【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年6月17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
【電話番号】	03-5439-8721
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	トーセイ・リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　369,778,500円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

トーセイ・リート投資法人
（英文表示：Tosei Reit Investment Corporation）
（以下「本投資法人」といいます。）

（注） 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

2,700口

（注1） 上記発行数は下記(注2)記載のトーセイ株式会社（以下「トーセイ」ということがあります。）を割当予定先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

（注2） 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		トーセイ株式会社
割当口数		2,700口
払込金額		369,778,500円
割当予定先の内容	本店所在地	東京都港区芝浦四丁目5番4号
	代表者の役職氏名	代表取締役社長　山口　誠一郎
	資本金の額 （2025年11月30日現在）	6,624百万円
	事業の内容	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
	大株主（2025年11月30日現在） (注3)	名古屋鉄道株式会社　15.46% 有限会社ゼウスキャピタル　12.37% 山口　誠一郎　11.12% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）　8.42% STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）　3.82% 株式会社日本カストディ銀行（信託口）　3.52% きらぼしキャピタル東京Ｓｐａｒｋｌｅ 投資事業有限責任組合　2.06% ＳＭＢＣ日興証券株式会社　1.55% HOST-PLUS PTY LIMITED-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）　1.54% CACEIS BANK, LUXEMBOURG BRANCH / AIF CLIENTS ASSETS （常任代理人　香港上海銀行東京支店）　1.52%

本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	―
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2025年10月31日現在）	67,001口
	取引関係		割当予定先は、本投資法人及びトーセイ・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。）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ます。
	人的関係		本書の日付現在において、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、本書の日付現在において、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の兼任先です。
本投資口の保有に関する事項			後記「第5 募集に関する特別記載事項　(3) 売却等の制限」をご参照ください。

(注3) 割当予定先の2026年2月25日付有価証券報告書に基づき記載しています。なお、2025年6月5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、2025年5月29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2025年11月30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	ダルトン・インベストメンツ・インク (Dalton Investments, Inc.)
住所	米国ネバダ州89117、ラスベガス市、ウエストサハラアベニュー9440 スイート215 (9440 West Sahara Avenue, Suite 215 Las Vegas, Nevada 89117, USA)
保有株券等の数（株）	2,434,800
株券など保有割合（%）	5.00

（４）【発行価額の総額】

369,778,500円

（５）【発行価格】

136,955円

(注) 発行価格については、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2026年6月16日の直前3か月間（2026年3月17日から2026年6月16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136,955円（円未満を切り捨て）としました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項については、後記「第5 募集に関する特別記載事項　(1) 発行条件等の合理性」をご参照ください。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位とします。

（８）【申込期間】

2026年6月25日（木）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店
東京都港区芝浦四丁目5番4号

（１１）【払込期日】

2026年6月29日（月）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三菱ＵＦＪ銀行　室町支店
東京都中央区日本橋本石町一丁目3番2号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当における手取金357,278,500円(注1)については、2026年6月末日までに行うことを予定している、2027年5月31日に弁済期限を迎える借入金（以下「既存借入金」といいます。）の一部期限前弁済（350百万円）のための資金の一部に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

(注1)　本第三者割当により調達する資金の総額369,778,500円から本第三者割当に係る諸費用12,500,000円を差し引いた手取金額です。以下同じです。
(注2)　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。

（１６）【その他】

①　募集事務の委託の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2026年6月17日付で、ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口募集事務委託契約を締結しています。

②　申込みの方法等

（イ）申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払込むものとします。
（ロ）割当予定先から割当投資口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった口数については失権します。

③　本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集に関する特別記載事項】

(1) 発行条件等の合理性

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、本役員会決議日の直前営業日である2026年6月16日の直前3か月間（2026年3月17日から2026年6月16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136,955円（円未満を切り捨て）としました。

払込価額136,955円は、本役員会決議日の直前営業日である2026年6月16日の終値128,700円からは6.4%のプレミアム、同直前営業日の直前1か月間（2026年5月18日から2026年6月16日まで）の終値の平均値130,272円（円未満を切り捨て）からは5.1%のプレミアム、同直前6か月間（2025年12月17日から2026年6月16日まで）の終値の平均値141,853円（円未満を切り捨て）からは3.4%のディスカウントとなっています。

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3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2,700口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数376,455口に対して、0.71%（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、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 新規取得資産の取得」に記載の本投資法人が2026年5月29日付で取得した不動産信託受益権（TRガーデン横浜中田）（以下「新規取得資産」といいます。）の取得資金及び関連費用の一部を調達するために実行した本借入れ(注1)により有利子負債が増加しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、本借入れの実施、新規取得資産の取得、本第三者割当の実施及び既存借入金の返済（以下、本借入れの実施、新規取得資産の取得、本第三者割当の実施及び既存借入金の返済を総称して「本取組み」といいます。）を実施しない場合に比べて、2026年10月期（第24期）の1口当たり分配金に対して増加の影響を与え、また、有利子負債比率（LTV）の引き下げが期待できること等に鑑みれば、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。

総資産LTV(注2)は2026年4月期末時点の47.9%から本借入れ後においては48.3%に、鑑定LTV(注3)は2026年4月期末時点の39.5%から本借入れ後においては39.9%に上昇しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の一部の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、本取組み後における総資産LTVは47.9%に、鑑定LTVは39.6%にそれぞれ変化する見込みです。本取組みの実施は有利子負債比率を引き下げるのみならず、財務基盤の強化並びに借入れ及び資本調達力の向上を実現することも目的としています。

