

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 藤永 明彦

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取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ (合計12物件)

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、下記12物件の不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得及びこれに伴う貸借の開始の決定に際しては、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。)及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定年月日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	媒介の有無
オフィス	O-13	関内ワイズビル	神奈川県横浜市	2019年 12月2日	2,050	5.23	無
	O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	2019年 11月5日	880	6.30	
	小計(2物件)		-	-	2,930	-	
住宅	Rd-23	T's garden 北柏	千葉県柏市	2019年 11月5日	2,770	5.45	
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市		980	5.86	
	Rd-25	T's garden 永山	東京都多摩市		850	6.13	
	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市		822	5.81	
	Rd-27	T's garden 一橋学園	東京都小平市		760	5.79	
	Rd-28	T's garden 蕨II	埼玉県川口市		750	6.05	
	Rd-29	T's garden 蕨III	埼玉県川口市		655	5.91	
	Rd-30	T's garden 柏	千葉県柏市		595	5.75	
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市		482	5.24	
	Rd-32	T's garden 田無	東京都西東京市		310	5.71	
小計(10物件)		-	-	8,974	-		
合計/平均(12物件)		-	-	11,904	5.68	-	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産投資信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (1) 売買契約締結日 : 2019年10月10日  
 (2) 取得予定年月日 : 上記の表の「取得予定年月日」の項目をご参照ください。  
 (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。  
 (4) 取得資金 : 2019年10月10日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注4)、借入金(注5)及び自己資金  
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1)「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。以下、同じです。

(注2)「取得予定価格」は、各取得予定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。以下同じです。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係るNOI(Net Operating Income)を取得予定価格で除した数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定NOI」は、2019年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。

(注4)詳細については本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注5)詳細については本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 資産取得及び貸借の理由

