



トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
会社案内



# ごあいさつ

## 今もこの先も、グローバルな資金に選ばれるパートナーであり続ける

当社は、「トーセイ株式会社」の100%子会社であり、トーセイグループにおいてアセットマネジメント及びCREアドバイザー等の不動産ファンド・コンサルティング事業を担っております。

創業来、私募ファンド運用業を通じ、お客様の期待に応えるべく努力を重ねて参りましたが、現在に至る成長・拡大は、ひとえに関係各位のお力添えによるものと感謝しております。

当社のAUMは2兆4千億円超となりました。

また、私募ファンド運用業で培った知識・経験を生かし設立した「トーセイ・リート投資法人」は、2014年に東京証券取引所上場を果たし、以来継続的な増資により資産規模を拡大しております。

次なるステージを視野に、今後もお客様及び投資主の皆様の利益の最大化に注力して参りますので、引き続きご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2024年4月  
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長 塚田 良之

# 目次

## I. アセットマネジメント事業の概要

- 運用資産残高 ..... P. 5
- アセット別・地域別運用資産残高 ..... P. 7
- トーセイ・リート投資法人概要 ..... P. 8

## II. ESGへの取り組み

- ESGに係る外部認証の取得 ..... P.11
- ESGへの取り組み ..... P.12

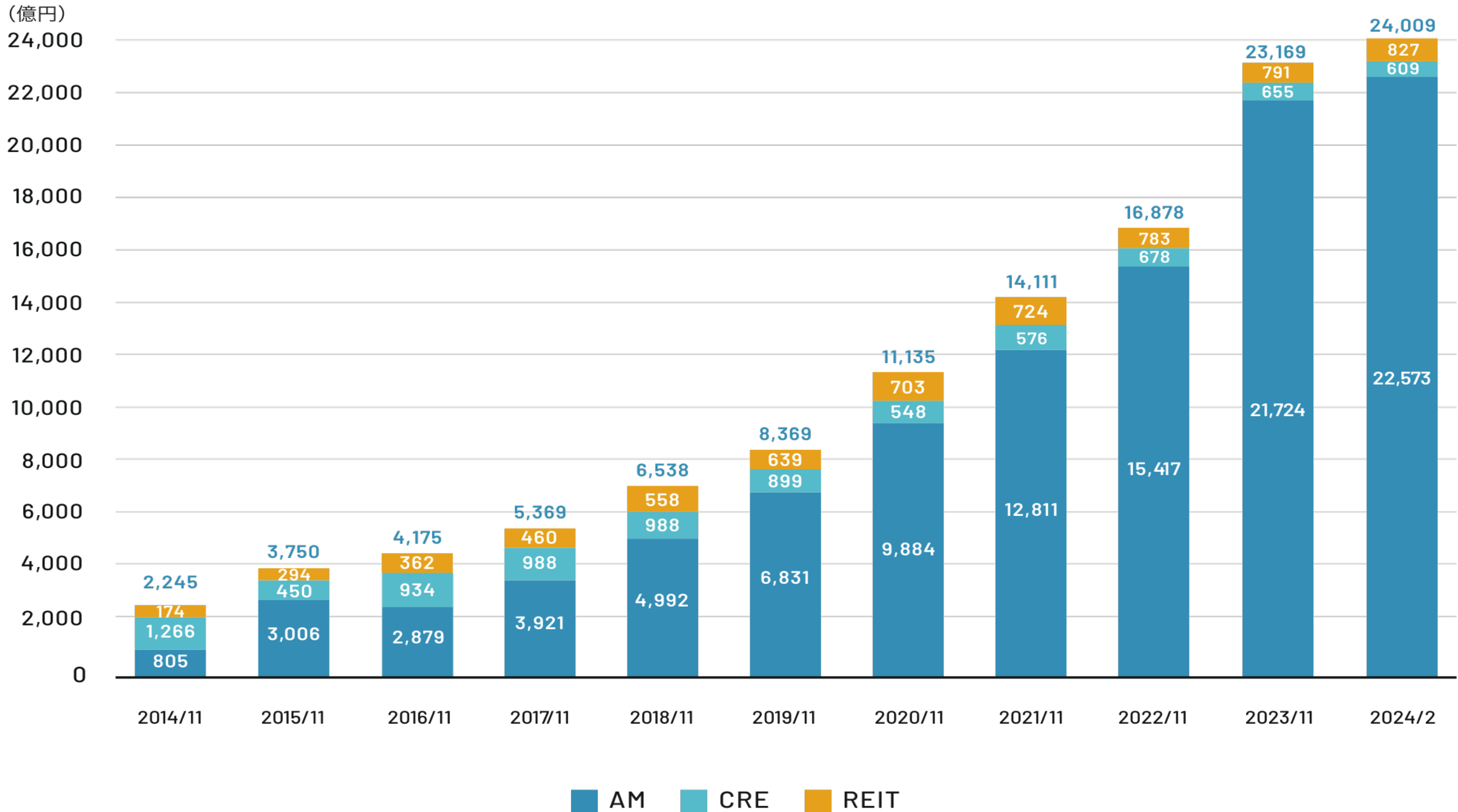
## III. 会社概要

- 会社概要 ..... P.14
