

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年7月21日
【発行者名】	トーセイ・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 大河内 幸貴
【本店の所在の場所】	東京都港区芝浦四丁目5番4号
【事務連絡者氏名】	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT運用本部財務企画部長 高橋 敦史
【連絡場所】	東京都港区芝浦四丁目5番4号
【電話番号】	03-5439-8721
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

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投資運用委員会及び本投資法人役員会において、本投資法人の投資対象にホテルを追加すること等を目的として、本投資法人に関する運用ガイドラインを一部変更することを決議し、これに伴い2026年1月29日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」の一部が変更されることになりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

本投資法人に関する運用ガイドラインについて、投資対象にホテルを追加する変更その他関連する変更が行われたことに伴い、直近有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。なお、ホテルを追加した変更箇所についてはその旨を示すため、適宜その前後に下線を付しております。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

（1）投資方針

① 本投資法人の基本理念

本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるトーセイ並びにその子会社及び関連会社（以下、トーセイと併せ「トーセイグループ」と総称します。）との間で、長期的な視野で不動産の開発やバリューアップ(注1)を行い、不動産と金融の融合を目指すという理念を共有しています。本投資法人は、かかる理念に基づく運用を行うことにより、投資主価値を向上していくことを目指します。

すなわち、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』のうち、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産(注2)を投資対象として、トーセイのコア・コンピタンスである3つの『力』（「目利き力」、「リーシング力」、及び「再生力」）を活用し、利回りの水準及び安定性を重視して賃貸不動産としてのポテンシャルを見極めるとともに、必要に応じた改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資運用を行い、投資主価値の向上を目指します。

さらに、本投資法人は、かかる運用により、既存建築ストックの活用・再生を通じた日本の不動産市場のより一層の活性化と、J-REIT市場の裾野拡大に貢献することも目指します。

(注1) 「バリューアップ」とは、劣化、陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加、コンバージョン等の建物仕様の変更、環境負荷低減対応のほか、空室の新規賃貸や賃料引き上げ等のリースアップを目的として講じる手段を総称する概念をいいます。以下同じです。

(注2) 「ボリュームゾーンの不動産」とは、オフィス、商業施設、住宅、ホテル（和式又は洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）及び物流施設の各カテゴリーの中でも相対的に中小規模の不動産の総称をいいます（いずれについても敷地となる土地を含みます。）。以下同じです。なお、2026年7月21日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において、投資対象資産にホテルを追加する規約の一部変更を行いました。

② 基本方針

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設を基本的な投資対象とする総合型J-REITとしてポートフォリオ構築を行います（詳細については、後記「③ ポートフォリオ構築方針－東京経済圏を中心とした総合型J-REIT」をご参照ください。）。ポートフォリオ構築に際しては、後記「（イ）トーセイのコア・コンピタンス」に記載のとおり、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することを基本方針として掲げています。当該基本方針を踏まえ、後記「（ロ）トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定」に記載のとおり、本投資法人は、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築年数にとらわ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て投資を行います。

（中略）

③ ポートフォリオ構築方針－東京経済圏を中心とした総合型J-REIT

（イ）ポートフォリオ構築における基本方針

（中略）

b. 用途－オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の5用途を基本的な投資対象とする総合型投資

本投資法人は主としてオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の5用途を基本的な投資対象とする総合型J-REITであり、ポートフォリオ全体に占める各用途の組入比率の上限（取得価格ベース）の目処として、オフィスは70%、商業施設は20%、住宅は70%、ホテルは20%、物流施設は10%を上限に投資することができるものとします(注)。本投資法人が、各用途の組入比率について上限を設定しつつも、それ以外の制限を特に設けないことにより、柔軟な運用が可能とされているのは、主にa) ボリュームゾーンの不動産についてはいずれの用途についても投資機会は潤沢に存在すると考えられるため、用途毎の不動産流通量やストック量の違い等を考慮したうえで用途間の想定比率等のガイドラインをあえて設定する必要性に乏しいと考えられること、b) 一棟の不動産について、単一の用途のみならず、事務所や店舗、住居等の複数の用途で複合的にフロアを構成する物件も多数存在し、このような複合用途の不動産についても本投資法人は積極的に投資を行う方針を有していること、及びc) トーセイが総合不動産会社として、不動産再生事業や不動産賃貸事業、不動産開発事業等の各事業セグメントにおいてこれら用途のいずれの不動産についても積極的に取り組んでおり、トーセイよりソーシングサポートの提供を受けることのメリットを最大限に享受することを企図していることによるものです。

