

2018年10月11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 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6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6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、Rising Place 川崎二番館を除く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 価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
オフィス	O-11	NU 関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	5.59
	O-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	2,650	5.34
	小計(2物件)		-	6,450	-
住宅	Rd-18	Rising Place 川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	4.92
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	4.82
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市	740	6.08
	Rd-21	T's garden 西八王子 WEST	東京都八王子市	600	6.15
	小計(4物件)		-	4,242	-
合計(6物件)			-	10,692	5.40

- (1) 売買契約締結日 : 2018年10月11日
 (2) 取得予定年月日 : 2018年11月2日(注3)
 (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 : 2018年10月11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2)「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、2018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

＜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届出目論見書並びにその訂正事項(作成された場合)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。

れた直接還元法における運営純収益をいいます。

(注3) 「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せん。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、優先交渉権物件 1 物件を含む取得予定資産（合計 6 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-11	NU 関内ビル	JR 根岸線・横浜線「石川町」駅より徒歩約 6 分、JR 根岸線・横浜線／横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅より徒歩約 6 分、みなとみらい線「日本大通り」駅も徒歩圏と複数路線が利用可能なオフィスビルです。「関内」駅から「横浜」駅まで約 5 分、「東京」駅まで約 34 分、みなとみらい線「日本大通り」駅から「渋谷」駅まで約 36 分と、主要商業地に容易にアクセス可能であり、交通利便性は良好です。建物の貸室内は無柱区間のため、オフィスレイアウトの利便性が高く、内装や空調機器等の仕様は標準的です。総合的に見て、バランスの取れた事務所ビルとして十分な競争力を有しています。
O-12	東戸塚ウエストビル (優先交渉権物件)	JR 横須賀線・湘南新宿ライン「東戸塚」駅より徒歩約 2 分。最寄り駅に至近であり、「横浜」駅まで約 10 分、「東京」駅まで約 40 分と都心部への接近性も比較的高く、交通利便性が良好なオフィスビルです。市道及び駅前広場に面しており、バスロータリー、市営の駐輪場等周辺住民の日常利便施設が連たんしています。駅利用者をはじめ周辺住宅地からの集客も見込めるエリアであり、大手企業の支店や中小企業の事務所としての需要が見込まれます。
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	JR 南武線・鶴見線「浜川崎」駅より徒歩約 10 分。川崎鶴見臨港バス「浜川崎」バス停より徒歩約 2 分。「浜川崎」駅から「川崎」駅まで「尻手」駅乗り換えで約 13 分、さらに「川崎」駅から「東京」駅までは東海道本線で約 16 分であり、都心への接近性は比較的良好です。2 階以上が全 136 戸の住居となっており、20 m ² 台前半の 1R タイプの賃貸マンションです。主に東京都内、横浜、川崎へ通勤・通学する単身者層による賃貸需要や企業の借り上げ寮としての需要が中心です。
Rd-19	J パレス桜台	東京メトロ有楽町線・副都心線「氷川台」駅より徒歩約 6 分、西武池袋線「桜台」駅より徒歩約 13 分。最寄り駅は複数路線が利用可能であり、「氷川台」駅から東京メトロ有楽町線「池袋」駅までは約 10 分、さらに「渋谷」駅へも乗り換えせずに行けるため交通利便性は良好です。総戸数 42 戸の賃貸マンションであり、2LDK タイプ 29 戸を中心に、1DK、1LDK、3LDK タイプで構成されています。様々な生活施設が徒歩 10 分圏内に整っており、生活利便性に優れています。
Rd-20	ペルソナージュ横浜	JR 根岸線「本郷台」駅より徒歩約 12 分、JR 東海道本線・横須賀線「大船」駅よりバス約 8 分（バス停：天神橋からは徒歩約 1 分）。「本郷台」駅から「大船」駅まで約 4 分、「関内」駅まで約 21

<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（作成された場合）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。