- トーセイ株式会社概要 ..... P.17

# I. アセットマネジメント事業の概要

# 運用資産残高① 2兆4千億円を超える資産を運用

合計 2兆4,009億円



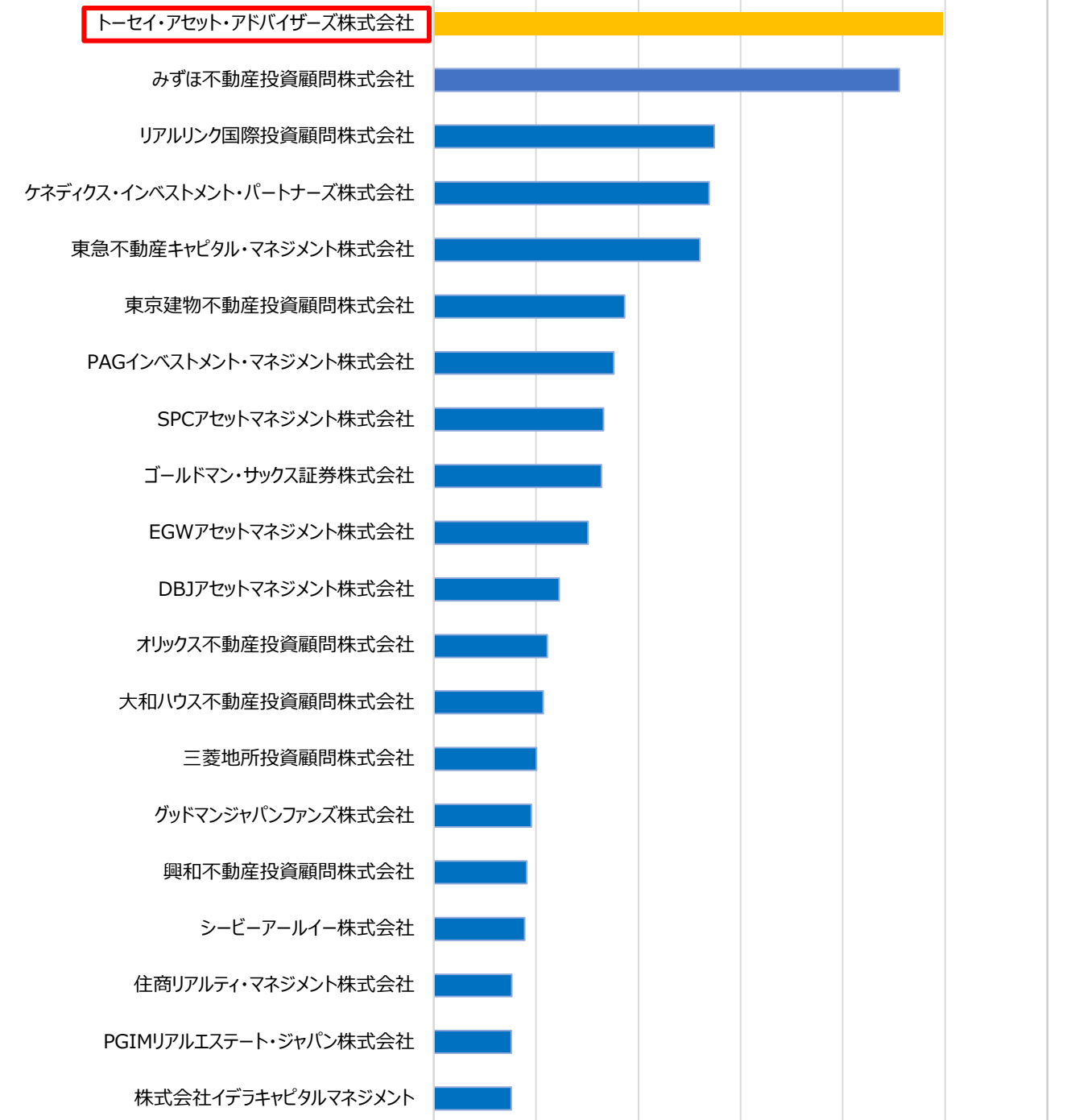
2024年2月29日時点

# 運用資産残高② 国内1位（私募ファンドのみ）

＜投資運用 + 投資助言＞合計ランキング

単位：十億円

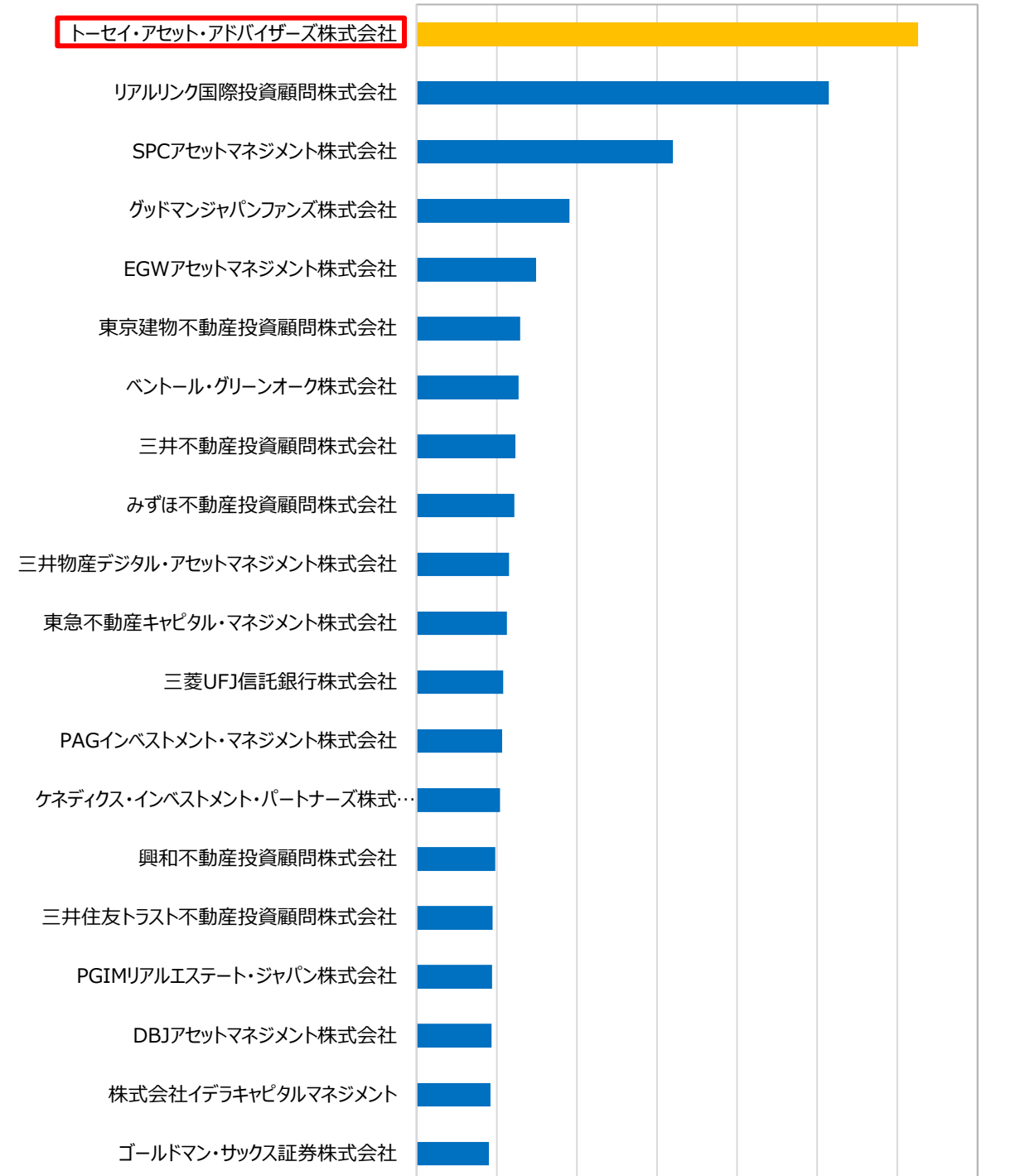
1位 1,992,095百万円



＜投資運用部門＞ランキング

単位：十億円

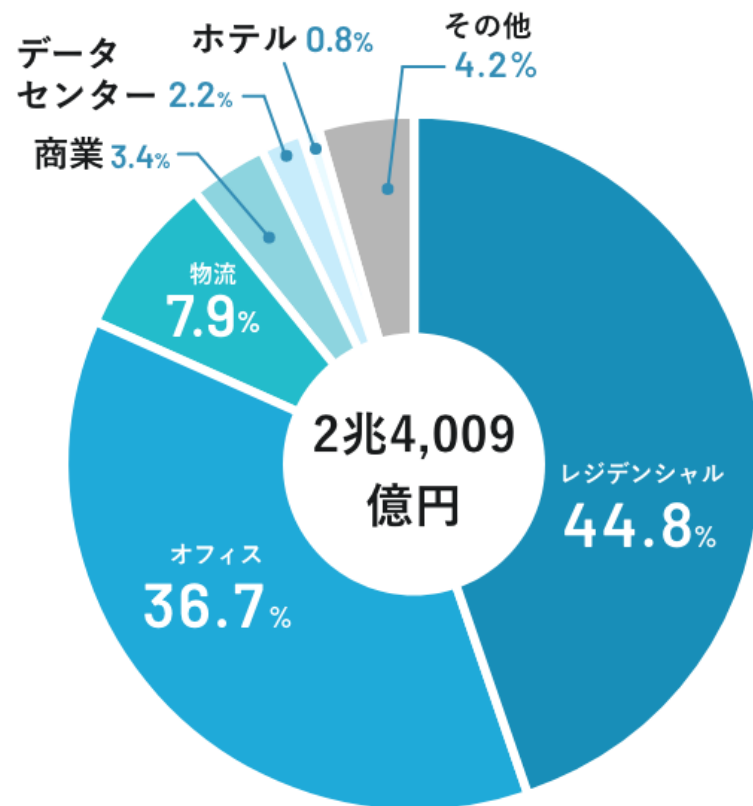
1位 1,251,079百万円



出所：日本投資顧問業協会「契約資産状況」2023年12月末現在

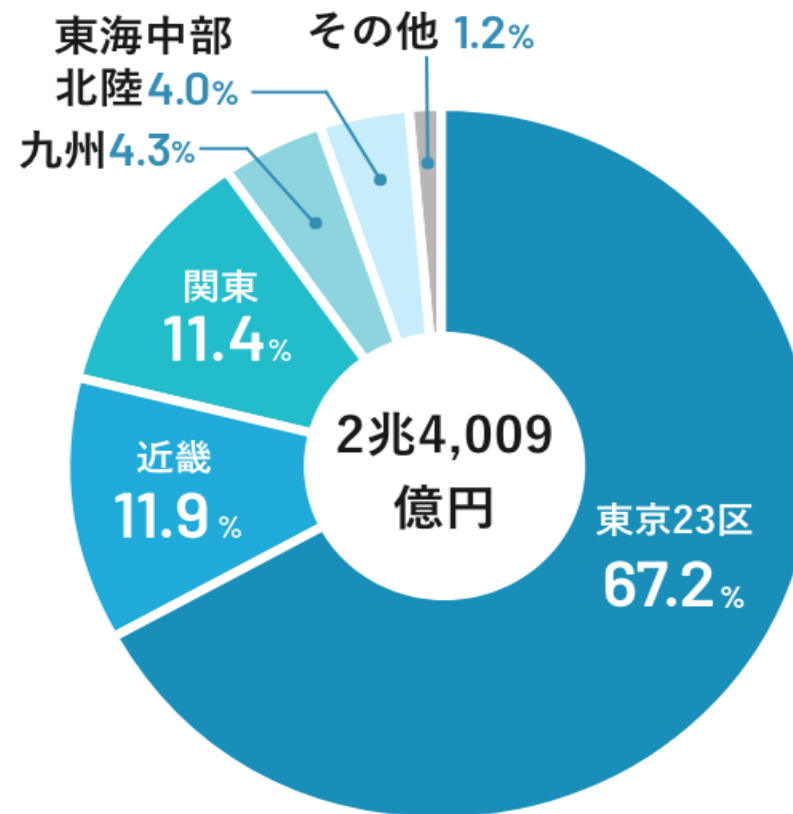
