

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取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ
(八王子トーセイビル)

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、下記のとおり不動産信託受益権(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-15 | 八王子トーセイビル | 東京都八王子市 | 2020年 5月29日 | 1,600 | 5.52 | 無 |

- (1) 売買契約締結日 : 2020年5月13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 : 2020年5月13日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注4)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、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、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、取得予定資産に係る鑑定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、2020年3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「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-15 | 八王子トーセイビル | <ul style="list-style-type: none"> ・JR 中央線・横浜線・八高線「八王子」駅より徒歩約 5 分。京王線「京王八王子」駅より徒歩約 6 分。JR「八王子」駅から JR 中央線の中央特快利用でターミナル駅である「新宿」駅まで最速 37 分で到着し、都心への接近性は概ね良好である。 ・本物件は、地下 1 階、地上 9 階建の高層店舗付事務所ビル 1 棟及び立体駐車場であり、1 階が店舗、2 階以上が事務所として利用されている。 ・エレベーターやトイレ、階段等の配置がまとまっており、フロアも分割可能な使用になっていることから、無駄のないオフィススペースが創出されている。 ・適宜更新工事が行われていることもあり、総合的に見てバランスの取れた店舗付事務所ビルとして十分な競争力を有している。 |

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 50 物件、取得価格合計は 703 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、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、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、2020 年 1 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取得予定資産の概要を表にまとめたものです。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、2020 年 3 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、不動産の住居表示を記載しています。

(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。
- ・「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、取得予定資産は、本資料に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置が適用されます。
- ・「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、2020 年 3 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、日本ヴァリュアーズ株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し、作成された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、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を記載しています
- ・「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、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 評価報告書」に記載された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 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、取得予定資産についてマスターリース契約（以下「ML 契約」といいます。）を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。

(9) 「PM 会社」について

「PM 会社」は、取得予定資産についてプロパティ・マネジメント契約を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、取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、取得予定資産のテナント数（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、取得予定資産につきパススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「年間賃料」は、取得予定資産に係る賃貸借契約（2020年3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。取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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。
- ・「敷金・保証金」は、取得予定資産に係る賃貸借契約（2020年3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。取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解約申入れがある場合にも、2020年3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、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、取得予定資産に係る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 契約が締結される予定であるため、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、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、取得予定資産につきパススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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、取得予定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、取得予定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、取得予定資産の評価額、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、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。

| | | |
|------------|--|---------------------------------|
| 物件名称 | O-15 八王子トーセイビル | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,600百万円 | |
| 取得予定年月日 | 2020年5月29日 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2020年5月29日 | |
| 信託期間満了日 | 2030年5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） | 東京都八王子市横山町5番15号 | |
| 土地 | 容積率／建ぺい率 | 600％／90％（注） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 801.40㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 建築時期 | 1988年2月 |
| | 構造及び階数 | 鉄筋鉄骨コンクリート造／地下1階・地上9階 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 延床面積 | 4,972.00㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | 1,660百万円 | |
| 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 | 2020年3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 | 20,920千円 |
| | 緊急・短期修繕費 | 1,220千円 |
| | 再調達価格 | 1,466,800千円 |
| PML値 | 5.01％ | |
| 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 | 2020年5月29日 |
| | 賃貸開始予定日 | 2020年5月29日 |
| | 契約期間 | 2020年5月29日から2021年5月末日（以後、1年間更新） |
| | テナントの総数 | 12 |
| | 年間賃料 | 122百万円 |
| | 敷金・保証金 | 108百万円 |
| | 総賃貸可能面積 | 3,520.33㎡ |
| | 総賃貸面積 | 3,520.33㎡ |
| | 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） | 1.9％ |
| | 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 | <p>本土地の隣地との境界の一部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、デューディ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隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるよう最大限努力するとともに、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> | |
| 想定NOI | 年間：85百万円（参考：2020年10月期及び2021年4月期の予想NOI合計値：87 | |

