TOSEI ASSET ADVISORS

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アドバイザリ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2兆6千億円超となりました。

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。

2026年10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

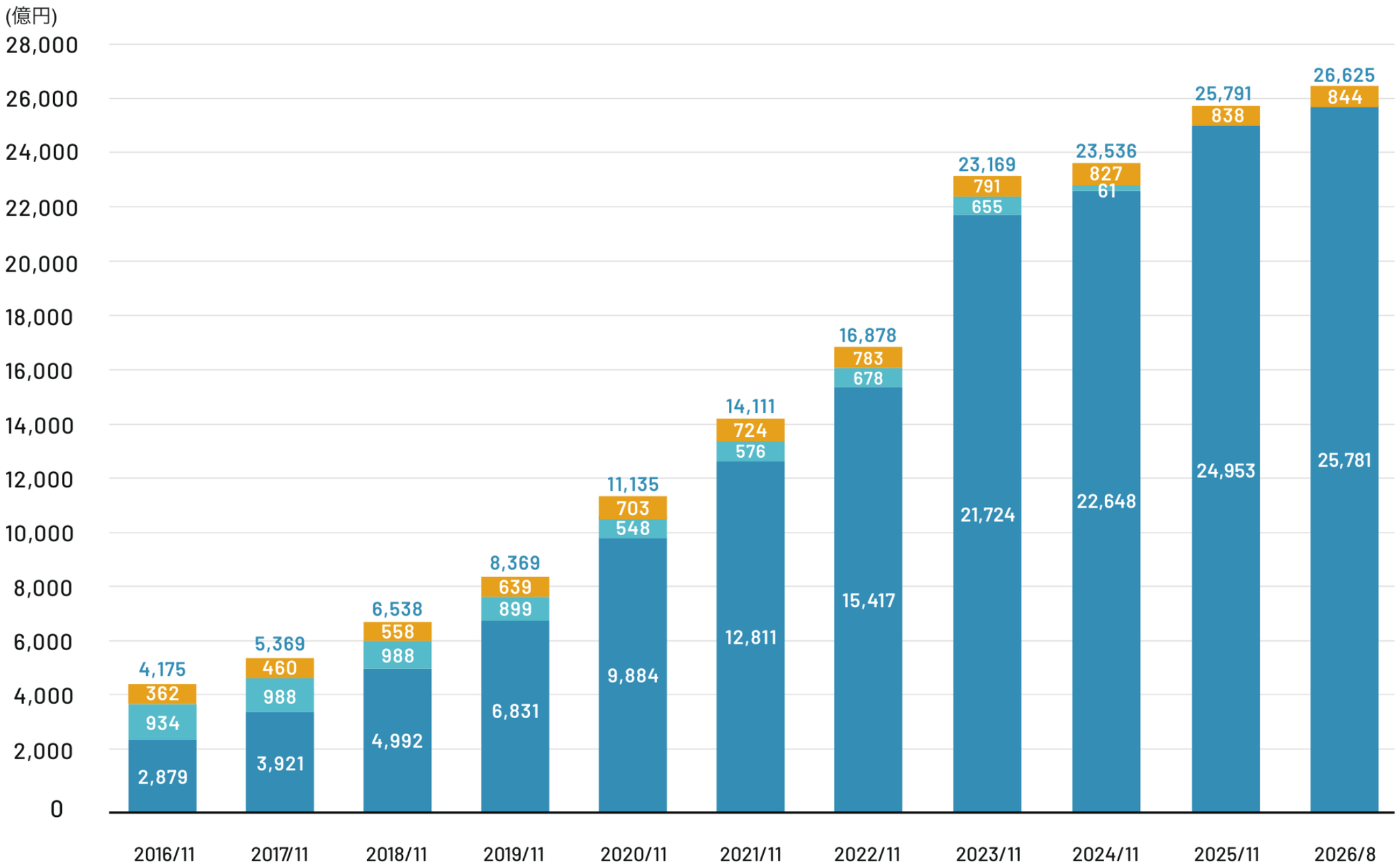
III.　会社概要

- ■　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　2兆6千億円を超える資産を運用

合計 2兆6,625億円

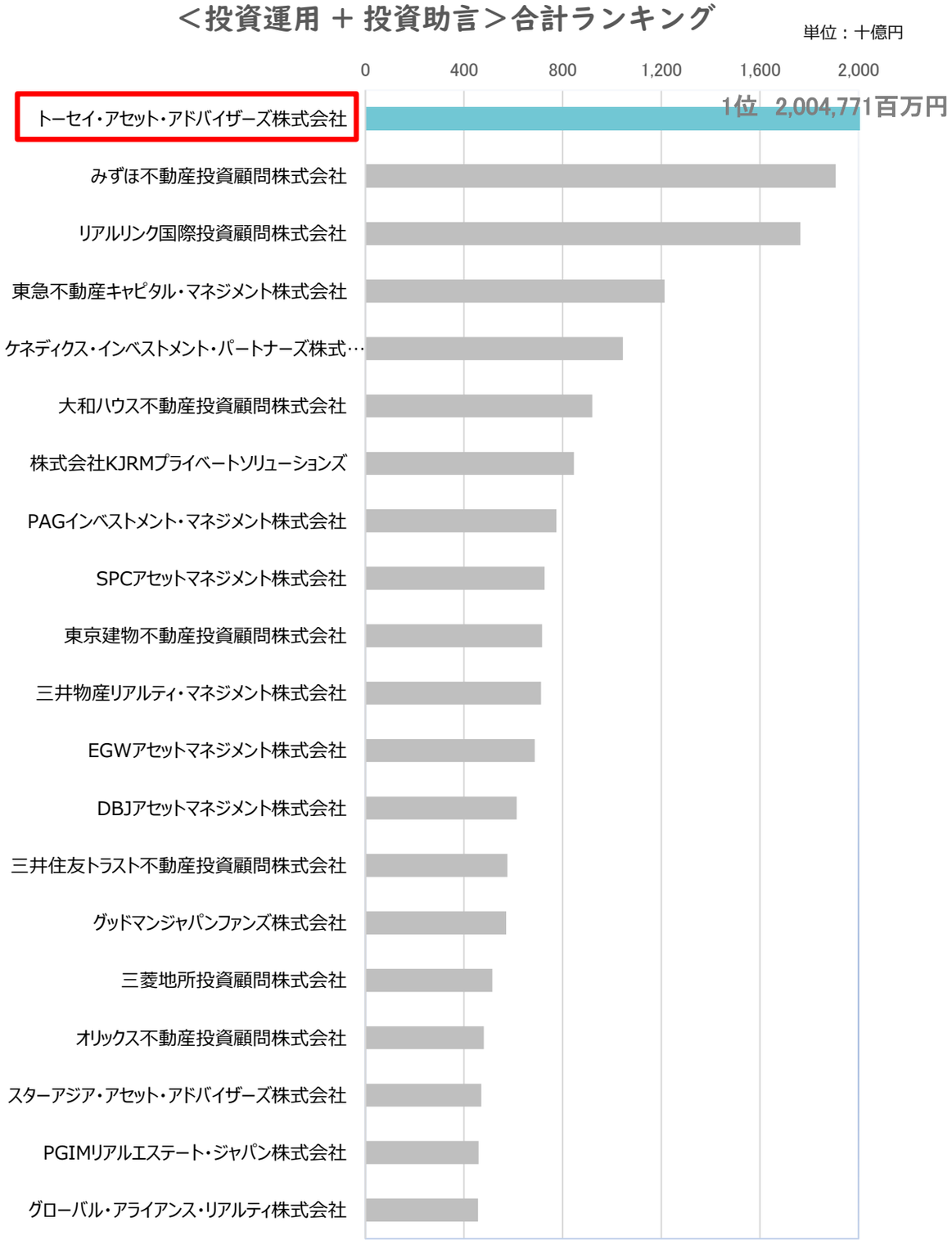


※AM：投資一任、投資助言、サブAM等を含む。

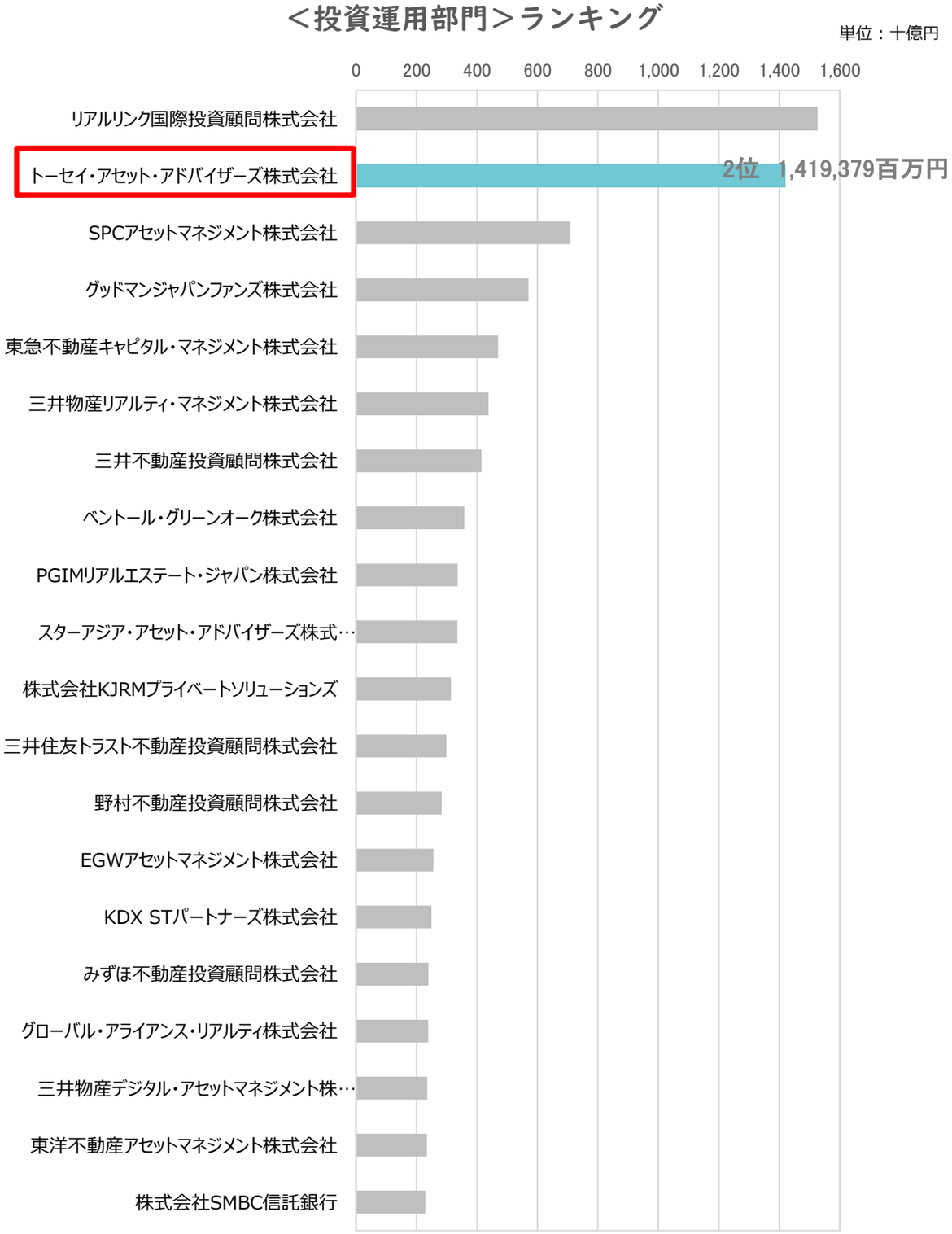
2026年8月31日時点

運用資産残高②　国内第一位＜投資運用 ＋ 投資助言＞合計ランキング