# アセット別・地域別運用資産残高 多様な対象資産・顧客のニーズに対応

## アセット別運用資産



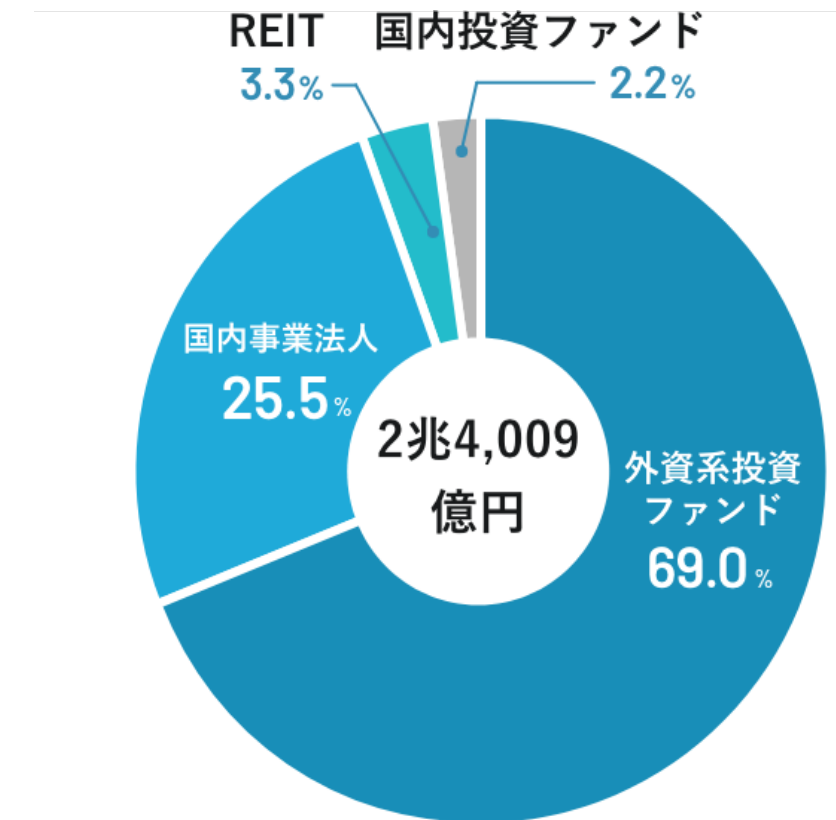
レジデンシャル、物流、商業、オフィス、ホテル等多様なアセットの運用実績

## 地域別運用資産



東京23区を中心に、幅広い地域の物件が運用対象

## 顧客別運用資産



過去のリーシング、売却実績を評価され、多様なお客様からの資産を運用受託

2024年2月29日時点



# トーセイ・リート投資法人① 概要

トーセイグループの強みやサポートを活用し、東京経済圏を中心に投資を行う総合型リート

## 基本情報（2024年3月末現在）

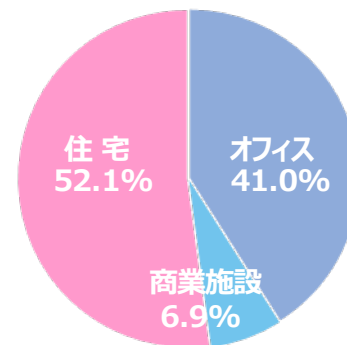
投資法人名	トーセイ・リート投資法人 (略称：TSR)
上場日	2014年11月27日 証券コード：3451