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。

（注1） 本借入れの詳細については、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　3 資金の借入れ及びリファイナンス」をご参照ください。以下同じです。

（注2） 総資産LTVの算出にあたっては、以下の算式を使用しています。
総資産LTV＝有利子負債額(※1)÷資産総額(※2)×100

※1　有利子負債額は、2026年4月末日時点については同時点における有利子負債総額を、本借入れ後については2026年4月末日時点における有利子負債総額に本借入れの金額650百万円を加えた額を、本取組みの実施後については2026年4月末日時点における有利子負債総額に本借入れの金額650百万円を加え、2026年6月末日までに期限前弁済する予定の既存借入金350百万円を減じた額を、それぞれ用いています。以下同じです。なお、2026年5月29日に資金の借入れ（借換え）及び既存の借入金の期限前弁済を行っておりますが、有利子負債総額に変化はありません。

※2　資産総額は、2026年4月末日時点については同時点における貸借対照表上の総資産額を、本借入れ後については2026年4月末日時点における貸借対照表上の総資産額に本借入れの金額650百万円を加えた額を、本取組みの実施後については2026年4月末日時点における貸借対照表上の総資産額に本第三者割当による手取金357,278,500円及び本借入れの金額650百万円を加え、2026年6月末日までに期限前弁済する予定の既存借入金350百万円を減じた額を、それぞれ用いています。以下同じです。

（注3）　鑑定LTVの算出にあたっては、以下の算式を使用しています。
鑑定LTV＝有利子負債額÷（資産総額±含み損益額(※)）

※　含み損益額は、2026年4月末日時点については同時点における保有物件の帳簿価額と鑑定評価額の差額であり、本借入れ後及び本取組みの実施後については2026年4月末日時点の含み損益額に新規取得資産の取得価格と取得時の鑑定評価額の差額を加えた金額となります。

（注4）　LTVは小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3)　売却等の制限

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。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第22期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）　2026年1月29日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年1月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注)　以下の文中において記載する数値、比率及び年数は、別途注記する場合を除き、数値については単位未満（小数を記載した場合は記載した位未満）を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

1 本第三者割当について

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、本資産運用会社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、新規取得資産を670百万円(注2)で2026年5月29日に取得しました。新規取得資産の取得資金及び関連費用には、自己資金に加え、本借入れによって調達した資金を充当しています。

本第三者割当は、前記「第一部 証券情報　第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）　(15)　手取金の使途」に記載のとおり、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することを目的に行うものです。新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部を調達するために実行した本借入れにより有利子負債が増加しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、有利子負債比率（LTV）引き下げを図ります。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、前記「第一部 証券情報　第5 募集に関する特別記載事項　(1) 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、参照有価証券報告書をご参照ください。

(注2)　新規取得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。

2 新規取得資産の取得

本投資法人は、2026年5月29日付で新規取得資産を取得しました。

(1) 新規取得資産の内容

A. 新規取得資産の個別不動産の概要

以下の表は、新規取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表において用いられる用語は以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年4月30日現在の状況を記載しています。

① 「信託受益権の概要」について

- 「信託受託者」は、新規取得資産の信託受託者を記載しています。
- 「信託設定日」は、本書の日付現在設定されている信託が設定された日付を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、本書の日付現在設定されている信託の信託期間満了日を記載しています。

② 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、不動産の住居表示を記載しています。また、「住居表示」未実施の場合は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

③ 「土地」について

- 「地番」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「建ぺい率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、新規取得資産は、本書に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置が適用されます。また、敷地に適用される建ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい率に換算して記載しています。
- 「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 「所有形態」は、新規取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

④ 「建物」について

- 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。
- 「構造」及び「階数」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、附属建物の床面積を含みません。
- 「所有形態」は、新規取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

⑤ 「PM会社」について

「PM会社」は、新規取得資産について本書の日付現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。

⑥　「ML会社」について

「ML会社」は、新規取得資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約（以下「ML契約」ということがあります。）を締結している会社を記載しています。なお、「ML契約」とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人（マスターレッシー）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。

⑦　「特記事項」について

「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

⑧　「賃貸借の概要」について

・「賃貸借の概要」は、新規取得資産について、特に記載のない限り2026年4月30日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「総賃貸可能面積」は、新規取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
・「賃貸面積」は、新規取得資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、新規取得資産につき、パススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型ML契約」ということがあります。）が締結されているため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、「パススルー型ML契約」とは、ML契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいい、賃料固定型マスターリース契約（以下「賃料固定型ML契約」ということがあります。）とは、ML契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。以下同じです。
・「稼働率」は、新規取得資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載しています。
・「テナント数」は、新規取得資産に係る賃貸借契約に基づき、新規取得資産のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、エンドテナントの総数を記載しています。
・「年間賃料」は、新規取得資産に係る賃貸借契約（2026年4月30日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
・「敷金・保証金」は、新規取得資産に係る各賃貸借契約（2026年4月30日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2026年4月30日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するため、当該賃貸借契約に基づきかかる申入れや不払いを考慮することなく、「賃貸面積」「稼働率」「テナント数」「年間賃料」「敷金・保証金」等を記載しています。
・「契約形態」は、新規取得資産の取得年月日において効力を有する賃貸借契約の形態を記載しています。

