

# 第5回公募増資及び取得予定資産に関する補足説明資料

2019年10月10日

証券コード：3451

- 本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2019年10月10日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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）」、「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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き、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。



## 1 相対的に高い利回りが期待できる物件の継続的な取得

・・・p.5

- 取得競争が激しいマーケット環境下においても、スポンサーサポートを活用することで東京経済圏<sup>(注1)</sup>で相対的に高い利回りが期待できる物件を取得予定

## 2 着実な資産規模拡大による収益安定化

・・・p.11

- 5年連続の公募増資を実施し、外部成長による資産規模の拡大を図るとともに、ポートフォリオの分散効果を進展させ、キャッシュ・フロー及び収益の安定性向上を目指す
- 上場以降の堅調な時価総額の拡大と、発行済投資口数の増加による本投資口の流動性の更なる向上を目指す

## 3 運用資産の中長期的な収益力及び価値向上

・・・p.14

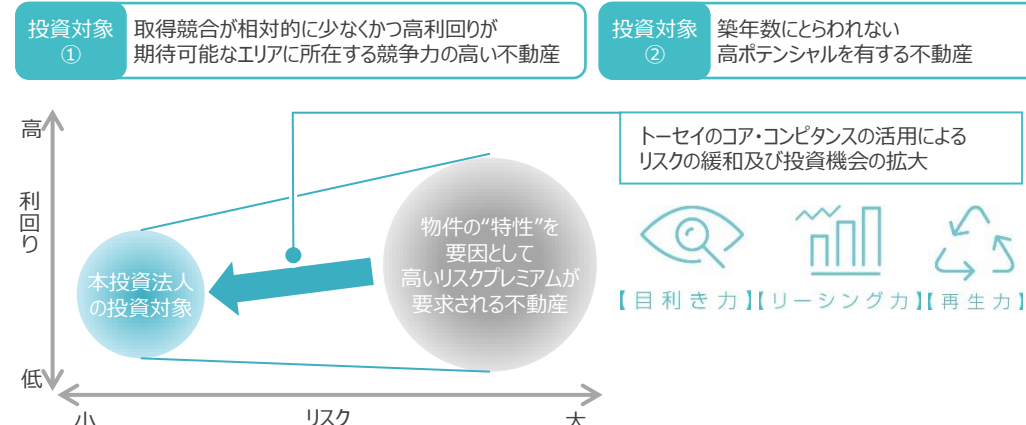
- 本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に発揮し、運用資産<sup>(注2)</sup>の収益力及び資産価値は着実に成長
- ポートフォリオの平均実績NOI利回り<sup>(注3)</sup>及び含み益率<sup>(注3)</sup>については、上場以降安定して高水準を維持

- 取得予定資産は計12物件/119億円
- 取得競争が激しいマーケット環境下においても、スポンサーサポートを活用することで東京経済圏で相対的に高い利回りが期待できる物件を取得予定

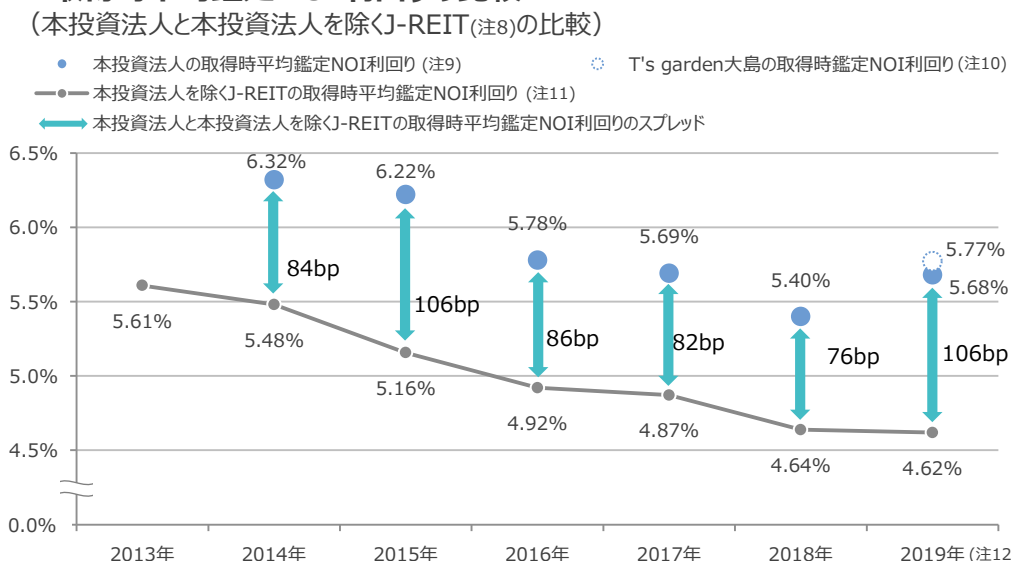
取得予定資産	取得予定資産の 平均鑑定NOI利回り(注1)	取得予定資産の スポンサーからの取得割合
12物件/119億円	5.68%	100.0%

	物件 番号	物件名称	所在	取得予定	鑑定NOI	不動産鑑定	稼働率	築年数	
				価格 (百万円) (注2)	利回り (%) (注1)	評価額 (百万円) (注1)	(%) (注3)	(年) (注4)	
オフィス	O-13	関内ワズビル	神奈川県横浜市	2,050	5.23	2,160	100.0	28.5	リーシング
	O-14	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市	880	6.30	897	94.3	26.6	リーシング
スポンサー バイブライ ン	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	5.45	2,820	98.0	25.3	バリュー アップ リーシング
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市	980	5.86	1,050	90.5	30.4	リーシング 法的性確保
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	6.13	888	100.0 (98.8)	33.2	法的性確保
	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県富士見市	822	5.81	838	89.9	22.5	リーシング
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	5.79	794	96.7	31.3	バリュー アップ リーシング
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	6.05	807	98.2	32.4	バリュー アップ 法的性確保
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	5.91	695	100.0	29.8	バリュー アップ 法的性確保
	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595	5.75	628	94.7	27.5	賃貸借契約 の整理 バリュー アップ
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	5.24	496	97.9	13.5	法的性確保
	Rd-32	T's garden田無	東京都西東京市	310	5.71	323	96.8	27.9	リーシング
合計/平均				11,904	5.68	12,396	96.8	27.5	

■ トーセイのコア・コンピタンス(注6)を活用した、高い利回りを追求する  
 投資戦略のイメージ図(注7)



■ 取得時平均鑑定NOI利回りの比較



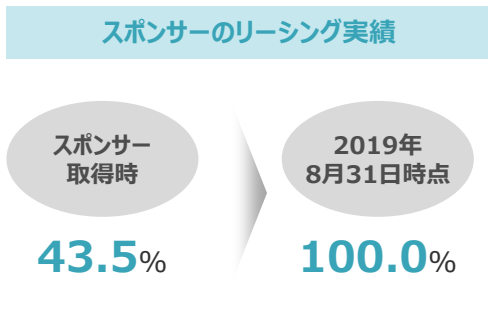
(出所) 東急不動産J-REITシステム(TOREIT)に基づき、本資産運用会社作成

オフィス

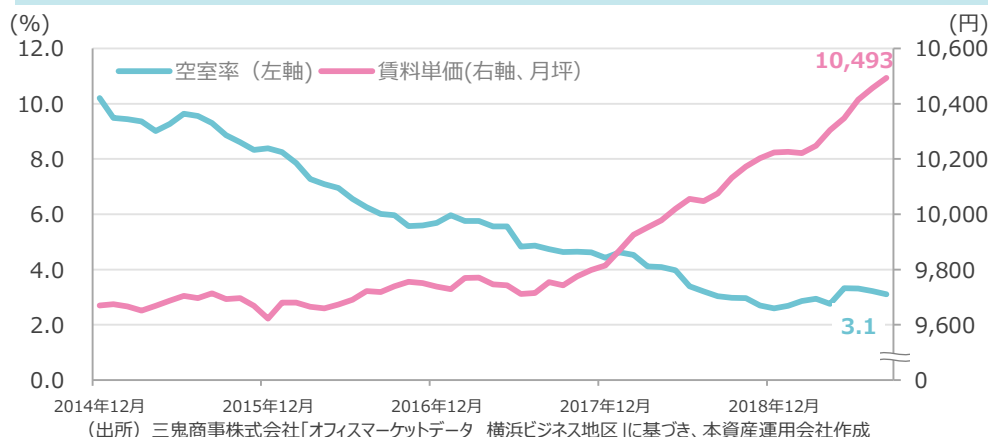
## 0 | 関内ワイズビル



所在地	神奈川県横浜市中区不老町
取得予定価格	2,050百万円
鑑定評価額	2,160百万円
鑑定NOI利回り	5.23%
稼働率	100.0%
敷地面積	1,056.30㎡
延床面積	4,960.49㎡
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/ 地下1階・地上8階
建築時期	1991年2月



### 関内エリアの空室率及び平均賃料単価の推移



スポンサー負担によるバリューアップ  
 トーセイグループでのリーシング活動  
 スポンサーによる賃貸借契約の整理  
 スポンサー負担の対応工事による物件の適法性確保

- 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「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
- 「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
- 本物件は1階が店舗、2階以上が事務所として利用され、機械式立体駐車場41台を備えている
- 2018年にOAフロア(注)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を実施

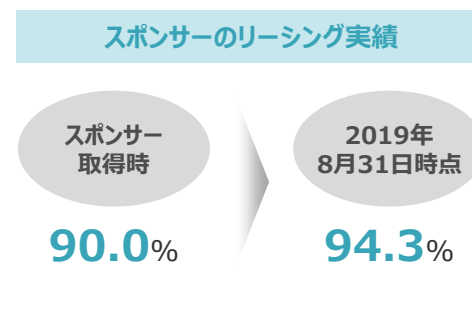
オフィス

## 0 | 本厚木トーセイビル



所在地	神奈川県厚木市田村町
取得予定価格	880百万円
鑑定評価額	897百万円
鑑定NOI利回り	6.30%
稼働率	94.3%
敷地面積	945.00㎡
延床面積	3,818.84㎡
構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/ 地上7階
建築時期	1993年1月

- 小田急小田原線「本厚木」駅より徒歩約12分。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する
- 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
- 南側で隣接する道路より国道246号及び129号への接続が可能。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



住宅 Rd | T's garden北柏



所在地	千葉県柏市根戸字高野台
取得予定価格	2,770百万円
鑑定評価額	2,820百万円
鑑定NOI利回り	5.45%
稼働率	98.0%
敷地面積	7,150.52㎡
延床面積	13,796.50㎡
構造 / 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
建築時期	①②1992年1月、③④2008年9月

- JR常磐線「北柏」駅より徒歩約12分
- 敷地内には1号棟(9階建)、2号棟(13階建)、3号棟(4階建)、メールコーナー棟(平家建)の4棟の建物が存する。全149戸
- 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、一般向け賃貸マンションに転用
- リノベーションに際して、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
- 道路沿いにはオートロック式のメールコーナー棟が配置されており、敷地内への出入りは当該建物を通して必要がある。また車両出入口の扉も自動開閉式で平時は閉ざされており、敷地内のセキュリティ性が高い



スポンサーのリーシング実績

スポンサー取得時 0.0%

2019年8月31日時点 98.0%

スポンサーによるバリューアップ実績

- 賃貸マンションでありながら分譲仕様の共用施設を完備
- 子育て中の様々なシーンで、家族が快適な時間をすごせるよう個性豊かな共用施設を設置

Kid's room

Party room

バリューアップ

スポンサー負担によるバリューアップ

リーシング

トーセイグループでのリーシング活動

法的な確認

スポンサーによる賃貸借契約の整理

法的な確認

スポンサー負担の対応工事による物件の法的な確認

住宅 Rd | T's garden柏



所在地	千葉県柏市富里
取得予定価格	595百万円
鑑定評価額	628百万円
鑑定NOI利回り	5.75%
稼働率	94.7%
敷地面積	1,811.46㎡
延床面積	3,569.02㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地上6階
建築時期	1992年3月



- JR常磐線「柏」駅より徒歩約14分
- 駅周辺には大型商業施設が集積し、生活利便性が概ね良好なエリア
- 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㎡・70㎡台の3LDKが中心のファミリー向けの賃貸マンション

住宅 Rd | サンイング北松戸



所在地	千葉県松戸市上本郷字花下
取得予定価格	482百万円
鑑定評価額	496百万円
鑑定NOI利回り	5.24%
稼働率	97.9%
敷地面積	421.04㎡
延床面積	1,531.86㎡
構造 / 階数	鉄骨造/地上6階
建築時期	2006年3月



- 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
- 全43戸の住居(1K : 25戸、1DK : 18戸)

住宅 Rd | T's garden 蕨Ⅱ



所在地	埼玉県川口市芝
取得予定価格	750百万円
鑑定評価額	807百万円
鑑定NOI利回り	6.05%
稼働率	98.2%
敷地面積	1,779.42㎡
延床面積	3,052.87㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地上6階
建築時期	1987年3月

- 住宅全57戸(1R : 1戸、2LDK : 11戸、3LDK : 45戸)

住宅 Rd | T's garden 蕨Ⅲ



所在地	埼玉県川口市芝中田
取得予定価格	655百万円
鑑定評価額	695百万円
鑑定NOI利回り	5.91%
稼働率	100.0%
敷地面積	1,553.69㎡
延床面積	2,615.04㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地上7階
建築時期	1989年11月

- 1階店舗(全3区画)
- 2階~7階住居(全36戸~3LDK : 6戸、3DK : 30戸)

- JR京浜東北線「蕨」駅より徒歩約15分、バス利用で約5分程度
- 「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。また「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
- 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



住宅 Rd | グランドウールふじみ野



所在地	埼玉県富士見市ふじみ野東
取得予定価格	822百万円
鑑定評価額	838百万円
鑑定NOI利回り	5.81%
稼働率	89.9%
敷地面積	1,263.51㎡
延床面積	2,308.96㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地上5階
建築時期	1997年2月

- 東武東上線「ふじみ野」駅より徒歩約8分
- 「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。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
- 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



住宅 Rd | センチュリー浦和



所在地	埼玉県さいたま市桜区南元宿
取得予定価格	980百万円
鑑定評価額	1,050百万円
鑑定NOI利回り	5.86%
稼働率	90.5%
敷地面積	2,190.55㎡
延床面積	4,327.24㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地上7階
建築時期	1989年3月