＜投資運用 ＋ 投資助言＞合計ランキング



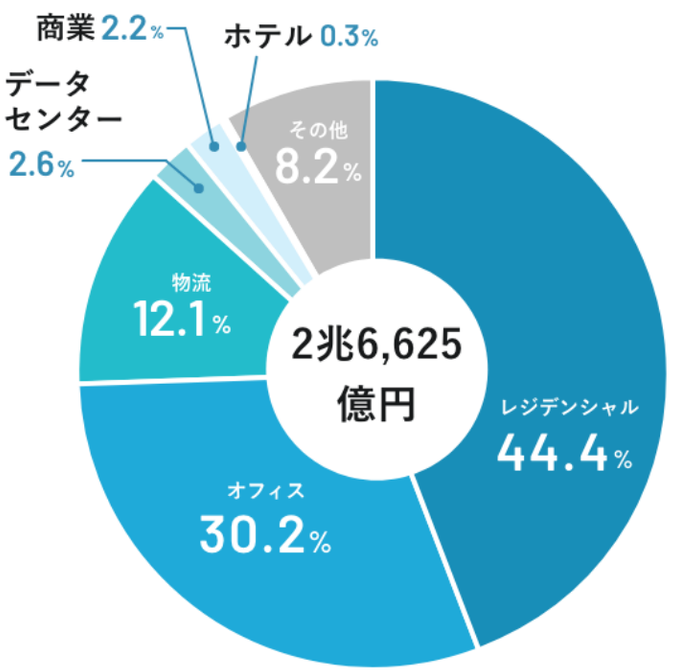
＜投資運用部門＞ランキング



出所：(社)資産運用業協会(旧 (社)日本投資顧問業協会)「契約資産状況」2026年6月末現在

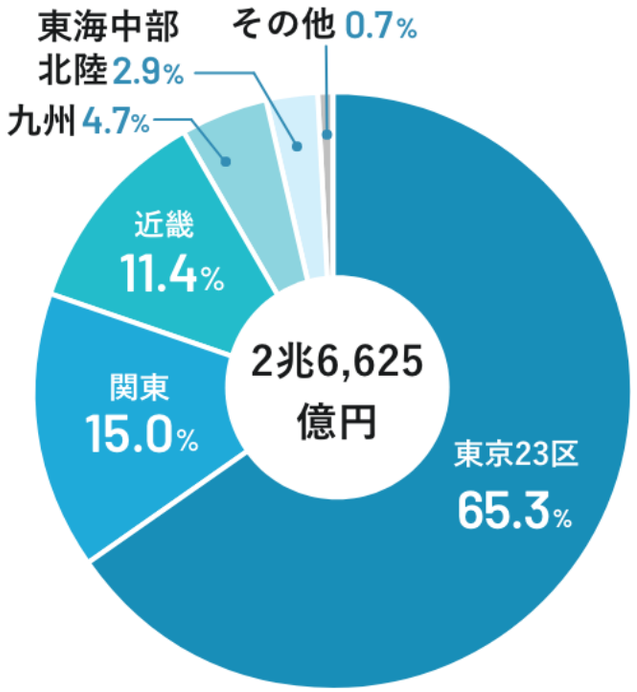
アセット別・地域別運用資産残高　多様な対象資産・顧客のニーズに対応

アセット別運用資産



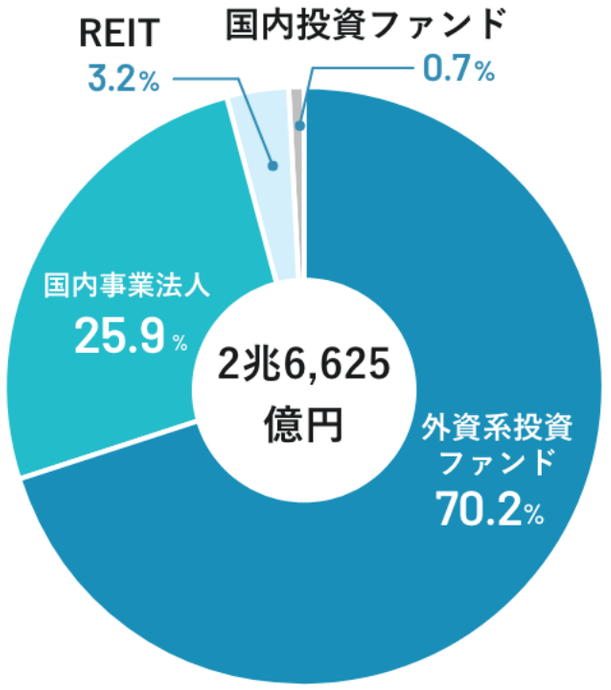
レジデンシャル、物流、商業、オフィス、
ホテル等多様なアセットの運用実績

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

2026年8月31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（2026年9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	64物件 844億円（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、ホテル、物流施設