		分、「横浜」駅まで約 26 分であり、横浜を中心とした都心への接近性は比較的良好です。1K タイプが中心の単身者向け総戸数 79 戸の賃貸マンションであり、一部は店舗又は事務所として使用されています。周辺にはコンビニエンスストアやスーパーマーケット等があり、日用品の買い物に不便はなく、住宅地としての環境は良好です。
Rd-21	T's garden 西八王子 WEST	JR 中央線「西八王子」駅より徒歩約 12 分。最寄り駅から「東京」駅まで快速電車利用で約 1 時間 13 分、「新宿」駅まで約 1 時です。単身者及びファミリー世帯向けが混在する総戸数 49 戸の賃貸マンションであり、1SK から 4LDK までのタイプで構成されています。徒歩圏に日用品店舗や小学校、郵便局、病院等が存在しています。

取得予定資産の取得及び 2018 年 9 月 28 日付の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表したマールランドファイブ（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡により、本投資法人のポートフォリオは 36 物件、取得価格合計は 558 億円となる予定です。

また、当該取得予定資産（Rising Place 川崎二番館を除きます。）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、2018 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、2018 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、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又は本日現在予定されている信託設定予定の日付が設定された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

<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（作成された場合）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。

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日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、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、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、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。

(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、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、2018 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。なお、SOMPO リスクマネジメント株式会社は、2018 年 10 月 1 日付で商号を SOMPO リスクマネジメント株式会社

<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（作成された場合）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。

に変更しています。建物状況調査報告書等を取得した当時の名称がSOMPO リスクアマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

- ・「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」ということがあります。））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」ということがあります。）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。

(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、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（2018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。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（2018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。取得予定資産

<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（作成された場合）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。

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、2018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、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、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（作成された場合）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-11 NU 関内ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	3,800 百万円	
取得予定年月日	2018 年 11 月 2 日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2007 年 5 月 31 日	
信託期間満了日	2028 年 11 月 1 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山下町 223 番地 1	
土地	容積率/建ぺい率	682.74%（注1） / 100%（注2）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,726.58 m ² （私道負担部分（6.4 m ² ）を含みます。）
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1987 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10階
	用途	事務所
	延床面積	10,963.91 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	4,000 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	2018 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	32,518 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	3,715,000 千円
P M L 値	4.56%	
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	2018 年 11 月 2 日
	賃貸開始予定日	2018 年 11 月 2 日
	契約期間	2018 年 11 月 2 日から 2019 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	24
	年間賃料	279 百万円
	敷金・保証金	120 百万円
	総賃貸可能面積	8,025.75 m ²
	総賃貸面積	7,668.86 m ²
	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）	6.1%
	稼働率	95.6%
	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	本土地の北西側道路は、都市計画道路（3・3・6 大棧橋浦舟船、1972 年 3 月 10 日計画決定）に指定されており、本土地の北西側の一部（面積約 162.19 m ² ）が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施の時期は未定ですが、実施された場合には該当部分の面積が減少する予定です。	
想定 NOI	年間：221 百万円（参考：第 9 期及び第 10 期の予想 NOI 合計値：235 百万円）	

（注1）容積率は北西側道路予定線から 35m を境に 700% のエリアと 600% のエリアに跨っていますが、加重平均により全体の容積率は 682.74% となります。

（注2）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（作成された場合）をご覧いただきたいうえで、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	NU関内ビル	
鑑定評価額	4,000,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2018年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,000,000,000	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	4,080,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	341,821,638	
ア) 潜在総収益	360,106,850	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	18,285,212	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	129,366,950	
維持管理費	37,476,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	34,960,180	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	14,341,667	提示 ER を基に査定。
PM フィー	6,777,982	予定料率を基に、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	5,005,290	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	27,076,793	2018年度の実額に基づき査定。
損害保険料	815,690	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	2,913,348	その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	212,454,688	
(4) 一時金の運用益	1,532,084	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	18,176,667	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	195,810,105	
(7) 還元利回り	4.8%	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	3,910,000,000	
割引率	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。
最終還元利回り	5.0%	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	2,540,000,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	
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。	