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、取得予定資産(合計12物件)の取得を決定しました。

本投資法人は取得決定に際して、以下の特性を評価しました。

物件番号	物件名	物件の特性
O-13	関内ワイズビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR京浜東北・根岸線「関内」駅より徒歩約2分。駅の南側に位置し、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅及び「伊勢佐木長者町」駅も徒歩圏にあることから2路線が利用可能であり、各駅への接近性は非常に良好である。</li> <li>・JR京浜東北・根岸線「関内」駅から「横浜」駅まで約5分、「東京」駅まで約35分、横浜市営地下鉄ブルーライン(快速)利用で「関内」駅から「新横浜」駅まで約14分と、都心部や新幹線停車駅への接近性は良好である。</li> <li>・本物件は1階が店舗、2階以上が事務所として利用されており、機械式立体駐車場41台を備えている。</li> <li>・本物件は築年が経過しているものの、2018年にOAフロア設置工事、トイレ改修、外壁シーリング更新に加え、1階の用途変更対応工事が実施されるなど、適切な維持管理により一定の品等が保たれている。</li> </ul>
O-14	本厚木トーセイビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小田急小田原線「本厚木」駅より徒歩約12分。小田急小田原線「本厚木」駅から快速急行でターミナル駅である「町田」駅まで3駅(約16分)、「新宿」駅まで8駅(約50分)、小田急小田原線「海老名」駅で相模鉄道本線に乗り換えて「横浜」駅まで約40分と、都心へのアクセスは比較的良好である。</li> <li>・本物件は幹線道路に接面しており、南側で隣接する道路より国道246号及び国道129号に接続する等、主要幹線道路へのアクセスも容易である。また、東名高速道路「厚木IC」及び首都圏中央連絡自動車道「海老名IC」が3km圏内に存し、ICへの接近性も良好である。</li> <li>・「本厚木」駅北口から続く中高層の事務所ビル等が立ち並ぶエリアの延長上に位置しており、当該エリアのオフィスニーズを</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		<p>享受できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は地上 7 階建の高層事務所ビル 1 棟及び立体駐車場からなり、貸室内は無柱空間のため、オフィスレイアウトの利便性が高い。</li> </ul>
Rd-23	T's garden 北柏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 常磐線「北柏」駅より徒歩約 12 分。「北柏」駅から JR 常磐線（東京メトロ千代田線に乗り入れ）で「大手町」駅まで直通約 50 分、また隣の「柏」駅で JR 常磐線快速（上野東京ライン）に乗り換え、「上野」駅まで 30 分強、「東京」駅まで約 45 分であり、都心への接近性は比較的良好である。</li> <li>・元企業社宅であった建物に対し、室内外のフルリノベーション（バリューアップ工事）を行い、1 号棟（9 階建）、2 号棟（13 階建）、3 号棟（4 階建）の全 149 戸とメールコーナー棟（平家建）の 4 棟の建物からなる一般向け賃貸マンションに転用した。また、一部の住戸をキッズルーム、パーティールーム、スタディールーム（一部管理室）へ変更し、3 棟共通の共用部として無償で利用可能な付帯設備を充実させている。</li> <li>・敷地内のセキュリティ性は高く、敷地内への出入りは道路沿いに配置されているオートロック式のメールコーナー棟を通過する必要があり、車両出入口の扉も自動開閉式で平時は閉ざされている。</li> </ul>
Rd-24	センチュリー浦和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 埼京線「南与野」駅より徒歩約 13 分。JR 埼京線利用で「大宮」駅まで約 8 分、「池袋」駅までは約 30 分でアクセス可能である。</li> <li>・本物件は、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なエリアにある。</li> <li>・本物件は 41.25 ㎡の 2DK～71.52 ㎡の 3LDK の合計 76 戸で構成されている。</li> </ul>
Rd-25	T's garden 永山	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京王相模原線「京王永山」駅、小田急多摩線「小田急永山」駅より徒歩約 6 分。「京王永山」駅から「東京」駅まで約 55 分（「新宿」駅で JR 中央線快速に乗り換え）でアクセス可能である。</li> <li>・本物件は、内廊下型の配置で単身者向けを中心とする総戸数 111 戸の住居と事務所、倉庫（トランクルーム）等で構成されている。</li> <li>・取得においては住宅部分についてトーセイ株式会社と賃料固定型サブマスターリース契約を締結する予定である。</li> </ul>
Rd-26	グランドウール ふじみ野	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東武東上線「ふじみ野」駅より徒歩約 8 分。</li> <li>・最寄り駅である「ふじみ野」駅は急行停車駅であり、「池袋」駅までは急行を利用することにより約 30 分、さらに東京メトロ有楽町線・副都心線に乗り入れているため、「有楽町」駅、「新宿三丁目」駅、「渋谷」駅、「横浜」駅まで乗り換えなしでアクセスできる。</li> <li>・本物件の周辺にはさまざまな商業施設等が徒歩 10 分圏内にあることから生活利便性に優り、住宅立地として良好である。</li> </ul>
Rd-27	T's garden 一橋学園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西武多摩湖線「一橋学園」駅より徒歩約 12 分。</li> <li>・最寄り駅付近には日用品店舗等が立ち並ぶほか、周辺には公園も近接するなど生活利便施設に比較恵まれた地域である。</li> <li>・本物件は少人数世帯向けの総戸数 60 戸の賃貸マンションであり、1 階にエントランスホール、集会室がある。2DK が 29 戸、3DK が 31 戸で構成されている。</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項等をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Rd-28 Rd-29	T's garden 蕨Ⅱ T's garden 蕨Ⅲ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR 京浜東北線「蕨」駅より徒歩約 15 分。</li> <li>・ 国際興業バス「芝南公民館」停留所からは「蕨」駅行きのバスが 1 時間に 10 便以上出ており、当該バスを利用することで「蕨」駅へは約 5 分程度で到着可能である。</li> <li>・ 「蕨」駅から「川口」駅まで約 5 分、「浦和」駅まで約 7 分、「大宮」駅まで約 15 分、「赤羽」駅まで約 8 分、「池袋」駅まで約 15 分程度と、都心への接近性は良好である。</li> <li>・ 本物件の近隣地域周辺には大型ショッピングセンターが存し、日用品からファッション、家電、家具等が揃っている。また、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストアや、小中学校、病院等も徒歩圏内に存し、ファミリー層にとって主要施設への接近性は比較的良好である。</li> <li>・ 蕨Ⅱは住戸全 57 戸（1R：1 戸、2LDK：11 戸、3LDK：45 戸）で、蕨Ⅲは 1 階店舗（全 3 区画）、2 階～7 階住居（全 36 戸～3LDK：6 戸、3DK：30 戸）で構成されている。</li> </ul>
Rd-30	T's garden 柏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR 常磐線「柏」駅より徒歩約 14 分。</li> <li>・ 最寄り駅から「東京」駅までは、JR 上野東京ライン（快速）直通で約 40 分で到着可能である。</li> <li>・ 本物件は地上 6 階建、総戸数 44 戸、住戸部分の 1 戸当たりの賃貸面積が 60 m<sup>2</sup>台・70 m<sup>2</sup>台の 3LDK が中心のファミリー向けの賃貸マンションであり、駅周辺には大型商業施設が集積しており、生活利便性は概ね良好である。</li> </ul>
Rd-31	サンイング北松戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR 常磐線「北松戸」駅より徒歩約 3 分。「北松戸」駅から都内屈指のターミナル駅である「上野」駅まで、「松戸」駅で JR 常磐線特別快速に乗り換えて約 22 分、「東京」駅までは約 28 分であり、都心への接近性は良好である。</li> <li>・ 本物件の最寄り駅の隣駅である「松戸」駅周辺には各種物販、飲食店舗をはじめ多数の商業施設が集積しており、日常生活に必要な物がほとんど手に入るなど生活利便性に優れている。</li> <li>・ 本物件は全 43 戸の住居となっており、25.10 m<sup>2</sup>タイプ（1K）が 25 戸、31.48 m<sup>2</sup>タイプ（1DK）が 18 戸で構成されている。</li> </ul>
Rd-32	T's garden 田無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西武新宿線「西武柳沢」駅より徒歩約 6 分。同線「田無」駅まで徒歩約 13 分。</li> <li>・ 本物件は都心部への通勤圏内にあり、周辺には生活利便施設も揃っているため、少人数世帯にとっては比較的利便性の高い地域となる。</li> <li>・ 本物件は少人数世帯向けの総戸数 21 戸及び店舗からなる店舗付賃貸マンションであり、住宅部分については 2DKS が 14 戸、2DK が 7 戸で構成されている。</li> </ul>

取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオは 49 物件、取得価格合計は 687 億円となる予定です。また、当該取得予定資産の取得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規定する利害関係人取引に該当します。このような場合、取得予定価格は鑑定評価額（下記「3. 取得予定資産及び賃貸予定の内容」に定義します。）以下であることを前提としており、本資産運用会社において、各取得予定資産から得られる想定 NOI（下記「3. 取得予定資産及び賃貸予定の内容」に定義します。）を算出するなどの検証を行っています。このような各取得予定資産の収益性の評価を行った結果、当該取得予定資産の取得は本投資法人の投資基準に合致し、各取得予定資産に係る取得予定価格は妥当であると判断しました。

さらに、本投資法人は、2019 年 7 月 30 日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替の可能性等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

準としており、取得予定資産の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しました。

### 3. 取得予定資産及び賃貸予定の内容

以下の表は、本投資法人が取得を決定した各取得予定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、2019年8月31日現在の状況を記載しています。

(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) 「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」について