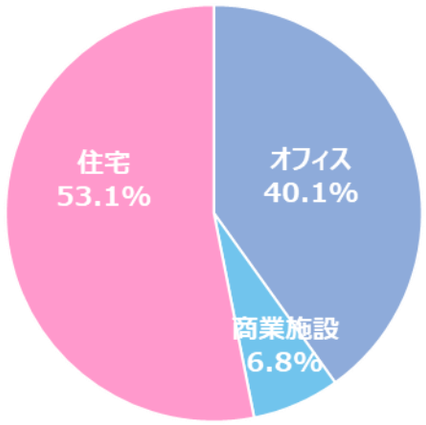
地域

東京経済圏中心
（東京、神奈川、埼玉、千葉）

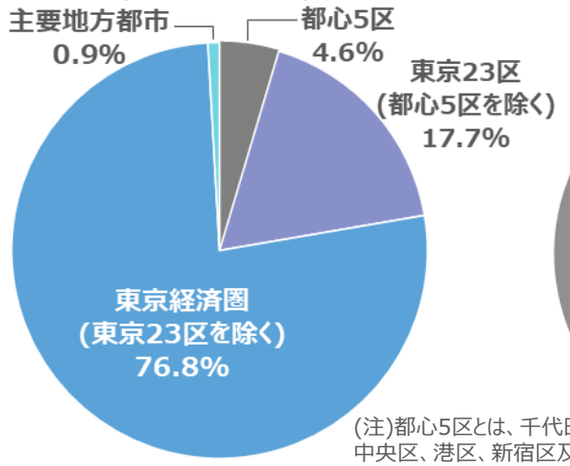
規模

中小規模
（原則50億円以下）

用途別投資比率
（取得価格ベース）

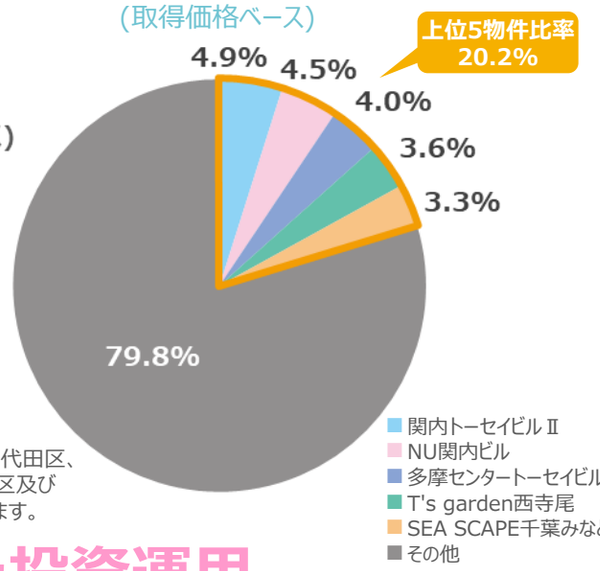


地域別投資比率
（取得価格ベース）



(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。

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

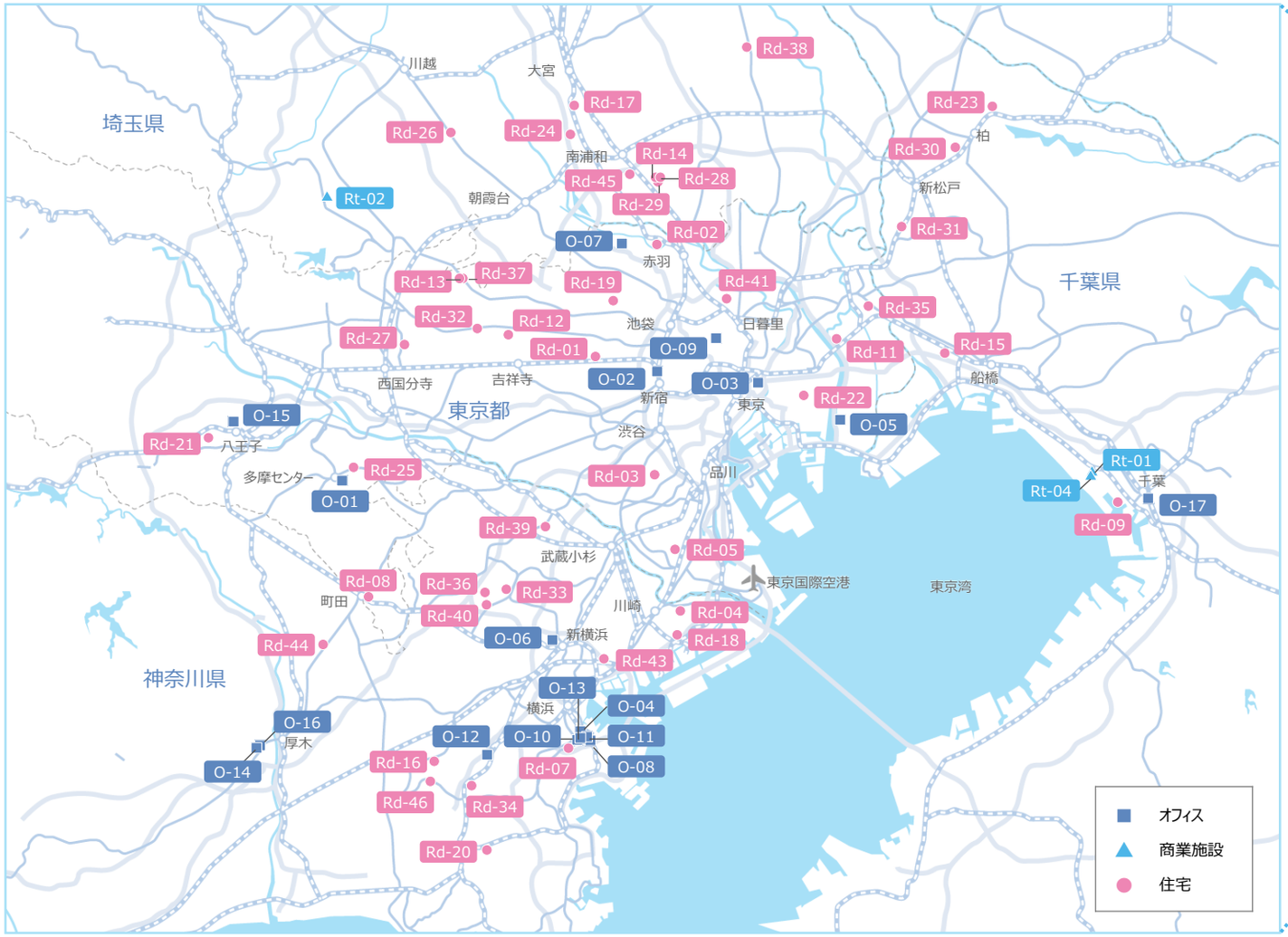
【再生力】

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・リート投資法人ウェブサイトURL：https://tosei-reit.co.jp

