

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

北島 敬義  
 (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  
 問合せ先 REIT運用本部財務企画部長

若林 要  
 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	21,000口
(2)	発行価額	1口当たり137,084円
(3)	発行価額の総額	2,878,764,000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	2021年12月23日(木)
(6)	払込期日	2021年12月23日(木)
(7)	割当予定先及び口数	トーセイ株式会社 21,000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	340,505口
発行による増加投資口数	21,000口
発行後発行済投資口の総口数	361,505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

<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。

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、また取得以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、新たな特定資産（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。また、当該特定資産を以下個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）計7物件を合計5,882百万円（注2）で2021年12月24日に取得する予定です。取得予定資産の取得に際しては、本第三者割当の手取金に加え、本借入れ（注3）によってその取得資金の一部を調達する予定です。

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2021年7月30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まれません。

（注3）本借入れの詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

#### 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）

2,859,764,000円（注）

（注）調達する資金の額（差引手取概算額）2,859,764,000円＝調達する資金の総額2,878,764,000円－新投資口発行にかかる諸費用19,000,000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2,859,764,000円については、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。なお、残額が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

取得予定資産の詳細については、本日公表の「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（合計7物件）」をご参照ください。

#### 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

<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。

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、本役員会決議日の直前6か月（2021年6月15日から2021年12月14日まで）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の平均値である137,084円（円未満切捨て）としました。

払込価額137,084円は、本役員会決議日の直前営業日である2021年12月14日の終値128,800円からは6.4%のプレミアム、同直前1か月間（2021年11月15日から2021年12月14日まで）の終値の平均値129,033円（円未満切捨て）からは6.2%のプレミアム、同直前3か月間（2021年9月15日から2021年12月14日まで）の終値の平均値133,531円（円未満切捨て）からは2.7%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、本投資法人を取り巻く業界、市場動向が日々急速に変化していること等を考慮すると、一時的な相場変動及び不安定な市況の影響等を緩和する観点からは一定期間の平均値を採用することが本投資法人の投資主価値を適切に表すものであると考えられ、過去の投資口価格の推移等に鑑み、直前6か月間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の平均値とすることが、算定根拠として客観性が高く合理的である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21,000口の予定であり、本日現在の発行済投資口数340,505口に対して、6.17%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が期待できること等に鑑みれば、取得予定資産の取得に関連して行う本第三者割当は、中長期的な視点においても、本投資法人の投資主価値の向上に資すると考えています。

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（2021年8月31日現在）	
(6) 設立年月日	1950年2月2日	
(7) 発行済株式数	48,683,800株（2021年8月31日現在）	
(8) 決算期	11月期	
(9) 従業員数	（連結）552人（2021年5月31日現在）	
(10) 主要取引先	国内外の法人、個人	
(11) 主要取引銀行	三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行等	
(12) 大株主及び持株比率 （2021年5月31日現在）	山口 誠一郎	27.51%
	有限会社ゼウスキャピタル	12.81%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.96%
	QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A. 107704 （常任代理人：株式会社みずほ銀行決済営業部）	3.96%

<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。

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)	3.75%
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人：シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	3.13%
株式会社日本カスタディ銀行(信託口)	2.65%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS	
NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京支店カスタディ業務部)	1.35%
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人：モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)	1.29%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 (常任代理人：株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.20%

(13) 投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係

資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。 当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の9.12%（注1）を保有しています。また、当該会社は、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。
人的関係	本日現在において、当該会社は、本資産運用会社の取締役会長、代表取締役社長を除く全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。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。また、本投資法人は、2021年4月期（第13期）において、当該会社との間で、T's garden センター南、ブルヴァル舞岡、T's garden 小岩及びT's garden 都筑ふれあいの丘IIに係る売買契約を締結し、これらの資産を取得しています。さらに、当該会社は、本投資法人の保有資産である武蔵藤沢トーセイビル及びT's garden 永山の住宅部分を賃料固定型ML契約に基づき賃借しています。加えて、本投資法人は、当該会社との間で、取得予定資産である本厚木トーセイビルII、千葉中央トーセイビル、T's garden 越谷大袋、T's garden 梶ヶ谷及びT's garden 都筑ふれあいの丘に係る売買契約を締結し、T's garden 越谷大袋の一部区画を賃料固定型ML契約に基づき賃借する予定です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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、当該会社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。