⑨　「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、新規取得資産に係る不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書等の記載等に基づき、新規取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。

⑩　「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行ったJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

＜新規取得資産＞

Rd-46　TRガーデン横浜中田			分類		住宅
特定資産の概要					
取得年月日		2026年5月29日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		670百万円	信託受益権の概要	信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
鑑定評価額（価格時点）		701百万円（2026年3月31日）		信託設定日	2026年5月29日
				信託期間満了日	2036年5月31日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市泉区中田南四丁目5番9			
土地	地番	神奈川県横浜市泉区中田南四丁目992番1他	建物	建築時期	2004年5月
	建ぺい率	80.53%（注）		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上6階
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	986.38㎡		延床面積	1,977.44㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		三井ホームエステート株式会社	ML会社		三井ホームエステート株式会社
担保の概要		本書の日付現在、新規取得資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。			
特記事項 ・東京海上ディーアール株式会社作成の2026年4月付「エンジニアリング・レポート［N-flats横浜中田］」において、指摘事項がありますが、取得時までに是正されなかった事項については取得後に、売主の負担において是正することを売主と合意しています。					

（注）指定建ぺい率は本来第一種住居地域部分が60%、近隣商業地域部分が80%ですが、建築基準法第53条第3項第2号（角地緩和）による緩和措置が適用されます。記載の数値は、緩和措置を適用した各区域の基準容積率をその面積により加重平均した値を記載しています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,841.22㎡	テナント数	24
賃貸面積	1,841.22㎡	年間賃料	43百万円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	7百万円
契約形態	パススルー型ML契約		

本物件の特徴
・横浜市営地下鉄ブルーライン「中田」駅より徒歩約4分。 ・横浜市営地下鉄ブルーライン「中田」駅の他、同線「立場」駅まで徒歩約10分と複数駅が利用可能であり、「中田」駅からJR「横浜」駅へはJR湘南新宿ライン「戸塚」駅乗り換えで約20分と都心接近性は良好である。 ・周辺には、小学校・クリニック・郵便局などの様々な生活施設が徒歩10分圏内に整っていて生活利便性に優り、住宅立地として良好である。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	TRガーデン横浜中田		
鑑定評価額	701,000,000円		
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2026年3月31日		
項目		内容	概要等
収益価格		701,000,000	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格		714,000,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定。
(1)運営収益（　ア）－イ）　）		46,079,000	
	ア）潜在総収益	48,439,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
	イ）空室等損失等	2,360,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2)運営費用		12,204,000	
	維持管理費	2,184,000	予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費の水準に基づき査定。
	水道光熱費	869,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
	修繕費	2,593,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定。
	PMフィー	815,000	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	1,622,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定。
	公租公課	3,326,000	2025年度課税明細等に基づき査定。
	損害保険料	215,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料等に基づき査定。
	その他費用	580,000	
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）		33,875,000	
(4)一時金の運用益		83,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5)資本的支出		3,253,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定。
(6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）		30,705,000	
(7)還元利回り		4.3%	対象不動産の立地条件、建物条件・その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格		686,000,000	
	割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
	最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格		592,000,000	
土地比率		75.3%	
建物比率		24.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項			収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

B. 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、新規取得資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を東京海上ディーアール株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、本投資法人は、新規取得資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。同社作成の「地震PML（再）評価報告書」に記載された新規取得資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。地震PML（再）評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費（千円）（注1）	長期修繕費（千円）（注2）	地震PML（再）評価報告書作成業者	地震PML（再）評価報告書日付	PML値（%）
Rd-46	TRガーデン横浜中田	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	20	4,647	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2026年3月	7.2

（注1） 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

（注2） 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額を記載しています。

C. 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

新規取得資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上ディーアール株式会社から新規取得資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、新規取得資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
Rd-46	TRガーデン横浜中田	株式会社莫企画設計	株式会社莫企画設計	日本建設株式会社	横浜市建築主事	東京海上ディーアール株式会社

（注） 本表記載の名称は、新規取得資産の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

(2)新規取得資産取得後のポートフォリオの状況

新規取得資産取得後の運用資産(注)の区分、物件番号、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額、価格時点及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスは「O」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

(注) 「新規取得資産取得後の運用資産」とは、本投資法人が本書の日付現在保有している物件を総称していいます。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注1)	不動産鑑定評価額等(百万円)(注2)	価格時点(注2)	取得年月日(注3)
オフィス	O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	4.0	4,030	2026年4月30日	2014年11月28日
	O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.4	3,520	2026年4月30日	2014年11月28日
	O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.2	3,100	2026年4月30日	2014年11月28日
	O-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市	4,100	4.9	4,640	2026年4月30日	2015年11月17日
	O-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	2.0	2,050	2026年4月30日	2015年11月17日
	O-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2,360	2026年4月30日	2015年11月17日
	O-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	1.8	1,890	2026年4月30日	2016年8月31日
	O-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	2.8	2,980	2026年4月30日	2016年11月2日
	O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	1.6	1,730	2026年4月30日	2016年11月2日
	O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	1.5	1,440	2026年4月30日	2017年11月2日
	O-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	4.5	4,090	2026年4月30日	2018年11月2日
	O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	2,650	3.1	2,900	2026年4月30日	2018年11月2日
	O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2,050	2.4	2,180	2026年4月30日	2019年12月2日
	O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	880	1.0	906	2026年4月30日	2019年11月5日
	O-15	八王子トーセイビル	東京都八王子市	1,600	1.9	1,810	2026年4月30日	2020年5月29日
	O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115	1.3	1,180	2026年4月30日	2021年12月24日
	O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833	1.0	902	2026年4月30日	2021年12月24日
	小計		－	33,897	40.1	41,708	－	－
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	2.8	2,650	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	2.3	2,300	2026年4月30日	2015年11月17日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	1.7	1,520	2026年4月30日	2017年11月2日
	小計		－	5,730	6.8	6,470	－	－
オフィス及び商業施設の中計			－	39,627	46.9	48,178	－	－