決算期	4月・10月 (分配金支払い：7月・1月)
運用資産	総合型
スポンサー	トーセイ株式会社 東証プライム市場：証券コード8923 シンガポール証券取引所：証券コードS2D
資産規模	62物件 827億円（取得価格ベース）
格付の状況	株式会社日本格付研究所（JCR） A（安定的）

## 投資対象

オフィス、商業施設  
住宅、物流施設

### 用途別投資比率

(取得価格ベース)

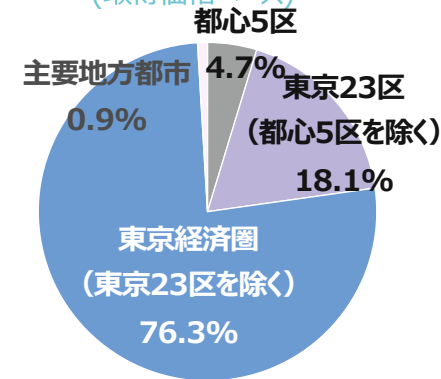


## 地域

東京経済圏中心  
(東京、神奈川、埼玉、千葉)

### 地域別投資比率

(取得価格ベース)



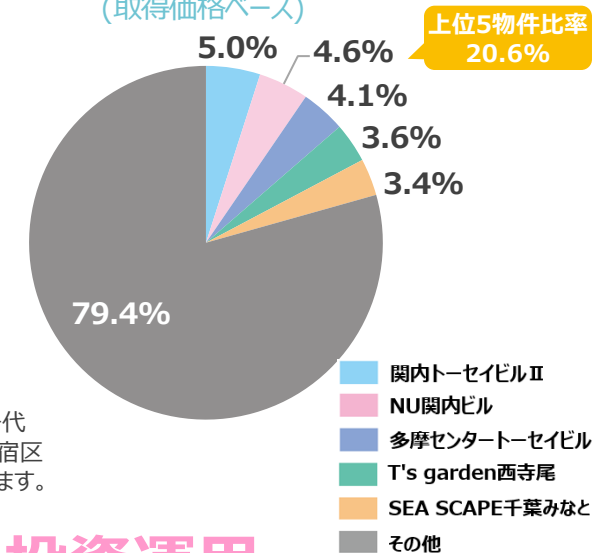
(注) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。