| | |
|--|------|
| | 百万円) |
|--|------|

(注) 建ぺい率は本来商業地域は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|---|--|
| 物件名 | 八王子トーセイビル | |
| 鑑定評価額 | 1,660,000,000 円 | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 2020年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,660,000,000 | 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 | 1,690,000,000 | － |
| (1) 運営収益 (ア)－イ) | 142,530,200 | － |
| ア) 潜在総収益 | 150,700,882 | 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 | 8,170,682 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2) 運営費用 | 54,282,319 | － |
| 維持管理費 | 16,956,000 | 予定額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | 15,333,264 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | 5,783,500 | 提示ERを基に査定 |
| PM フィー | 2,963,820 | 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 | 836,121 | 過年度実績等を基に査定 |
| 公租公課 | 10,869,452 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 262,390 | 提示見積額を採用 |
| その他費用 | 1,277,772 | その他雑費等を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 88,247,881 | － |
| (4) 一時金の運用益 | 1,125,522 | 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 | 13,494,833 | 提示ERを基に査定 |
| (6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)) | 75,878,570 | － |
| (7) 還元利回り | 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 |
| DCF 法による価格 | 1,620,000,000 | － |
| 割引率 | 4.3% | 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 | 4.7% | 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 | 1,030,000,000 | － |
| 土地比率 | 83.0% | － |
| 建物比率 | 17.0% | － |
| 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。 | |

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 | 66 億円 (2020 年 2 月 29 日現在) |
| ⑥ | 設 立 年 月 日 | 1950 年 2 月 2 日 |
| ⑦ | 純 資 産 | 596 億円 (2020 年 2 月 29 日現在) |
| ⑧ | 総 資 産 | 1,602 億円 (2020 年 2 月 29 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 (9.6%) (2019 年 11 月 30 日時点) |
| 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 8.03% (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、本資産運用会社の取締役会長、代表取締役社長、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、JPT 元町ビルの一部区画及び T's garden 永山の住宅部分を賃料固定型 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物件を取得した後、信託譲渡することにより信託受益権を取得し、当該信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しているため、「前々所有者」とは、トーセイ株式会社に対して物件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、トーセイ株式会社が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。以下の物件についても、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ますが、本投資法人は、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。

| 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) 取得時期 | | ①、②、③ 取得価格(注) 取得時期 | | ①、②、③ 取得価格(注) 取得時期 | |
| 八王子トーセイビル | 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 | | — | |
| | 1,410 百万円 | 2020 年 3 月 | — | — | — | — |

(注)「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。

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 | 2020 年 5 月 13 日 |
| 売 買 契 約 締 結 日 | 2020 年 5 月 13 日 |
| 代 金 支 払 予 定 日 | 2020 年 5 月 29 日 |
| 物 件 取 得 予 定 日 | 2020 年 5 月 29 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2020年5月29日であり、本投資法人の2020年4月期(第11期)(2019年11月1日～2020年4月30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り、2020年10月期(第12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対しては、軽微基準の範囲内の影響が生じる見込みです。具体的な予想数値につきましては、2020年6月15日に公表予定の「2020年4月期決算短信(REIT)」にて、2021年4月期(第13期)(2020年11月1日～2021年4月30日)の運用状況の予想及び分配予想とともに、お知らせいたします。

