TOSEI
トーセイ・リート投資法人

2026年11月26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）

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、住宅1物件の不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡について決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注1）	帳簿価格（百万円）（注2）	譲渡予定価格と帳簿価格の差額（百万円）（注3）	媒介の有無
住宅	Rd-11	T's garden 新小岩	東京都葛飾区	851	656	195	有

(1) 売買契約締結日　：2026年11月26日
(2) 引渡予定日　：2027年1月29日
(3) 譲渡先　：後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(4) 決済方法　：売買契約締結時に手付金として42,925千円を受領（売買代金並びに消費税及び地方消費税の合計額の5.0%相当額）、引渡時に残代金を受領する予定。
(5) 譲渡代金の使途　：分配金の安定化、借入金の返済、新規資産の取得資金への充当等

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。以下同じです。
（注2）2026年10月31日時点における帳簿価格から引渡予定日までの資本的支出及び減価償却費（見込額）を勘案した引渡予定日における想定帳簿価格を記載しています。以下同じです。
（注3）譲渡予定価格から想定帳簿価格を引いて算出した参考値であり、実際の譲渡損益とは異なります。以下同じです。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化を目的として、保有資産の収益性・将来性等を継続的に検証しています。譲渡予定資産であるT’s garden新小岩については、譲渡予定価格が直近鑑定評価額を上回る水準であり、含み益の実現により投資主還元が期待できることに加え、ポートフォリオ全体への影響が限定的であることから、本譲渡を決定しました。今後は譲渡益を含む売却資金を活用し、更なる投資主価値向上に資する施策を検討して参ります。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称		Rd-11　T’s garden新小岩
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託契約期間		2016年8月31日から2036年10月31日
所在地	地番（注1）	東京都葛飾区西新小岩四丁目76番地1、84番地2
	住居表示	東京都葛飾区西新小岩4丁目39番21号
面積（注1）	土地	488.61㎡
	建物	1,976.90㎡
権利の形態		土地・建物ともに所有権
建物の主な用途（注1）		店舗、共同住宅
建物の構造（注1）		鉄骨鉄筋コンクリート造　地上10階
建築時期（注1）		1998年3月
取得価格		670百万円
譲渡予定価格		851百万円
帳簿価格		656百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		195百万円
鑑　定　評　価		
鑑定評価機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額		777百万円
価格時点		2026年10月31日
賃貸状況（2026年10月31日現在）		
テナントの総数		26
賃貸事業収入（注2）		49百万円
敷金・保証金		6百万円
賃貸面積		1,597.70㎡
賃貸可能面積		1,652.93㎡
稼働率		96.7%
その他特筆すべき事項		・本土地の南側隣地との境界の一部について未確定箇所がありますが、売買契約締結に際し、買主へは当該事項を含む譲渡予定資産の状況を開示しており、当該事項を前提として譲渡を行う予定です。 ・建物状況調査報告書等において複数の指摘事項がありますが、本投資法人の責任と負担において是正することについて、買主との間で合意しています。

（注1）「所在地（地番）」、「面積」、「建物の主な用途」、「建物の構造」及び「建築時期」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2）「賃貸事業収入」には、2026年4月期と2026年10月期の賃料（共益費、駐車場等の使用料を含みます。水道光熱費等は含まず、貸室賃料に限ります。）の実績値の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業法人ですが、譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

5. 媒介の概要

媒介者は国内の事業法人です。なお、当該媒介者とは、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人取引のいずれにも該当しないため、名称等の記載を省略しています。

6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本フォワード・コミットメントは、本投資法人の保有資産を売却するものであり、本投資法人において資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務状況に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に重要な点において違反した場合において、それにより本売買契約の目的を達成することができないときは、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額（消費税及び地方消費税は含まれません。）の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、原則として、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。

7. 今後の見通し

譲渡予定資産は2027年1月29日に引渡しを行う予定であり、本投資法人の2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）の運用状況への影響はありません。また、2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想の具体的な数値につきましては、2026年12月17日に公表予定の「2026年10月期決算短信（ＲＥＩＴ）」にてお知らせいたします。

8. 鑑定評価書の概要

Rd-11 T's garden 新小岩

項目	内容	概要等
収益価格	777,000,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	785,000,000	-
(1)運営収益（ ア）－イ） ）	49,196,630	-
ア）潜在総収益	51,941,411	現行賃料、市場賃料等の比較検討を経て、中長期的に収受可能な賃料水準を基に査定
イ）空室等損失等	2,744,781	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2)運営費用	15,179,722	-
維持管理費	2,829,600	見積額を計上
水道光熱費	1,260,101	実績を基に査定
修繕費	3,886,628	提示ERを基に査定（実績を基に査定した専有部の原状回復費を含む）
PMフィー	1,624,488	規定の料率に基づき査定（CMフィーを含む）
テナント募集費用等	2,220,638	実績、市場水準等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	2,980,195	令和8年度の実額に基づき査定
損害保険料	193,950	見積額を計上
その他費用	184,122	実績、同種事例との比較検討を経て査定
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	34,016,908	-
(4)一時金の運用益	56,092	中長期的に安定的な一時金額に対し、一定料率を乗じて査定
(5)資本的支出	4,235,583	提示ERを基に査定
(6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	29,837,416	-
(7)還元利回り	3.80%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF法による価格	768,000,000	-
割引率	3.60%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
最終還元利回り	4.00%	上記還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	895,000,000	-
土地比率	91.2%	-
建物比率	8.8%	-
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		対象不動産に係る市場参加者の属性等を踏まえ、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。