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注1）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注2）	価格時点（注2）	取得年月日（注3）
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	1.8	2,300	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.5	1,810	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	1.2	1,410	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.2	1,320	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.0	1,010	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	0.9	1,120	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	0.7	840	2026年4月30日	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	3.3	3,430	2026年4月30日	2015年11月17日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	0.8	776	2026年4月30日	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.2	2,210	2026年4月30日	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストン東久留米	東京都東久留米市	1,650	2.0	1,830	2026年4月30日	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	1.7	1,780	2026年4月30日	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.0	965	2026年4月30日	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	0.8	775	2026年4月30日	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	0.7	634	2026年4月30日	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	2.1	2,060	2026年4月30日	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.3	1,290	2026年4月30日	2018年11月2日
	Rd-20	ペルソナージュ横浜	神奈川県横浜市	740	0.9	797	2026年4月30日	2018年11月2日
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	0.7	738	2026年4月30日	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.2	1,160	2026年4月30日	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.3	3,060	2026年4月30日	2019年12月2日
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	980	1.2	1,160	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.0	1,160	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-26	グランドゥールふじみ野	埼玉県富士見市	822	1.0	883	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	0.9	904	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	0.9	858	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.8	720	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595	0.7	672	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.6	545	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	0.4	442	2026年4月30日	2019年11月5日
	Rd-33	T's gardenセンター南	神奈川県横浜市	1,140	1.3	1,470	2026年4月30日	2020年12月17日
	Rd-34	ブールヴァル舞岡	神奈川県横浜市	810	1.0	924	2026年4月30日	2020年12月17日
	Rd-35	T's garden小岩	東京都江戸川区	490	0.6	616	2026年4月30日	2020年12月17日
	Rd-36	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ	神奈川県横浜市	480	0.6	571	2026年4月30日	2020年12月17日
	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	1,060	1.3	1,260	2026年4月30日	2021年12月24日

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	投資比率（%）(注1)	不動産鑑定評価額等（百万円）(注2)	価格時点（注2）	取得年月日（注3）
住宅	Rd-38	T's garden越谷大袋	埼玉県越谷市	804	1.0	915	2026年4月30日	2021年12月24日
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790	0.9	883	2026年4月30日	2021年12月24日
	Rd-40	T's garden都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660	0.8	766	2026年4月30日	2021年12月24日
	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620	0.7	774	2026年4月30日	2021年12月24日
	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市	780	0.9	861	2026年4月30日	2023年3月1日
	Rd-43	T's garden西寺尾	神奈川県横浜市	3,000	3.6	3,360	2026年4月30日	2024年1月30日
	Rd-44	ルート相模が丘	神奈川県座間市	670	0.8	717	2026年4月30日	2024年1月30日
	Rd-45	TRガーデン蕨	埼玉県川口市	1,053	1.2	1,140	2026年4月30日	2025年8月29日
	Rd-46	TRガーデン横浜中田	神奈川県横浜市	670	0.8	701	2026年3月31日	2026年5月29日
	小計		－	44,820	53.1	53,617	－	－
合計			－	84,447	100.0	101,795	－	－

(注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各物件の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された評価額を記載しており、「価格時点」とは、不動産鑑定評価書等に記載された価格時点をいいます。