また、ホテル及び物流施設を除き、リスク分散の観点から、原則として、特定のテナントに過度に依存することとなるような物件の取得は行わないこととし、特に、一棟全体を1テナントが賃借する物件（以下「シングルテナント物件」といい、シングルテナント物件のテナントを「シングルテナント」といいます。）については、退去リスクやテナント信用力等を加味して慎重に投資の可否を判断します。

(注) 2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

c. 規模－ボリュームゾーンの不動産への投資

本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保することを基本方針とし、1物件あたりの投資金額について原則として50億円（取得価格ベース）以下の不動産をターゲットとした投資を行います。具体的には、主として、以下のようなオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設に対して投資を行う方針です(注)。1物件あたりの投資金額を前記水準とし、数多くの不動産に投資を行うことは、ポートフォリオ全体として、稼働率の急激な低下等のリスクの分散につながり、収益変動リスクを抑制することに寄与し、本投資法人のキャッシュ・フローを安定させる観点からも意義が高いと本投資法人は考えています。

- ・オフィス： 中小規模オフィス
- ・商業施設： 消費者に日常的なサービスを提供する中小規模店舗からなる小商圏の都市型商業施設
- ・住 宅： 中間所得層を対象とする中小規模の賃貸住宅
- ・ホ テ ル： シングルユースを主体とする中小規模ホテル
- ・物流施設： 中小規模物流施設

(注) オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の複合的な用途に供される建物のうち、ボリュームゾーンの不動産に分類されるものを含みます。以下同じです。

(中略)

(二) 用途別の投資の意義

(中略)

d. ホテル

一般的にホテルは景気の影響等により収益性が変動しやすい資産ですが、本投資法人が投資対象とするホテルはビジネスホテルとし、原則としてホテルオペレーターへの一括賃貸を念頭においているため、比較的収益の安定性が見込まれるものと本投資法人は考えています。

なお、国土交通省観光庁による2026年4月「宿泊旅行統計調査」の結果においてビジネスホテル(注)の数はホテルカテゴリー全体のうち60.9%を占めていること及び本投資法人が主たる投資エリアとする東京経済圏におけるビジネスホテルの割合は全国のビジネスホテルのうち20.5%の比率であること、ならびにビジネスホテルの宿泊者数はホテルカテゴリー全体のうち61.3%を占めていることから、ホテルカテゴリーにおけるボリュームゾーンであると位置づけています。

(注) 「宿泊旅行統計調査」におけるビジネスホテルは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものをいいます。

e. 物流施設

(中略)

④ 「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「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資

本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産のうち、主として東京経済圏に所在する不動産に対して投資を行う方針です。具体的な投資対象の選定にあたっては、以下に記載する「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」への投資であること、「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資であることの双方又はいずれかを満たすことを検討のうえ、戦略的な投資を行っていきます。

(イ) 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

(中略)

d. ホテル

原則オペレーターに一括賃貸するビジネスホテルを、本投資法人の運用上のターゲットとします。当該対象のホテルは、一般的に出張ビジネスマンを対象とするビジネス利用を目的としたものであることから、景気動向に左右されやすい観光客等を対象としたホテルとの比較において、安定した需要を背景に安定した収益の確保ができる資産であると考えています。

e. 物流施設

(中略)

(ロ) 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産

(中略)

b. 築古物件への投資方針

本資産運用会社は、既存建築ストックの中でも特に一定の築年数を経た物件（以下「築古物件」といいます。）への投資判断を行うに際しては、以下のそれぞれの内容について十分に留意し、検討するものとします。

- ・ 物件は、一般に築年数に応じて投資リスクが高まることから、築古物件の取得に際しては、築年数に基づく投資リスクに見合った投資利回りが得られることを確認のうえ、改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性も踏まえて適正に評価を実施するものとします。
- ・ 本投資法人は資産の中長期保有を原則としているため、築古物件の取得を検討する場合には、特に当該物件のライフサイクルコストを適切に見極め、資本的支出計画等、物件の状況に応じた中長期の資産管理計画を立案し、当該計画の内容を物件の査定に織り込んだうえで築古物件に対する評価を行い取得するものとします。資本的支出計画には、物件の状況に応じて改修・改装工事等の実施を織り込むことがあります。
- ・ 特に住宅の築古物件については、適正な賃料設定、稼働率の将来予測等を実施し、高い投資利回り確保を念頭に適正な評価を実施するとともに、物件の規模感から機動的な物件の入替えが可能なものをターゲットとします。
- ・ ホテルについては、追加設備投資などについて、事前に見積もり、ホテルの用に供する部分を一括して賃貸した場合においても、ホテル稼働率、平均客室販売単価（以下「ADR」といいます。）、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（以下「RevPAR」といいます。）などの現況、及び、今後の見通しを精査したうえで、高い投資利回り確保を念頭に適正な評価を行うとともに、物件の規模感から機動的な物件の入替えが可能なものをターゲットとします。

