

2021年2月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

トーセイ・リート投資法人

代表者名 執行役員

北島 敬義

(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 若林 要

問合せ先 REIT 運用本部財務企画部長 宮石 啓司

(TEL. 03-3433-6320)

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、2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)
商業 施設	Rt-03	セレクション 初富	千葉県鎌ヶ谷市	386	309	76
住宅	Rd-10	プライムガー デン	千葉県鎌ヶ谷市	664	608	55
合計				1,050	917	132

- (1) 売買契約締結日 : 2021年2月26日
 (2) 引渡予定日 : 2021年3月31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53,655千円を受領（売買代金の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、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) 2020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、中長期にわたる安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を実現するとの基本方針のもと、不動産市況の動向、各物件の競争力や将来性等を総合的に勘案し、入替えを通じてポートフォリオの質の向上を図ることとしています。譲渡予定資産であるセレクション初富、プライムガーデンは、互いに隣接地に所在しており、併せて取得することで不動産開発会社等への売却可能性と不動産価値の維持向上が期待できると判断し、2016年11月に取得した物件です。当該譲渡予定資産については、将来にわたり想定される物件収益の安定性や物件管理コストを踏まえると、現在のパフォーマンスが概ね最高水準にあると考えられ、加えて譲渡先から、直近第12期末（2020年10月31日）時点での鑑定評価額と帳簿価格を上回る価格の提示を受けたことから、譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称	Rt-03 セレクション初富	
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9月20日から2026年11月1日	
所在地	地番（注1）	千葉県鎌ヶ谷市北初富339番3他
	住居表示	千葉県鎌ヶ谷市北初富8番1号
面積 （注1）	土地	2,816.20㎡
	建物	1,827.75㎡
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	
建物の構造（注1）	鉄骨造地上2階	
建築時期（注1）	2003年6月	
取得価格	310百万円	
譲渡予定価格	386百万円	
帳簿価格	309百万円	
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	76百万円	
鑑 定 評 価		
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑 定 評 価 額	364百万円	
価 格 時 点	2020年10月31日	
賃貸状況（2021年1月31日現在）		
テナントの総数	1	
賃貸事業収入（注2）	28百万円	
敷金・保証金	14百万円	
賃貸面積	1,839.45㎡	
賃貸可能面積	1,839.45㎡	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

（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、2020年4月期と2020年10月期の実績値の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	Rd-10 プライムガーデン	
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2026年11月1日	
所在地	地番(注1)	千葉県鎌ヶ谷市北初富339番4他
	住居表示	千葉県鎌ヶ谷市北初富8番11号
面積 (注1)	土地	3,306.30 m ²
	建物	3,962.71 m ²
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
建物の主な用途(注1)	共同住宅	
建物の構造(注1)	鉄筋コンクリート造地上6階	
建築時期(注1)	1995年2月	
取得価格	600百万円	
譲渡予定価格	664百万円	
帳簿価格	608百万円	
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	55百万円	
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	626百万円	
価 格 時 点	2020年10月31日	
賃貸状況(2021年1月31日現在)		
テナントの総数	60	
賃貸事業収入(注2)	60百万円	
敷金・保証金	6百万円	
賃貸面積(注3)	3,687.98 m ²	
賃貸可能面積(注3)	3,687.98 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(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、2020年4月期と2020年10月期の実績値の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 賃貸借契約の更新時に面積の修正を行ったため、本日現在の「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、それぞれ3,688.17 m²となります。

4. 譲渡先の概要

商号	エムエヌケー株式会社
本店所在地	東京都港区芝大門1丁目2番13号
代表者の役職・氏名	代表取締役 神谷 隆一
資本金	9,000万円
設立年月日	2002年1月18日
主な事業内容	不動産及び地域開発、卸売市場の設置・開設及び運営、ゴルフ練習場の経営
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本日現在において、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本日現在において、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本日現在において、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連事業者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	トーセイ株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
資本金	66億2,489万円
設立年月日	1950年2月2日
主な事業内容	不動産流動化事業、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、ホテル事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の9.11%（注）の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合100%）であり、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。）に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、当該会社は、本資産運用会社の取締役会長、代表取締役社長を除く全役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼職先です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。また当該会社は、本投資法人の保有資産である武蔵藤沢トーセイビル及びT's garden 永山の一部区画を賃料固定型ML契約に基づき賃借しています。
関連事業者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者には、3,150万円（譲渡予定価格の3.0%相当額）（消費税額及び地方消費税額を除きます。）を、媒介手数料として支払います。

6. 利害関係人等との取引

当該資産譲渡は投信法上の利害関係人との取引及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人取引のいずれにも該当しません。

トーセイ株式会社への譲渡に係る媒介業務の委託は、投信法上の利害関係人との取引及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人取引に該当します。このため、本投資法人及び本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て、意思決定を行っております。

7. 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。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、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、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。）。

なお、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。

8. 今後の見通し

譲渡予定資産は2021年3月31日に引渡しを行い、2021年4月期に概ね81百万円の不動産等売却益が見込まれますが、その一部を内部留保する予定であります。一方で、本譲渡に伴い、運用状況及び分配の予想を算定する前提条件に変動が生じたことに加え、既存物件の運用状況が想定を上回る不動産賃貸事業収益を計上する見込みであることから、2020年12月17日付「2020年10月期 決算短信（REIT）」で公表した2021年4月期（第13期）における運用状況及び分配の予想の修正を行いました。詳細は、本日公表の「2021年4月期（第13期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