(注3) 「取得年月日」は、各運用資産に係る売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

(3) 建物等の概要

本投資法人の2026年4月30日現在における各運用資産(注1)の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、パススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期(注4)	築年数(年)(注5)	年間賃料(百万円)(注6)(注13)	敷金・保証金(百万円)(注7)(注13)	総賃貸面積(㎡)(注8)(注13)	総賃貸可能面積(㎡)(注9)	稼働率(%)(注10)(注13)	テナント数(注11)(注13)
オフィス	O-01	多摩センタートーセイビル	1989年7月	36.8	364	270	9,271.40	9,686.82	95.7	39
	O-02	KM新宿ビル	1991年9月	34.6	187	112	3,403.89	3,403.89	100.0	8
	O-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	35.5	179	142	3,346.44	3,346.44	100.0	8
	O-04	関内トーセイビルⅡ	1984年2月(注12)	42.2(注12)	312	334	6,919.19	6,919.19	100.0	42
	O-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	32.2	133	87	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	O-06	新横浜センタービル	1990年12月	35.4	158	137	3,884.82	3,884.82	100.0	16
	O-07	西台NCビル	1992年3月	34.1	136	88	3,798.48	3,798.48	100.0	10
	O-08	JPT元町ビル	1991年10月	34.5	177	134	4,749.04	5,410.81	87.8	7
	O-09	白山麻の実ビル	1993年7月	32.8	94	69	1,701.40	1,856.11	91.7	10
	O-10	長者町デュオビル	1993年7月	32.8	90	70	2,217.02	2,217.02	100.0	13
	O-11	NU関内ビル	1987年2月	39.2	306	199	8,025.76	8,025.76	100.0	32
	O-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	33.2	199	137	5,483.80	5,660.20	96.9	19
	O-13	関内ワイズビル	1991年2月	35.2	142	109	3,568.43	3,568.43	100.0	5
	O-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	33.3	76	67	2,594.32	2,707.69	95.8	13
	O-15	八王子トーセイビル	1988年2月	38.2	129	125	3,540.06	3,540.06	100.0	11
	O-16	本厚木トーセイビルⅡ	1995年5月	30.9	80	69	2,531.13	2,754.53	91.9	15
	O-17	千葉中央トーセイビル	2009年1月	17.2	57	34	1,762.92	1,762.92	100.0	13
	小計		－	－	2,826	2,189	69,986.07	71,731.14	97.6	270
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	33.4	188	270	5,890.90	5,890.90	100.0	16
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル(注2)	1997年8月	28.7	157	54	6,089.72	6,089.72	100.0	6
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	39.9	107	74	2,541.14	2,832.46	89.7	23
	小計		－	－	453	398	14,521.76	14,813.08	98.0	45
オフィス及び商業施設の中計			－	－	3,279	2,588	84,507.83	86,544.22	97.6	315
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	15.3	105	17	2,169.38	2,169.38	100.0	55
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	37.1	101	10	3,766.07	3,876.47	97.2	70
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	18.1	67	13	1,302.19	1,392.13	93.5	16
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	17.2	70	7	2,039.93	2,067.93	98.6	58
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	34.9	53	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	31.2	69	7	2,393.55	2,499.93	95.7	43
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	33.8	57	4	1,805.20	1,866.11	96.7	68
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	18.1	225	70	6,661.70	6,758.52	98.6	140
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	28.1	48	6	1,592.59	1,652.93	96.3	26
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	34.2	130	28	4,558.96	4,558.96	100.0	49
	Rd-13	マイルストン東久留米	1989年9月	36.6	128	16	3,495.59	3,546.93	98.6	163
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	31.6	114	17	5,519.36	5,644.16	97.8	81
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	35.2	64	8	2,570.40	2,643.84	97.2	32
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	37.2	57	33	2,732.98	2,802.74	97.5	30
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	35.5	50	4	1,399.83	1,419.39	98.6	69
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	9.2	123	11	2,962.48	2,962.48	100.0	65
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	32.2	66	7	2,211.64	2,396.40	92.3	37
	Rd-20	ペルソナージュ横浜	1990年12月	35.4	57	6	1,921.30	1,988.25	96.6	76

区分	物件番号	物件名称	建築時期(注4)	築年数(年)(注5)	年間賃料(百万円)(注6)(注13)	敷金・保証金(百万円)(注7)(注13)	総賃貸面積(㎡)(注8)(注13)	総賃貸可能面積(㎡)(注9)	稼働率(%)(注10)(注13)	テナント数(注11)(注13)
住宅	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	29.3	49	6	2,241.38	2,316.26	96.8	47
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	36.5	86	27	2,666.28	2,705.70	98.5	58
	Rd-23	T's garden北柏	1992年1月 1992年1月 2008年9月 2008年9月	34.3 34.3 17.6 17.6	211	23	13,112.72	13,377.44	98.0	140
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	37.1	77	7	4,091.77	4,201.77	97.4	74
	Rd-25	T's garden永山	1986年6月	39.9	83	4	4,017.24	4,286.89	93.7	98
	Rd-26	グランドゥールふじみ野	1997年2月	29.2	66	5	2,122.68	2,144.34	99.0	97
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	37.9	60	4	2,703.55	2,845.88	95.0	57
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	39.1	58	6	2,882.13	3,041.50	94.8	54
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	36.4	51	10	2,339.40	2,464.40	94.9	36
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	34.1	51	5	3,092.02	3,265.30	94.7	42
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	20.2	36	4	1,195.67	1,195.67	100.0	41
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	34.6	29	4	1,203.73	1,263.32	95.3	21
	Rd-33	T's gardenセンター南	2007年1月	19.3	76	7	1,833.79	1,947.15	94.2	69
	Rd-34	ブールヴァル舞岡	2003年12月	22.4	63	5	2,935.68	3,002.40	97.8	43
	Rd-35	T's garden小岩	1993年4月	33.1	33	3	1,183.20	1,183.20	100.0	20
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	1988年9月	37.6	38	0	990.61	1,050.06	94.3	51
	Rd-37	セルリアン・シティ	1991年5月	34.9	86	45	3,147.43	3,199.69	98.4	44
	Rd-38	T's garden越谷大袋 (注3)	1991年3月	35.1	68	18	3,485.76	3,655.13	95.4	51
	Rd-39	T's garden梶ヶ谷	1993年5月	33.0	51	2	1,074.90	1,107.32	97.1	59
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	1989年5月	37.0	55	4	1,517.46	1,562.26	97.1	45
	Rd-41	グリーンスターハイツ	1992年8月	33.7	49	13	1,634.42	1,634.42	100.0	24
	Rd-42	サンハウス野並	1987年9月	38.6	53	14	3,179.99	3,300.40	96.4	53
	Rd-43	T's garden西寺尾	1999年10月	26.5	172	23	7,465.28	7,920.48	94.3	71
	Rd-44	ルート相模が丘	2009年11月	16.5	45	4	1,602.53	1,717.19	93.3	56
	Rd-45	TRガーデン蕨	1997年8月	28.7	46	3	1,910.20	2,408.20	79.3	23
	小計		－	－	3,297	538	124,501.20	128,811.15	96.7	2,479
合計／平均			－	32.1 (注12)	6,577	3,126	209,009.03	215,355.37	97.1	2,794