- JR埼京線「南与野」駅より徒歩約13分。41.25㎡の2DK~71.52㎡の3LDKで合計76戸
- 「南与野」駅から「大宮」駅まで約8分、「池袋」駅までは約30分でアクセス可能
- 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



スポンサー負担によるバリューアップ



トーセイグループでのリーシング活動



スポンサーによる賃貸借契約の整理



スポンサー負担の対応工事による物件の違法性確保



住宅  
**Rd | T's garden 永山**



所在地	東京都多摩市永山
取得予定価格	850百万円
鑑定評価額	888百万円
鑑定NOI利回り	6.13%
稼働率	100.0% (98.8%) (注)
敷地面積	1,865.67㎡
延床面積	5,854.83㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地下1階・地上6階
建築時期	1986年6月

- 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
- 総戸数111戸の住居と事務所、倉庫(トランクルーム)等で構成される
- 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予定



住宅  
**Rd | T's garden 一橋学園**



所在地	東京都小平市喜平町
取得予定価格	760百万円
鑑定評価額	794百万円
鑑定NOI利回り	5.79%
稼働率	96.7%
敷地面積	1,756.54㎡
延床面積	3,168.04㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地上6階
建築時期	1988年5月

- 西武多摩湖線「一橋学園」駅より徒歩約12分
- 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的恵まれた地域
- 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。2DK29戸、3DK31戸



住宅  
**Rd | T's garden 田無**



所在地	東京都西東京市南町
取得予定価格	310百万円
鑑定評価額	323百万円
鑑定NOI利回り	5.71%
稼働率	96.8%
敷地面積	504.01㎡
延床面積	1,672.02㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造/地下1階・地上7階
建築時期	1991年9月

- 西武新宿線「西武柳沢」駅より徒歩約6分に位置し、都心部への通勤圏内にある
- 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可利便性の高い地域
- 2DKS14戸と2DK7戸の総戸数21戸の住宅と1店舗からなる店舗付賃貸マンション



スポンサー負担によるバリューアップ



トーセイグループでのリーシング活動



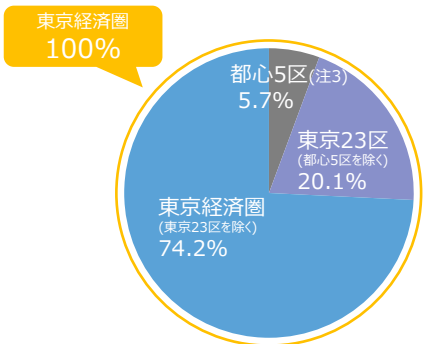
スポンサーによる賃貸借契約の整理



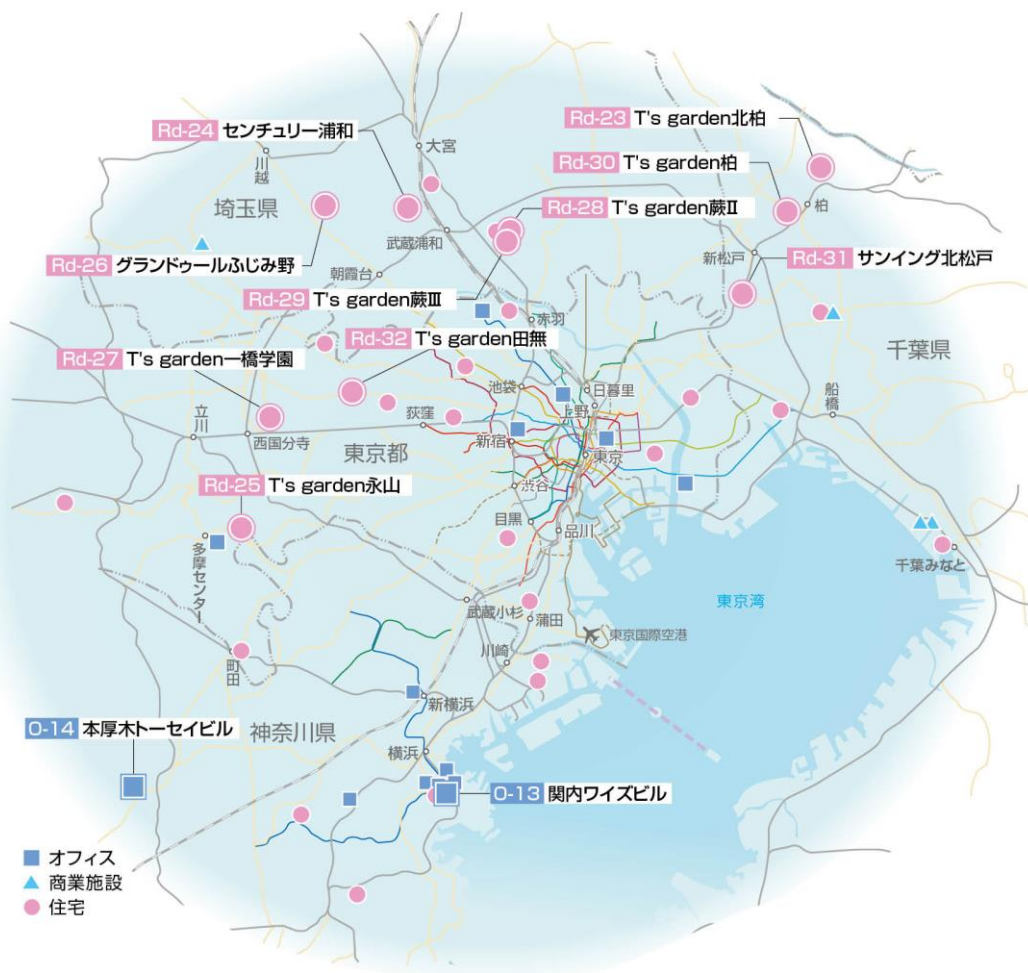
スポンサー負担の対応工事による物件の違法性確保

## ● 取得予定資産を含む本投資法人の保有物件は全て東京経済圏に位置

### ■ 本募集後(注1)の地域別投資比率(注2) (取得(予定)価格ベース)



### ■ ポートフォリオマップ(本募集後) (注4) (注5)



地域	物件数
東京都	20
神奈川県	13
埼玉県	7
千葉県	9

### ■ ポートフォリオ一覧(本募集後)

物件番号	取得予定資産	物件名称	所在地
O-1		多摩センタートーセイビル	東京都多摩市
O-2		KM新宿ビル	東京都新宿区
O-3		日本橋浜町ビル	東京都中央区
O-4		関内トーセイビルⅡ	神奈川県横浜市
O-5		西葛西トーセイビル	東京都江戸川区
O-6		新横浜センタービル	神奈川県横浜市
O-7		西台Nビル	東京都板橋区
O-8		JPT元町ビル	神奈川県横浜市
O-9		白山麻の実ビル	東京都文京区
O-10		長者町デュオビル	神奈川県横浜市
O-11		NU関内ビル	神奈川県横浜市
O-12		東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市
O-13	●	関内ワイズビル	神奈川県横浜市
O-14	●	本厚木トーセイビル	神奈川県厚木市
Rt-1		稲毛海岸ビル	千葉県千葉市
Rt-2		武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市
Rt-3		セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市
Rt-4		和紅ビル	千葉県千葉市
Rd-1		T's garden高円寺	東京都杉並区
Rd-2		ライブ赤羽	東京都北区
Rd-3		月光町アパートメント	東京都目黒区
Rd-4		T's garden川崎大師	神奈川県川崎市
Rd-5		アビター浦田	東京都大田区
Rd-7		アブニール白妙	神奈川県横浜市
Rd-8		ドミトリー原町田	東京都町田市
Rd-9		SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市
Rd-10		プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市
Rd-11		T's garden新小岩	東京都葛飾区
Rd-12		ツイン・アベニュー	東京都練馬区
Rd-13		マイルストーン東久留米	東京都東久留米市
Rd-14		ルミエール3番館	埼玉県川口市
Rd-15		T's garden西船橋	千葉県船橋市
Rd-16		クレスト山手台	神奈川県横浜市
Rd-17		サンセルと野本町	埼玉県さいたま市
Rd-18		Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市
Rd-19		リハレス桜台	東京都練馬区
Rd-20		ペルソナージュ横浜	神奈川県横浜市
Rd-21		T's garden西八王子WEST	東京都八王子市
Rd-22		T's garden大島	東京都江東区
Rd-23	●	T's garden北柏	千葉県柏市
Rd-24	●	センチュリー浦和	埼玉県さいたま市
Rd-25	●	T's garden永山	東京都多摩市
Rd-26	●	グランドワールふじみ野	埼玉県富士見市
Rd-27	●	T's garden一橋学園	東京都小平市
Rd-28	●	T's garden蔵Ⅱ	埼玉県川口市
Rd-29	●	T's garden蔵Ⅲ	埼玉県川口市
Rd-30	●	T's garden柏	千葉県柏市
Rd-31	●	サンインク北松戸	千葉県松戸市
Rd-32	●	T's garden田無	東京都西東京市

- 5年連続の公募増資を伴う外部成長により資産規模を着実に拡大
- ポートフォリオの分散効果を進展させ、キャッシュ・フロー及び収益の安定性向上を目指す

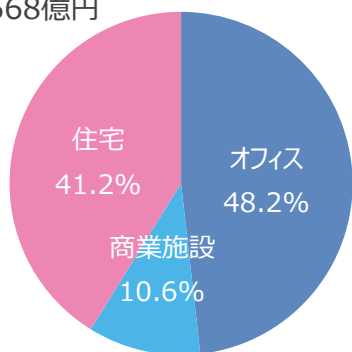
	2015年 4月期末 (第1期末)	2015年 10月期末 (第2期末)	2016年 4月期末 (第3期末)	2016年 10月期末 (第4期末)	2017年 4月期末 (第5期末)	2017年 10月期末 (第6期末)	2018年 4月期末 (第7期末)	2018年 10月期末 (第8期末)	2019年 4月期末 (第9期末)	T's garden 大島取得後 (2019年5月末)	取得予定 資産	本募集後
資産規模 (億円)	174	174	293 ▲119 第1回公募増資	308 ▲14 期中取得	361 ▲53 第2回公募増資	361	459 ▲98 第3回公募増資	459	558 ▲106 第4回公募増資 ▼8.3 譲渡	568 ▲10 期中取得	119 ▲第5回公募増資	687
物件数	12	12	17	18	23	23	31	31	36	37	12	49
テナント数(注1)	382	385	553	572	671	670	1,120	1,118	1,307	1,361	567	1,927
上位5物件比率(注2) (取得(予定)価格ベース)	64.1%	64.1%	50.1%	47.7%	41.5%	41.5%	32.7%	32.7%	29.9%	29.4%		24.5%
上位10テナント比率(注3) (賃貸面積ベース)	47.4%	47.0%	40.1%	39.0%	35.3%	35.2%	27.2%	27.0%	23.3%	22.8%		18.6%
平均鑑定NOI利回り(注4)	6.26%	6.19%	6.20%	6.17%	6.10%	6.12%	6.05%	6.08%	5.96%	5.96%	5.68%	5.91%
不動産鑑定評価額(注5)	187億円	187億円	322億円	339億円	400億円	403億円	508億円	518億円	631億円	642億円	123億円	766億円
含み益(注6)	+11.6億円	+12.7億円	+28.0億円	+31.9億円	+40.5億円	+44.6億円	+52.2億円	+64.0億円	+78.4億円	-	+4.9億円	+83.7億円
1口当たりNAV(注7)	111,349円	112,526円	120,016円	122,438円	124,464円	126,686円	124,278円	129,333円	130,221円	-	-	131,311円

- オフィス2物件及び住宅10物件の取得によりポートフォリオとテナントの分散が進展し、ポートフォリオの安定性が向上
- エンドテナント数は更に増加し、テナント退去によるNOI変動リスクが低下

■ 用途別投資比率(注1)の変化 (取得(予定)価格ベース)

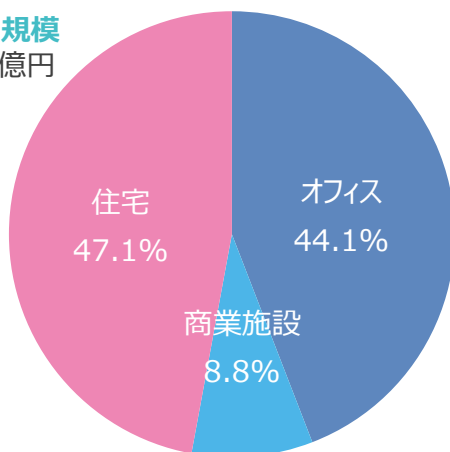
本募集前 (2019年8月31日時点)