Rt-03 セレクション初富

項目	内容	概要等
収益価格	364,000,000	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	370,000,000	中長期的に安定的である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）	28,500,000	
ア）潜在総収益	28,500,000	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	0	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	7,912,000	
維持管理費	1,750,000	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	0	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	931,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
PMフィー	720,000	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	0	地域の慣行、対象不動産の個性性を考慮して査定。
公租公課	4,462,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	49,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	20,588,000	
(4) 一時金の運用益	140,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,252,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	18,476,000	
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及び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	358,000,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.3%	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（注）	-	
土地比率	-	
建物比率	-	
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。

（注）セレクション初富の鑑定評価書の概要は、2020年10月31日時点の簡易鑑定結果であるため、積算価格、土地比率、建物比率は算出されておきませんが、2020年4月30日時点の鑑定評価書では積算価格415,100,000円、土地比率79.3%、建物比率20.7%と算出されております。

Rd-10 プライムガーデン

項目	内容	概要等
収益価格	626,000,000	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	623,000,000	中長期的に安定的である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)	57,249,398	
ア) 潜在総収益	60,518,317	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	3,268,919	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	20,393,227	
維持管理費	5,388,000	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	803,275	類似不動産の水道光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	5,486,782	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
PM フィー	1,881,107	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	1,627,904	地域の慣行、対象不動産の個別性を考慮して査定。
公租公課	4,614,161	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	169,760	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	422,238	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	36,856,171	
(4) 一時金の運用益	62,205	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,634,167	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	34,284,209	
(7) 還元利回り	5.50%	対象不動産の立地条件、建物条件及び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	628,000,000	
割引率	5.30%	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	5.70%	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	560,000,000	
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	
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。

以上

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

【参考資料】 本投資法人のポートフォリオ一覧（セレクション初富、プライムガーデン譲渡後）

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	31.5	東京都多摩市	3,370	4.7%	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	29.4	東京都新宿区	2,057	2.8%	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	30.3	東京都中央区	1,830	2.5%	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	37.0	神奈川県横浜市	4,100	5.7%	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	27.0	東京都江戸川区	1,710	2.4%	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	30.1	神奈川県横浜市	1,364	1.9%	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	28.8	東京都板橋区	1,481	2.0%	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	29.3	神奈川県横浜市	2,377	3.3%	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	27.5	東京都文京区	1,380	1.9%	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	27.6	神奈川県横浜市	1,300	1.8%	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	33.9	神奈川県横浜市	3,800	5.2%	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	27.9	神奈川県横浜市	2,650	3.7%	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	29.9	神奈川県横浜市	2,050	2.8%	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	28.0	神奈川県厚木市	880	1.2%	2019年11月5日
O-15	八王子トーセイビル	33.0	東京都八王子市	1,600	2.2%	2020年5月29日
オフィス 小計				31,949	44.1%	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	28.2	千葉県千葉市	2,380	3.3%	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	23.5	埼玉県入間市	1,950	2.7%	2015年11月17日
Rt-04	和紅ビル	34.7	千葉県千葉市	1,400	1.9%	2017年11月2日
商業施設 小計				5,730	7.9%	-
オフィス及び商業施設 中計				37,679	52.0%	-

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	10.0	東京都杉並区	1,544	2.1%	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	31.9	東京都北区	1,227	1.7%	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	12.8	東京都目黒区	1,000	1.4%	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	12.0	神奈川県川崎市	980	1.4%	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	29.6	東京都大田区	836	1.2%	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	25.9	神奈川県横浜市	780	1.1%	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	28.5	東京都町田市	600	0.8%	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	12.9	千葉県千葉市	2,800	3.9%	2015年11月17日
Rd-11	T's garden 新小岩	22.9	東京都葛飾区	670	0.9%	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	28.9	東京都練馬区	1,880	2.6%	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	31.3	東京都東久留米市	1,650	2.3%	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	26.3	埼玉県川口市	1,420	2.0%	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	29.9	千葉県船橋市	860	1.2%	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	31.9	神奈川県横浜市	710	1.0%	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	30.2	埼玉県さいたま市	600	0.8%	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	3.9	神奈川県川崎市	1,812	2.5%	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	26.9	東京都練馬区	1,090	1.5%	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナージュ横浜	30.2	神奈川県横浜市	740	1.0%	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	24.0	東京都八王子市	600	0.8%	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	31.2	東京都江東区	1,020	1.4%	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	26.8	千葉県柏市	2,770	3.8%	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	31.8	埼玉県さいたま市	980	1.4%	2019年11月5日
Rd-25	T's garden 永山	34.7	東京都多摩市	850	1.2%	2019年11月5日
Rd-26	グランドウールふじみ野	24.0	埼玉県富士見市	822	1.1%	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-27	T's garden 一橋学園	32.7	東京都小平市	760	1.0%	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	33.9	埼玉県川口市	750	1.0%	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	31.2	埼玉県川口市	655	0.9%	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	28.9	千葉県柏市	595	0.8%	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	14.9	千葉県松戸市	482	0.7%	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	29.3	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	14.1	神奈川県横浜市	1,140	1.6%	2020年12月17日
Rd-34	ブルーヴァル舞岡	17.2	神奈川県横浜市	810	1.1%	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	27.8	東京都江戸川区	490	0.7%	2020年12月17日
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	32.3	神奈川県横浜市	480	0.7%	2020年12月17日
住宅 小計				34,713	48.0%	-
合計/平均		27.3 (注5)	-	72,392	100.0%	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2021年1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。