⑤ 成長戦略

(中略)

(二) 本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間の不動産投資に関する特徴の違い

本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドは、トーセイのコア・コンピタンスを共有し、かかるノウハウを適用しうる投資機会をそれぞれが追求するため、立地や規模、用途、地域等の点で投資対象を厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として競合する可能性もあります。

具体的には、トーセイグループの事業セグメントのうち、不動産再生事業及び不動産ファンド・コンサルティング事業の各事業の間で、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドが競合する可能性があります。不動産再生事業においては、トーセイの事業戦略上投資対象とする不動産の用途、エリア及び規模が本投資法人の投資対象と一部重複します。具体的には、まず、用途に関して、本投資法人の投資対象であるオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設は全てトーセイの投資対象と重複します。

(中略)

⑥ 投資基準

(イ) 物件選別基準

運用資産を取得するに際しては、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案したうえで、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。なお、ホテルについては規模、設備・仕様、稼働率、ADR、RevPAR、テナントについて以下の基準を含む個別の判断により選別を行うものとします。

立地	地域、用途、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。	
建物規模	原則として下記の基準に合致する物件とします。	
	オフィス	延床面積 1,000㎡以上であるもの
	商業施設	延床面積 1,000㎡以上であるもの
	住居	専有面積 主となる住戸の専有面積が1住戸あたり20㎡以上であるもの
	ホテル	延床面積 1,000㎡以上であるもの
	物流施設	延床面積 1,000㎡以上であるもの
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準と同等若しくはそれ以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
	オフィス	i. 階高、天井高 ii. 貸室形状、フロア分割対応 iii. 床形状、床荷重 iv. OA対応 v. 空調方式 vi. 電気容量、電源 vii. セキュリティ対応 viii. 防災対応 ix. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）
	商業施設	i. 階高、天井高 ii. フロアプラン iii. 各貸室の用途変更に関する汎用性・転用性 iv. インフラ対応（電気・ガス・水道） v. 空調方式 vi. セキュリティ対応 vii. 防災対応 viii. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）
	住居	i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等）
	ホテル	i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等） ix. フロント設備

設備・仕様	物流施設	i. 倉庫種別（ドライ、冷凍・冷蔵、定温等） ii. 床加重 iii. 天井高、柱間隔 iv. トラックバースタイプ（高床式・低床式等） v. 昇降機・垂直搬送機仕様 vi. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場等）
	その他	それぞれの運営形態を遂行するに適した設備・仕様を具備していること。
(中略)		
テナント	テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性等を総合的に勘案したうえで、投資判断を行います。 また、ホテル及び物流施設を除き、原則として、複数のテナントと契約を締結している建物（以下「マルチテナント物件」といいます。）とします。ただし、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味したうえで投資対象とすることがあります。 <u>ホテルについては、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力、ホテル運営能力を分析して、判断を行います。</u> 物流施設については、賃借人の業態及びその業況トレンド等を十分に考慮したうえで判断を行いません。	
(後略)		

(ロ) 投資金額

運用資産の検討にあたり、後記a. ないしd. に留意し、後記の用途毎の投資金額を基準に分散投資します。

- a. ポートフォリオ全体に及ぼす影響
- b. 物件の属する地域の不動産市場の状況
- c. 運用管理面からみた投資採算性
- d. テナントの質、個別賃貸借契約の内容

最低投資金額	
用途	投資金額
オフィス	1物件あたり 8億円以上とする。
商業施設	1物件あたり 5億円以上とする。
住居	1物件あたり 3億円以上とする。
ホテル	1物件あたり10億円以上とする。
物流施設	1物件あたり10億円以上とする。

ただし、運用資産が上記最低投資金額の基準を充足しない場合であっても、複数の不動産を一括で取得する際に、最低投資金額の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合や、投資済み物件と関連性の高い不動産等の場合には、当該物件へ投資することができるものとします。

最高投資金額	
用途	投資金額
オフィス	いずれの区分においても1物件あたりの投資金額を原則として50億円以下とする。
商業施設	
住居	
ホテル	
物流施設	

前記最高投資金額及び最低投資金額の基準にかかわらず、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断し、かつポートフォリオ全体に与える影響（当該不動産の組入れによる各用途毎の投資比率構成及び投資法人全体のキャッシュ・フローに与える影響等）を検討したうえで、投資するものとします。

⑦ デューディリジェンス基準

(中略)

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定(注)の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）及び賃料支払状況等 退去リスクに関する状況等 テナントとの賃貸借契約の妥当性の検証 <u>ホテルにおいて、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力、及びホテル運営能力の検証</u>
(後略)		

(後略)

(2) 変更の年月日

2026年7月21日