

2026年1月5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)

T's garden 越谷大袋におけるマスターリース契約の終了に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用資産であるT's garden 越谷大袋（以下「本物件」といいます。）に関して、トーセイ・コミュニティ株式会社（本契約（以下に定義します。）の賃貸人であり、以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。）とトーセイ株式会社（本契約の賃借人であり、以下「トーセイ」といいます。）の間で締結されている賃料固定型マスターリース契約（注1）（以下「本契約」といいます。）が、2025年12月31日をもって期間満了に伴い終了となりましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の所有者である信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社とトーセイ・コミュニティの間で締結されているパススルー型マスターリース契約（注2）は本契約の終了後も引き続き有効です。

また、本契約終了に伴い、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（以下「転貸借契約」といいます。）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いたします。

## 記

## 1. 本契約終了の内容

物 件 名 称	T's garden 越谷大袋
本 契 約 終 了 日	2025年12月31日
本 契 約 の 賃 借 人	トーセイ株式会社
トーセイ・コミュニティが賃貸人の地位を承継する転貸借契約上の賃借人（新賃借人）	エンドテナント3件（2025年12月31日現在）
本 契 約 の 賃 貸 面 積	768.12 m <sup>2</sup>
本 契 約 の 月 額 賃 料 額	1,283,550円
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	21.0%（2025年11月末現在）（注3）
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.4%（2025年11月末現在）（注4）
トーセイ・コミュニティによる転貸借契約上の賃貸人の地位の承継日	2026年1月1日

(注1)「マスターリース契約」とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人（マスター・レッサー）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型マスターリース契約」とは、マスターリース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。

- (注2) 「パススルー型マスターリース契約」とは、マスターリース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ます。
- (注3) 2025年11月末現在の本物件の総賃貸可能面積：3,655.13 m<sup>2</sup>
- (注4) 2025年11月末現在の本投資法人の総賃貸可能面積：215,298.30 m<sup>2</sup>

## 2. 今後の見通し

本契約終了日は2025年12月31日ですが、本日現在において、本契約により定められたマスターリース賃料を新賃借人であるエンドテナントからの賃料が上回るため、本契約の終了に伴い、賃料の増加を見込んでおります。よって、本投資法人の2026年4月期（第23期）（2025年11月1日～2026年4月30日）、2026年10月期（第24期）（2026年5月1日～2026年10月31日）の運用状況及び分配予想に対しては、軽微基準の範囲内の影響が生じる見込みです。具体的な予想数値につきましては、2026年6月17日に公表予定の「2026年4月期決算短信（R E I T）」にて、2027年4月期（第25期）の運用状況の予想及び分配予想とともに、お知らせいたします。

以上

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