- ・「信託受託者」は、各取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託設定日」は、本日現在設定されている信託が設定された日付又は本日現在予定されている信託設定予定の日付を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、本日現在において信託が設定されている物件については、本投資法人による物件取得時に不動産管理処分信託契約を変更し、信託期間満了日を変更することが予定されているため、変更された後の信託期間満了日を記載しています。本日現在において信託設定がなされていない物件については、本日現在締結予定の不動産管理処分信託契約書において信託期間満了が予定されている日付を記載しています。

#### (2) 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、各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

- ・「容積率」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、各取得予定資産によっては、本資料に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、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。
- ・「建ぺい率」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、各取得予定資産によっては、本資料に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。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。
- ・「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、各取得予定資産に関して信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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、各取得予定資産に関して信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

(5) 「鑑定評価額」について

「鑑定評価額」は、2019年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、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並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社に各取得予定資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ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。

(6) 「長期修繕費」、「緊急・短期修繕費」について

- ・「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。
  - ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
  - ②SOMPO リスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
- ・「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。

(7) 「PML 値」について

本投資法人は、各取得予定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・構造計算書を基に、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。その評価を基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。「PML 値」は、同社作成の「地震PML（再）評価報告書」に記載された各取得予定資産に係る建物のPML 値を記載しています。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。

(8) 「ML 会社」について

「ML 会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約（以下「ML 契約」といいます。）を締結している会社又は締結する予定の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（マスターレシー（「ML 会社」といいます。））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」（以下「賃料固定型 ML 契約」といいます。）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。「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」といいます。）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ます。「サブ ML 契約」とは、ML 会社とテナントとの間に別の賃借人（サブ ML 会社）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形

態をいいます。「賃料固定型サブ ML 契約」とは、サブ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。

(9) 「PM 会社」について

「PM 会社」は、各取得予定資産について本日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又は締結する予定の会社を記載しています。

(10) 「賃貸借の状況」について

- ・「契約締結予定日」、「賃貸開始予定日」及び「契約期間」は、各取得予定資産取得時に締結予定の ML 契約に基づき記載しています。なお、「契約締結予定日」及び「賃貸開始予定日」は、取得予定年月日の変更に伴い、変更される可能性があります。
- ・「テナントの総数」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定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、当該取得予定資産につき ML 契約が締結されている場合において、パススルー型 ML 契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型 ML 契約の物件又は区画についてはかかる ML 会社をテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML 会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。
- ・「年間賃料」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2019年8月31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。倉庫、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を記載しています。各取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結されている場合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、賃料固定型 ML 契約が締結されている場合はかかる ML 契約上の月間賃料をそれぞれ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。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「年間賃料」欄の記載を省略しています。
- ・「敷金・保証金」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2019年8月31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。各取得予定資産につき、ML 契約が締結されている場合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、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。また、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又は賃料不払いがある場合にも、2019年8月31日現在において契約が継続している場合は、かかる申入れや不払いを考慮することなく、「テナントの総数」「年間賃料」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、各取得予定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。
- ・「総賃貸面積」は、各取得予定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、各取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結されている場合は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、賃料固定型 ML 契約が締結されている場合はかかる ML 契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）」は、各取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の総賃貸可能面積に占める各取得予定資産の総賃貸可能面積の割合を記載しています。
- ・「稼働率」は、各取得予定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、当該取得予定資産につき ML 契約が締結されている場合において、パススルー型 ML 契約の物件について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、賃料固定型 ML 契約の物件又は区画については ML 契約上の

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML 会社と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括弧書きにて記載しています。

- ・「その他特筆すべき事項」は、原則として、本日現在の情報を基に、個々の資産の賃貸借関係で重要と考えられる事項に関して記載しています。

(11) 「特記事項」について

「特記事項」は、原則として、本日現在の情報を基に、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。

(12) 「想定 NOI」について

「想定 NOI」は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、各物件の状況を勘案し算出した定常状態での年間の想定収支を記載しています。

(13) 「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。当該各不動産鑑定評価は、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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



物件名称	O-13 関内ワイズビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,050 百万円	
取得予定年月日	2019 年 12 月 2 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019 年 8 月 30 日	
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市中区不老町二丁目 9 番地 1	
土地	容積率／建ぺい率	500％／100％（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,056.30 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1991 年 2 月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下 1 階・地上 8 階
	用途	事務所
	延床面積	4,960.49 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,160 百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019 年 8 月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	12,208 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	1,765,000 千円
PML 値	6.83%	
PML 調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML 会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM 会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型 ML 契約	
	契約締結予定日	2019 年 12 月 2 日
	賃貸開始予定日	2019 年 12 月 2 日
	契約期間	2019 年 12 月 2 日から 2020 年 12 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	5
	年間賃料	138 百万円
	敷金・保証金	100 百万円
	総賃貸可能面積	3,568.43 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	3,568.43 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	2.0%
	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。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定 NOI	年間：108 百万円（参考：2020 年 4 月期及び 2020 年 10 月期の予想 NOI 合計値：104 百万円）	