トーセイ・リート投資法人②　運用状況 2026年9月末現在

資産規模　844億円/64物件（オフィス17物件, 商業施設3物件, 住宅44物件）



東京都	24 物件	東京経済圏（東京23区を除く）	76.8%
神奈川県	22 物件	東京23区（都心5区を除く）	17.7%
埼玉県	9 物件	都心5区	4.6%
千葉県	8 物件	主要地方都市	0.9%
愛知県	1 物件		

オフィス

O-01	多摩センタートーセイビル
O-02	KM新宿ビル
O-03	日本橋浜町ビル
O-04	関内トーセイビルⅡ
O-05	西葛西トーセイビル
O-06	新横浜センタービル
O-07	西台NCビル
O-08	JPT元町ビル
O-09	白山麻の実ビル
O-10	長者町デュオビル
O-11	NU関内ビル
O-12	東戸塚ウエストビル
O-13	関内ワイズビル
O-14	本厚木トーセイビル
O-15	八王子トーセイビル
O-16	本厚木トーセイビルⅡ
O-17	千葉中央トーセイビル

商業施設

Rt-01	稲毛海岸ビル
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル
Rt-04	和紅ビル

住宅

Rd-01	T's garden高円寺
Rd-02	ライブ赤羽
Rd-03	月光町アパートメント
Rd-04	T's garden川崎大師
Rd-05	アビタート蒲田
Rd-07	アブニール白妙
Rd-08	ドミトリー原町田
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと
Rd-11	T's garden新小岩
Rd-12	ツイン・アベニュー
Rd-13	マイルストン東久留米
Rd-14	ルミエール３番館
Rd-15	T's garden西船橋
Rd-16	クエスト山手台
Rd-17	サンセール与野本町
Rd-18	Rising Place川崎二番館
Rd-19	Jパレス桜台
Rd-20	ペルソナージュ横浜
Rd-21	T's garden西八王子WEST
Rd-22	T's garden大島
Rd-23	T's garden北柏
Rd-24	センチュリー浦和
Rd-25	T's garden永山
Rd-26	グランドゥールふじみ野
Rd-27	T's garden一橋学園
Rd-28	T's garden蕨Ⅱ
Rd-29	T's garden蕨Ⅲ
Rd-30	T's garden柏
Rd-31	サンイング北松戸
Rd-32	T's garden田無
Rd-33	T's gardenセンター南
Rd-34	ブールヴァル舞岡
Rd-35	T's garden小岩
Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ
Rd-37	セルリアン・シティ
Rd-38	T's garden越谷大袋
Rd-39	T's garden梶ヶ谷
Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘
Rd-41	グリーンスターハイツ
Rd-42	サンハウス野並
Rd-43	T's garden西寺尾
Rd-44	ルート相模が丘
Rd-45	TRガーデン蕨
Rd-46	TRガーデン横浜中田