## 規模

中小規模  
(原則50億円以下)

### 物件別投資比率

(取得価格ベース)



## トーセイの強み・サポートを活用した投資運用

### トーセイの3つの強み



#### 【目利き力】

投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ



#### 【リーシング力】

投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ



#### 【再生力】

不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ

# トーセイ・リート投資法人② 運用状況 2024年1月末現在

資産規模 827億円/62物件（オフィス17物件, 商業施設3物件, 住宅42物件）

物件番号	物件名称	所在地
O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市
O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区
O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区
O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市
O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区
O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市
O-07	西台NCビル	東京都板橋区
O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市
O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区
O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市
O-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市
O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市
O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市
O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市
O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市
O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市
Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市
Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市
Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区
Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区
Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区
Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市
Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区
Rd-07	アプニール白妙	神奈川県横浜市
Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市
Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区
Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区
Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市

物件番号	物件名称	所在地
Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市
Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市
Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市
Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市
Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区
Rd-20	ペルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市
Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
Rd-22	T's garden大島	東京都江東区
Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市
Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市
Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市
Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市
Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市
Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市
Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市
Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市
Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市
Rd-34	プールヴァル舞岡	神奈川県横浜市
Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市
Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市
Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市
Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市
Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区
Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市
Rd-43	T's garden西寺尾	神奈川県横浜市
Rd-44	ルート相模が丘	神奈川県座間市



・東京都24件、神奈川県21件、埼玉県8件、千葉県8件



・愛知県1件

## II. ESGへの取り組み

# ESGに係る外部認証の取得

## REIT 運用本部

～ 16物件にてグリーンビルディング認証を取得

### 2023年10月 グリーンビルディング認証 新規取得物件



T's garden高円寺  
★★★★



ルミエール3番館  
★

物件名	用途	DBJ Green Building 認証		BELS	
		評価ランク	取得年月	評価ランク	取得年月
月光町アパートメント	住宅	★★★★	2022年10月	-	-
西葛西トーセイビル	オフィス	★★	2022年11月	★★★	2022年04月
新横浜センタービル	オフィス	-	-	★★★	2015年08月
T's garden高円寺	住宅	★★★	2023年10月	-	-
SEA SCAPE千葉みなと	住宅	★★★	2022年04月	-	-
ツイン・アベニュー	住宅	★★★	2022年10月	-	-
T's garden北柏 3号棟	住宅	★★★	2024年02月	-	-
西台NCビル	オフィス	★★	2019年11月	-	-
関内トーセイビルⅡ	オフィス	★★	2024年02月	-	-
多摩センタートーセイビル	オフィス	★	2024年02月	-	-
日本橋浜町ビル	オフィス	★	2022年10月	-	-
NU関内ビル	オフィス	★	2022年04月	-	-
東戸塚ウエストビル	オフィス	★	2022年04月	-	-
関内ワイズビル	オフィス	★	2023年04月	-	-
八王子トーセイビル	オフィス	★	2023年04月	-	-
ルミエール3番館	住宅	★	2023年10月	-	-

## 私募ファンド運用本部

～2ファンドにてGRESB及びグリーンビルディング認証を取得

### 墨田区オフィスビル



### 横浜市オフィスビル



※ GRESB とは…不動産投資におけるESGに対する取り組みを毎年評価する制度。2009年に欧州の年金基金のグループを中心に創設された  
 ※ DBJ Green Building 認証とは…環境・社会への配慮がなされた不動産を5段階で評価する認証制度。2011年に株式会社日本政策投資銀行が創設した  
 ※ BELSとは…国土交通省が定めるガイドラインに基づき、第三者機関が省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度

# (事例) オフィスビルにおけるESGへの取り組み

## REIT運用本部 西台NCビルでの取り組み



構造	SRC
階数	地上7階 地下1階
築年	1992年築
延床面積	6,214㎡

1. 全階に全熱交換機を設置し空調効率を高め、省エネルギーを実現
2. 節水工事（トイレ手洗い自動水栓等）
3. 長期修繕計画に基づく建物長寿化工事による廃棄物削減を通じた環境配慮
4. 建物外構部緑化
5. エネルギーデータ・モニタリング
6. テナントアンケートの実施
7. 共用部へのごみ削減、分別ポスターの掲示
8. 階段利用促進ポスターの貼付
9. 環境配慮事項を記したサステナビリティガイドを全テナントに配布
10. 全テナントに対しESG研修を実施
11. 環境配慮条項が含まれた賃貸借契約に伴う覚書の締結