(注1) 2026年4月30日現在における運用資産には新規取得資産を含みません。以下同じです。

(注2) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社（以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。）との間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、同社及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2025年11月30日付で終了しました。2025年12月1日以降、トーセイ・コミュニティは、トーセイとエンドテナントとの間で締結されている建物賃貸借契約上の賃貸人の地位、並びにこれに基づく権利及び義務をトーセイから承継しています。以下同じです。

(注3) 本物件については、2021年12月24日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち一部区画については2021年12月24日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間の賃料固定型ML契約は、2025年12月31日付で終了しました。2026年1月1日以降、トーセイ・コミュニティは、トーセイとエンドテナントとの間で締結されている建物賃貸借契約上の賃貸人の地位、並びにこれに基づく権利及び義務をトーセイから承継しています。以下同じです。

(注4) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。

(注5) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2026年4月30日までの経過年数を記載しています。また、合計／平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。

(注6) 「年間賃料」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

(注7) 「敷金・保証金」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。

(注8) 「総賃貸面積」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注9) 「総賃貸可能面積」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能

と考えられる部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。

（注10）「稼働率」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきパススルー型ML契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載しています。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。

（注11）「テナント数」は、2026年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該運用資産につきパススルー型ML契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。以下同じです。

（注12）関内トーセイビルⅡは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。建築時期の記載は建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月を記載し、関内トーセイビルⅡの築年数及び平均築年数はかかる新築年月に基づき計算した年数を記載しています。

（注13）エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2026年4月30日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(4) 担保の状況

2026年4月30日現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。

(5) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2026年4月30日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(6) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の各運用資産につき、2026年4月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）	総賃貸面積（㎡）	面積比率（%）(注1)	契約満了日（注2）	契約形態（注3）	敷金・保証金（百万円）
トーセイ・コミュニティ株式会社(注4)	不動産管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルⅡ 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 関内ワイズビル 本厚木トーセイビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと T's garden新小岩 マイルストン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Jパレス桜台 ペルソナージュ横浜 T's garden西八王子WEST T's garden北柏 センチュリー浦和 T's garden永山 グランドゥールふじみ野 T's garden一橋学園 T's garden蕨Ⅱ T's garden蕨Ⅲ T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無	4,783	148,006.71	70.8	2026年11月30日	普通建物賃貸借契約	2,510
		西台NCビル TRガーデン蕨	183	5,708.68	2.7	2026年8月31日	普通建物賃貸借契約	91
		T's garden大島 八王子トーセイビル	215	6,206.34	3.0	2026年5月31日	普通建物賃貸借契約	152
		本厚木トーセイビルⅡ 千葉中央トーセイビル T's gardenセンター南 ブールヴァル舞岡 T's garden小岩 T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ セルリアン・シティ T's garden越谷大袋 T's garden梶ヶ谷 T's garden都筑ふれあいの丘 グリーンスターハイツ	660	22,097.30	10.6	2026年12月31日	普通建物賃貸借契約	204
		T's garden西寺尾 ルート相模が丘	218	9,067.81	4.3	2027年1月31日	普通建物賃貸借契約	27

（注1） 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

（注2） 「契約満了日」は、2026年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。

（注3） 「契約形態」は、2026年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。

（注4） 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産について、2026年4月30日現在で本投資法人又は信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。
また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館及びサンハウス野並を除く運用資産に係るPM会社であり、本投資法人との間でPM契約を締結しているT’s garden都筑ふれあいの丘Ⅱを除き、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(7) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、2026年4月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(㎡)	面積比率(%)	契約満了日	契約形態
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.4	2026年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	武蔵藤沢トーセイビル	2,985.25	1.4	2027年 8月18日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28 316.04 293.74 合計：2,168.06	1.0	2027年 1月 4日 2026年10月14日 2026年 9月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	武蔵藤沢トーセイビル	1,868.88	0.9	2026年 8月18日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内ワイズビル	1,578.83	0.8	2026年 4月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	0.7	2026年 8月31日	普通建物賃貸借契約
ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	285.69 360.31 178.52 181.82 538.58 合計：1,544.92	0.7	2027年 1月15日 2026年 5月31日 2027年 3月31日 2027年 4月30日 2027年 4月24日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	NU関内ビル	832.11 514.96 合計：1,347.07	0.6	2027年 7月22日 2027年 8月31日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	Rising Place川崎二番館	591.76 435.49 239.00 合計：1,266.25	0.6	2027年 3月 9日 2027年 4月 9日 2026年 4月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	八王子トーセイビル	94.16 110.01 274.31 509.47 93.73 合計：1,081.68	0.5	2026年 9月30日 2027年 2月28日 2026年 8月31日 2027年 3月19日 2026年 6月 4日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

(注)　エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、エンドテナント名及び物件名称は開示していません。

(8) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、2026年4月30日現在において、本資産運用会社の社内規程である利害関係人取引規程上の利害関係人をエンドテナントとする賃貸借はありません。