資産規模  
568億円



本募集後

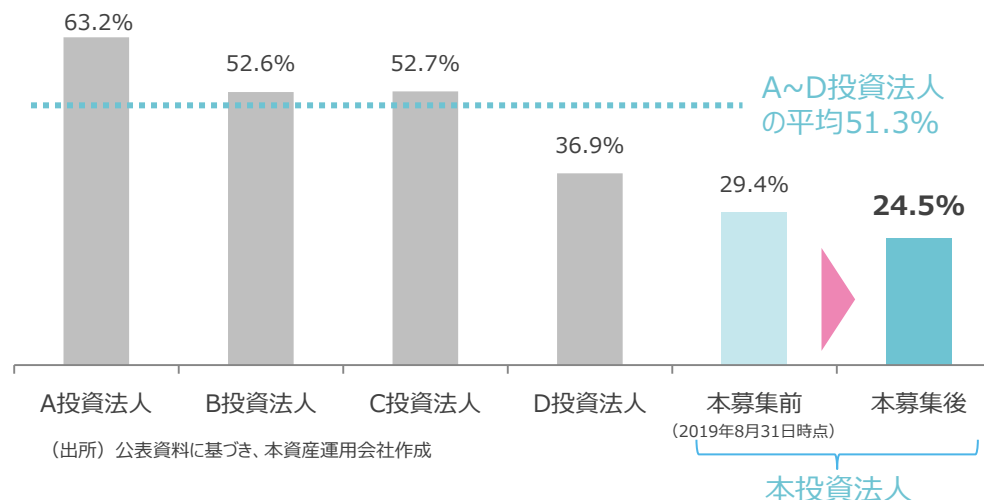
資産規模  
687億円



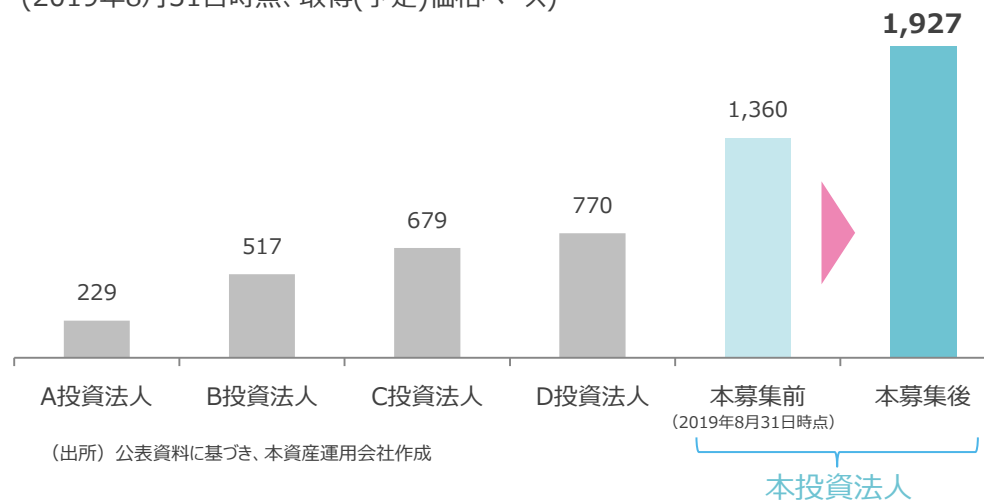
	本募集前 (2019年8月31日時点)	
	物件数	資産規模
オフィス	12 物件	27,419百万円
商業施設	4 物件	6,040百万円
住宅	21 物件	23,419百万円

	本募集後	
	物件数	資産規模
オフィス	14 物件	30,349百万円
商業施設	4 物件	6,040百万円
住宅	31 物件	32,393百万円

■ 資産規模1,000億円以下の総合型J-REITにおける  
 上位5物件比率(注2)比較(注3)(2019年8月31日時点、取得(予定)価格ベース)

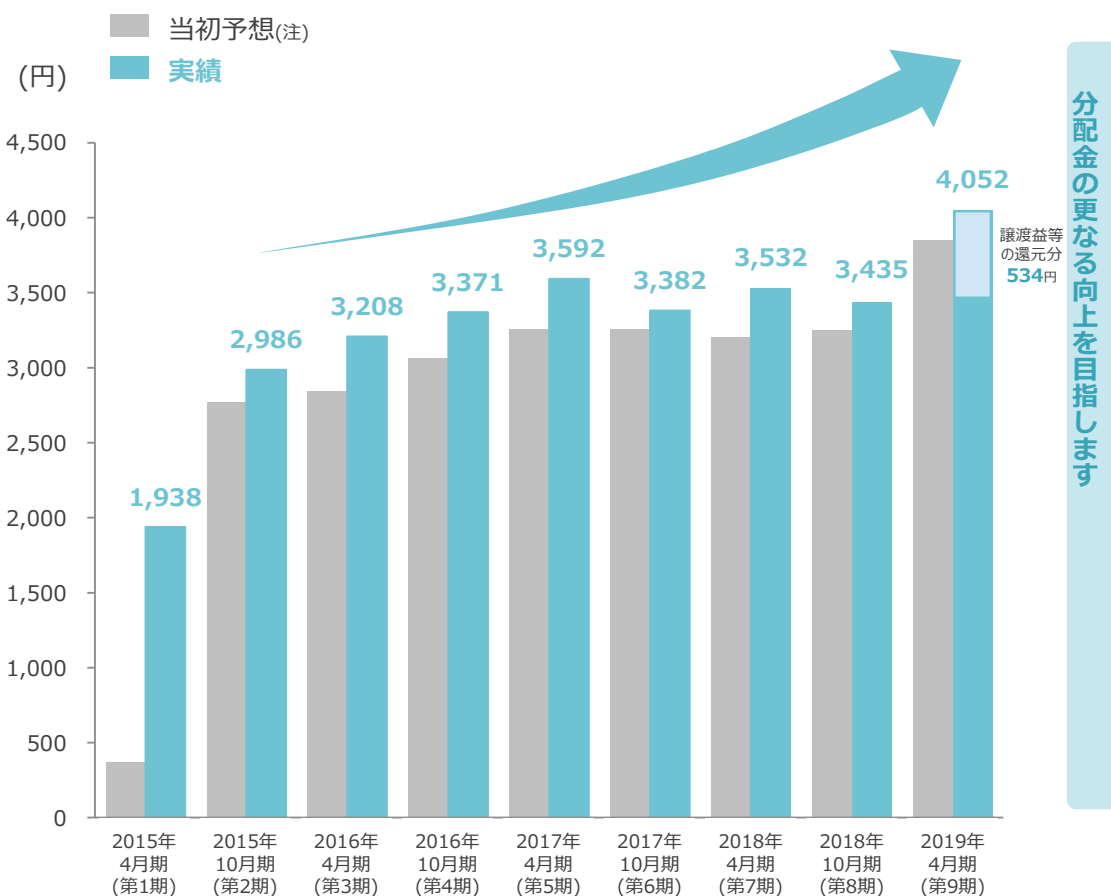


■ 資産規模1,000億円以下の総合型J-REITにおけるテナント数比較(注4)  
 (2019年8月31日時点、取得(予定)価格ベース)



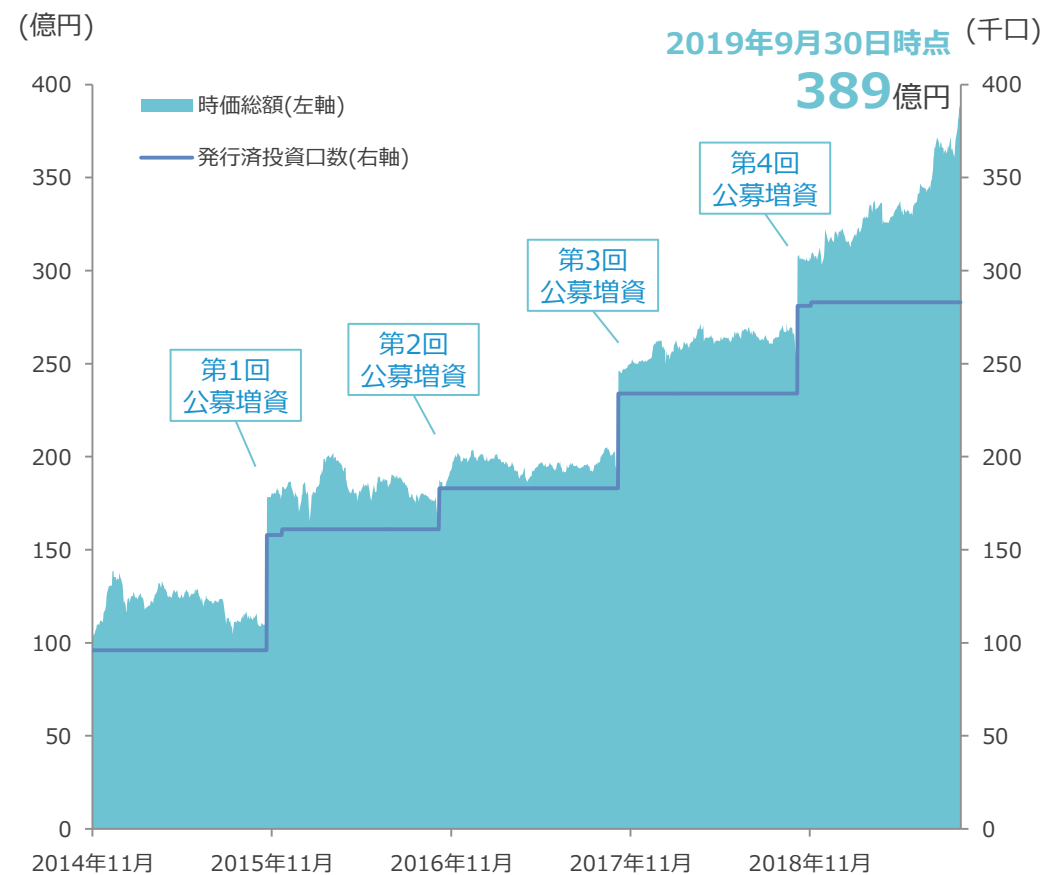
- 本投資法人の1口当たり分配金及び時価総額は上場以降堅調に増加
- 今後も更なる分配金及び流動性の向上を目指す

■ 1口当たり分配金の推移



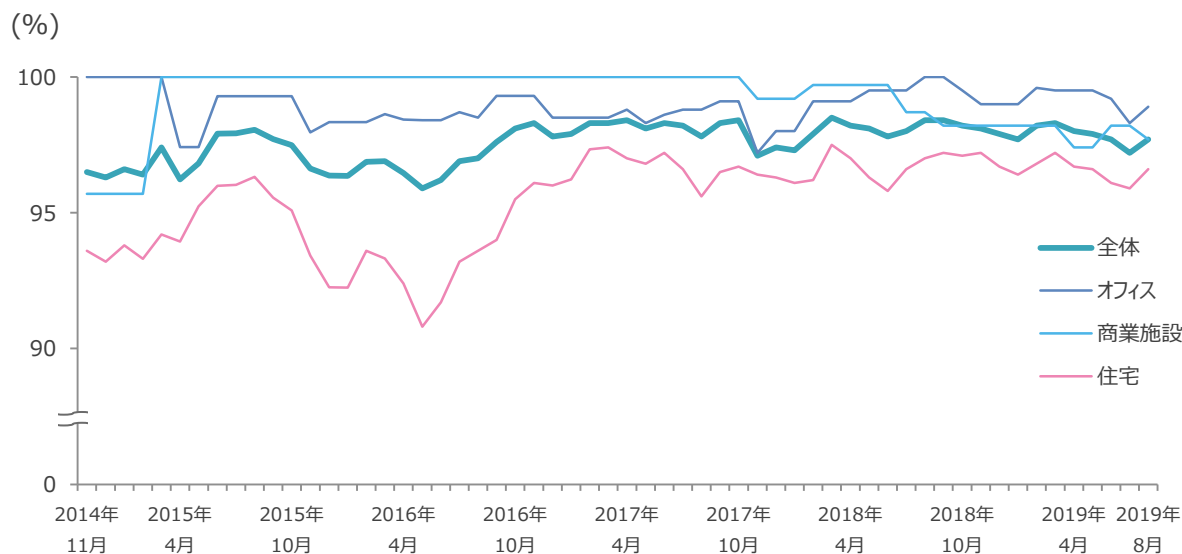
■ 時価総額及び発行済投資口数の推移

(2014年11月27日(上場日)～2019年9月30日)



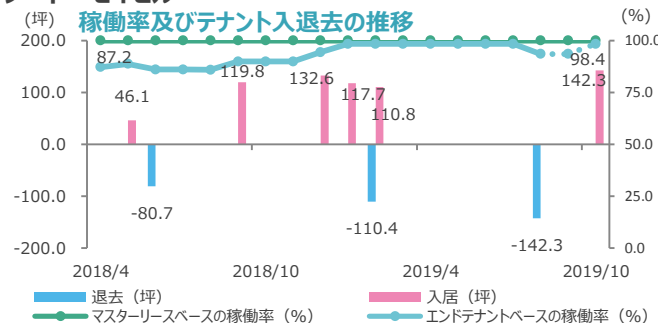
- ポートフォリオ全体の稼働率は上場以降概ね安定して推移(2019年8月31日時点:97.7%)
- 個別物件のリーシングについては、スポンサーサポートも活用しながら改善に取り組む

■ 既存ポートフォリオの稼働率の推移



	2015年 4月期末 (第1期末)	2015年 10月期末 (第2期末)	2016年 4月期末 (第3期末)	2016年 10月期末 (第4期末)	2017年 4月期末 (第5期末)	2017年 10月期末 (第6期末)	2018年 4月期末 (第7期末)	2018年 10月期末 (第8期末)	2019年 4月期末 (第9期末)	2019年 8月31日 時点
全体	96.2%	97.5%	96.5%	98.1%	98.4%	98.4%	98.2%	98.2%	98.0%	97.7%
オフィス	97.4%	99.3%	98.4%	99.3%	98.8%	99.1%	99.1%	99.5%	99.5%	98.9%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	98.2%	97.4%	97.7%
住宅	93.9%	95.1%	92.4%	95.5%	97.0%	96.7%	97.0%	97.1%	96.7%	96.6%

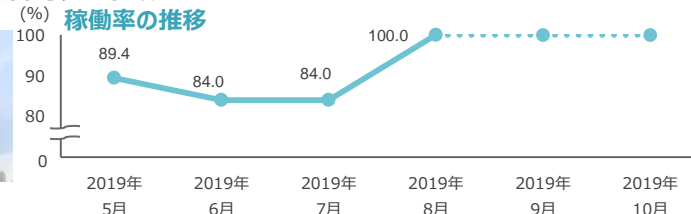
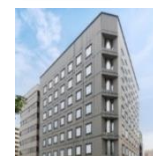
オフィス 0-01 多摩センタートーセイビル



状況

- 積極的なリーシングによりエンドテナントベースの稼働率は2019年10月期末(第10期末)に98.4%を見込む
- テナント分散を意識したリーシング戦略によりマルチテナントビルとして現在44テナントが入居(2019年8月末時点)
- スポンサーとの賃料固定型マスターリース契約の期限は2020年11月

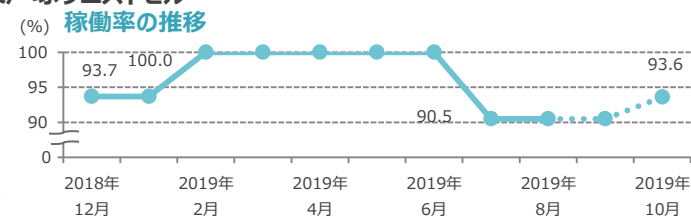
オフィス 0-10 長者町デュオビル



状況

- 2・3Fの空き区画のOAフロア化のためCAPEX(注)投資を実施。近時のテナントからの一般的なニーズに対応
- 2019年8月末時点において稼働率100%を達成

