行に継続

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

性を持たせ、本投資法人の取得以降においても、本投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のリーシング力や運用ノウハウを最大限に発揮した賃貸運営の下、保有資産の相対的に高い投資利回りの維持・向上に努めています（『安定性』の観点）。

以上のように、本投資法人は、主に東京経済圏のボリュームゾーンの不動産に対し、トーセイのコア・コンピタンスを活用し、賃貸不動産としての高い競争力やポテンシャルを有した物件を継続的に取得し、また取得後の安定的な運用を持続することで、投資運用における『収益性』及び『安定性』の双方を追求し、投資主価値の向上を目指しています。

これを踏まえ、本投資法人の規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、また、運用資産の着実な成長を実現するため、本投資法人は、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）である不動産信託受益権（T's garden 西寺尾及びルート相模が丘）（以下個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）計2物件を合計3,670百万円（注2）で2024年1月30日に取得する予定です。また、取得予定資産の取得に際しては、本第三者割当による手取金に加え、本借入れ（注3）による手取金及び自己資金をその取得資金に充当する予定です。

本第三者割当は、下記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当することを目的に行うものです。また、スポンサーであるトーセイを本第三者割当の割当予定先とすることにより、スポンサーサポートを通じてパイプラインの強化を一層図ることで、本投資法人の持続的かつ安定的な成長の基盤とすることができると考えています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、下記「6. 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。

（注1）「既存建築ストック」、「東京経済圏」、「ボリュームゾーンの不動産」、「J-REIT」、「トーセイのコア・コンピタンス」及び「3つの『力』」の意味については、本投資法人が2023年7月28日に提出した有価証券報告書をご参照ください。

（注2）各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。また、各取得予定資産の詳細については、2023年12月27日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（T's garden 西寺尾）」及び本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（ルート相模が丘）」をご参照ください。

（注3）本借入れの詳細については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

1,632,335,000円（注）

（注）調達する資金の額（差引手取概算額）1,632,335,000円＝調達する資金の総額1,648,335,000円－新投資口発行にかかる諸費用16,000,000円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本第三者割当における手取金1,632,335,000円については、2024年1月30日までに、取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当する予定です。

また、取得予定資産の詳細については、2023年12月27日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（T's garden 西寺尾）」及び本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（ルート相模が丘）」をご参照ください。

（注）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当における手取金については、上記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当する予定です。取得予定資産を取得することにより、資産規模が拡大し、ポートフォリオにおける物件及びテナントの分散も進展することで収益変動リスクの低減等も期待することができます。

このような観点から上記資金使途は本投資法人の投資主価値の向上に資するものであり、合理的な資金使途であると判断しております。

6. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

払込価額については、本第三者割当の割当予定先との協議の結果、本第三者割当に係る本投資法人の役員会決議日（以下「本役員会決議日」といいます。）の直前営業日である2024年1月18日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である139,100円としました。

払込価額139,100円は、本役員会決議日の直前営業日である2024年1月18日の直前1か月間（2023年12月19日から2024年1月18日まで）の終値の平均値135,947円（円未満切捨て）からは2.3%のプレミアム、同直前3か月間（2023年10月19日から2024年1月18日まで）の終値の平均値136,025円（円未満切捨て）からは2.3%のプレミアム、同直前6か月間（2023年7月19日から2024年1月18日まで）の終値の平均値137,175円（円未満を切り捨て）からは1.4%のプレミアムとなっています。

かかる払込価額としたのは、払込価額算定時に最も近い時点の市場価格である本役員会決議日の直前営業日の終値が、本投資口の現時点における客観的な価格を算定するにあたって基礎とすべき合理的な価格と判断したためです。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は11,850口の予定であり、本日現在の発行済投資口数364,605口に対して、3.25%（小数第3位を切り捨て）の割合で希薄化が生じます。

しかしながら、本第三者割当による調達資金は、上記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当する予定です。取得予定資産を取得することにより、資産規模が拡大し、ポートフォリオにおける物件及びテナントの分散も進展することで収益変動リスクの低減等も期待することができます。このような観点から、本第三者割当は中長期的な本投資法人の投資主価値の向上に資するものであり、既存投資主にも利益をもたらすことができると考えています。