3 資金の借入れ及びリファイナンス

本投資法人は、新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2026年5月29日付で、以下の本借入れを行っています。また、本投資法人は同日付で、同日に返済期日が到来した借入金（借入残高4,300百万円）の返済資金及び2026年8月28日に返済期限が到来する予定であった借入金（借入残高600百万円）の期限前弁済資金に充当するために以下のリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）を行っています。

＜本借入れの概要＞

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	利率 (注2)	借入 金額	借入日	返済期限
長期	株式会社みずほ銀行	変動	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）(注3)+年率0.300%	650百万円	2026年 5月29日	2027年 5月31日

(注1) 「長期」とは、借入期間が1年超のものをいいます。以下同じです。
(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。以下同じです。
(注3) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/rate/）でご確認いただけます。以下同じです。

＜本リファイナンスの概要＞

①タームローン（グリーンローン）（期間5.0年）（注）

区分	借入先	変動固定 区分	利率	借入 金額	借入日	返済期限
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行	固定	3.16625%	1,650百万円	2026年 5月29日	2031年 5月30日

(注) グリーンローンを含む「グリーンファイナンス」とは、適格クライテリアを満たす特定資産又はプロジェクトの改修工事に係る資金若しくは新規取得資金又はこれらに要した借入金及び投資法人債のリファイナンスへの充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達をいいます。

②タームローン（グリーンローン）（期間5.0年）

区分	借入先	変動固定 区分	利率	借入 金額	借入日	返済期限
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行	固定	3.16625%	800百万円	2026年 5月29日	2031年 5月30日

③タームローン（期間6.0年）

区分	借入先	変動固定 区分	利率	借入 金額	借入日	返済期限
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社関西みらい銀行	変動	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）+年率0.650%	2,450百万円	2026年 5月29日	2032年 5月31日

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」に記載の投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。

（前略）

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

a.　トーセイグループへの依存に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用し、また、スポンサーサポート等に関する覚書に基づき、トーセイから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享受することにより、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、トーセイは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、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の兼任先です。

また、新横浜センタービル、Rising Place川崎二番館、サンハウス野並、TRガーデン蕨及びTRガーデン横浜中田を除く運用資産は全てトーセイグループが売主です。また、本投資法人又は運用資産に係る信託受託者は、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館、Rising Place川崎二番館、サンハウス野並及びTRガーデン横浜中田を除きトーセイ・コミュニティにPM業務を委託し、パススルー型ML契約を締結しています。今後も、同様にトーセイグループからの物件取得や、PM業務の委託の締結等が見込まれます。さらに、本投資法人は、トーセイから商標の使用許諾を受けています。

（中略）

④　不動産及び信託受益権に関するリスク

（中略）

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物であり、単独所有の対象となる専有部分（居室等）、共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物は、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第1項）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には、原則として、集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

（後略）

5 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは後記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(a) 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年 1月 1日 ～ 2047年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2048年 1月 1日 ～	20.15%　（所得税15.15%　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注2）2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
（注3）2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
（注4）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有（2023年10月1日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総数の3%以上を保有する者を含む。））に対しては、前記税率ではなく、所得税20.42%（2048年1月1日以降は20.2%）の源泉徴収税率が適用されます。

(b) 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記(a)の税率より低くなる場合
・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記d. (b)をご参照ください。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	－
税率	累進税率	上記(a)と同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	合計所得金額に含まれない

（注1） 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。
（注2） 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
（注3） 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

(c) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注） 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(d)　少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年に一般NISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

また、現行の一般NISAの非課税管理勘定の設定期間の終了に合わせて、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されました。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（つみたて投資枠）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様のため、つみたて投資枠では上場株式等の個別銘柄の取得はできません。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（成長投資枠）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。

年間投資上限額	一般NISA	ジュニアNISA	新NISA （成長投資枠）
2014年～2015年	100万円	－	－
2016年～2023年	120万円	80万円	－
2024年～	－	－	240万円

（注1）一般NISA及び新NISAはその年の1月1日において成年者である者、ジュニアNISAはその年の1月1日において未成年者である者による非課税口座の開設が可能です。（2027年以降については、未成年者も非課税口座の開設が可能です。未成年者の非課税口座に設けられる未成年者特定累積投資勘定の対象商品はつみたてNISAと同様であるため、本投資法人の投資口を取得することはできません。）

（注2）つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

b.　一時差異調整引当額の分配に係る税務

投資法人が行う利益の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、前期における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c.　その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(a)　みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、前記aにおける利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(b)　みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価の額(注1)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記dにおける投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1)　譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合（なお、純資産減少割合は、本投資法人から通知するものとします。）

(注2)　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3)　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d.　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(a)　税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年 1月 1日　～　2047年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2048年 1月 1日　～	20.15%　（所得税15.15%　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注2）2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
（注3）2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

(b)　上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得等の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(c)　源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、前記(a)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(d)　少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(b)及び(c)の損益通算や繰越控除は適用できません。

また、新NISAにおいては、非課税保有期間が無期限化されたため、成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、譲渡の時期にかかわらず一般NISAと同様の課税関係が適用されます。

（注）NISAの年間投資上限額については上記「a. 利益の分配に係る税務(d)少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、後記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税、復興特別所得税及び防衛特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年 1月 1日　～　2047年12月31日	15.315%
2048年 1月 1日　～	15.15%

（注1）2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注2）2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
（注3）2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

b.　一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、前期における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要になります。

c.　その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（注）ただし、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