<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（作成された場合）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-12 東戸塚ウエストビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,650百万円	
取得予定年月日	2018年11月2日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2002年9月26日	
信託期間満了日	2028年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市戸塚区川上町90番地9	
土地	容積率/建ぺい率	519.09%（注1）/100%（注2）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,582.25㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1993年2月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造/地下1階・地上11階
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	8,758.32㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,720百万円	
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	2018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	24,404千円
	緊急・短期修繕費用	12,810千円
	再調達価格	2,459,800千円
PML値	5.22%	
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	2018年11月2日
	賃貸開始予定日	2018年11月2日
	契約期間	2018年11月2日から2019年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	11
	年間賃料	164百万円
	敷金・保証金	104百万円
	総賃貸可能面積	5,667.32㎡
	総賃貸面積	4,771.82㎡
	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）	4.3%
	稼働率	84.2%
	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	<p>本土地の北側及び南側隣地との境界が未確定となっています。当該事象について、本資産運用会社は、デューデ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本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイ株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について当該隣接土地所有者との間で、信託受託者をして境界確認のうえ、本投資法人に境界確認を証する書面を交付させるとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。</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出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

想 定 N O I	年間：134 百万円（参考：第 9 期及び第 10 期の予想 NOI 合計値：139 百万円）
-----------	---

（注 1）容積率は本来 400%ですが、横浜市市街地環境設計制度の適用を受け、公開空地を設けることによる容積率の緩和により 519.09%となっています。

（注 2）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（作成された場合）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	東戸塚ウエストビル	
鑑定評価額	2,720,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2018年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,720,000,000	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	2,740,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	220,513,385	
ア) 潜在総収益	230,020,152	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	9,506,767	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	78,938,170	
維持管理費	22,500,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	23,047,000	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	7,031,250	提示 ER を基に査定。
PM フィー	4,283,310	予定料率を基に、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	1,059,846	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	19,511,172	2018年度の実額に基づき査定。
損害保険料	546,880	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	958,712	その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	141,575,215	
(4) 一時金の運用益	989,951	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	16,406,250	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	126,158,916	
(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として査定。
DCF法による価格	2,690,000,000	
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として査定。
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	1,780,000,000	
土地比率	81.9%	
建物比率	18.1%	
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（作成された場合）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-18 Rising Place 川崎二番館	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,812 百万円	
取得予定年月日	2018 年 11 月 2 日	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	2018 年 11 月 2 日	
信託期間満了日	2028 年 11 月 1 日	
前所有者（前受益者）	株式会社ライジングトラスト	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区浜町二丁目 22 番 6 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	1,001.98 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	2017 年 2 月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造/地上 9 階
	用途	居宅
	延床面積	3,697.17 m ²
	所有形態	区分所有権（注 1）
鑑定評価額	1,840 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	2018 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	1,857 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	1,001,000 千円
P M L 値	3.94%	
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	東急住宅リース株式会社	
P M 会社	東急住宅リース株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型 ML 契約	
	契約締結予定日	2018 年 11 月 2 日
	賃貸開始予定日	2018 年 11 月 2 日
	契約期間	2018 年 11 月 2 日から 2019 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	57
	年間賃料	90 百万円
	敷金・保証金	6 百万円
	総賃貸可能面積	2,962.48 m ²
	総賃貸面積	2,236.67 m ²
	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）	2.2%
	稼働率	75.5%（注 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：91 百万円（参考：第 9 期及び第 10 期の予想 NOI 合計値：97 百万円）	

（注 1）本建物は区分所有建物ですが、全専有部分について売主である前所有者が所有しており、本投資法人は、全専有部分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