(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態（IFRS）

決算期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期
連結純資産	52,021百万円	58,306百万円	58,969百万円
連結総資産	138,768百万円	161,894百万円	161,684百万円
1株当たり親会社所有者帰属持分(円)	1,071.63円	1,225.27円	1,250.00円
連結売上高	61,543百万円	60,727百万円	63,939百万円
連結営業利益	10,875百万円	12,690百万円	6,427百万円
親会社の所有者に帰属する当期純利益	6,852百万円	8,447百万円	3,602百万円

<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。

基本的 1 株当たり 連結当期純利益 (円)	141.36 円	176.40 円	76.05 円
1 株当たり配当金 (円)	25 円	30 円	19 円

(注 1) 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 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) なお、割当予定先については、株式会社東京証券取引所市場第一部に上場しており、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、「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 (2021 年 10 月 31 日現在)		募 集 後 (注 2)	
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10.55%	トーセイ株式会社	14.40%
トーセイ株式会社	9.12%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9.94%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	6.57%	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	6.19%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.45%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.25%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2.88%	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2.72%
石原 昌幸	2.42%	石原 昌幸	2.28%
モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	2.21%	モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	2.08%
近畿産業信用組合	1.27%	近畿産業信用組合	1.20%
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	0.83%	BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	0.78%
蔭山 恭一	0.69%	蔭山 恭一	0.65%

(注 1) 所有投資口比率は小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 2021 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 2022 年 4 月期 (第 15 期) (2021 年 11 月 1 日～2022 年 4 月 30 日) 及び 2022 年 10 月期 (第 16 期) (2022 年 5 月 1 日～2022 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「2022 年 4 月期 (第 15 期) の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2022 年 10 月期 (第 16 期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」、及び「2021 年 10 月期決算短信 (REIT)」をご参照ください。

<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。

## 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

	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)
1口当たり当期純利益(円)	3,710円	3,932円	3,643円
1口当たり分配金(円)	3,697円	3,750円	3,643円
うち1口当たり利益分配金	3,697円	3,750円	3,643円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
実績配当性向	99.9%	95.3%	100.0%
1口当たり純資産(円)	111,108円	111,344円	111,237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12期が339,309口、第13期が340,505口、第14期が340,505口です。なお、各期末発行済投資口数は、第12期が340,505口、第13期が340,505口、第14期が340,505口です。

(注3) 「実績配当性向」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。

$$1口当たり分配金 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$$

ただし、第12期の実績配当性向については、期中に第三者割当増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、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。

$$実績配当性向 = 分配金総額 \div 当期純利益 \times 100$$

(注4) 2021年10月期(第14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

	2020年10月期	2021年4月期	2021年10月期
始 値	96,400円	101,300円	134,100円
高 値	115,100円	143,100円	144,400円
安 値	95,600円	101,300円	130,700円
終 値	103,700円	134,000円	131,200円

#### ② 最近6か月間の状況

	2021年7月	8月	9月	10月	11月	12月(注)
始 値	140,500円	142,900円	140,300円	137,200円	131,200円	126,600円
高 値	144,400円	143,200円	142,100円	139,400円	133,700円	131,300円
安 値	139,500円	137,100円	135,800円	130,700円	126,300円	126,300円
終 値	142,400円	140,500円	137,300円	131,200円	126,500円	128,800円

(注) 2021年12月の投資口価格については、2021年12月14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

	2021年12月14日
始 値	129,200円
高 値	129,300円
安 値	127,900円
終 値	128,800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。

(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	2020年6月25日
調達資金の額	405,500,000円(差引手取概算額)
発行価額	104,900円
募集時における発行済投資口の総口数	336,505口
当該募集による発行投資口数	4,000口
募集後における発行済投資口の総口数	340,505口
発行時における当初の資金使途	2020年11月30日に弁済期限を迎える借入金の一部期限前弁済(400百万円)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	2020年10月末まで
現時点における充当状況	2020年7月31日に400百万円を期限前弁済に充当済み。残額は特定資産の取得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。