(a) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、前記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(b) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価の額、譲渡損益の額及び調整後の取得価額の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

d.　投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されています。

不動産の所有権の取得日	2027年3月31日まで	2027年4月1日～ 2029年3月31日	2029年4月1日～
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%		

（注）倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減されています。

b. 不動産取得税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1）共同住宅及びその敷地にあっては、建物の全ての区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては2017年4月1日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。

（注2）倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

（注3）病院・診療所、有料老人ホーム等（地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護病院施設等及び特定民間施設）とその敷地は、2017年4月1日以後取得分から軽減の対象となります。

6 本資産運用会社における取締役及び執行役員の役職変更並びに重要な使用人の変更

本資産運用会社は、2026年1月15日開催の取締役会において2026年2月1日付の取締役の役職変更を、2026年2月26日開催の臨時取締役会において2026年3月1日付の取締役及び執行役員の役職変更並びに重要な使用人の変更を決議しました。当該決議による本書の日付現在の役職員の変更の概要は以下のとおりです。

① 取締役の役職変更

(2026年2月1日付)

氏名	役職（新）	役職（旧）
香山　秀一郎	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）	取締役執行役員副社長

(2026年3月1日付)

氏名	役職（新）	役職（旧）
神谷　栄次	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）	取締役常務執行役員 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）

② 執行役員の役職変更

(2026年3月1日付)

氏名	役職（新）	役職（旧）
柴田　康司	執行役員 私募ファンド運用本部副本部長 兼 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 第二事業本部長 兼 アセット・マネジメント第五部長

③ 重要な使用人の変更

(2026年3月1日付)

氏名	役職（新）	役職（旧）
大河内　幸貴	REIT 運用本部長	REIT 運用本部長 兼 投資運用部長
飯田　剛	REIT 運用本部 投資運用部長	REIT 運用本部 投資運用部 担当部長

なお、新REIT 運用本部 投資運用部長の飯田剛の略歴は以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
飯田　剛	2004年4月	株式会社ゴールドクレスト 入社
	2011年7月	シービーアールイー株式会社 入社
	2013年1月	ユニゾホールディングス株式会社 入社
	2015年11月	いちご株式会社 入社 いちご投資顧問株式会社出向
	2019年4月	いちご株式会社 心築事業本部
	2022年4月	いちご株式会社 いちご地所株式会社出向
	2023年12月	みずほリアルティ One 株式会社 入社 みずほ不動産投資顧問株式会社出向
	2025年12月	トーセイ株式会社 入社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社出向 REIT 運用本部 投資運用部 担当部長
	2026年3月	同社 REIT 運用本部 投資運用部長

7 本投資法人の規約の一部変更及び役員の選任に関する議案の提出

本投資法人は、以下の内容の規約の一部変更、執行役員及び監督役員並びに補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る議案を2026年7月21日に開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に上程する予定です。

① 規約の一部変更

規約の一部変更の内容は、以下のとおりです（下線は変更部分を示します。）。

変 更 前	変 更 後
投資法人規約	投資法人規約
第11条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1．～2．（記載省略） 3. ①～④（記載省略） ⑤ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第11号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。） 4．（記載省略）	第11条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1．～2．（現行どおり） 3. ①～④（現行どおり） ⑤ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第11号。その後の改正を含む。）に基づく国際協力排出削減量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。） 4．（現行どおり）
第12条（投資方針） 1．本投資法人の投資対象である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産は、主として東京経済圏及び一部の主要地方都市に所在する不動産とし、その用途は、主としてオフィス、商業施設、住宅及び物流施設（これらの複合用途を含む。）とする。 2．～3．（記載省略）	第12条（投資方針） 1．本投資法人の投資対象である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産は、主として東京経済圏及び一部の主要地方都市に所在する不動産とし、その用途は、主としてオフィス、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う。）及び物流施設（これらの複合用途を含む。）とする。 2．～3．（現行どおり）
第18条（資産評価の方法及び基準） (1)～(9)（記載省略） (10)その他 上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。	第18条（資産評価の方法及び基準） (1)～(9)（現行どおり） (10)その他 上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、一般社団法人資産運用業協会（以下「運用協会」という。）の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。
第25条（金銭の分配の方針） 1．（記載省略） 2．利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の定める規則を含む。）に定める金額を限度として、本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて投資主に金銭で分配することができる。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。	第25条（金銭の分配の方針） 1．（現行どおり） 2．利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断した場合、法令等（運用協会の定める規則を含む。）に定める金額を限度として、本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて投資主に金銭で分配することができる。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。
第28条（投信協会規則） 本投資法人は、本規約に定める他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。	第28条（運用協会規則） 本投資法人は、本規約に定める他、金銭の分配にあたっては、運用協会の定める規則等に従うものとする。

② 執行役員及び監督役員の選任

執行役員大河内幸貴、監督役員菅谷貴子及び田島照久は、2026年7月31日をもって任期満了となるため、本投資主総会において、改めて執行役員として大河内幸貴を、監督役員として新たに緑川由香及び小峰雄一を、それぞれ選任します。

③ 補欠執行役員及び補欠監督役員の選任

本投資主総会において、執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員として高橋敦史を、補欠監督役員として堀岡咲子を、それぞれ選任します。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

トーセイ・リート投資法人　本店
（東京都港区芝浦四丁目5番4号）

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）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条及び第152条第1項）。投資主は、証券保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条及び第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。