（注 2）本物件について、2018 年 9 月 13 日付で、2018 年 10 月 12 日をもって賃貸借契約を終了させる旨の解約告知を、全 136 戸のうち 24 戸の居室を賃借する事業法人 1 社より受領しています。また、不動産信託受益権売買契約締結時点において、本投資法人と売主は、売買実行日から最長で 2 年間、売買実行日に想定される稼働率と総賃貸可能面積の 95%との差異に相当する

<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（作成された場合）をご覧いただきたいうえで、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。

空室部分をリースバックする旨の合意をしています（当該リースバック対象区画については、後継テナントが決定した場合には、順次、該当する貸室の賃貸借契約を合意解約する予定です）。なお、2018年8月末時点における稼働率が、本資産運用会社が定める投資基準である稼働率80%を若干下回っていますが、本投資法人は上記リースバックの合意内容を踏まえ、投資基準に合致するものとして、当該物件の投資を判断しました。

<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（作成された場合）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	Rising Place川崎二番館	
鑑定評価額	1,840,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2018年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,840,000,000	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	1,850,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	117,021,212	
ア) 潜在総収益	127,099,536	現行賃料、市場賃料を考慮。
イ) 空室等損失等	10,078,324	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮。
(2) 運営費用	27,861,817	
維持管理費	4,800,000	見積額を妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,290,456	過去実績を基に査定。
修繕費	3,213,078	提示ER「修繕費用」12年間平均値(原状回復費を含む)。
PMフィー	2,128,164	提示見積書の料率を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	5,552,129	規定料率を用いて査定。
公租公課	8,985,784	2018年度実額を基に査定。
損害保険料	232,180	見積書記載額を妥当と判断し採用。
その他費用	1,660,026	CATV、電波障害防除工事維持管理費等。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	89,159,395	
(4) 一時金の運用益	84,293	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	326,667	提示ER「更新費用」12年間平均値。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	88,917,021	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,830,000,000	
割引率	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。
最終還元利回り	5.0%	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	1,580,000,000	
土地比率	39.4%	
建物比率	60.6%	
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	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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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-19 Jパレス桜台	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,090百万円	
取得予定年月日	2018年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年10月1日	
信託期間満了日	2028年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都練馬区桜台三丁目36番12号	
土地	容積率/建ぺい率	243.79%（注1）/76.25%（注2）
	用途地域	①第一種住居地域、②第一種低層住居専用地域
	敷地面積	1,283.89㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1994年2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	2,483.20㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,100百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2018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	6,462千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	620,000千円
PML値	5.38%	
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（注3）	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2018年11月2日
	賃貸開始予定日	2018年11月2日
	契約期間	2018年11月2日から2019年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	22
	年間賃料	59百万円
	敷金・保証金	9百万円
	総賃貸可能面積	2,395.04㎡
	総賃貸面積	2,121.17㎡
	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	88.6%
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は増築がされていますが、当該増築にかかる確認通知書及び検査済証の交付が確認されていません。建物状況調査報告書において、当該増築物等について複数の指摘事項がありますが、遵法性に係る部分については、本投資法人の取得時までには本物件の売主であるトーセイ株式会社の費用負担において是正することを売主と合意しており、株式会社都市建築確認センターから建築基準法等適合性判定調査報告書を取得する予定です。 ・建物状況調査報告書において複数の指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までには本物件の売主であるトーセイ株式会社の費用負担において是正するこ 	

<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（作成された場合）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。

	とを売主と合意しています。 ・本物件の屋上にアンテナ設備等が設置されていますが、日影規制に抵触する可能性があることから、本物件の売主であるトーセイ株式会社の費用負担において是正することを売主との間で合意しています。
想 定 N O I	年間：52 百万円（参考：第 9 期及び第 10 期の予想 NOI 合計値：54 百万円）

(注 1) 容積率は、第一種住居地域については 300%、第一種低層住居専用地域については 150%ですが、加重平均により敷地全体の容積率は 243.79%となっています。