以上の理由により、本第三者割当による発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的であると判断しています。

7. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

(1) 名 称	トーセイ株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区芝浦四丁目5番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
(4) 事 業 内 容	不動産再生事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業及びホテル事業等
(5) 資 本 金	66億円（2023年11月30日現在）（注1）
(6) 設 立 年 月 日	1950年2月2日
(7) 発 行 済 株 式 数	48,683,800株（2023年11月30日現在）（注1）
(8) 決 算 期	11月期
(9) 従 業 員 数	（連結）727人（2023年11月30日現在）（注2）
(10) 主 要 取 引 先	国内外の法人、個人
(11) 主 要 取 引 銀 行	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行等
(12) 大株主及び持株比率	山口 誠一郎 26.68%

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2023年5月31日現在) (注3)	有限会社ゼウスキャピタル	12.42%	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8.73%	
	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京支店カスタディ業務部)	3.77%	
	株式会社日本カスタディ銀行 (信託口)	3.03%	
	GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	2.45%	
	出口 博俊	2.13%	
	きらぼしキャピタル東京 Sparkle 投資事業有限責任 組合	2.07%	
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505004 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.38%	
RBC IST 15 PCT NON LENDING ACCOUNT - CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	1.23%		
(13) 投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係			
資 本 関 係	<p>本日現在において、本投資法人が保有している割当予定先の株式はありません。</p> <p>割当予定先は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 15.12% (注4) を保有しています。また、割当予定先は、本資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であり、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。</p>		
人 的 関 係	<p>本日現在において、本投資法人の執行役員は、割当予定先の従業員であり、割当予定先から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。また、本日現在において、割当予定先は、本資産運用会社の一部を除く役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。</p>		
取 引 関 係	<p>割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年10月28日付で締結したスポンサーサポート等に関する覚書 (その後の変更を含みます。) に基づき、ソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを本投資法人及び本資産運用会社に提供しています。また、割当予定先は、割当予定先の子会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社との間で締結したサブマスターリース契約に基づき、同社から運用資産の一部 (本投資法人の保有資産である多摩センタートーセイビルの一部区画、武蔵藤沢トーセイビル及び T's garden 越谷大袋の一部区画) を賃借 (賃料固定型マスターリース契約) しています。加えて、本投資法人は、割当予定先との間で、取得予定資産である T's garden 西寺尾及びルート相模が丘に係る売買契約を締結し、これらの資産を取得予定です。</p>		
関連当事者への該当状況	<p>割当予定先は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、割当予定先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本第三者割当を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。</p>		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態 (IFRS)			
決算期	2021年11月期	2022年11月期	2023年11月期 (注1)
資 本 合 計	65,958 百万円	72,290 百万円	82,319 百万円
総 資 産	195,010 百万円	210,955 百万円	245,329 百万円
1 株 当 た り	1,380.36 円	1,529.65 円	1,695.98 円

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

親会社所有者帰属持分(円)			
売上高	61,726 百万円	70,953 百万円	79,446 百万円
営業利益	10,965 百万円	13,514 百万円	16,254 百万円
親会社の所有者に帰属する当期利益	6,721 百万円	8,607 百万円	10,507 百万円
基本的1株当たり当期利益(円)	142.56 円	181.66 円	219.74 円
1株当たり配当額(円)	38.00 円	51.00 円	66.00 円

(注1) 割当予定先が2024年1月12日付で公表した「2023年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)」に基づき記載しています。なお、決算短信については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査の対象外です。

(注2) 割当予定先が2024年1月12日付で公表した「2023年11月期決算説明資料」に基づき、嘱託及びパート社員を除く数値を記載しています。

(注3) 割当予定先の2023年7月7日付第2四半期報告書に基づき記載しています。なお、2023年4月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、2023年4月14日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、割当予定先として2023年5月31日時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主に含めていないとのことです。

大量保有者	グランサム、マヨ、ヴァン オッターロー アンド カンパニー エルエルシー (Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC)
住所	アメリカ合衆国 マサチューセッツ州02109、ボストン、ステート・ストリート53、スイート3300 (53 State Street, Suite3300, Boston, Massachusetts 02109, U.S.A.)
保有株券等の数(株)	2,452,200
株券など保有割合(%)	5.04