（注）建ぺい率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により 100%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	関内ワイズビル	
鑑定評価額	2,160,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,160,000,000	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	2,190,000,000	－
(1) 運営収益 (ア)－イ)	161,193,478	－
ア) 潜在総収益	167,180,734	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	5,987,256	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	54,032,493	－
維持管理費	14,212,800	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	16,839,420	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	4,861,667	提示ERを基に査定
PM フィー	3,174,214	予定報酬案を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	1,132,132	過年度実績等を基に査定
公租公課	11,989,679	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	332,940	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	1,489,641	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	107,160,985	－
(4) 一時金の運用益	1,005,708	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	7,346,667	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	100,820,026	－
(7) 還元利回り	4.6%	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	2,130,000,000	－
割引率	4.4%	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	4.8%	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	2,020,000,000	－
土地比率	89.6%	－
建物比率	10.4%	－
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	O-14 本厚木トーセイビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	880百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県厚木市田村町8番10号	
土地	容積率／建ぺい率	400％／100％（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	945.00㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1993年1月
	構造及び階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地上7階
	用途	事務所
	延床面積	3,818.84㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	897百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年6月
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長期修繕費	10,635千円
	緊急・短期修繕費	2,940千円
	再調達価格	1,145,600千円
PML値	8.92%	
PML調査会社	SOMP0 リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	12
	年間賃料	79百万円
	敷金・保証金	60百万円
	総賃貸可能面積	2,651.90㎡
	総賃貸面積	2,500.70㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.5%
	稼働率	94.3%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、事務所棟の搭屋（ベントハウス）部分について、構造計算書と設計図との間で、部材、構造形式に相違があるとの指摘がされていますが、売主により、既に補強工事が実施されています。	
想定NOI	年間：57百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：61百万円）	

（注）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により100%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	本厚木トーセイビル	
鑑定評価額	897,000,000円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	897,000,000	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	891,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	89,915,068	—
ア) 潜在総収益	98,567,613	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	8,652,545	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	34,509,558	—
維持管理費	11,976,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	7,989,912	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	2,998,250	提示ERを基に査定
PM フィー	1,862,687	予定報酬案を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	490,269	過年度実績等を基に査定
公租公課	8,586,764	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	220,620	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	385,056	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	55,405,510	—
(4) 一時金の運用益	614,657	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	6,995,917	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	49,024,250	—
(7) 還元利回り	5.5%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	902,000,000	—
割引率	5.3%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
最終還元利回り	5.7%	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	678,000,000	—
土地比率	76.1%	—
建物比率	23.9%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-23 T's garden 北柏	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,770百万円	
取得予定年月日	2019年12月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県柏市根戸字高野台470番地58	
土地	容積率／建ぺい率	200％／60％
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	7,150.52㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①②1992年1月 ③④2008年9月
	構造及び階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造／地上9階 ②鉄骨鉄筋コンクリート造／地上13階 ③鉄骨鉄筋コンクリート造／地上4階 ④鉄筋コンクリート造／地上1階
	用途	①②③共同住宅 ④物置
	延床面積	13,796.50㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,820百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年5月
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長期修繕費	26,155千円
	緊急・短期修繕費	4,020千円
	再調達価格	3,707,300千円
PML値	4.32%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年12月2日
	賃貸開始予定日	2019年12月2日
	契約期間	2019年12月2日から2020年12月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	139
	年間賃料	193百万円
	敷金・保証金	9百万円
	総賃貸可能面積	13,377.44㎡
	総賃貸面積	13,112.72㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	7.5%
	稼働率	98.0%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：149百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：144百万円）	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden北柏	
鑑定評価額	2,820,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,820,000,000	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	2,850,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	225,849,912	—
ア) 潜在総収益	237,790,598	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	11,940,686	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	74,774,444	—
維持管理費	13,848,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	21,366,470	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	10,199,322	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)
PM フィー	6,448,536	予定報酬案を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	4,436,754	過年度実績等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	17,188,600	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	704,040	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	582,722	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	151,075,468	—
(4) 一時金の運用益	107,046	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	17,017,000	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	134,165,514	—
(7) 還元利回り	4.7%	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	2,790,000,000	—
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,880,000,000	—
土地比率	65.1%	—
建物比率	34.9%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-24 センチュリー浦和	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	980百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年7月29日	
信託期間満了日	2029年7月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市桜区南元宿二丁目10番1号	
土地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注）
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,190.55㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1989年3月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上7階
	用途	共同住宅
	延床面積	4,327.24㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,050百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年6月
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長期修繕費	9,599千円
	緊急・短期修繕費	2,750千円
	再調達価格	1,004,200千円
PML値	4.54%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	67
	年間賃料	69百万円
	敷金・保証金	6百万円
	総賃貸可能面積	4,201.77㎡
	総賃貸面積	3,802.72㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	2.3%
	稼働率	90.5%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：52百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：54百万円）	

（注）建ぺい率は本来準工業地域は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	センチュリー浦和	
鑑定評価額	1,050,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,050,000,000	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	1,070,000,000	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)	78,962,000	-
ア) 潜在総収益	83,079,000	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	4,117,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	21,551,000	-
維持管理費	5,160,000	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	1,067,000	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	6,139,000	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	2,276,000	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	2,703,000	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	3,867,000	2019 年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	197,000	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	142,000	供架線使用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57,411,000	-
(4) 一時金の運用益	58,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,320,000	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))	51,149,000	-
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,020,000,000	-
割引率	4.6%	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	5.0%	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	978,000,000	-
土地比率	81.8%	-
建物比率	18.2%	-
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