オフィス 0-12 東戸塚ウエストビル

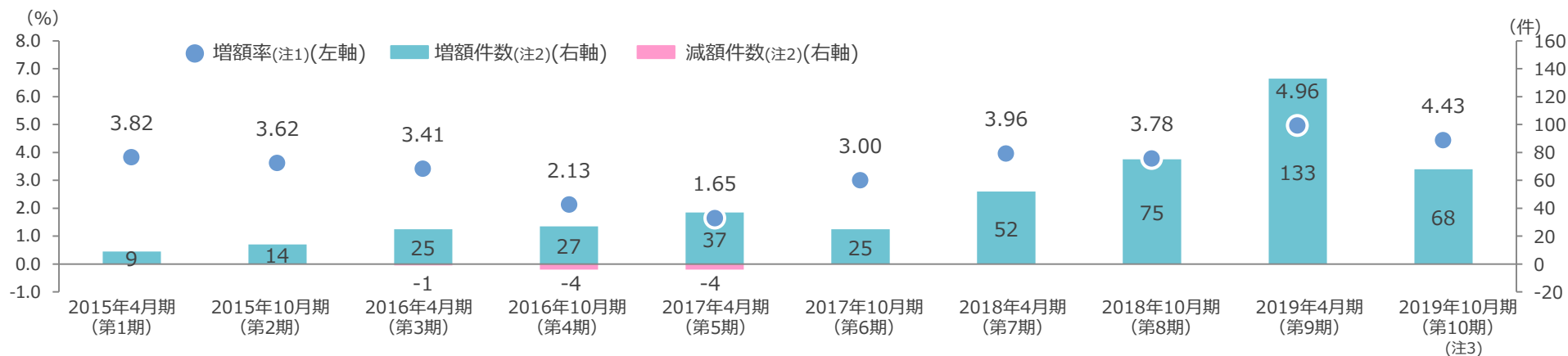


状況

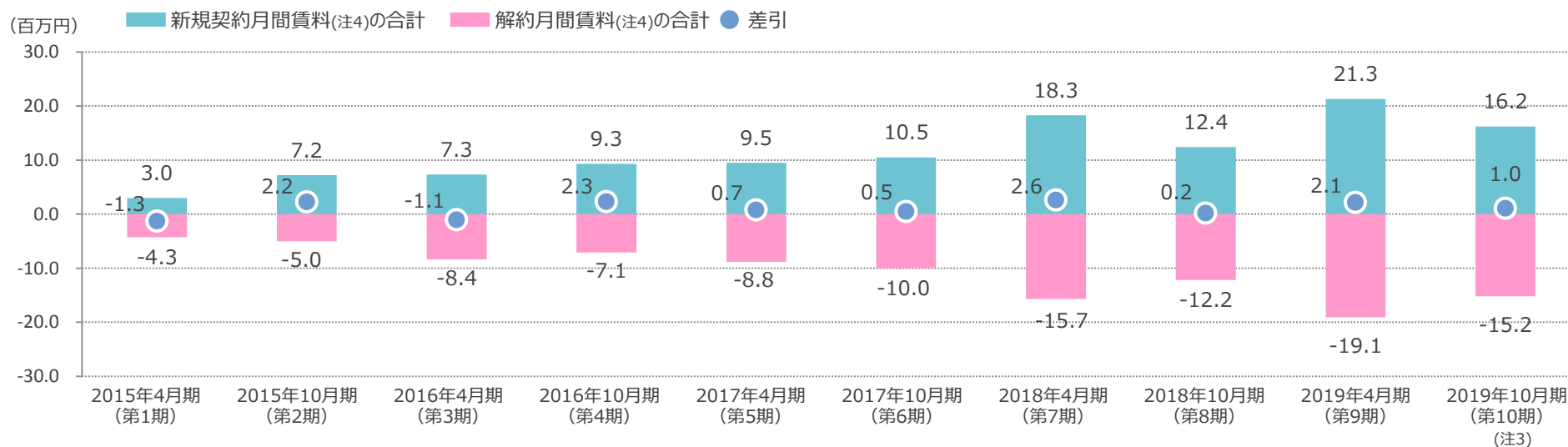
- 本物件を2018年11月に取得後、2019年2月に空き区画のリースアップにより稼働率100%を実現
- 新たな解約スペースの一部には、2019年8月末時点で申込みがあり、2019年10月入居予定。稼働率回復が見込まれる

● テナントの契約更新及び新規契約において、継続的な賃料増額を実現

■ テナント契約更新時の賃料改定状況の推移



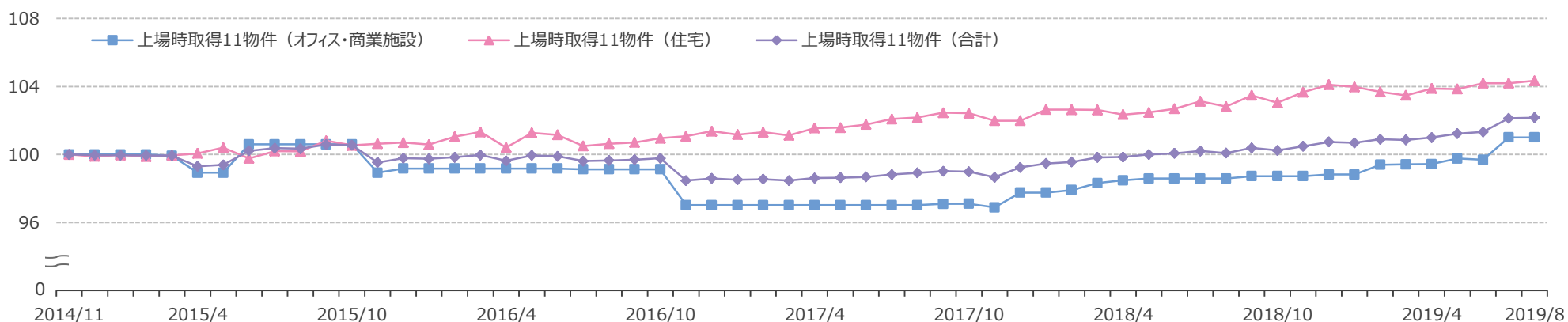
■ 新規契約及び解約状況の推移



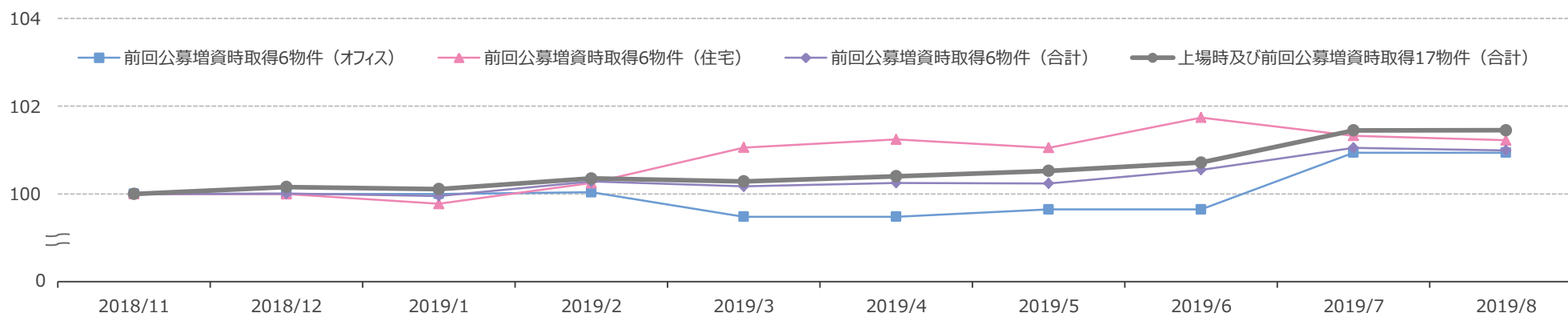
- 上場時取得11物件(注1)及び前回公募増資時取得6物件(注2)の平均賃料単価(注3)は着実に増加
- 特に住宅において成果を発揮

■ 平均賃料単価の推移(各月末日時点)

上場時取得11物件(2014年11月末日～)(マーランドファイブ除く)



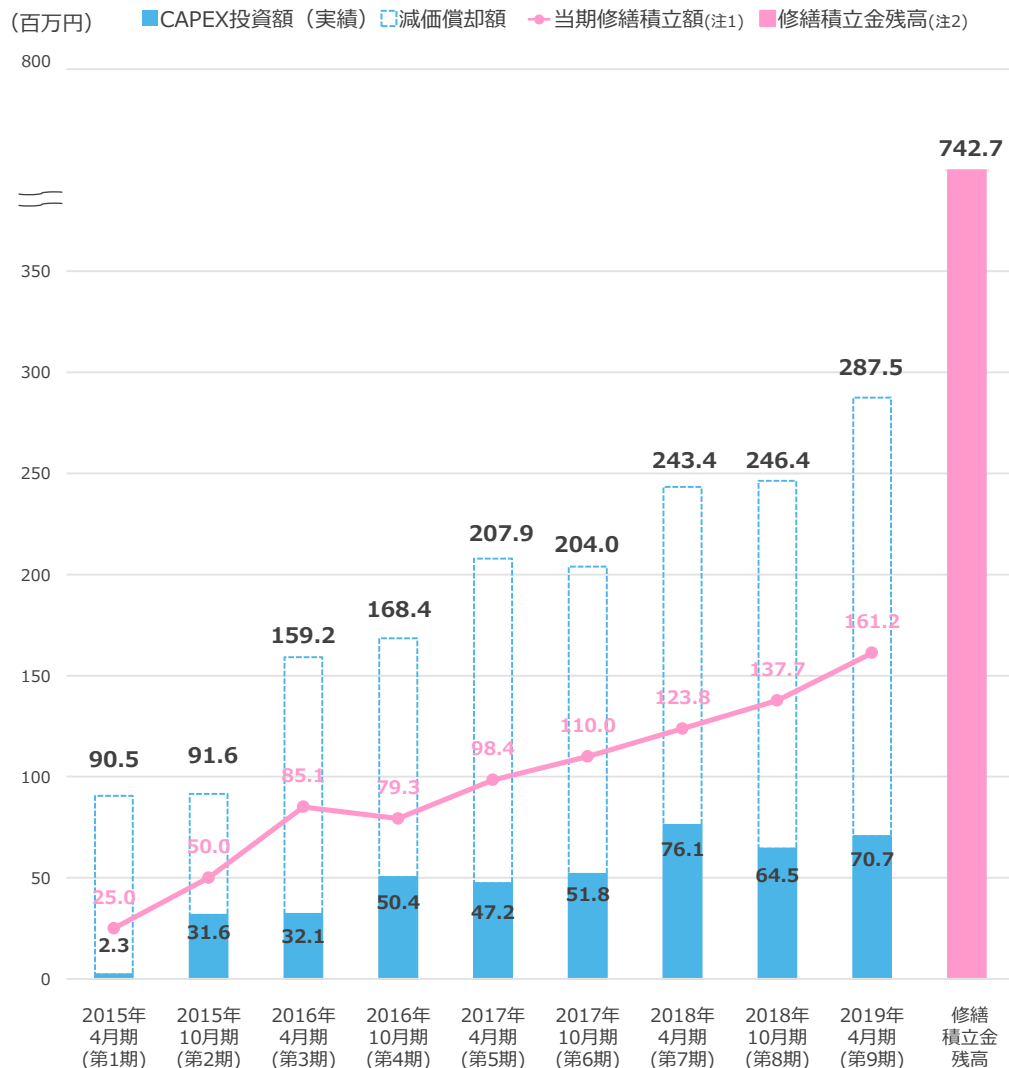
前回公募増資時取得6物件(2018年11月末日～)





- 減価償却額の範囲内において、適切なCAPEX投資を実施
- 建物の競争力を維持・向上させることで、賃料増額を実現

■ CAPEX投資額・減価償却額等の推移



CAPEX投資の主要目的別内訳

(2015年4月期(第1期)～2019年4月期(第9期)累計)

内容	金額 (百万円)	割合
空調工事	162.7	38.1%
電気設備・その他設備	148.7	34.8%
機械式駐車場	23.8	5.6%
リニューアル・バリューアップ(注3)	91.7	21.5%

室内リニューアルの事例

- 原状回復に加え、水回りの入替えなどを実施

物件名	実施時期	新規契約開始	賃料増額率
アビタート蒲田	2019年1月	2019年2月	+17.7%
T's garden西船橋①	2019年1月	2019年2月	+20.0%
T's garden西船橋②	2019年4月	2019年4月	+16.1%



(アビタート蒲田)



(T's garden西船橋①)



(T's garden西船橋②)

設備更新の事例

- 空調設備等を更新

物件名	実施時期	費用
多摩センタートーセイビル	2018年11月	24.8百万円
西台NCビル	2018年11月	14.7百万円
JPT元町ビル	2018年12月	11.3百万円



(多摩センタートーセイビル)