(注 2) 建ぺい率は本来第一種住居地域部分について 60%、第一種低層住居専用地域部分について 60%ですが、角地による緩和により双方 70%となり、第一種住居地域部分はさらに防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により 80%となります。敷地全体の建ぺい率は加重平均の 76.25%となっています。

(注 3) 2018 年 10 月 1 日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社の間で締結したパススルー型 ML 契約に基づいて記載しています。

<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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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	Jパレス桜台	
鑑定評価額	1,100,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2018年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,100,000,000	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	1,120,000,000	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)	70,561,000	
ア) 潜在総収益	75,229,000	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	4,668,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	18,067,000	
維持管理費	4,020,000	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	1,304,000	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	3,880,000	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	2,003,000	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	2,998,000	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	3,682,000	2018年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	145,000	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	35,000	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))	52,494,000	
(4) 一時金の運用益	80,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	4,523,000	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))	48,051,000	
(7) 還元利回り	4.3%	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	1,080,000,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,170,000,000	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	
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	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（作成された場合）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-20 ペルソナージュ横浜	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	740 百万円	
取得予定年月日	2018 年 11 月 2 日	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	2018 年 4 月 27 日	
信託期間満了日	2028 年 11 月 1 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市栄区桂町字上耕地 688 番地 4	
土地	容積率/建ぺい率	245.66%（注1）/69.13%（注2）
	用途地域	①近隣商業地域、②第一種住居地域
	敷地面積	991.51 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1990 年 12 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・店舗・浴室
	延床面積	2,408.94 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	794 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	2018 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	6,288 千円
	緊急・短期修繕費	該当はありません。
	再調達価格	642,000 千円
P M L 値	4.65%	
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	2018 年 11 月 2 日
	賃貸開始予定日	2018 年 11 月 2 日
	契約期間	2018 年 11 月 2 日から 2019 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	49
	年間賃料	49 百万円
	敷金・保証金	4 百万円
	総賃貸可能面積	1,994.79 m ²
	総賃貸面積	1,684.84 m ²
	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	84.5%
	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：42 百万円（参考：第 9 期及び第 10 期の予想 NOI 合計値：44 百万円）	

（注 1）容積率は本来近隣商業地域部分については 300%、第一種住居地域については 200%ですが、敷地全体の容積率は加重平均の 245.66%となります。

（注 2）建ぺい率は本来近隣商業地域部分については 80%、第一種住居地域については 60%ですが、敷地全体の建ぺい率は加重平均の 69.13%となります。

<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（作成された場合）をご覧いただきたいうえで、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	ペルソナーージュ横浜	
鑑定評価額	794,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2018年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	794,000,000	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	797,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	60,800,242	
ア) 潜在総収益	63,993,888	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	3,193,646	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	15,841,919	
維持管理費	3,216,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	2,900,000	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	2,968,527	提示 ER を基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PM フィー	1,877,379	予定料率を基に、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	1,555,864	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	3,107,541	2018年度の実額に基づき査定。
損害保険料	144,270	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	72,338	その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	44,958,323	
(4) 一時金の運用益	54,488	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	4,350,833	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	40,661,978	
(7) 還元利回り	5.1%	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	790,000,000	
割引率	4.8%	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	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	445,000,000	
土地比率	79.6%	
建物比率	20.4%	
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(作成された場合)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-21 T's garden 西八王子 WEST	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	600 百万円	
取得予定年月日	2018 年 11 月 2 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018 年 8 月 31 日	
信託期間満了日	2028 年 11 月 1 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都八王子市台町二丁目 14 番 11 号	
土地	容積率/建ぺい率	200%/60%
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,761.23 m ² （私道負担部分（5.65 m ² ）を含みます。）
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1997 年 1 月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造/地下 1 階・地上 5 階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,679.43 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	612 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	2018 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	8,951 千円
	緊急・短期修繕費	1,410 千円
	再調達価格	706,600 千円
P M L 値	7.44%	
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	2018 年 11 月 2 日
	賃貸開始予定日	2018 年 11 月 2 日
	契約期間	2018 年 11 月 2 日から 2019 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	48
	年間賃料	48 百万円
	敷金・保証金	4 百万円
	総賃貸可能面積	2,315.99 m ²
	総賃貸面積	2,260.55 m ²
	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	97.6%
	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：36 百万円（参考：第 9 期及び第 10 期の予想 NOI 合計値：38 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（作成された場合）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西八王子WEST	
鑑定評価額	612,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	612,000,000	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	619,000,000	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)	51,309,000	
ア) 潜在総収益	53,816,000	中長期安定的に收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	2,507,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	14,426,000	
維持管理費	2,800,000	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	類似不動産の水道光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	3,478,000	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	1,497,000	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	1,861,000	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	3,453,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	137,000	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))	36,883,000	
(4) 一時金の運用益	47,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	6,000,000	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))	30,930,000	
(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	605,000,000	
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	625,000,000	
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	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（作成された場合）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) NU 関内ビル、東戸塚ウエストビル、Jパレス桜台、ペルソナージュ横浜、T's garden 西八王子 WEST