(注4) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) なお、割当予定先については、株式会社東京証券取引所プライム市場に上場しており、同社が株式会社東京証券取引所に提出しているコーポレート・ガバナンス報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を株式会社東京証券取引所のホームページにて確認することにより、当該割当予定先の役員又は主要株主は暴力団等とは一切関係がないと本投資法人及び本資産運用会社は判断しています。

(2) 割当予定先を選定した理由

割当予定先としてトーセイを選定した理由については、上記「3. 発行の目的及び理由」をご参照ください。

(3) 割当予定先の保有方針

本投資法人は、割当予定先から、本第三者割当により取得する本投資口を含めた本投資法人の投資口の保有方針について、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却を行わない旨合意します。

8. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前 (2023年10月31日現在)		募集後 (注2)	
トーセイ株式会社	15.12%	トーセイ株式会社	17.79%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9.98%	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9.67%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9.10%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8.81%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4.05%	野村信託銀行株式会社(投信口)	3.92%
石原 昌幸	2.26%	石原 昌幸	2.19%
近畿産業信用組合	1.81%	近畿産業信用組合	1.75%

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1.60%	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1.55%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	0.95%	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	0.92%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	0.85%	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	0.83%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	0.69%	JP MORGAN CHASE BANK 385781	0.67%

(注1) 所有投資口比率は、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 2023年10月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(2) 導管性の充足に関する事項
該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本第三者割当の実行を踏まえた2024年4月期（第19期）（2023年11月1日～2024年4月30日）及び2024年10月期（第20期）（2024年5月1日～2024年10月31日）の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2024年4月期（第19期）及び2024年10月期（第20期）の運用状況の予想及び分配予想の修正」をご参照ください。

10. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期)
1口当たり当期純利益(円)	3,638円	3,682円	3,716円
1口当たり分配金(円)	3,638円	3,682円	3,706円
うち1口当たり利益分配金	3,638円	3,682円	3,706円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
配当性向	99.9%	99.9%	99.9%
1口当たり純資産(円)	112,946円	112,991円	113,202円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、加重平均投資口数は、第16期が361,505口、第17期が361,505口、第18期が363,628口です。なお、各期末発行済投資口数は、第16期が361,505口、第17期が361,505口、第18期が364,605口です。

(注3) 「配当性向」については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含みません。）÷当期純利益×100

(注4) 2023年10月期（第18期）については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく財務諸表に関する監査法人の監査は終了していません。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況（注）

	2022年10月期	2023年4月期	2023年10月期
始 値	131,500円	137,900円	129,400円
高 値	142,700円	137,900円	142,400円
安 値	127,300円	125,800円	128,400円
終 値	137,200円	129,800円	136,300円

(注) 「始値」は各期間の第1営業日、「高値・安値」は各期間中、「終値」は各期間の最終営業日における東京証券取引所J-REIT市場の終値によります。下記「②最近6か月間の状況」及び「③発行決議日前営業日における投資口価格」について同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

②最近6か月間の状況（注）

	2023年8月	9月	10月	11月	12月	2024年1月
始 値	134,900円	140,900円	140,700円	136,500円	133,200円	135,800円
高 値	140,800円	141,600円	142,400円	136,800円	135,700円	139,100円
安 値	133,600円	139,400円	135,000円	134,100円	132,600円	135,800円
終 値	140,800円	140,700円	136,300円	134,500円	135,700円	139,100円

（注）2024年1月の投資口価格については、2024年1月18日現在で表示しています。

③発行決議日前営業日における投資口価格

	2024年1月18日
始 値	138,400円
高 値	139,200円
安 値	138,300円
終 値	139,100円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

第三者割当増資

発 行 期 日	2023年6月28日
調 達 資 金 の 額	392,030,000円（差引手取概算額）
発 行 価 値	1口当たり131,300円
募 集 時 に お け る 発行済投資口の総口数	361,505口
当 該 募 集 に よ る 発行投資口数	3,100口
募 集 後 に お け る 発行済投資口の総口数	364,605口
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	2023年6月30日
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	2023年6月30日に全額を既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当済み。

以 上

* 本投資法人ホームページアドレス：<https://tosei-reit.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。