Ⅱ．ESGへの取り組み

ESGに係る外部認証の取得

REIT 運用本部

～ 22物件にてBELS及びグリーンビルディング認証を取得

2026年4月 DBJ Green Building認証 新規取得 1物件、再取得(ランクアップ) 2物件

O-08 JPT元町ビル

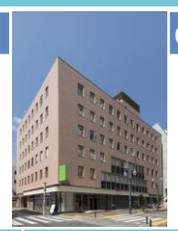
新規取得

★★★

O-13 関内ワイズビル

ランクアップ

★⇒★★★



O-15 八王子トーセイビル

ランクアップ

★⇒★★★

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	★★★★	2025年10月	-	-
KM新宿ビル	オフィス	★★★	2024年10月	-	-
西葛西トーセイビル	オフィス	★★★	2025年11月	★★★	2022年04月
新横浜センタービル	オフィス	-	-	★★★	2015年08月
西台NCビル	オフィス	★★★	2025年11月	-	-
JPT元町ビル	オフィス	★★★	2026年04月	-	-
NU関内ビル	オフィス	★★★	2025年04月	-	-
東戸塚ウエストビル	オフィス	★★★	2025年04月	-	-
関内ワイズビル	オフィス	★★★	2026年04月	-	-
八王子トーセイビル	オフィス	★★★	2026年04月	-	-
T's garden高円寺	住宅	★★★	2023年10月	-	-
SEA SCAPE千葉みなと	住宅	★★★	2025年04月	-	-
ツイン・アベニュー	住宅	★★★	2025年10月	-	-
Rising Place川崎二番館	住宅	★★★	2024年04月	-	-
T's garden北柏 3号棟	住宅	★★★	2024年02月	-	-
T's garden越谷大袋	住宅	★★★	2025年04月	-	-
T's garden西寺尾	住宅	★★★	2024年10月	-	-
日本橋浜町ビル	オフィス	★★	2025年10月	-	-
関内トーセイビルⅡ	オフィス	★★	2024年02月	-	-
千葉中央トーセイビル	オフィス	★★	2025年10月	-	-
多摩センタートーセイビル	オフィス	★	2024年02月	-	-
ルミエール3番館	住宅	★	2023年10月	-	-

※ 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

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

GRESB ★★★★☆ 2018

DBJ Green Building 2017

GRESB ★★★★☆ 2019

横浜市オフィスビル

GRESB ★★★★☆ 2019

DBJ Green Building 2018

GRESB ★★★★☆ 2020

ESGへの取り組み（築古物件の再生）

REIT運用本部
ツイン・アベニューでの取り組み

構造	SRC
階数	地上8階
築年	1992年築
延床面積	4,563㎡

1. 宅配ボックス設置
2. 大規模修繕工事の実施
3. 植栽の植替え
4. 館銘板の交換
5. 節水型水栓機器の設置
6. グリーンファイナンスによる資金調達

適切な修繕や設備更新を行うことにより、収益性の向上と環境負荷の低減を目指す取組みに注力

REIT関与の環境意義をサーキュラーエコノミーに拡張するものとして、ARES ESG AWARD 2023「グッドアクション賞（環境部門）」を取得

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	194名（2026年10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	■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） ■取引一任代理等認可（国土交通大臣第52号） ■宅地建物取引業免許（東京都知事（５）第85736号） ■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）
所属協会等	■一般社団法人　資産運用業協会 ■一般社団法人　第二種金融商品取引業協会 ■一般社団法人　不動産証券化協会 ■公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会

