

2026 年 7 月 21 日

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

大河内 幸貴

(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 塚田 良之

問合せ先 REIT 運用本部財務企画部長 高橋 敦史

(TEL. 03-5439-8721)

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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。）投資運用委員会、及び本日開催の本投資法人役員会において、本投資法人に関する運用ガイドラインを下記のとおり変更することを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用ガイドライン変更の理由

2026 年 6 月 17 日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」及び本日付「投資主総会決議に関するお知らせ」で公表しましたとおり、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、規約の一部変更議案を、本日開催の第 7 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議し、本件は原案のとおり承認可決されました。これに伴い、本投資法人に関する運用ガイドラインにおいても、投資対象にホテルを追加し、各用途の組入比率の上限の見直し等を内容とする変更を行うものです。

2. 運用ガイドライン変更に伴う投資方針の主な変更内容（下線は変更部分を示します）。

（前略）

第 2 条 （本投資法人の基本方針）

1. 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の 5用途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う。ポートフォリオ構築に際しては、当会社の親会社であるトーセイ株式会社（以下「トーセイ」という。）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投資資産の長期的な運用に活用することを基本方針とする。

（中略）

第 4 条 （ポートフォリオ構築基準）

（中略）

(2) 用途

ア. 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する（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する。）。

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」という。）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する。

イ. 本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産（オフィス、商業施設、住宅、ホテル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う（敷地となる土地を含む。）。以下同じ。）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う。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とする（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む。以下同じ。）。

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	<u>シングルユースを主体とする中小規模ホテル</u>
物流施設	中小規模物流施設

（中略）

(3) 「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

（中略）

イ. 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）

(イ) 築古物件への投資方針

（中略）

(d) 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」という。）、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」という。）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する。

（中略）

(6) 取得基準

ア. 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するものとする。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もできるものとする。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する。

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う。		
建物規模 設備・仕様	原則として後記の基準に合致する物件とする。		
	オフィス	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	商業施設	延床面積	1,000 m ² 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 住戸あたりの 20 m ² 以上であるもの
	ホテル	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	物流施設	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	後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する。		
	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、ゴミ収集場等） ix. フロント設備
	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。
遵法性	都市計画法、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。）等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とする。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後に是正可能な物件に関しては、投資対象とすることができる。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とする。
耐震性	原則として、新耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和 55 年政令第 196 号）により改正され、昭和 56 年 6 月 1 日に施行した建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）により導入された耐震基準をいう。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別の PML 値が 20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体の PML 値が 15%未満を維持できる物件とする。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とする。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が 80%以上の物件とする。ただし、稼働率が 80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとする。この場合、その達成までに一定の時間を要すると判断した場合には賃料固定型 ML 契約の導入を併せて検討するものとする。詳細は第 6 条（4）「ML 契約に関する方針」参照。
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む。）、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、投資判断を行う。 また、ホテル及び物流施設を除き、原則として、マルチテナント（複数のテナントと契約を締結している建物）とする。ただし、シングルテナントの場合にも、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る。 <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、判断する。</u> <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する。</u>
権利関係	原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とする。ただし、後記に示す形態の物件についても、それぞれに定める検証を行ったうえで投資対象とすることができる。 i. 共有物件 ii. 区分所有建物及びその敷地 iii. 借地権付建物

境界	原則として、全ての境界が確定している物件とする。ただし、境界が未確定の場合であっても、隣接土地所有者等との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接土地所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界未確定に起因して、当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等についてデューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、投資対象とすることができるものとする。この場合、本資産運用会社が必要と認めるときは、境界が未確定であることを取得価格又は物件の購入条件に適切に反映させるものとする。
開発案件	建設中の不動産について、完工・引渡しリスクが低く、当該不動産に係るデューディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等に係る不動産関連資産の取得に関する契約を締結することができる。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行ったうえで信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行う。

イ. 投資金額

(中略)

(エ) 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、以下のいずれかに該当する場合には、当該物件を取得することができる。

- ・ 複数の不動産等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
- ・ 投資済み物件と関連性の高い不動産等の場合

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	

(中略)

第5条 (デューディリジェンス基準)