## 私募ファンド運用本部 横浜市オフィスビルでの取り組み



構造	SRC/S
階数	地上18階 地下1階
築年	1993年築
延床面積	50,304㎡

1. 「横浜市オフィスビルESG計画」及び「環境マネジメント計画」の策定
2. LED照明化工事(3432基)
3. 節水工事(トイレ内)
4. インバータ工事による節電
5. エネルギー、水使用量、GHG排出量、廃棄物排出量の四半期モニタリング
6. エネルギー、水使用量、GHG排出量等データの正確性に関する外部業者による確認
7. 省エネ診断の実施
8. 環境リスク評価の実施
9. グリーン調達のための外注先評価
10. BEMS(Building Energy Management System)導入によるビル室内環境の最適化とエネルギー管理
11. 環境配慮事項を記したサステナビリティガイドをテナントに配布
12. 共用部への環境保全啓発ポスターの掲示
13. グリーンリース契約(環境配慮条項が含まれた賃貸借契約)の締結
14. エネルギーマネジメント
  - エネルギー消費、GHG排出、水消費について、5年で5%、毎年1%原単位削減
  - 廃棄物排出量について、5年で2.5%、毎年0.5%削減

## Ⅲ. 会社概要

# 会社概要

商号	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
設立	2005年9月28日
資本金の額	100百万円
代表者	塚田 良之（代表取締役社長）
決算期	11月末
役職員数	153名（2024年3月1日現在）
主要たる事業内容	投資運用業（不動産関連特定投資運用業）等
許認可等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業（関東財務局長（金商）第363号）</li> <li>■ 取引一任代理等認可（国土交通大臣第52号）</li> <li>■ 宅地建物取引業免許（東京都知事（4）第85736号）</li> <li>■ 不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣 第70号）</li> </ul>
所属協会等	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般社団法人 日本投資顧問業協会</li> <li>一般社団法人 投資信託協会</li> <li>一般社団法人 第二種金融商品取引業協会</li> <li>一般社団法人 不動産証券化協会</li> <li>公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会</li> <li>一般社団法人 日本卸電力取引所（非化石価値取引会員）</li> </ul>

# 会社概要：役職員

## 役員

代表取締役社長 執行役員社長  
 取締役 常務執行役員 私募ファンド運用本部長 兼 事業開発第一部長  
 取締役 執行役員 管理本部長 兼 業務推進部長 兼 人財戦略部長  
 取締役 (非常勤)  
 監査役  
 執行役員 私募ファンド運用本部副本部長 兼 アセット・マネジメント第一事業本部長  
 執行役員 私募ファンド運用本部副本部長 兼 アセット・マネジメント第二事業本部長  
 執行役員 私募ファンド運用本部副本部長 兼 ファンド・マネジメント事業本部長  
 兼 ファンド・マネジメント第二部長