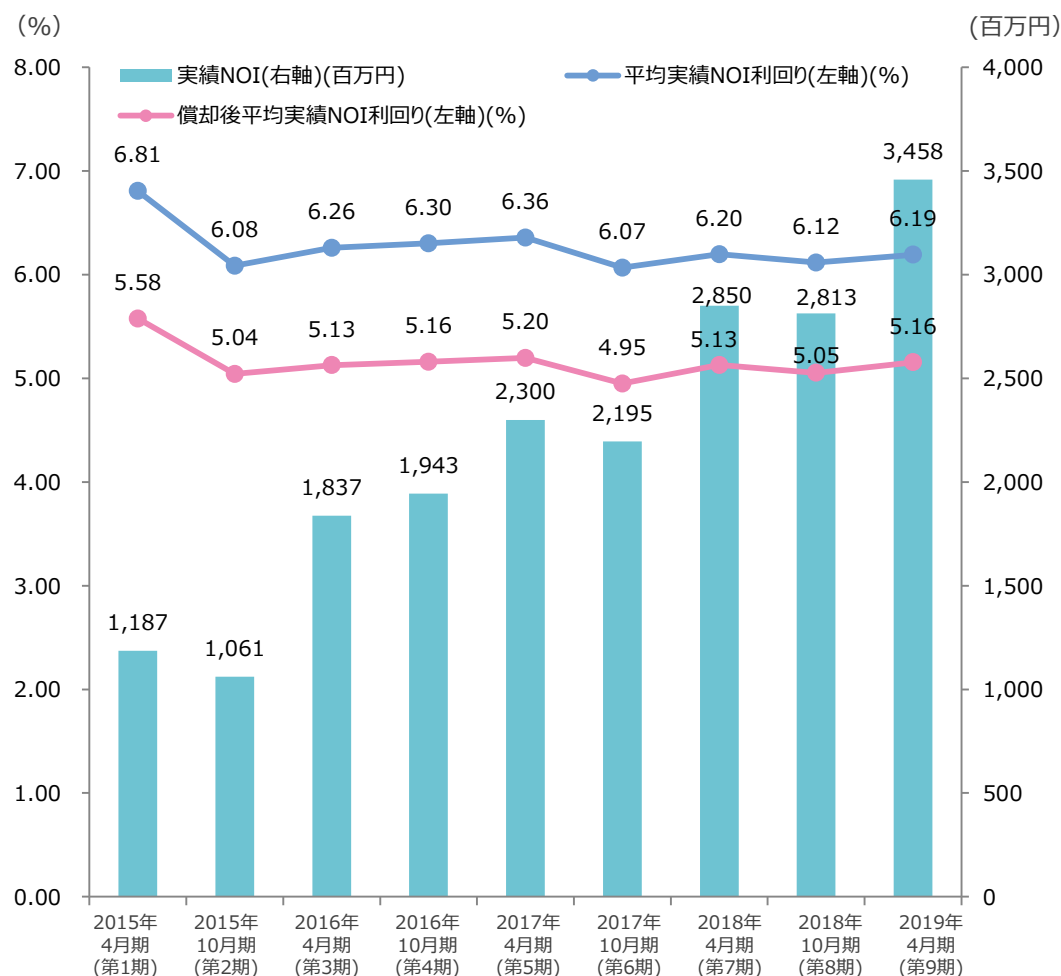
(西台NCビル)



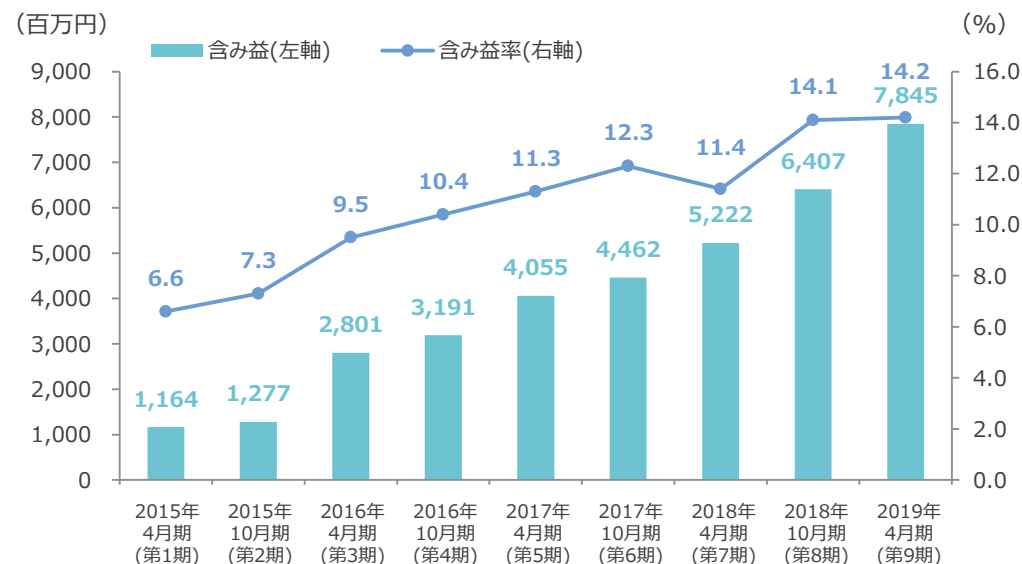
(JPT元町ビル)

- スポンサーサポートの活用及び各種施策の実施により、上場以降2019年4月期末(第9期末)時点までにおいてポートフォリオの平均実績NOI利回り(注1)は6%台を維持して推移
- ポートフォリオ全体の含み益は堅調に増加(第9期末時点:7,845百万円)(注2)

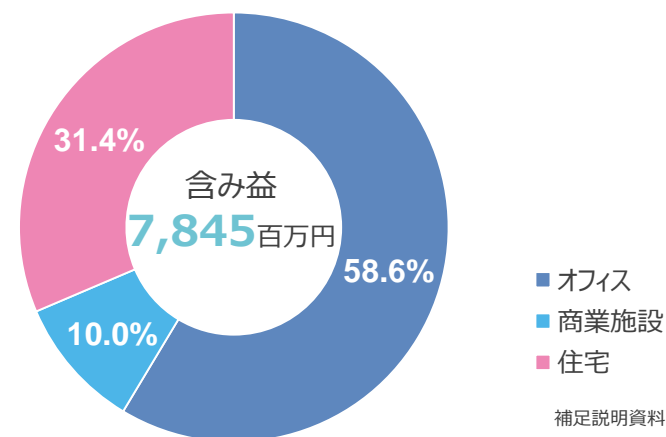
■ ポートフォリオのNOI、平均実績NOI利回り及び償却後平均実績NOI利回り(注3)の推移(年換算)



■ ポートフォリオの含み益及び含み益率(注4)の推移

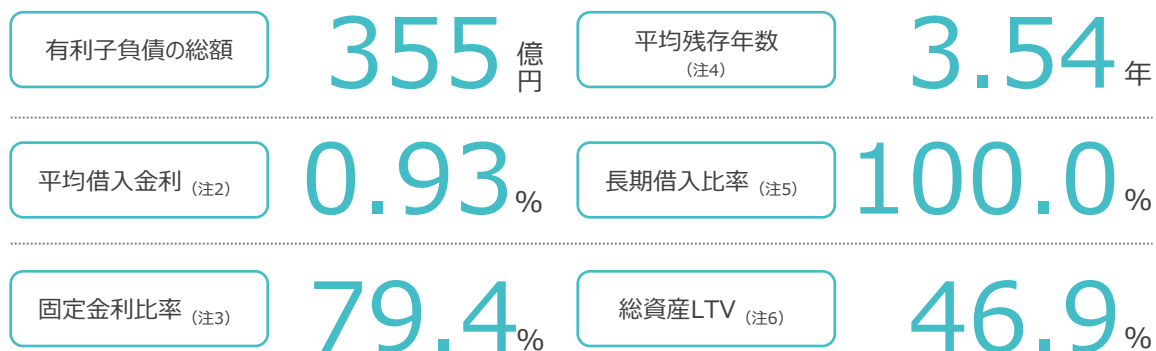


■ ポートフォリオの含み益(2019年4月期(第9期)末)の用途別比率(注5)

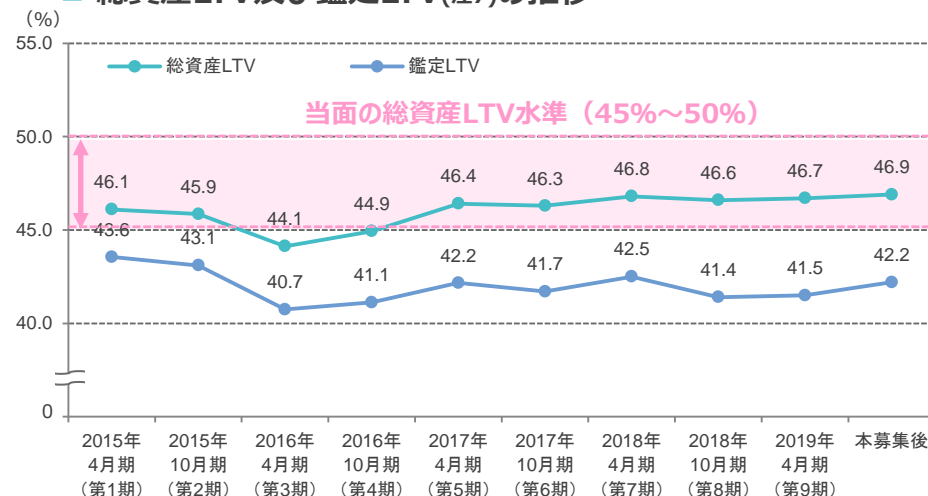


- 上場以降、借入年限の長期化や返済期限の分散化及びバンクフォーメーションの安定化を推進
- 今後も総資産LTV(注1)の水準を45%~50%の範囲内としつつ、市場環境に応じて運営を行う方針

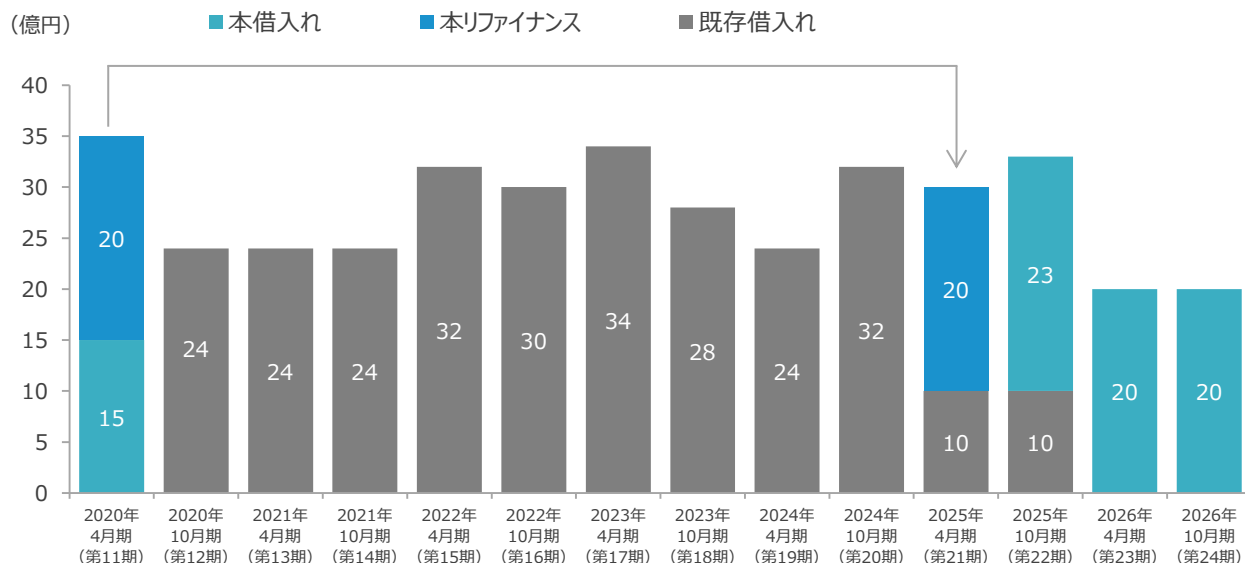
■ 本募集後の財務指標



■ 総資産LTV及び鑑定LTV(注7)の推移



■ 本募集後の有利子負債返済期限の分散状況



■ 本借入れ(注8)の概要

区分(注9)	借入先	変動固定区分	利率(注10)	借入予定金額(注11)	借入予定日	返済期限
短期	株式会社三菱UFJ銀行	変動	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) + 0.200%	1,500百万円	2019年11月5日	2019年12月2日
		変動	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) + 0.200%	300百万円(注12)	2019年11月5日	2020年11月5日
長期	株式会社三菱UFJ銀行をアレジャーとするシンジケート団	固定	基準金利(注13) + 0.700%	2,300百万円	2019年12月2日	2025年5月30日
		固定	基準金利(注13) + 0.800%	2,000百万円	2019年12月2日	2025年11月28日
		固定	基準金利(注13) + 0.900%	2,000百万円	2019年12月2日	2026年5月29日

■ 本リファイナンス(注8)の概要

区分(注9)	借入先	変動固定区分	利率(注10)	借入予定金額(注11)	借入予定日	返済期限
長期	株式会社三菱UFJ銀行をアレジャーとするシンジケート団	固定	基準金利(注13) + 0.650%	2,000百万円	2019年11月29日	2024年11月29日

## ■ トーセイ・リート投資法人における環境への取組み

### トーセイ・リート投資法人の目標

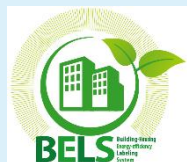


日本の不動産市場に存在する  
『膨大な既存建築ストック』(注1)の活用・再生

- トーセイ・リート投資法人は、既存の築年数が経過した物件に対するバリューアップ工事等の実施により、その資産価値を維持し、投資物件として長期間にわたり活用することも、環境問題に対する取組み方法の一つであると考えています
- 例えば、空調機器や電気設備の更新工事の実施は、新たな設備機器への入替えを通じてエネルギー効率の改善に効果をもたらしていると考えています
- トーセイ・リート投資法人は上場以来、トーセイグループの力を活用して、中古不動産の再生と活用に努めています

### 環境認証

新横浜センタービル  
★★★



(注2)



### 屋上緑化



月光町  
アパートメント

## ■ トーセイグループのエコミッション

- 事業を通じた環境活動の推進
  - ・不動産の再生や開発において、省エネルギー、省資源に寄与する施策を積極的に導入し、環境負荷軽減に努めます
- 環境法規制の遵守・環境意識の向上
  - ・環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、グループ社員の環境保全意識の向上に向けた各種施策を実施します
- ステークホルダーの皆様への活動報告
  - ・活動の進捗・結果報告に努め、社会に向けたコミュニケーションを図ります

## 空調機器更新実施ビル例

多摩センタートーセイビル



西台NCCビル



西葛西トーセイビル



JPT元町ビル



## ■ トーセイ・アセット・アドバイザーズにおける社会への取組み

- トーセイ・リート投資法人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は、トーセイグループの1社として以下のトーセイグループの活動に参加しています

### 地域・社会への貢献

#### ● 清掃活動ボランティア

葛西海浜公園における漂流ごみの清掃イベント『西なぎさ祭：東京里海エイド』へ参加しました



#### 活動結果

**45**人(注) **31**袋  
参加者数 回収 (45ℓゴミ袋)

#### ● 東日本大震災 被災地支援活動の継続

※写真は近年実施したボランティア活動

2011年からボランティアや専門家の派遣、寄付等による支援活動を継続して行っています



トーセイグループ社員有志メンバー等に募金を募り、寄付金の合計1.4百万円で、東松島市に開校したばかりの鳴瀬未来中学校に和太鼓を寄贈しました

#### 寄贈

**28**台  
和太鼓



秋祭りのサポート  
(2018年)