会社概要：役職員

役　員

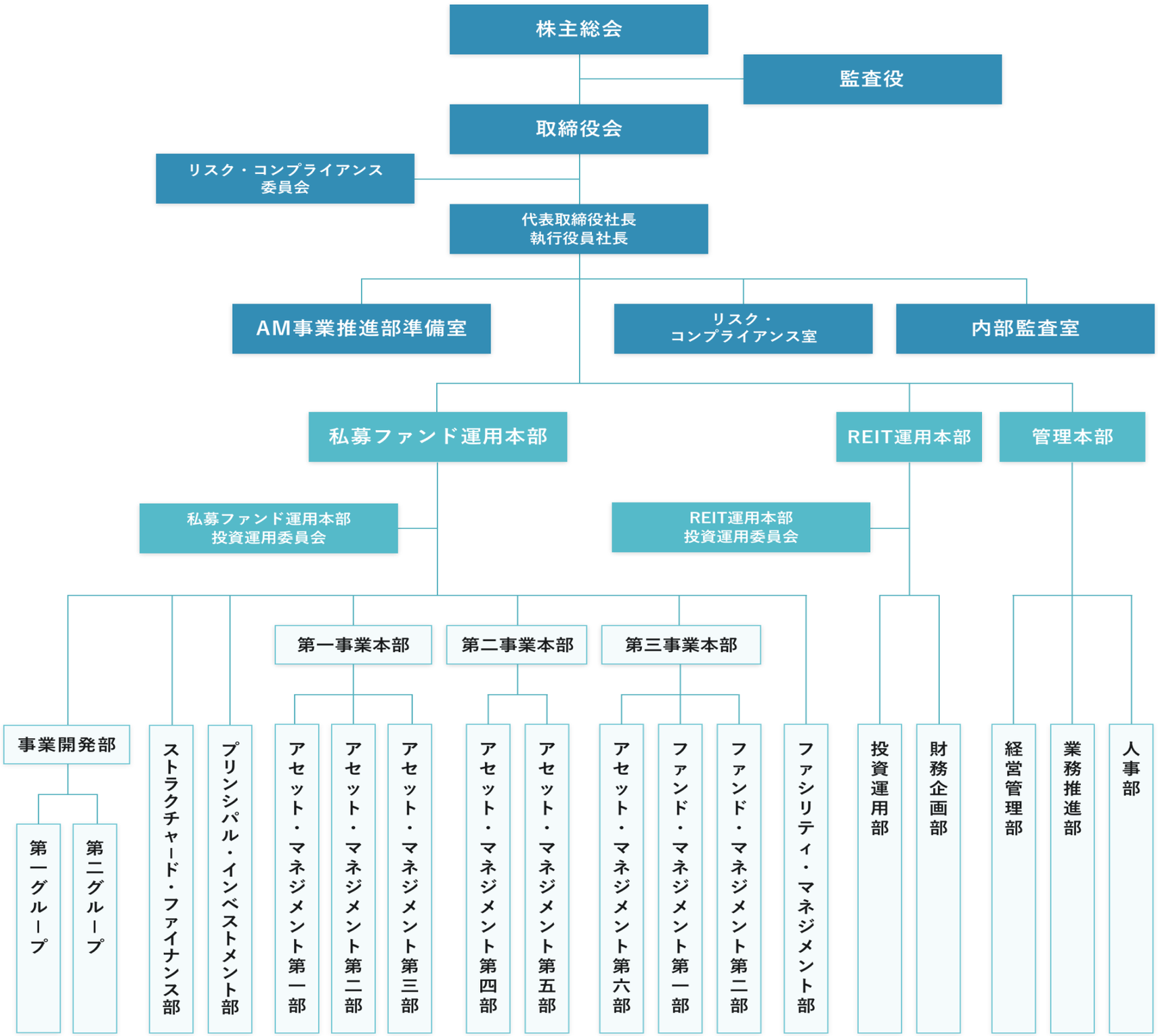
代表取締役社長　執行役員社長	塚田　良之
取締役　執行役員副社長 私募ファンド運用本部長（第二事業本部担当）兼　第二事業本部長	香山　秀一郎
取締役　専務執行役員　私募ファンド運用本部長　（第一事業本部・第三事業本部・事業開発部・ストラクチャード・ファイナンス部・プリンシパル・インベストメント部・ファシリティ・マネジメント部担当）	神谷　栄次
取締役	磯田　誠一郎
取締役 (非常勤)	平野　昇
取締役 (非常勤)	西本　亮司
社外取締役	小西　隆文
監査役	松﨑　洋一
執行役員　私募ファンド運用本部 副本部長 兼 第一事業本部長	久世　良孝
執行役員　私募ファンド運用本部 副本部長 兼 第三事業本部長 兼 ファンド・マネジメント第二部長	笹沢　剛久
執行役員　管理本部長	遠松　渉

資格保有者

■宅地建物取引士（合格者含む）	133名
■不動産コンサルティングマスター	13名
■不動産証券化協会認定マスター	37名
■一級建築士	2名
■ビル経営管理士（合格者含む）	7名

（2026年10月1日時点）

会社概要：組織図



2025年12月1日時点

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　資産運用業協会 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	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 Tosei Singapore Pte. Ltd.　他 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 トーセイ・プリンセススクゥエアー株式会社

2026年3月末日時点

金融商品取引法第37条に定める事項の表示

商号および登録番号

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第363号

業として行う金融商品取引業

当社は、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および投資運用業(不動産関連特定投資運用業)を行います。

当社が加入する協会等

一般社団法人　資産運用業協会
一般社団法人　第二種金融商品取引業協会
一般社団法人　不動産証券化協会
公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会

ご留意いただきたい事項

- 本資料は、有効な情報に基づき作成された当社の事業をご理解いただくためのものであり、必ずしも投資を勧誘するものではありません。
- 集団的投資スキーム(仕組み)を利用した不動産ファンドにおいては、当社が投資顧問契約あるいは投資一任契約を締結する法人等(SPC)から個別の契約に基づく手数料をいただきますが、その金額については、運用資産規模等に応じて個別協議のうえ決定されますので、一律に表示することはできません。
- 不動産ファンドにおいて運用する資産は、不動産あるいは不動産を信託財産とする信託受益権等となりますが、価値変動や金利情勢、テナント動向などの要因によって運用資産の価値の減少または配当が減少するリスクが存在します。(リスクの詳細については、実際の投資に際して、「契約締結前書面」にて必ずご確認願います。)

免責事項

- 本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の勧誘を目的としたものではありません。

- 本資料には、当社（トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに、当社が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する当社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、当社の分析・判断等については、当社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

- 第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、当社は一切の責任を負いかねます。

- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、当社の将来の業績等を保証するものではなく、また、当社の実際の業績等とは異なる場合があります。

TOSEI

TOSEI ASSET ADVISORS

TEL : 03-5439-8711
FAX : 03-5439-8716
URL : https://www.tosei-asset.co.jp