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
⑤	資 本 金	65 億円 (2018 年 5 月 31 日現在)
⑥	設 立 年 月 日	1950 年 2 月 2 日
⑦	純 資 産	496 億円 (2018 年 5 月 31 日現在)
⑧	総 資 産	1,349 億円 (2018 年 5 月 31 日現在)
⑨	大株主及び持株比率	山口 誠一郎 (26.5%)、有限会社ゼウスキャピタル (12.3%)、KBL EPB S.A. 107704 (9.5%)
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 5.04% (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、本資産運用会社の代表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。

(2) Rising Place 川崎二番館

①	名 称	株式会社ライジングトラスト
②	所 在 地	東京都中央区湊一丁目8番11号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 鈴木 一隆
④	事 業 内 容	不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業、投資コンサルティング事業
⑤	資 本 金	98 億円 (2018 年 9 月 28 日現在)
⑥	設 立 年 月 日	2009 年 11 月 11 日
⑦	純 資 産	非開示 (注)
⑧	総 資 産	非開示 (注)
⑨	大株主及び持株比率	非開示 (注)
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得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、当該取得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。

(注) 開示すること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。

<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 (作成された場合) 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。

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ぬように留意しています。

物件の名称	前所有者		前々所有者		前々々所有者	
	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	
NU 関内ビル	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		—	
	3,703 百万円	2017 年 11 月	—	—	—	—
東戸塚ウエストビル	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		—	
	2,429 百万円	2018 年 4 月	—	—	—	—
Jパレス桜台	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		—	
	1,062 百万円	2018 年 4 月	—	—	—	—
ペルソナージュ横浜	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		—	
	720 百万円	2018 年 4 月	—	—	—	—
T's garden 西八王子 WEST	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 11 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。

<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（作成された場合）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。

6. 媒介の概要

(1) NU 関内ビル、東戸塚ウエストビル、Jパレス桜台、ペルソナージュ横浜、T's garden 西八王子 WEST
上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

(2) Rising Place 川崎二番館

媒介者の概要

① 名 称	株式会社サファリ・キャピタル
② 所 在 地	東京都港区新橋二丁目 11 番 10 号
③ 代表者の役職・指名	代表取締役 藤井 英介
④ 資 本 金	1 億円
⑤ 設 立 年 月 日	2010 年 11 月 9 日
⑥ 主 な 事 業 内 容	投資・アセットマネジメント事業、ストラクチャード・ファイナンス アレンジ事業、不動産投資アドバイザー事業
⑦ 本投資法人又は資産運用会社との関係	本日現在、当該媒介者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、当該媒介者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。