塚田 良之  
 神谷 栄次  
 井手 義則  
 平野 昇  
 松崎 洋一  
 久世 良孝  
 柴田 康司  
 笹沢 剛久

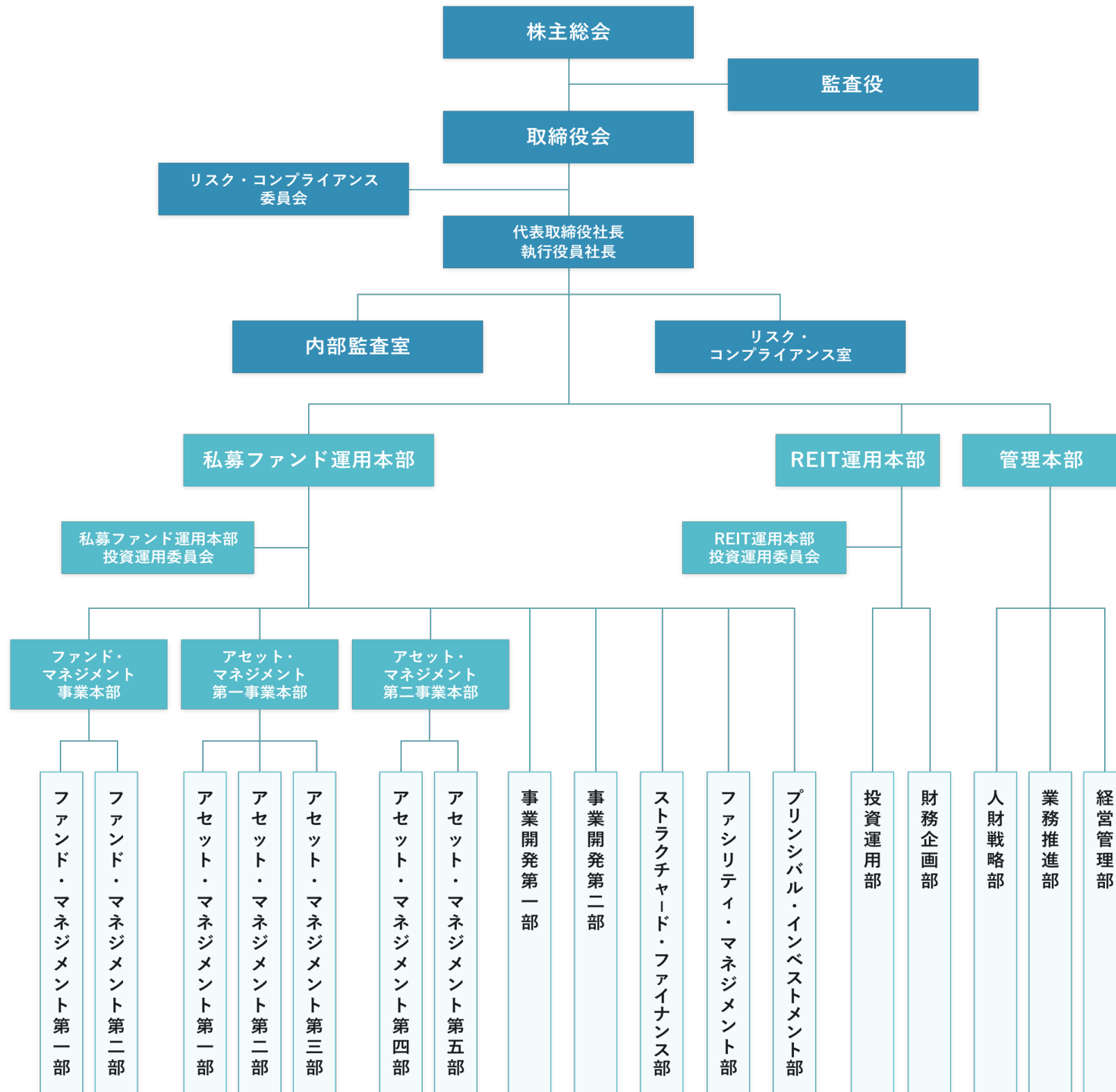
## 資格保有者

■ 宅地建物取引士 (合格者含む)	107名
■ 不動産コンサルティングマスター	11名
■ 不動産証券化協会認定マスター	29名
■ 一級建築士	3名
■ 不動産鑑定士	1名
■ ビル経営管理士 (合格者含む)	9名

2024年3月1日現在



# 会社概要：組織図



2024年3月1日現在

# トーセイ株式会社 概要

商号	トーセイ株式会社	
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号 田町トーセイビル	
設立	1950年2月2日	
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎	
事業年度の末日	11月末	
上場	東証プライム【証券コード：8923】 / シンガポール証券取引所メインボード【証券コード：S2D】	
金融商品取引業者	登録番号 関東財務局長（金商）第898号	
宅地建物取引業者	免許番号 東京都知事（14）第24043号	
所属協会	一般社団法人 日本投資顧問業協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会	
主要な関係会社	<p>トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社          トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社          トーセイ・ホテル・サービス株式会社          トーセイ・アール株式会社</p>	<p>トーセイ・コミュニティ株式会社          トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社          株式会社プリンセススクウェア          Tosei Singapore Pte. Ltd. 他</p>

2023年12月末日現在

## 免責事項

1. 本資料はディスカッションを目的としており、資料記載の個別事項についての投資等の勧誘を目的としておりません。また、記載事項実現には弊社及び関連当事者の今後の機関決定を要するものも含まれております。
2. 本資料に記載する事項は、貴社のためのみ、また、貴社内部で利用することのみを目的として作成されております。また、貴社以外の第三者に開示する権利を貴社に付与するものではございません。本資料に記載するいかなる事項も、当社（トーセイ株式会社及びトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）による事前の承諾なく、上記以外のいかなる目的にも使用されないようお願い致します。

但し、貴社及び弊社は本件に関する秘密情報を、以下の各号に定める者（以下「情報受領者」という。）に対して本件検討に必要な範囲内で開示することが出来、貴社及び弊社が情報受領者に対し本件秘密情報の開示を行う場合は、秘密保持義務を情報受領者に課すものとする。

- (1) 貴社及び弊社の役員及び従業員（但し、職務上関連のある者に限る。）
- (2) 貴社及び弊社の子会社若しくは関連会社の取締役（但し、職務上関連のある者に限る。）
- (3) 弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士等の職業上守秘義務を負う外部専門家

# T O S E I

Tosei Asset Advisors, Inc.

TEL : 03-5439-8711

FAX : 03-5439-8716

URL : <https://www.tosei-asset.co.jp>