以　上

＊　本投資法人のホームページアドレス：https://www.tosei-reit.co.jp/

【参考資料】　本投資法人のポートフォリオ一覧（T's garden 新小岩譲渡後）

物件番号	物件名称	築年数（年）（注1）	所在地	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）	取得年月日（注4）
O-01	多摩センタートーセイビル	37.3	東京都多摩市	3,370	4.0	2014年11月28日
O-02	KM新宿ビル	35.1	東京都新宿区	2,057	2.5	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	36.0	東京都中央区	1,830	2.2	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	42.7（注5）	神奈川県横浜市	4,100	4.9	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	32.8	東京都江戸川区	1,710	2.0	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	35.9	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	34.6	東京都板橋区	1,481	1.8	2016年8月31日
O-08	JPT元町ビル	35.0	神奈川県横浜市	2,377	2.8	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	33.3	東京都文京区	1,380	1.6	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	33.3	神奈川県横浜市	1,300	1.6	2017年11月2日
O-11	NU関内ビル	39.7	神奈川県横浜市	3,800	4.5	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	33.7	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	35.7	神奈川県横浜市	2,050	2.4	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	33.8	神奈川県厚木市	880	1.1	2019年11月5日
O-15	八王子トーセイビル	38.7	東京都八王子市	1,600	1.9	2020年5月29日
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	31.4	神奈川県厚木市	1,115	1.3	2021年12月24日
O-17	千葉中央トーセイビル	17.8	千葉県千葉市	833	1.0	2021年12月24日
オフィス　小計				33,897	40.5	－
Rt-01	稲毛海岸ビル	33.9	千葉県千葉市	2,380	2.8	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	29.2	埼玉県入間市	1,950	2.3	2015年11月17日
Rt-04	和紅ビル	40.5	千葉県千葉市	1,400	1.7	2017年11月2日
商業施設　小計				5,730	6.8	－
オフィス及び商業施設　中計				39,627	47.3	－

物件番号	物件名称	築年数（年）（注1）	所在地	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）	取得年月日（注4）
Rd-01	T's garden 高円寺	15.8	東京都杉並区	1,544	1.8	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	37.6	東京都北区	1,227	1.5	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	18.6	東京都目黒区	1,000	1.2	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	17.8	神奈川県川崎市	980	1.2	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	35.4	東京都大田区	836	1.0	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	31.7	神奈川県横浜市	780	0.9	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	34.3	東京都町田市	600	0.7	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	18.6	千葉県千葉市	2,800	3.3	2015年11月17日
Rd-12	ツイン・アベニュー	34.7	東京都練馬区	1,880	2.2	2017年11月2日
Rd-13	マイルストン東久留米	37.1	東京都東久留米市	1,650	2.0	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	32.1	埼玉県川口市	1,420	1.7	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	35.7	千葉県船橋市	860	1.0	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	37.7	神奈川県横浜市	710	0.8	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	36.0	埼玉県さいたま市	600	0.7	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	9.7	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	32.7	東京都練馬区	1,090	1.3	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナージュ横浜	35.9	神奈川県横浜市	740	0.9	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子 WEST	29.8	東京都八王子市	600	0.7	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	37.0	東京都江東区	1,020	1.2	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	34.8（注5）	千葉県柏市	2,770	3.3	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	37.6	埼玉県さいたま市	980	1.2	2019年11月5日
Rd-25	T's garden 永山	40.4	東京都多摩市	850	1.0	2019年11月5日
Rd-26	グランドゥールふじみ野	29.7	埼玉県富士見市	822	1.0	2019年11月5日
Rd-27	T's garden 一橋学園	38.4	東京都小平市	760	0.9	2019年11月5日

物件番号	物件名称	築年数（年）（注1）	所在地	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）	取得年月日（注4）
Rd-28	T's garden 蕨Ⅱ	39.6	埼玉県川口市	750	0.9	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨Ⅲ	36.9	埼玉県川口市	655	0.8	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	34.6	千葉県柏市	595	0.7	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	20.7	千葉県松戸市	482	0.6	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	35.1	東京都西東京市	310	0.4	2019年11月5日
Rd-33	T's garden センター南	19.8	神奈川県横浜市	1,140	1.4	2020年12月17日
Rd-34	ブールヴァル舞岡	22.9	神奈川県横浜市	810	1.0	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	33.6	東京都江戸川区	490	0.6	2020年12月17日
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	38.1	神奈川県横浜市	480	0.6	2020年12月17日
Rd-37	セルリアン・シティ	35.4	東京都東久留米市	1,060	1.3	2021年12月24日
Rd-38	T's garden 越谷大袋	35.6	埼玉県越谷市	804	1.0	2021年12月24日
Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	33.5	神奈川県川崎市	790	0.9	2021年12月24日
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	37.5	神奈川県横浜市	660	0.8	2021年12月24日
Rd-41	グリーンスターハイツ	34.2	東京都荒川区	620	0.7	2021年12月24日
Rd-42	サンハウス野並	39.1	愛知県名古屋市	780	0.9	2023年3月1日
Rd-43	T's garden 西寺尾	27.0	神奈川県横浜市	3,000	3.6	2024年1月30日
Rd-44	ルート相模が丘	17.0	神奈川県座間市	670	0.8	2024年1月30日
Rd-45	TR ガーデン蕨	29.2	埼玉県川口市	1,053	1.3	2025年8月29日
Rd-46	TR ガーデン横浜中田	22.5	神奈川県横浜市	670	0.8	2026年5月29日
住宅　小計				44,150	52.7	－
合計／平均		32.6（注5）	－	83,777	100.0	－

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2026年10月31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 2)「取得価格」は、各運用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。

(注 3)「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産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 4)「取得年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日を記載しています。

(注 5) 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。関内トーセイビルⅡの築年数及び平均築年数は、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に基づき計算した年数を記載しています。T’s garden 北柏の築年数及び平均築年数については、複数棟ありますが、各棟の総賃貸可能面積により加重平均した年数を記載しています。