(注) 媒介手数料は、開示すること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。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2018 年 10 月 11 日
売 買 契 約 締 結 日	2018 年 10 月 11 日
代 金 支 払 予 定 日	2018 年 11 月 2 日
物 件 取 得 予 定 日	2018 年 11 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. 今後の見通し

当該取得予定資産の取得予定日は 2018 年 11 月 2 日であり、本投資法人の 2018 年 10 月期（2018 年 5 月 1 日～2018 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 2019 年 4 月期（2018 年 11 月 1 日～2019 年 4 月 30 日）及び 2019 年 10 月期（2019 年 5 月 1 日～2019 年 10 月 31 日）の運用状況の予想及び分配予想については、本日公表の「2019 年 4 月期（第 9 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2019 年 10 月期（第 10 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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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

NU 関内ビル



東戸塚ウエストビル



Rising Place 川崎二番館



＜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（作成された場合）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。

Jパレス桜台



ペルソナージュ横浜



T's garden 西八王子WEST



＜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（作成された場合）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（取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後）

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	29.1	東京都多摩市	3,370	6.0	2014年11月28日
O-02	KM新宿ビル	27.0	東京都新宿区	2,057	3.7	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	27.8	東京都中央区	1,830	3.3	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	34.5 （注5）	神奈川県横浜市	4,100	7.3	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	24.6	東京都江戸川区	1,710	3.1	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	27.7	神奈川県横浜市	1,364	2.4	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	26.4	東京都板橋区	1,481	2.7	2016年8月31日
O-08	JPT元町ビル	26.8	神奈川県横浜市	2,377	4.3	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	25.1	東京都文京区	1,380	2.5	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	25.2	神奈川県横浜市	1,300	2.3	2017年11月2日
O-11	NU関内ビル	31.5	神奈川県横浜市	3,800	6.8	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	25.5	神奈川県横浜市	2,650	4.7	2018年11月2日
オフィス 小計				27,419	49.1	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	25.8	千葉県千葉市	2,380	4.3	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	21.1	埼玉県入間市	1,950	3.5	2015年11月17日
Rt-03	セレクション初富	15.2	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.6	2016年11月2日
Rt-04	和紅ビル	32.3	千葉県千葉市	1,400	2.5	2017年11月2日
商業施設 小計				6,040	10.8	-
オフィス及び商業施設 中計				33,459	59.9	-

＜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出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただきたいうえで、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-01	T's garden 高円寺	7.6	東京都杉並区	1,544	2.8	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	29.5	東京都北区	1,227	2.2	2014年11月28日
Rd-03	月光町 アパートメント	10.4	東京都目黒区	1,000	1.8	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	9.6	神奈川県川崎市	980	1.8	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	27.2	東京都大田区	836	1.5	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	23.5	神奈川県横浜市	780	1.4	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	26.1	東京都町田市	600	1.1	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	10.5	千葉県千葉市	2,800	5.0	2015年11月17日
Rd-10	ブライムガーデン	23.5	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.1	2016年11月2日
Rd-11	T's garden 新小岩	20.5	東京都葛飾区	670	1.2	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	26.5	東京都練馬区	1,880	3.4	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	28.9	東京都東久留米市	1,650	3.0	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	23.9	埼玉県川口市	1,420	2.5	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	27.5	千葉県船橋市	860	1.5	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	29.5	神奈川県横浜市	710	1.3	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	27.8	埼玉県さいたま市	600	1.1	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	1.5	神奈川県川崎市	1,812	3.2	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	24.5	東京都練馬区	1,090	2.0	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナーージュ横浜	27.7	神奈川県横浜市	740	1.3	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	21.6	東京都八王子市	600	1.1	2018年11月2日
住宅 小計				22,399	40.1	-
合計/平均		24.6 (注5)	-	55,858	100.0	-

<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(作成された場合)をご覧ください。なお、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。

- (注 1) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から 2018 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おり、「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。
- (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について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。

<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（作成された場合）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。