物件名称	Rd-25 T's garden 永山	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	850 百万円	
取得予定年月日	2019 年 11 月 5 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2016 年 8 月 31 日	
信託期間満了日	2026 年 8 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都多摩市永山一丁目 17 番地 9	
土地	容積率／建ぺい率	300％／70％（注）
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	1,865.67 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1986 年 6 月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地下 1 階・地上 6 階
	用途	共同住宅
	延床面積	5,854.83 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
鑑定評価額	888 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
建物状況調査		
	調査日	2019 年 6 月
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長期修繕費	15,145 千円
	緊急・短期修繕費	1,650 千円
	再調達価格	1,238,200 千円
P M L 値	7.72%	
P M L 調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
M L 会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
P M 会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型 ML 契約／賃料固定型サブ ML 契約（住宅部分）	
	契約締結予定日	2019 年 11 月 5 日
	賃貸開始予定日	2019 年 11 月 5 日
	契約期間	2019 年 11 月 5 日から 2020 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	5（104）
	年間賃料	68 百万円
	敷金・保証金	5 百万円
	総賃貸可能面積	4,286.89 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	4,286.89 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	2.4%
	稼働率	100.0%（98.8%）
その他特筆すべき事項	<p>本物件については 2019 年 11 月 5 日付で信託受益者であるトーセイ株式会社及びトーセイ・コミュニティ株式会社との間でパススルー型 ML 契約が締結されており、本投資法人による取得時に住宅部分についてトーセイ株式会社が賃料固定型のサブ ML 会社となる予定であり、これに関して、トーセイ株式会社（サブ ML 会社）は、本投資法人に対して、2019 年 9 月 17 日付で、トーセイ株式会社がサブ ML 会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019 年 8 月 31 日現在においてトーセイは本物件の住宅部分についてサブ ML 会社ではありませんが、本物件の各数値は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブ ML 契約の内容及び算出しています。なお、トーセイ株式会社（サブ ML 会社）は、転賃借期間の満了日である 2023 年 11 月末日まで、原則として本契約を解</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		除できないものとされています。
担 保 設 定 の 有 無		なし
特 記 事 項		該当事項はありません。
想 定 N O I		年間：54 百万円（参考：2020 年 4 月期及び 2020 年 10 月期の予想 NOI 合計値：56 百万円）

（注）建ぺい率は本来準住居地域は 60%ですが、角地による緩和により 70%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden永山	
鑑定評価額	888,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	888,000,000	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	897,000,000	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)	73,226,000	—
ア) 潜在総収益	74,391,000	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	1,165,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	21,119,000	—
維持管理費	7,000,000	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	2,000,000	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	4,210,000	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	1,200,000	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	494,000	地域の慣行、対象不動産の個性を考慮して査定
公租公課	5,985,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	230,000	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))	52,107,000	—
(4) 一時金の運用益	61,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	10,030,000	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))	42,138,000	—
(7) 還元利回り	4.7%	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	878,000,000	—
割引率	4.5%	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	4.9%	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	876,000,000	—
土地比率	75.2%	—
建物比率	24.8%	—
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	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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-26 グランドウールふじみ野	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	822百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県富士見市ふじみ野東二丁目9番地7	
土地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注）
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	1,263.51㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1997年2月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上5階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,308.96㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	838百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年5月
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長期修繕費	8,058千円
	緊急・短期修繕費	1,280千円
	再調達価格	580,600千円
PML値	4.14%	
PML調査会社	SOMP0 リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	85
	年間賃料	57百万円
	敷金・保証金	5百万円
	総賃貸可能面積	2,144.34㎡
	総賃貸面積	1,927.74㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.2%
	稼働率	89.9%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：44百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：46百万円）	

（注）建ぺい率は本来第一種住居地域は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	グランドツールふじみ野	
鑑定評価額	838,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	838,000,000	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	852,000,000	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)	64,106,000	-
ア) 潜在総収益	67,374,000	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	3,268,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	16,328,000	-
維持管理費	4,056,000	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	778,000	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	3,999,000	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	1,865,000	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	2,554,000	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	2,958,000	2019年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	118,000	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	0	-
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47,778,000	-
(4) 一時金の運用益	48,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,245,000	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))	42,581,000	-
(7) 還元利回り	5.0%	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	824,000,000	-
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.2%	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	653,000,000	-
土地比率	80.5%	-
建物比率	19.5%	-
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-27 T's garden 一橋学園	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	760百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都小平市喜平町一丁目6番16号	
土地	容積率／建ぺい率	200％／60％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,756.54㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1988年5月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上6階
	用途	共同住宅
	延床面積	3,168.04㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	794百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
建物状況調査		
	調査日	2019年8月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	6,488千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	857,000千円
PML値	10.05%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	58
	年間賃料	59百万円
	敷金・保証金	1百万円
	総賃貸可能面積	2,845.88㎡
	総賃貸面積	2,750.94㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.6%
	稼働率	96.7%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：42百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：44百万円）	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden一橋学園	
鑑定評価額	794,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	794,000,000	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	802,000,000	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)	58,581,000	—
ア) 潜在総収益	61,688,000	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	3,107,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	14,571,000	—
維持管理費	3,100,000	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	1,200,000	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	2,983,000	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	1,757,000	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	1,704,000	地域の慣行、対象不動産の個性を考慮して査定
公租公課	3,672,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	155,000	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))	44,010,000	—
(4) 一時金の運用益	12,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,700,000	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))	39,322,000	—
(7) 還元利回り	4.9%	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	785,000,000	—
割引率	4.7%	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	5.1%	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	747,000,000	—
土地比率	80.3%	—
建物比率	19.7%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-28 T's garden 蕨II	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	750百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県川口市芝一丁目26番2号	
土地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注）
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	1,779.42㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1987年3月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上6階
	用途	共同住宅
	延床面積	3,052.87㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	807百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年8月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	6,086千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	817,000千円
PML値	4.43%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	56
	年間賃料	58百万円
	敷金・保証金	3百万円
	総賃貸可能面積	3,054.42㎡
	総賃貸面積	3,000.42㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.7%
	稼働率	98.2%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：43百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：44百万円）	

（注）建ぺい率は本来第一種住居地域は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden蔵II	
鑑定評価額	807,000,000円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	807,000,000	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	816,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	60,476,549	—
ア) 潜在総収益	64,398,390	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	3,921,841	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	15,078,109	—
維持管理費	3,546,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	887,146	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	2,620,799	提示ERを基に査定 (専有部の原状回復費を含む)
PMフィー	1,990,154	予定報酬案を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	1,942,496	過年度実績等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	3,655,811	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	158,470	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	277,233	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	45,398,440	—
(4) 一時金の運用益	36,407	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	4,613,333	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	40,821,514	—
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF法による価格	798,000,000	—
割引率	4.8%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
最終還元利回り	5.2%	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	595,000,000	—
土地比率	84.0%	—
建物比率	16.0%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-29 T's garden 蕨Ⅲ	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	655百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県川口市芝中田二丁目21番17号	
土地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注）
	用途地域	①準住居地域、②第二種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,553.69㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1989年11月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上7階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,615.04㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	695百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年8月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	5,479千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	692,000千円
PML値	3.03%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	38
	年間賃料	51百万円
	敷金・保証金	8百万円
	総賃貸可能面積	2,461.90㎡
	総賃貸面積	2,461.90㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.4%
	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。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：38百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：39百万円）	