- 運用資産を取得するに際しては、下表にあげる評価項目・調査事項に基づき、経済的調査、物理的調査、法律的調査及び投資スキーム調査を十分実施し、キャッシュフローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討する。ただし、下表に掲げる個々の調査事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産等の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、重要性がないと判断される項目については調査を行わないことができるものとする。

なお、取得する運用資産が第3条(1)カの匿名組合出資持分又は第3条(2)の不動産対応証券に該当する場合には、法令に定める公認会計士又は監査法人による、下表にあげる評価項目・調

査事項を踏まえた当該運用資産に係る価格等の調査を実施し、その適格性・妥当性を検証した上で、当該匿名組合出資持分の匿名組合契約に係る営業者またはアセットマネージャー等から提出された資料等も勘案して当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討する。

また、本投資法人は、以下のデューディリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、法令上当該調査が求められるすべての運用資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行う。

	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（投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含む。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。以下同じ。）の適格性・妥当性の検証 当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む。）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>
	市場調査	市場賃料調査（物件の個別性を考慮し、必要に応じて第三者によるマーケットレポートの取得を検討する。） 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	投資物件のキャッシュフローデューディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	投資不動産の基本情報	売主開示資料の内容精査 エンジニアリング・レポートによる物件基本情報の確認 当会社による現地調査
	建築・設備・仕様概要	エンジニアリング・レポートによる建物主要項目（意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者・建物仕様等）の確認 当会社による現地調査
	耐震性能判断	地震 PML（予想最大損失率）分析及び検証 エンジニアリング・レポートによる耐震性及び地震リスクの確認
	重要書類の確認	引渡書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）の確認
	将来の資本的支出及び修繕費用	エンジニアリング・レポートによる将来の修繕費見込み 過去の修繕履歴による検証 施工業者からの保証及びアフターサービス内容及び承継
	環境・土壌等	環境調査レポートによるアスベスト・フロン・PCB 等の有害物質の使用状況の環境調査 土壌汚染調査レポートによる環境調査
法律的調査	違法性	エンジニアリング・レポートによる関係法規（建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含む。）（以下「消防法」という。）、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 法定点検資料に基づく、各種指摘事項に関する内容の精査 当会社による現地調査

	権利関係	区分所有、共有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点の適切性を確認 ・区分所有の場合 修繕計画に対する積立金の状況 他の区分所有者の属性、区分所有法第 25 条に定める管理者の存在の有無、議決権割合の確認、管理規約・協定書等の内容 ・共有持分の場合 他の共有持分者の属性、共有者間協定書の有無、共有持分分割請求権及び共有持分分割等に関する措置 ・借地権の場合 借地人の属性、地代の適正性、借地権に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の承諾料の有無及び金額
	権利の付着	不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無
	契約関係	信託契約等の第三者との契約内容の確認 その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
	境界・越境物調査	境界確定の状況、実測面積の確認、越境物の有無とその状況
投資スキーム調査	運用能力	アセットマネージャーの業務遂行能力 その他のスキーム関係者の業務遂行能力
	安定性	投資スキームの安定性（倒産隔離・税務・会計面） ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件
	権利・義務	裏付けとなる不動産等に対する優先交渉権の有無・内容 出資者の義務の有無・内容

(中略)

第8条 (情報開示方針)

(中略)

- (1) 本投資法人は、金融商品取引法、投信法、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）、一般社団法人資産運用業協会（以下「運用協会」という。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行うものとする。

(中略)

第9条 (分配方針)

(中略)

- (2) 分配可能金額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金額の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金額の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ものとする。

(中略)

- (5) 運用協会規則

本投資法人は、前記（1）から（4）までのほか、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。

(中略)

第13条 (本ガイドラインの策定及び変更手続き)

(中略)

- (2) リスク・コンプライアンス室長は、運用ガイドライン案について、法令、運用協会の定める規則、本投資法人規約及び当会社の社内規程等（以下「法令等」と総称する。）に照らして審査を行う。当該運用ガイドライン案においてリスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程される。

(後略)

3. 変更日

2026 年 7 月 21 日

4. その他

金融商品取引法等に従い、本日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出しています。

以 上

* 本投資法人ホームページアドレス：<https://tosei-reit.co.jp/>