まちびらき祭りのサポート  
(2017年)



保育所遊具のペンキ塗り  
(2016年)

### 従業員への取組み

#### ● 人材教育研修

トーセイグループでは、従業員の自己研鑽、スキル向上をバックアップするため、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度、資格取得奨励制度を導入しています



資格保有者(2019年5月末時点、トーセイ・アセット・アドバイザーズ在籍者のみ)

■ 宅地建物取引士(合格者含む)58名 ■ 不動産コンサルティングマスター12名 ■ 不動産証券化協会 認定マスター23名 ■ 一級建築士3名 ■ 不動産鑑定士1名

#### ● 従業員のワークライフバランスをサポート

従業員の健康管理のため年1回の健康診断受診を義務づけるとともに、メンタルヘルスケアに関する全社員向けのアンケートや研修を提携産業医指導のもと実施するなど、従業員の心身の健康管理に向けた取組みを実施しています

#### ● 家族参観

子どもに親の仕事や職場を理解してもらうことを目的に、年に1度、家族参観日を設けています。2019年は総勢20組62名の家族が集まり、名刺交換体験や執務室を巡るスタンプラリー、住まいの模型づくり等を楽しみました。社員と家族同士の交流の場にもなっています



#### ● 緑の募金



#### ● キャップの再資源化



#### ● リラックスルームの提供



多摩センタートーセイビル4F

- 投資主とスポンサーの利益の更なる共通化に向けて、スポンサーが追加で12,800口を取得予定
- 本募集においてスポンサーの出資比率を8.01%まで引上げ、スポンサーサポートの更なる強化を狙う

### スポンサーによるセイムポート出資

#### 投資主利益とスポンサー利益の合致

- 本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共通化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセイムポート出資を実施
- スポンサー(トーセイ)は、2019年4月期末(第9期末)時点で、本投資法人の投資口14,251口(発行済投資口数の5.03%)を保有
- 本募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大12,800口を販売予定

#### スポンサー保有比率

2019年  
4月期末時点  
5.03%

▶

本募集後  
8.01%<sup>(注1)</sup>

### 投資口累積投資制度の導入

#### 投資主利益とトーセイグループ役職員利益の合致

- トーセイグループの役職員が、本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目的として、投資口累積投資制度<sup>(注2)</sup>を導入(2016年12月抛出開始)
- 本資産運用会社への出向社員を含むトーセイの役職員は、投資口累積投資制度を利用することで、本投資法人の投資口を取得することが可能

### 本資産運用会社及び役職員の運用報酬体系

#### トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度

- 本資産運用会社は、本投資法人の総資産<sup>(注3)</sup>の額に連動する運用報酬(運用報酬Ⅰ)のほかに、本投資法人の当期純利益<sup>(注4)</sup>に連動する運用報酬(運用報酬Ⅱ)を導入
- 本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入

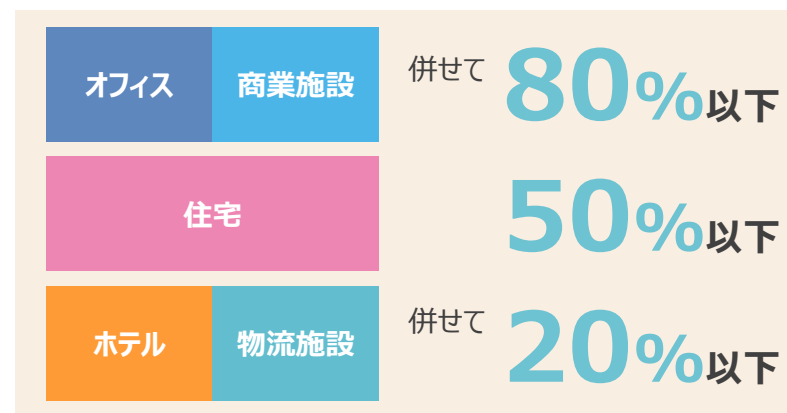
# Appendix

- トーセイの事業領域拡大に沿って、オフィス、商業施設及び住宅を中心にポートフォリオを構築
- 総合型投資により、資産規模の拡大と収益機会の拡充を図る

## 東京経済圏を中心とした総合型J-REIT

エリア | 東京経済圏を中心としたエリア

用途 | オフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本とし、一部ホテル及び物流施設への投資も可能とする総合型投資

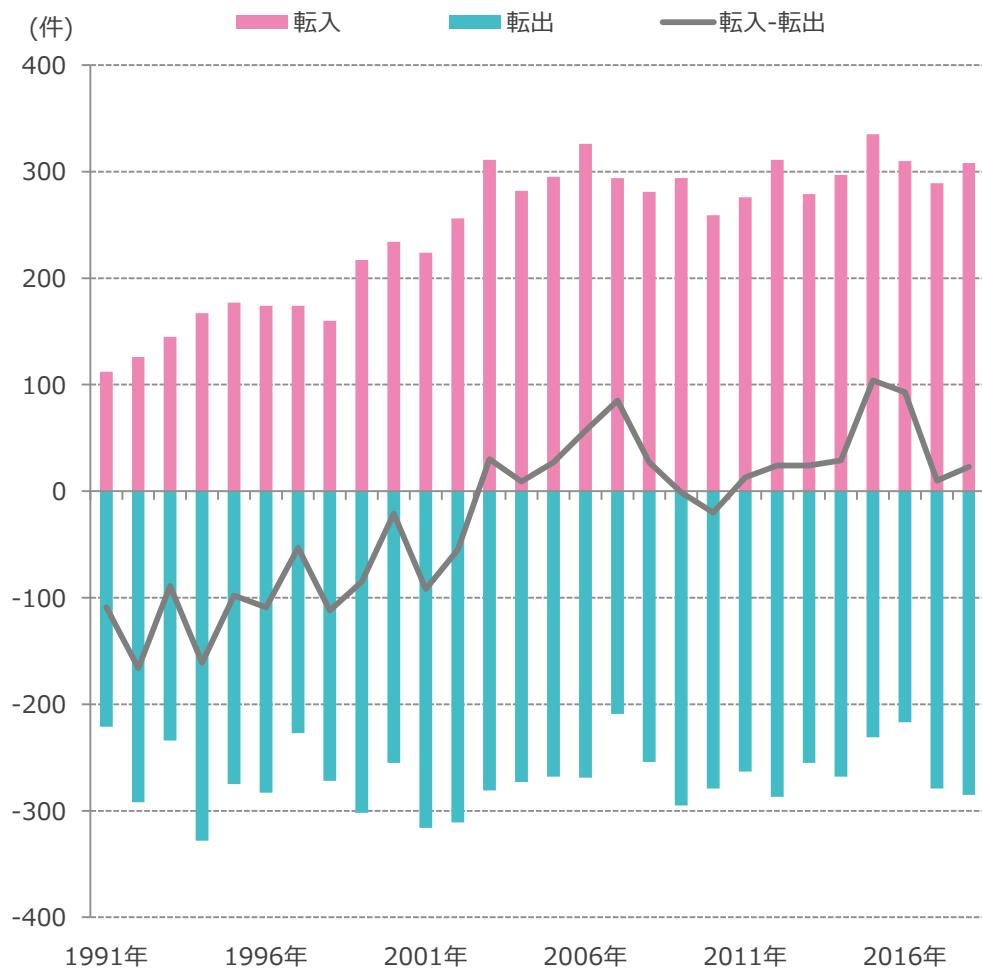


ボリュームゾーンの不動産(注2)への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保

規模 | 原則として **50** 億円(取得価格ベース)以下の不動産をターゲットとした投資

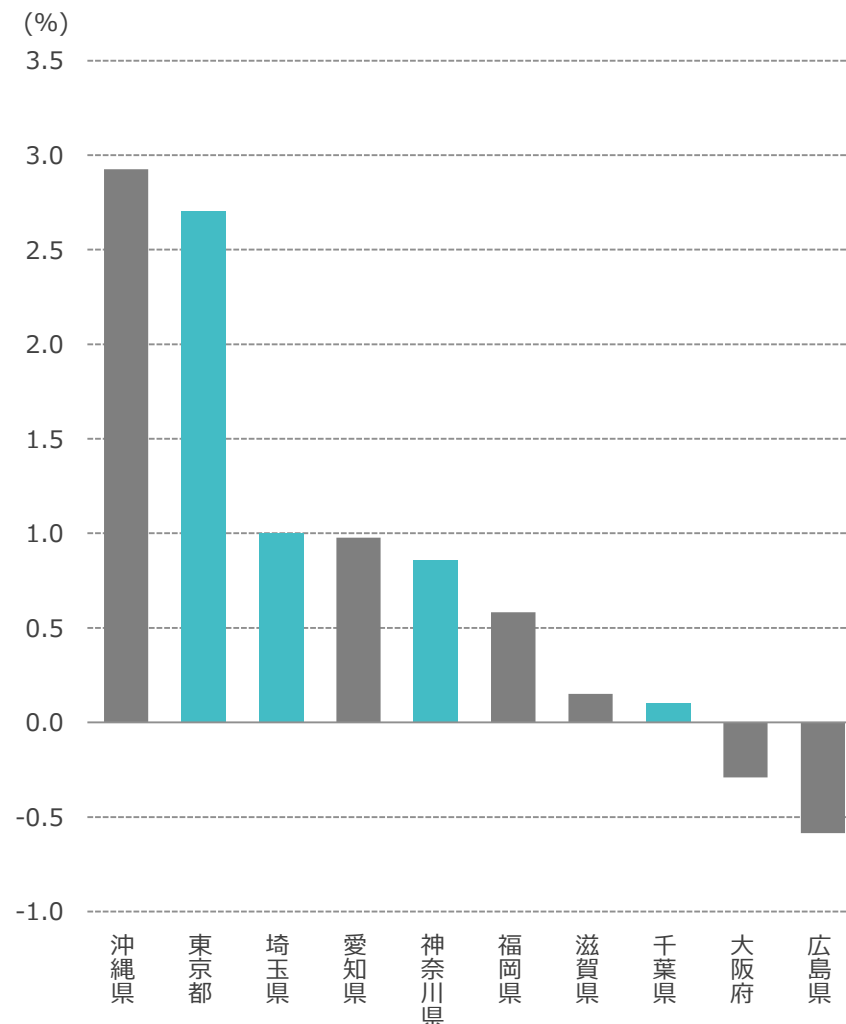


## 東京経済圏における企業の本社流出入推移



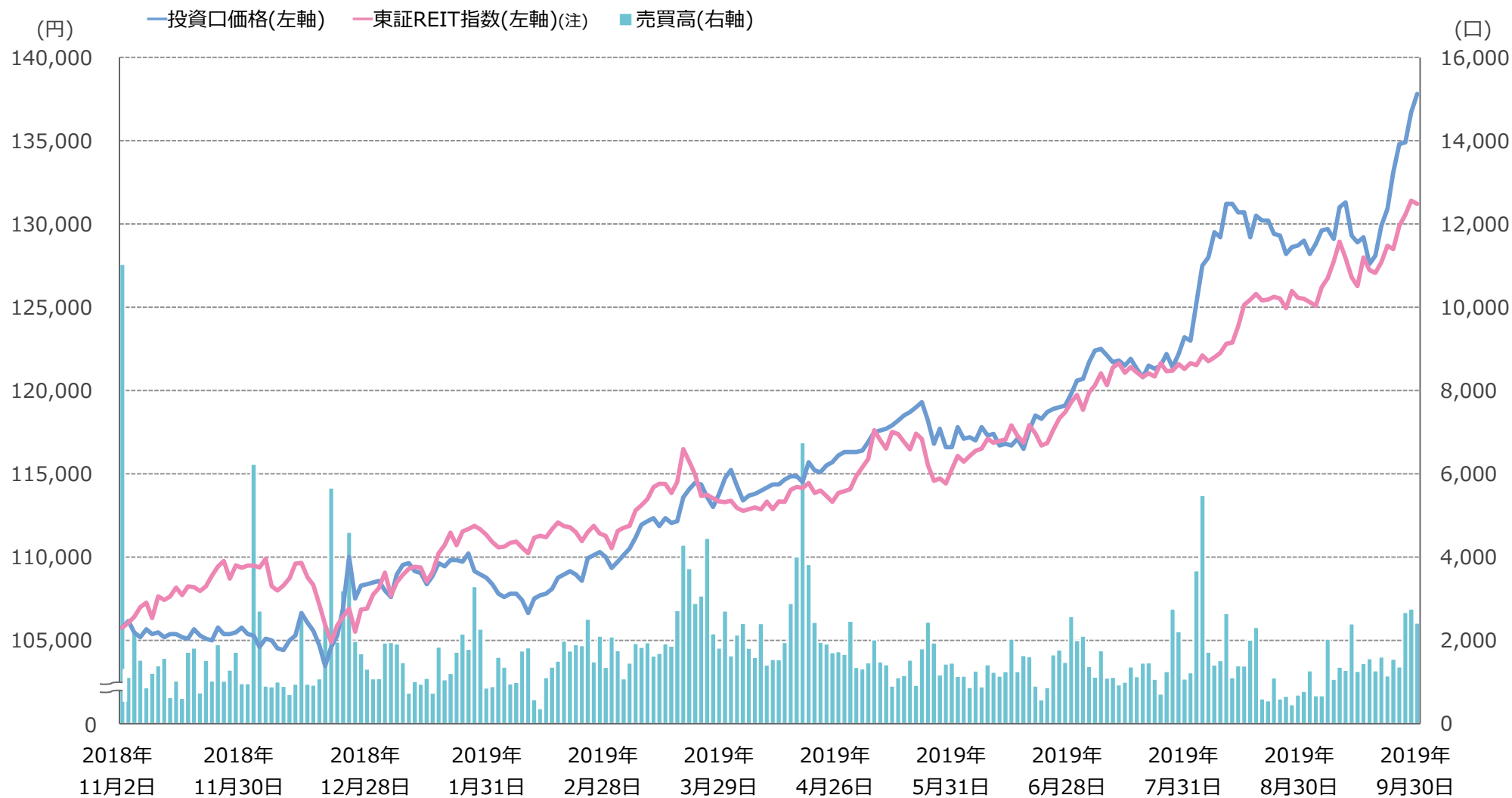
(出所)株式会社帝国データバンク「1都3県・本社移転企業調査(2018年)」に基づき、本資産運用会社作成