（注）建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden蔵III	
鑑定評価額	695,000,000円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	695,000,000	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	702,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	53,057,204	—
ア) 潜在総収益	56,534,940	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	3,477,736	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	14,329,028	—
維持管理費	3,600,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	893,664	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	2,775,217	提示ERを基に査定 (専有部の原状回復費を含む)
PM フィー	1,761,508	予定報酬案を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	1,448,726	過年度実績等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	3,402,721	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	134,410	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	312,782	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,728,176	—
(4) 一時金の運用益	86,500	中長期的に安定的な一時金額に対し、一定利率を乗じて査定
(5) 資本的支出	3,709,167	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	35,105,509	—
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	688,000,000	—
割引率	4.8%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
最終還元利回り	5.2%	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	573,000,000	—
土地比率	86.0%	—
建物比率	14.0%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物 件 名 称	Rd-30 T's garden 柏	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	595 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2019 年 11 月 5 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2019 年 8 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	2029 年 8 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	千葉県柏市富里三丁目 2 番 35 号	
土 地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注）
	用 途 地 域	第一種住居地域
	敷 地 面 積	1,811.46 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1992 年 3 月
	構 造 及 び 階 数	鉄筋コンクリート造／地上 6 階
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	3,569.02 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	628 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
建 物 状 況 調 査		
	調 査 日	2019 年 5 月
	調 査 会 社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長 期 修 繕 費	7,395 千円
	緊急・短期修繕費	1,490 千円
	再 調 達 価 格	811,000 千円
P M L 値	8.26%	
P M L 調 査 会 社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
M L 会 社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
P M 会 社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃 貸 借 の 状 況	パススルー型 ML 契約	
	契 約 締 結 予 定 日	2019 年 11 月 5 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2019 年 11 月 5 日
	契 約 期 間	2019 年 11 月 5 日から 2020 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テ ナ ント の 総 数	41
	年 間 賃 料	49 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	6 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,265.28 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	3,092.00 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 可 能 面 積 ／ ポートフォリオ全体総賃 貸可能面積（割合）	1.8%
	稼 働 率	94.7%
	そ 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。
担 保 設 定 の 有 無	なし	
特 記 事 項	本物件は増築扱いとなる屋外屋根付き駐輪場 3 棟が設置されていますが、当該設置に係る増築の確認通知書及び検査済証の交付が確認されていません。もっとも、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の 2019 年 5 月付「T's garden 柏・建物調査診断〔建築・設備〕報告書」において、建築基準法等の適合性については問題ないと判断されるとの報告がされています。	
想 定 N O I	年間：33 百万円（参考：2020 年 4 月期及び 2020 年 10 月期の予想 NOI 合計値：35 百万円）	

（注）建ぺい率は本来第一種住居地域は 60%ですが、角地による緩和により 70%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden柏	
鑑定評価額	628,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	628,000,000	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	639,000,000	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)	52,042,000	—
ア) 潜在総収益	54,716,000	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	2,674,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	17,849,000	—
維持管理費	5,040,000	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	711,000	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	4,738,000	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	1,524,000	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	2,306,000	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	3,349,000	2019年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	158,000	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	23,000	供架線使用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,193,000	—
(4) 一時金の運用益	41,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,832,000	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))	29,402,000	—
(7) 還元利回り	4.6%	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	616,000,000	—
割引率	4.4%	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	4.8%	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	597,000,000	—
土地比率	74.5%	—
建物比率	25.5%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-31 サンイング北松戸	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	482百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県松戸市上本郷字花下426番地1	
土地	容積率／建ぺい率	300％／90％（注）
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	421.04㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	2006年3月
	構造及び階数	鉄骨造／地上6階
	用途	共同住宅
	延床面積	1,531.86㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	496百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2019年8月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	2,772千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	414,000千円
PML値	3.17%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	42
	年間賃料	34百万円
	敷金・保証金	2百万円
	総賃貸可能面積	1,194.14㎡
	総賃貸面積	1,169.04㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	0.7%
	稼働率	97.9%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：24百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：25百万円）	