以 上

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

参考資料

(1) 外観写真及び地図

八王子トーセイビル



(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 | 30.7 | 東京都多摩市 | 3,370 | 4.8 | 2014年11月28日 |
| O-02 | KM 新宿ビル | 28.5 | 東京都新宿区 | 2,057 | 2.9 | 2014年11月28日 |
| O-03 | 日本橋浜町ビル | 29.4 | 東京都中央区 | 1,830 | 2.6 | 2014年11月28日 |
| O-04 | 関内トーセイビルII | 36.1 (注5) | 神奈川県横浜市 | 4,100 | 5.8 | 2015年11月17日 |
| O-05 | 西葛西トーセイビル | 25.8 | 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 | 29.3 | 神奈川県横浜市 | 1,364 | 1.9 | 2015年11月17日 |
| O-07 | 西台NCビル | 28.0 | 東京都板橋区 | 1,481 | 2.1 | 2016年8月31日 |
| O-08 | JPT 元町ビル | 28.4 | 神奈川県横浜市 | 2,377 | 3.4 | 2016年11月2日 |
| O-09 | 白山麻の実ビル | 26.7 | 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 | 26.7 | 神奈川県横浜市 | 1,300 | 1.8 | 2017年11月2日 |
| O-11 | NU 関内ビル | 33.1 | 神奈川県横浜市 | 3,800 | 5.4 | 2018年11月2日 |
| O-12 | 東戸塚ウエストビル | 27.1 | 神奈川県横浜市 | 2,650 | 3.8 | 2018年11月2日 |
| O-13 | 関内ワイズビル | 29.1 | 神奈川県横浜市 | 2,050 | 2.9 | 2019年12月2日 |
| O-14 | 本厚木トーセイビル | 27.2 | 神奈川県厚木市 | 880 | 1.3 | 2019年11月5日 |
| O-15 | 八王子トーセイビル | 32.1 | 東京都八王子市 | 1,600 | 2.3 | 2020年5月29日 |
| オフィス 小計 | | | | 31,949 | 45.4 | - |
| Rt-01 | 稲毛海岸ビル | 27.3 | 千葉県千葉市 | 2,380 | 3.4 | 2014年11月28日 |
| Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル | 22.6 | 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 | 16.8 | 千葉県鎌ヶ谷市 | 310 | 0.4 | 2016年11月2日 |
| Rt-04 | 和紅ビル | 33.9 | 千葉県千葉市 | 1,400 | 2.0 | 2017年11月2日 |
| 商業施設 小計 | | | | 6,040 | 8.6 | - |
| オフィス及び商業施設 中計 | | | | 37,989 | 54.0 | - |

| 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 | 9.2 | 東京都杉並区 | 1,544 | 2.2 | 2014年11月28日 |
| Rd-02 | ライブ赤羽 | 31.0 | 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 | 12.0 | 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 | 11.2 | 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 | 28.8 | 東京都大田区 | 836 | 1.2 | 2014年11月28日 |
| Rd-07 | アブニール白妙 | 25.1 | 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 | 27.7 | 東京都町田市 | 600 | 0.9 | 2014年11月28日 |
| Rd-09 | SEA SCAPE 千葉みなと | 12.1 | 千葉県千葉市 | 2,800 | 4.0 | 2015年11月17日 |
| Rd-10 | プライムガーデン | 25.1 | 千葉県鎌ヶ谷市 | 600 | 0.9 | 2016年11月2日 |
| Rd-11 | T's garden 新小岩 | 22.0 | 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 | 28.1 | 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 | 30.5 | 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 | 25.5 | 埼玉県川口市 | 1,420 | 2.0 | 2017年11月2日 |
| Rd-15 | T's garden 西船橋 | 29.1 | 千葉県船橋市 | 860 | 1.2 | 2017年11月2日 |
| Rd-16 | クエスト山手台 | 31.1 | 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 | 29.4 | 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 | 3.1 | 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 | 26.1 | 東京都練馬区 | 1,090 | 1.5 | 2018年11月2日 |
| Rd-20 | ペルソナーージュ横浜 | 29.3 | 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 | 23.2 | 東京都八王子市 | 600 | 0.9 | 2018年11月2日 |
| Rd-22 | T's garden 大島 | 30.4 | 東京都江東区 | 1,020 | 1.4 | 2019年5月24日 |
| Rd-23 | T's garden 北柏 | 25.9 (注 5) | 千葉県柏市 | 2,770 | 3.9 | 2019年12月2日 |
| Rd-24 | センチュリー浦和 | 31.0 | 埼玉県さいたま市 | 980 | 1.4 | 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(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 | 33.8 | 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 | 23.1 | 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 | 31.9 | 東京都小平市 | 760 | 1.1 | 2019年11月5日 |
| Rd-28 | T's garden 蕨II | 33.0 | 埼玉県川口市 | 750 | 1.1 | 2019年11月5日 |
| Rd-29 | T's garden 蕨III | 30.4 | 埼玉県川口市 | 655 | 0.9 | 2019年11月5日 |
| Rd-30 | T's garden 柏 | 28.1 | 千葉県柏市 | 595 | 0.8 | 2019年11月5日 |
| Rd-31 | サンイング北松戸 | 14.1 | 千葉県松戸市 | 482 | 0.7 | 2019年11月5日 |
| Rd-32 | T's garden 田無 | 28.5 | 東京都西東京市 | 310 | 0.4 | 2019年11月5日 |
| 住宅 小計 | | | | 32,393 | 46.0 | - |
| 合計/平均 | | 26.7 (注5) | - | 70,382 | 100.0 | - |

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2020年3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。