## 都道府県別人口増減率<sub>(注)</sub>(上位10都道府県)



(出所)総務省統計局「平成27年国勢調査都道府県・市区町村別主要統計表」に基づき、本資産運用会社作成

# 投資口価格及び売買高の推移



(出所)東京証券取引所

# 本募集後のポートフォリオ一覧(オフィス・商業施設)

物件No	取得 予定 資産	物件名称	築年数 (年)	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	PML値 (%)
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	3,730	7.14	9,737.49	100.0 (93.6)	4.36
O-02		KM新宿ビル	28.0	東京都新宿区	2,057	3.0	2,590	5.73	3,403.95	100.0	5.52
O-03		日本橋浜町ビル	28.8	東京都中央区	1,830	2.7	2,560	7.01	3,334.40	100.0	6.11
O-04		関内トーセイビルⅡ	35.5	神奈川県横浜市	4,100	6.0	4,640	6.02	6,920.83	100.0	11.54
O-05		西葛西トーセイビル	25.6	東京都江戸川区	1,710	2.5	2,010	6.15	3,187.97	100.0	3.84
O-06		新横浜センタービル	28.7	神奈川県横浜市	1,364	2.0	1,750	6.88	3,888.28	100.0	6.47
O-07		西台NCビル	27.4	東京都板橋区	1,481	2.2	1,780	6.27	3,798.48	100.0	5.25
O-08		JPT元町ビル	27.8	神奈川県横浜市	2,377	3.5	2,850	6.08	5,453.13	100.0 (100.0)	6.06
O-09		白山麻の実ビル	26.1	東京都文京区	1,380	2.0	1,640	5.51	1,860.51	100.0	7.31
O-10		長者町デュオビル	26.2	神奈川県横浜市	1,300	1.9	1,410	5.37	2,204.74	100.0	3.56
O-11		NU関内ビル	32.5	神奈川県横浜市	3,800	5.5	4,000	5.60	8,025.76	99.0	4.56
O-12		東戸塚ウエストビル	26.5	神奈川県横浜市	2,650	3.9	2,720	5.32	5,667.32	90.5	5.22
O-13	●	関内ワイズビル	28.5	神奈川県横浜市	2,050	3.0	2,160	5.23	3,568.43	100.0	6.83
O-14	●	本厚木トーセイビル	26.6	神奈川県厚木市	880	1.3	897	6.30	2,651.90	94.3	8.92
オフィス小計					30,349	44.1	34,737	6.04	63,703.19	98.8	
Rt-01		稲毛海岸ビル	26.8	千葉県千葉市	2,380	3.5	2,710	6.33	5,890.92	98.6	6.49
Rt-02		武蔵藤沢トーセイビル	22.1	埼玉県入間市	1,950	2.8	2,180	6.56	6,089.72	100.0 (94.0)	5.85
Rt-03		セレクション初富	16.2	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	356	6.63	1,839.45	100.0	7.98
Rt-04		和紅ビル	33.3	千葉県千葉市	1,400	2.0	1,410	5.84	2,827.26	89.5	9.32
商業施設小計					6,040	8.8	6,656	6.31	16,647.35	97.7	

# 本募集後のポートフォリオ一覧(住宅)

物件No	取得 予定 資産	物件名称	築年数 (年)	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	PML値 (%)
Rd-01		T's garden高円寺	8.6	東京都杉並区	1,544	2.2	2,040	5.35	2,169.38	100.0	7.91
Rd-02		ライブ赤羽	30.5	東京都北区	1,227	1.8	1,530	6.39	3,876.43	98.6	7.45
Rd-03		月光町アパートメント	11.4	東京都目黒区	1,000	1.5	1,200	5.24	1,392.13	96.9	8.98
Rd-04		T's garden川崎大師	10.6	神奈川県川崎市	980	1.4	1,140	5.79	2,067.85	100.0	7.38
Rd-05		アビタート蒲田	28.2	東京都大田区	836	1.2	929	5.48	1,768.23	96.3	7.82
Rd-07		アブニール白妙	24.5	神奈川県横浜市	780	1.1	945	6.78	2,499.93	89.4	7.57
Rd-08		ドミトリー原町田	27.1	東京都町田市	600	0.9	741	7.07	1,867.03	96.2	5.29
Rd-09		SEA SCAPE千葉みなと	11.5	千葉県千葉市	2,800	4.1	3,100	5.90	6,758.53	94.2	7.30
Rd-10		プライムガーデン	24.5	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.9	625	6.15	3,687.98	98.3	9.42
Rd-11		T's garden新小岩	21.5	東京都葛飾区	670	1.0	729	5.34	1,652.93	100.0	4.41
Rd-12		ツイン・アベニュー	27.5	東京都練馬区	1,880	2.7	1,970	5.38	4,558.96	100.0	5.70
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	1,700	5.69	3,546.67	93.9	4.34
Rd-14		ルミエール3番館	24.9	埼玉県川口市	1,420	2.1	1,550	6.02	5,644.16	96.7	2.58
Rd-15		T's garden西船橋	28.5	千葉県船橋市	860	1.3	878	5.72	2,643.84	97.2	7.50
Rd-16		クエスト山手台	30.5	神奈川県横浜市	710	1.0	746	5.88	2,802.74	94.7	9.66
Rd-17		サンセール与野本町	28.8	埼玉県さいたま市	600	0.9	622	5.76	1,419.39	93.1	4.13
Rd-18		Rising Place川崎二番館	2.5	神奈川県川崎市	1,812	2.6	1,850	4.93	2,962.48	99.3	3.94
Rd-19		Jパレス桜台	25.5	東京都練馬区	1,090	1.6	1,130	4.83	2,395.40	97.6	5.38
Rd-20		ペルソナーージュ横浜	28.7	神奈川県横浜市	740	1.1	794	6.05	1,989.48	86.9	4.65
Rd-21		T's garden西八王子WEST	22.6	東京都八王子市	600	0.9	626	6.16	2,315.99	98.0	7.44
Rd-22		T's garden大島	29.8	東京都江東区	1,020	1.5	1,070	5.77	2,705.70	100.0	5.35
Rd-23	●	T's garden北柏	25.3	埼玉県柏市	2,770	4.0	2,820	5.45	13,377.44	98.0	4.32
Rd-24	●	センチュリー浦和	30.4	埼玉県さいたま市	980	1.4	1,050	5.86	4,201.77	90.5	4.54
Rd-25	●	T's garden永山	33.2	東京都多摩市	850	1.2	888	6.13	4,286.89	100.0 (98.8)	7.72
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	838	5.81	2,144.34	89.9	4.14
Rd-27	●	T's garden一橋学園	31.3	東京都小平市	760	1.1	794	5.79	2,845.88	96.7	10.05
Rd-28	●	T's garden蕨Ⅱ	32.4	埼玉県川口市	750	1.1	807	6.05	3,054.42	98.2	4.43
Rd-29	●	T's garden蕨Ⅲ	29.8	埼玉県川口市	655	1.0	695	5.91	2,461.90	100.0	3.03
Rd-30	●	T's garden柏	27.5	千葉県柏市	595	0.9	628	5.75	3,265.28	94.7	8.26
Rd-31	●	サンイング北松戸	13.5	千葉県松戸市	482	0.7	496	5.24	1,194.14	97.9	3.17
Rd-32	●	T's garden田無	27.9	東京都西東京市	310	0.5	323	5.71	1,263.32	96.8	8.83
住宅小計					32,393	47.1	35,254	5.72	98,820.61	96.6	
合計/平均			26.0		68,782	100.0	76,647	5.91	179,171.15	97.5	3.31

## 4ページ

- (注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。
- (注2) 「運用資産」とは、本投資法人が2019年10月10日までに取得した計37物件の総称をいいます。以下同じです。
- (注3) 「ポートフォリオの平均実績NOI利回り」及び「含み益率」の詳細については、後記18ページをご参照ください。以下同じです。なお、必ずこの含み益が実現されること及び将来にわたってこのポートフォリオの平均実績NOI利回りが維持されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

## 5ページ

- (注1) 「平均鑑定NOI利回り」、「鑑定NOI利回り」及び「不動産鑑定評価額」の詳細については、後記11ページをご参照ください。
- (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。以下同じです。
- (注3) 「稼働率」は、ある時点における対象物件に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。また、合計／平均欄には、取得予定資産の総賃貸可能面積の合計に対して取得予定資産の総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。
- なお、稼働率の算出に際しての「総賃貸面積」については、当該物件につきマスターリース契約（以下「ML契約」といいます。）が締結されている場合において、パススルー型ML契約が締結されている場合に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を用い、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。）が締結されている場合にはML契約上の賃貸面積を用いています。なお、「ML契約」とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人（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ML契約」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。以下同じです。
- 本ページにおいては、2019年8月31日時点の稼働率を記載しています。なお、T's garden永山については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブマスターレシー（以下「サブML会社」といいます。）となる予定であり、これに関して、トーセイ（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マスターリース契約（以下「賃料固定型サブML契約」といいます。）の内容に基づき、算出しており、トーセイ（サブML会社）とエンドテナントとの間で実際に賃貸が行われる予定の面積を住宅部分の総賃貸面積として算出した本物件の稼働率は括弧書きにて記載しています。なお、「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。以下同じです。
- (注4) 「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。なお、T's garden北柏の築年数については、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数値を記載しています。以下同じです。
- (注5) 各取得予定資産において、特に重要と本投資法人が考えるスポンサーサポートの活用事例を記載しています。以下同じです。
- (注6) トーセイは、不動産流動化事業（中古のオフィスビル、マンションを取得し、設備改善、デザイン性向上、環境配慮型のリニューアル等を実施し、「再生不動産」として販売する事業です。また、M & Aを通じた不動産取得なども行っています。）を通じて、一般に投資リスクが相対的に高いと考えられる築年数を経た既存建築ストックへの投資を積極的に行い、改修・改装工事等を通じてそのバリューアップを図り、再度不動産投資市場に流通させることに関して豊富な経験及び知見を有しています。本投資法人は、トーセイが不動産流動化事業を中心とした事業活動を通じて体得した以下のノウハウを投資資産の長期的な運用に活用することで、投資主価値の向上を目指します。
- かかるトーセイのノウハウは、具体的には、a)投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ（以下「目利き力」といいます。）、b)投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング（テナントの募集活動をいいます。以下同じです。）活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ（以下「リーシング力」といいます。）及びc)不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ（以下「再生力」といいます。）の3つのノウハウ（以下「トーセイのコア・コンピタンス」と総称します。）からなります。
- (注7) 下図は、トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資手法についての一般的なイメージを図示したものであり、本投資法人が利回りを低下させずにリスクの小さい不動産を取得することを保証するものではありません。
- (注8) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。
- (注9) 「本投資法人の取得時平均鑑定NOI利回り」は、2013年から2018年までについては、各年に取得した物件に関し、取得価格に対する取得時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOI（Net Operating Income）の比率を取得価格で加重平均した値を、2019年については、取得予定資産に関し、取得予定価格に対する2019年8月31日時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を取得予定価格で加重平均した値を記載しています。2019年の計算においてT's garden大島は対象に含めていません。なお、「鑑定NOI利回り」の詳細については、後記11ページをご参照ください。
- (注10) 「T's garden大島の取得時鑑定NOI利回り」は、T's garden大島の取得価格に対する2019年4月1日時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を記載しています。
- (注11) 「本投資法人を除くJ-REITの取得時平均鑑定NOI利回り」は、本投資法人を除くJ-REITが取得した底地を除く全ての物件のうち、東京経済圏に所在し、取得価格が50億円以下の物件を対象として、取得価格に対する取得時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOI比率を取得価格で加重平均した値を各期間（取得日ベース）毎に算出して記載しています。なお、取得時に鑑定NOIが公表されていない物件は除外して算出しています。年別の対象物件の数は、2013年が221件、2014年が139件、2015年が183件、2016年が106件、2017年が74件、2018年が109件、2019年が74件です。
- (注12) 2019年の「本投資法人を除くJ-REITの取得時平均鑑定NOI利回り」については、2019年8月31日までの状況を記載しています。

## 6ページ

(注) 「OAフロア」とは、床を二重とし、その間にネットワーク等の配線などのための空間を確保しOA機器を容易に配置することができるようにした仕様のことをいいます。以下同じです。

## 9ページ

(注) 本物件については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイ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（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契約の内容に基づき、算出しています。

## 10ページ

(注1) 「本募集後」とは、本募集、取得予定資産の取得、本借入れ（本募集に伴う新規借入れをいいます。以下同じです。）、2019年12月2日付で行う予定の既存借入金1,500百万円の期限弁済（以下「本弁済」といいます。）及び本リアファイナンス（2019年11月29日に返済期限を迎える総額2,000百万円の既存借入金の返済に充当するため、同年11月29日を借入実行日として行う予定の借入れをいいます。以下同じです。）が完了した時点を含みます。また、本募集後の各数値は、一定の仮定の下、2019年10月10日現在において本投資法人が保有する運用資産に係る2019年4月期（第9期）末時点、2019年8月31日又は2019年10月10日現在の指標と取得予定資産に係る指標又は本募集、本借入れ、本弁済及び本リアファイナンスに係る指標から算出した試算値であり、本募集後の実際の指標と一致するとは限りません。本募集後の各数値について、以下同じです。

(注2) 「地域別投資比率」は、各運用資産及び各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該地域の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。

(注3) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。以下同じです。

(注4) O-13～14及びRd-23～32は、取得予定資産の物件番号を示します。■、▲、●の記号はそれぞれ本募集後のポートフォリオを構成する物件を示します。取得予定資産の内容の詳細については、本文前記6ページから9ページまでをご参照ください。

(注5) 本投資法人は、下図で示されたエリア以外においても、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待できるエリアは存在すると考えており、将来下図で示されたエリア以外に所在する物件を取得することもあります。

## 11ページ

(注1) 「テナント数」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、ある時点における各運用資産及び各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。）の合計を記載しています。ただし、当該運用資産及び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（パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。）の総数を用い、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算出しています。また、テナント数は各時点における各運用資産及び各取得予定資産のテナント数の合計を示すものであり、その後テナント数が増減することがあります。