（注）建ぺい率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物又は準耐火建築物等の緩和により90%となっています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	サンイング北松戸	
鑑定評価額	496,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	496,000,000	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	500,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	34,686,621	—
ア) 潜在総収益	36,511,017	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	1,824,396	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	9,427,567	—
維持管理費	1,560,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	866,952	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	1,643,782	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)
PM フィー	1,298,150	予定報酬案を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	1,770,629	過年度実績等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	2,034,444	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	80,220	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	173,390	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,259,054	—
(4) 一時金の運用益	28,268	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	1,795,000	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	23,492,322	—
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	492,000,000	—
割引率	4.5%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
最終還元利回り	4.9%	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	311,000,000	—
土地比率	65.0%	—
建物比率	35.0%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-32 T's garden 田無	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	310百万円	
取得予定年月日	2019年11月5日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年8月30日	
信託期間満了日	2029年8月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都西東京市南町一丁目5番14号	
土地	容積率／建ぺい率	300％／80％
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	504.01 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1991年9月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地下1階・地上7階
	用途	共同住宅
	延床面積	1,672.02 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
鑑定評価額	323百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
建物状況調査		
	調査日	2019年8月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	3,299千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	454,000千円
PML値	8.83%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年11月5日
	賃貸開始予定日	2019年11月5日
	契約期間	2019年11月5日から2020年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	19
	年間賃料	28百万円
	敷金・保証金	3百万円
	総賃貸可能面積	1,263.32 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	1,223.32 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	0.7%
	稼働率	96.8%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：15百万円（参考：2020年4月期及び2020年10月期の予想NOI合計値：16百万円）	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden田無	
鑑定評価額	323,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	323,000,000	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	326,000,000	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)	28,220,000	—
ア) 潜在総収益	30,312,000	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	2,092,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	10,518,000	—
維持管理費	4,000,000	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	350,000	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	1,730,000	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	1,200,000	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	1,038,000	地域の慣行、対象不動産の個性を考慮して査定
公租公課	2,119,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	81,000	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))	17,702,000	—
(4) 一時金の運用益	34,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,400,000	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))	15,336,000	—
(7) 還元利回り	4.7%	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	319,000,000	—
割引率	4.5%	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	4.9%	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	317,000,000	—
土地比率	70.4%	—
建物比率	29.6%	—
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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 4. 取得先の概要

①	名 称	トーセイ株式会社
②	所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
④	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
⑤	資 本 金	65 億円 (2019 年 5 月 31 日現在)
⑥	設 立 年 月 日	1950 年 2 月 2 日
⑦	純 資 産	548 億円 (2019 年 5 月 31 日現在)
⑧	総 資 産	1,458 億円 (2019 年 5 月 31 日現在)
⑨	大株主及び持株比率	山口 誠一郎 (27.1%)、有限会社ゼウスキャピタル (12.6%)、KBL EPB S.A. 107704 (10.2%)
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	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 5.03% (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、投信法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、本資産運用会社の代表取締役、専務取締役 (1 名)、非常勤取締役及び監査役を除く役職員の出向元企業に該当します。
	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多摩センタートーセイビル、武蔵藤沢トーセイビル及び JPT 元町ビル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 当 事 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。

#### 5. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社 (子会社) 並びにその他特別の関係にある者 (以下「特別な利害関係にある者」といいます。) からの物件取得等の状況は、以下のとおりです (会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。)。なお、不動産の売買に際しては、本投資法人においては、取得 (予定) 価格/売却 (予定) 価格は収益還元法により算定した収益価格を考慮して決定することを原則としています。一方で、トーセイ株式会社の取得価額は、取引に際して前々所有者 (トーセイ株式会社は各物件又は各信託受益権を取得した後、各物件を信託譲渡又は各信託受益権を譲渡することにより信託受益権を取得しているため、「前々所有者」とは、トーセイ株式会社に対して各物件又は各信託受益権を譲渡した者をいいます。) が抱えていた経営上の課題や事情、交渉当時の不動産市場の状況等も考慮のうえ、両当事者間の交渉により決定したものであり、その結果として、特に本投資法人が買主、トーセイ株式会社は売主として互いが相手方となる取引においては、本投資法人における取得価格とトーセイ株式会社における前所有者からの取得価格との間には開差が生じるケースがありえます。以下の物件のうちにも、本投資法人の取得予定価格と売主の取得価格との間に開差が生じているものがありますが、本投資法人は、各取得予定資産の取得予定価格の決定に際しては、上記「2. 資産取得及び貸借の理由」に記載のとおり、投資主の利益が損なわれないように留意しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件の名称	前所有者等		前々所有者等		前々々所有者等	
	①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期		①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期		①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期	
関内ワイズビル	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2018年1月	—	—	—	—
本厚木トーセイビル	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	842百万円	2019年3月	—	—	—	—
T's garden 北柏	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2015年3月	—	—	—	—
センチュリー浦和	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	893百万円	2019年7月	—	—	—	—
T's garden 永山	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2016年7月	—	—	—	—
グランドゥール ふじみ野	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	777百万円	2019年6月	—	—	—	—
T's garden 一橋学園	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2017年2月	—	—	—	—
T's garden 蕨Ⅱ	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2016年11月	—	—	—	—
T's garden 蕨Ⅲ	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2016年11月	—	—	—	—
T's garden 柏	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2018年3月	—	—	—	—
サンイング北松戸	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	451百万円	2019年6月	—	—	—	—

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

T's garden 田無	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—			
	(注2)	2018年1月	—	—	—	—

(注1)「取得価格」は、前所有者の会計上の帳簿価格(取得原価)を記載しています。

(注2)1年を超えて物件を所有しているため記載を省略しています。

## 6. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

## 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2019年10月10日
売 買 契 約 締 結 日	2019年10月10日
代 金 支 払 予 定 日	2019年11月5日及び 2019年12月2日
物 件 取 得 予 定 日	2019年11月5日及び 2019年12月2日

(注)「代金支払予定日」及び「物件取得予定日」は、不動産信託受益権売買契約書に従い変更される場合があります。

## 8. 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

本投資法人は、取得予定資産について、2019年10月10日付で、現受益権者又は受益者となる予定の者(以下「売主」といいます。)との間で取得予定資産の売買代金の資金調達を完了したこと等を売買代金支払の前提条件(以下「本前提条件」といいます。)とする不動産信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)を締結しています。関内ワイズビル及びT's garden北柏に係る本件売買契約は、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は決済(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。以下同じです。)に該当します。

本件売買契約には、売主又は本投資法人が本件売買契約に定める義務に重要な点において違反し、違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合に、違反した当事者の相手方は相当期間を定めて催告のうえ契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を支払う旨の定めがあります。

ただし、本前提条件が成就しない場合には、本投資法人は、売主に通知のうえ、違約金を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。

したがって、資金調達が完了できず関内ワイズビル及びT's garden北柏に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

## 9. 今後の見通し

当該取得予定資産の取得予定日は2019年11月5日及び2019年12月2日であり、本投資法人の2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)の運用状況の予想に変更はありません。当該取得予定資産の取得による2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)及び2020年10月期(2020年5月1日～2020年10月31日)の運用状況の予想及び分配予想については、本日公表の「2020年4月期(第11期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年10月期(第12期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料

(1) 外観写真及び地図

関内ワイズビル



本厚木トーセイビル



T's garden 北柏

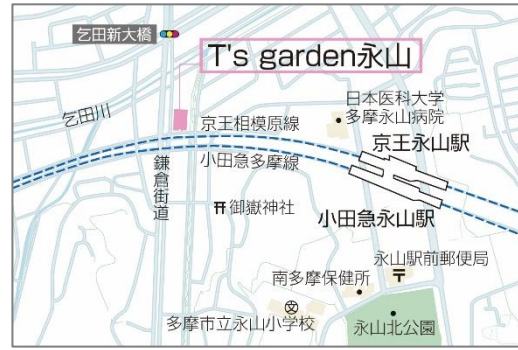


センチュリー浦和



<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

T's garden 永山



グランドウールふじみ野



T's garden 一橋学園



T's garden 蕨II

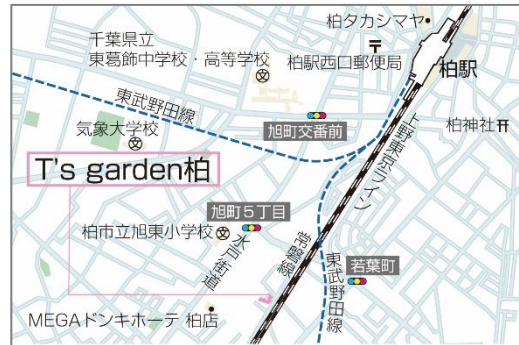


＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

T's garden 蕨Ⅲ



T's garden 柏



サンイング北松戸



T's garden 田無



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (2) 本投資法人のポートフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)

物件 番号	物件名称	築年数 (年) (注1)	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得 (予定) 年月日 (注4)
O-01	多摩センター トーセイビル	30.1	東京都多摩市	3,370	4.9	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	28.0	東京都新宿区	2,057	3.0	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	28.8	東京都中央区	1,830	2.7	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルII	35.5 (注5)	神奈川県横浜市	4,100	6.0	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	25.6	東京都江戸川区	1,710	2.5	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	28.7	神奈川県横浜市	1,364	2.0	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	27.4	東京都板橋区	1,481	2.2	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	27.8	神奈川県横浜市	2,377	3.5	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	26.1	東京都文京区	1,380	2.0	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	26.2	神奈川県横浜市	1,300	1.9	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	32.5	神奈川県横浜市	3,800	5.5	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	26.5	神奈川県横浜市	2,650	3.9	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	28.5	神奈川県横浜市	2,050	3.0	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	26.6	神奈川県厚木市	880	1.3	2019年11月5日
オフィス 小計				30,349	44.1	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	26.8	千葉県千葉市	2,380	3.5	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	22.1	埼玉県入間市	1,950	2.8	2015年11月17日
Rt-03	セレクション初富	16.2	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	2016年11月2日
Rt-04	和紅ビル	33.3	千葉県千葉市	1,400	2.0	2017年11月2日
商業施設 小計				6,040	8.8	-
オフィス及び商業施設 中計				36,389	52.9	-

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



物件 番号	物件名称	築年数(年) (注1)	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	取得(予定)年月日 (注4)
Rd-01	T's garden 高円寺	8.6	東京都杉並区	1,544	2.2	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	30.5	東京都北区	1,227	1.8	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	11.4	東京都目黒区	1,000	1.5	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	10.6	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	28.2	東京都大田区	836	1.2	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	24.5	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	27.1	東京都町田市	600	0.9	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	11.5	千葉県千葉市	2,800	4.1	2015年11月17日
Rd-10	プライムガーデン	24.5	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.9	2016年11月2日
Rd-11	T's garden 新小岩	21.5	東京都葛飾区	670	1.0	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	27.5	東京都練馬区	1,880	2.7	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	29.9	東京都東久留米市	1,650	2.4	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	24.9	埼玉県川口市	1,420	2.1	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	28.5	千葉県船橋市	860	1.3	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	30.5	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	28.8	埼玉県さいたま市	600	0.9	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	2.5	神奈川県川崎市	1,812	2.6	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	25.5	東京都練馬区	1,090	1.6	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナーージュ横浜	28.7	神奈川県横浜市	740	1.1	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	22.6	東京都八王子市	600	0.9	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	29.8	東京都江東区	1,020	1.5	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	25.3 (注5)	千葉県柏市	2,770	4.0	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	30.4	埼玉県さいたま市	980	1.4	2019年11月5日

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 番号	物件名称	築年数(年) (注1)	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	取得(予定)年月日 (注4)
Rd-25	T's garden 永山	33.2	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	22.5	埼玉県富士見市	822	1.2	2019年11月5日
Rd-27	T's garden 一橋学園	31.3	東京都小平市	760	1.1	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	32.4	埼玉県川口市	750	1.1	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	29.8	埼玉県川口市	655	1.0	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	27.5	千葉県柏市	595	0.9	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	13.5	千葉県松戸市	482	0.7	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	27.9	東京都西東京市	310	0.5	2019年11月5日
住宅 小計				32,393	47.1	-
合計/平均		26.0 (注5)	-	68,782	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2019年8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(予定)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(予定)価格」は、各運用資産及び各取得予定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(予定)価格の合計額に対する各運用資産又は各取得予定資産の取得(予定)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(予定)年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日又は各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。

(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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。