本募集後の「テナント数」は、2019年8月31日時点における運用資産のテナント数の合計（1,360テナント）に、同日における取得予定資産のテナント数の合計（567テナント）を加えて算出したものです。以下同じです。

(注2) 「上位5物件比率」は、各記載時点における取得（予定）価格の合計に対する上位5物件の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。以下同じです。

(注3) 「上位10テナント比率」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、各記載時点における運用資産及び取得予定資産の総賃貸面積に対する、上位10テナントに係る賃貸面積の合計の占める割合を記載しています。なお、第1期末時点及び第2期末時点の上位10テナント比率については、第10位のテナントが3テナント存在するため、上位12テナントの比率を表示しています。以下同じです。

(注4) 各期末又はT's garden大島取得後（2019年5月末）の「平均鑑定NOI利回り」は、各記載時点に保有していた各物件に係る鑑定NOIの合計を取得価格の合計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。

取得予定資産及び本募集後の「平均鑑定NOI利回り」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計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、各運用資産及び各取得予定資産に係る「鑑定NOI利回り」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOI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。

各期末に保有していた各物件に係る「鑑定NOI」とは、運用資産について各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書等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。

T's garden大島取得後（2019年5月末）、取得予定資産及び本募集後の各運用資産及び各取得予定資産に係る「鑑定NOI」とは、運用資産については2019年4月30日（ただし、T's garden大島については2019年4月1日）を価格時点とする不動産鑑定評価書、取得予定資産については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。以下同じです。

なお、不動産鑑定評価書等に記載された運営純収益は、上記のとおり、鑑定NOIと同等の概念であり、運営収益から運営費用を控除したものをいい、減価償却費を控除する前の収益であり、運営純収益に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。

鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。

- (注5) 各期末の「不動産鑑定評価額」は、各期末に保有していた物件に係る各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額の合計を記載しています。T's garden大島取得後（2019年5月末）の「不動産鑑定評価額」は、運用資産の2019年4月30日（ただし、T's garden大島については2019年4月1日）の不動産鑑定評価額の合計を記載しています。
- 取得予定資産の「不動産鑑定評価額」は、各取得予定資産に係る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不動産鑑定評価額の合計を記載しています。本募集後の「不動産鑑定評価額」は、運用資産の2019年4月30日（ただし、T's garden大島については2019年4月1日）の不動産鑑定評価額の合計に取得予定資産の不動産鑑定評価額の合計を加えた額を記載しています。
- (注6) 各期末の「含み益」とは、各期末に保有していた物件に係る各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、当該物件に係る当該時点の帳簿価額の総額を控除したものをいいます。
- 取得予定資産の「含み益」とは、各取得予定資産に係る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不動産鑑定評価額の合計額から、取得予定価格の合計額を控除したものをいいます。
- 本募集後の「含み益」は、運用資産の2019年4月30日の含み益の合計にT's garden大島の含み益（T's garden大島に係る2019年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額から、T's garden大島に係る2019年7月末時点の帳簿価額を控除したものをいいます。）及び取得予定資産の含み益の合計を加えた額を記載しています。以下同じです。
- なお、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注7) 「1口当たりNAV」とは、運用資産の不動産鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。
- 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- 各期末時点の1口当たりNAV = 各期末時点のNAV ÷ 発行済投資口の総口数
- 「NAV」とは、以下の計算式により算出した運用資産を不動産鑑定評価額に基づいて評価した場合の本投資法人の純資産価値であり、貸借対照表上の純資産額とは異なります。
- 各期末時点のNAV = 各期末時点の本投資口の発行価額総額 + 各期末時点の運用資産の含み損益
- 各期末時点の運用資産の含み損益 = 各期末時点の運用資産の不動産鑑定評価額の総額 - 各期末時点の運用資産の帳簿価額の総額
- 本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。
- 本募集後の「1口当たりNAV」 = 本募集後のNAV ÷ 本募集後の発行済投資口の総口数
- 本募集後のNAV = 本募集後の本投資口の発行価額総額（2019年4月期（第9期）末の発行価額総額（29,009百万円） + 本募集による発行価額の総額の見込額（6,945百万円）） + 本募集後の運用資産の含み損益
- 本募集後の運用資産の含み損益 = 2019年4月期（第9期）末の保有資産の不動産鑑定評価額合計（63,181百万円） - 2019年4月期（第9期）末の保有資産の帳簿価額合計（55,335百万円） + 2019年4月1日時点のT's garden大島の不動産鑑定評価額（1,070百万円） - 2019年7月末のT's garden大島の帳簿価額（1,029百万円） + 取得予定資産の不動産鑑定評価額合計額（12,396百万円） - 取得予定資産の取得予定価格合計（11,904百万円）
- 本募集による発行価額の総額の見込額として6,945百万円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年10月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものであり、また、本件第三者割当における募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集による発行価額の総額により実際の本募集後の1口当たりNAVは上記金額と一致するとは限りません。

## 12ページ

- (注1) 「用途別投資比率」は、各運用資産及び各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該用途の取得（予定）価格の合計の比率を、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。以下同じです。
- (注2) 「上位5物件比率」は、ポートフォリオの構成資産のうち、その取得（予定）価格が大きいものからの上位5物件の取得（予定）価格の合計額がポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計額に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。本投資法人は、一般的には、上位5物件比率が小さいほどポートフォリオの分散が進んでいると評価することができるものと考えており、かかる意味において、上位5物件比率はポートフォリオの分散状況を判断する上で有用な指標となるものと判断しています。
- (注3) A投資法人からD投資法人までの「上位5物件比率」は、公表資料に基づき、各投資法人が2019年8月31日時点において保有する物件の上位5物件比率を記載しています。
- (注4) A投資法人からD投資法人までの「テナント数」は、公表資料に基づき、各投資法人が2019年8月31日時点において保有する物件のテナント数の合計を記載しています。なお、テナント数の計算方法は各投資法人によって必ずしも同一ではなく、本投資法人における計算方法と同一であるとは限りません。本投資法人と同一の基準により算定した場合には異なった数値となる可能性があります。

## 13ページ

- (注) 当初予想は最初に公表した数値を記載しています。なお、2019年4月期（第9期）の当初予想は、2018年10月11日に公表した数値です。

## 14ページ

- (注) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。

## 15ページ

- (注1) 「増額率」とは、各決算期においてテナントとの間で期間満了に伴う契約更新が行われた賃貸借契約について、改定前の月間賃料の合計額と改定後の月間賃料の合計額の差を改定前の月間賃料の合計額で除した割合をいいます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後付与されるレントホリデー等は考慮に入れていません。
- (注2) 「増額件数」とは、各決算期においてテナントとの間で期間満了に伴う契約更新が行われた賃貸借契約について、賃料部分に関して増額改定の対象となったテナントの合計数をいい、「減額件数」とは、同様に、減額改定の対象となったテナントの合計数をいいます。
- (注3) 2019年10月期（第10期）については、2019年8月31日までの状況を記載しています。
- (注4) 各決算期における「新規契約月間賃料」には、既存テナントとの間で館内増床に伴う新たな賃貸借契約の締結を行った場合における月間賃料の増加分を含みます。同様に、各決算期における「解約月間賃料」には、既存テナントとの間で減床に伴う賃貸借契約の一部解約を行った場合における月間賃料の減少分を含みます。また、解約月間賃料については、契約期間中に契約が解約となった場合の賃料及び期間満了により契約が終了した場合の賃料の双方を含みます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後付与されるレントホリデー等は考慮に入れていません。以下同じです。

## 16ページ

- (注1) 「上場時取得11物件」又は「上場時取得11物件（合計）」とは、本投資法人が2014年11月28日付で取得した12物件のうち2018年11月15日付で譲渡したマールランドファイブを除く11物件の総称をいい、そのうちオフィス又は商業施設を「上場時取得11物件（オフィス・商業施設）」、住宅を「上場時取得11物件（住宅）」といたします。以下同じです。
- (注2) 「前回公募増資時取得6物件」又は「前回公募増資時取得6物件（合計）」とは、本投資法人が2018年11月2日付で取得した6物件の総称をいい、そのうちオフィスを「前回公募増資時取得6物件（オフィス）」、住宅を「前回公募増資時取得6物件（住宅）」といたします。「上場時取得11物件（合計）」と「前回公募増資時取得6物件（合計）」を併せて、「上場時及び前回公募増資時取得17物件」といたします。以下同じです。
- (注3) 「平均賃料単価」とは、契約賃料額を総賃貸面積で除した数値をいいます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後付与されるレントホリデー等による影響は考慮していません。グラフは、各月末日の平均賃料単価の推移を、上場時取得11物件（合計）、上場時取得11物件（オフィス・商業施設）及び上場時取得11物件（住宅）については2014年11月末日の平均賃料単価を100として指数化したものであり、また、前回公募増資時取得6物件（合計）、前回公募増資時取得6物件（オフィス）、前回公募増資時取得6物件（住宅）及び上場時及び前回公募増資時取得17物件については2018年11月末日の平均賃料単価を100として指数化したものです。

## 17ページ

- (注1) 「当期修繕積立額」は、2018年11月15日付で譲渡した「マールランドファイブ」に係る修繕積立額及び追加信託した積立額を除いた金額を記載しています。
- (注2) 「修繕積立金残高」は、2019年8月31日時点のものです。
- (注3) 「リニューアル・バリューアップ」とは、CAPEX投資のうち、建築設備の更新工事に至らない室内に設置された設備等の交換等をいいます。

## 18ページ

- (注1) 「ポートフォリオの平均実績NOI利回り」とは、ポートフォリオにかかる当該決算期の実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額を、ポートフォリオにかかる取得価格の総額で除したものと算出しています。以下同じです。なお、本(注1)において「ポートフォリオ」とは、本投資法人が各決算期末時点において保有する物件全体をいいます。また、将来にわたってこのポートフォリオの平均実績NOI利回りが維持されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注2) 必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注3) 「ポートフォリオの償却後平均実績NOI利回り」とは、ポートフォリオにかかる当該決算期の賃貸事業利益（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除したものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額を、ポートフォリオにかかる取得価格の総額で除したものと算出しています。なお、本(注3)において「ポートフォリオ」とは、本投資法人が各決算期末時点において保有する物件全体をいいます。
- (注4) 「含み益率」とは、当該時点の含み益を帳簿価額の総額で除した比率をいいます。
- (注5) 「ポートフォリオの含み益（2019年4月期（第9期）末）の用途別比率」は、2019年4月期（第9期）末時点における各運用資産の含み益の合計に対する当該用途の含み益の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



19ページ

- (注1) 「総資産LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。
- (注2) 本募集後の「平均借入金利」とは、変動金利借入れの基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）が0.07727%、固定金利借入れの基準金利である5年、6年及び7年のスワップレート（オフワード・レート）+ T/Lスプレッドが、それぞれ0.11580%、0.12580%及び0.14337%（それぞれ2019年8月30日時点の基準金利）であると仮定した場合に、既存の変動金利による借入れ、本借入れ及び本リアファイナンスに適用されることとなる金利を各借入（予定）金額に基づいて加重平均した数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。本借入れ及び本リアファイナンスに係る実際の金利及び金額により実際の平均借入金利と一致するとは限りません。
- (注3) 「固定金利比率」とは、ある時点における借入金総額に占める固定金利による借入金総額の割合をいいます。なお、金利スワップによる金利の固定がなされている場合には、当該有利子負債については固定金利による有利子負債として算定して記載しています。本借入れ及び本リアファイナンスに係る実際の金額により実際の平均借入後の固定金利比率と一致するとは限りません。
- (注4) 本募集後の「平均残存年数」とは、本借入れの借入実行予定日から本借入れ、本リアファイナンス及び既存借入れの返済期限までの期間につき、各借入（予定）金額に基づいて加重平均した数値を記載しています。本借入れ及び本リアファイナンスに係る実際の金額により実際の平均残存年数と一致するとは限りません。
- (注5) 「長期借入比率」とは、ある時点における借入金総額に占める長期借入れの割合をいいます。「長期借入れ」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、2019年10月10日から1年以内に返済予定の借入金も含まれます。本借入れ及び本リアファイナンスに係る実際の金額により実際の平均借入後の長期借入比率と一致するとは限りません。
- (注6) 本募集後の「総資産LTV」とは、以下の計算式により算出した、本投資法人の資産総額のうち有利子負債の占める割合をいいます。  
 本募集後の「総資産LTV」= {本募集後の有利子負債額（2019年4月期（第9期）末の有利子負債（29,200百万円）+本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）-本弁済における弁済金額（1,500百万円）} ÷ {本募集後の本投資法人の資産総額（2019年4月期（第9期）末の本投資法人の総資産（62,514百万円）+本募集による発行価額の総額の見込額（6,945百万円）+本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）-本弁済における弁済金額（1,500百万円）}  
 本募集による発行価額の総額の見込額として6,945百万円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年10月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものであり、また、本件第三者割当における募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集による実際の発行価額の総額、本借入れ及び本リアファイナンスに係る実際の金額等により実際の平均借入後の総資産LTVは上記数値と一致するとは限りません。
- (注7) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の貸借対照表上の総資産額に、保有資産の不動産鑑定評価額合計を加え帳簿価額合計を減じた額に対する有利子負債総額の割合をいいます。以下同じです。  
 本募集後の「鑑定LTV」とは、各々以下の計算式により算出した、本投資法人の資産総額に保有資産の不動産鑑定評価額合計を加え帳簿価額合計を減じた額に対する有利子負債総額の割合をいいます。  
 本募集後の「鑑定LTV」= {本募集後の有利子負債額（2019年4月期（第9期）末の有利子負債（29,200百万円）+本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）}-本弁済における弁済金額（1,500百万円）} ÷ {本募集後の本投資法人の資産総額（2019年4月期（第9期）末の本投資法人の総資産（62,514百万円）+本募集による発行価額の総額の見込額（6,945百万円）+本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）-本弁済における弁済金額（1,500百万円）} +本募集後の含み益（2019年4月期（第9期）末の保有資産の不動産鑑定評価額合計（63,181百万円）-2019年4月期（第9期）末の保有資産の帳簿価額合計（55,335百万円）+2019年4月1日時点のT's garden大島の不動産鑑定評価額（1,070百万円）-2019年7月末のT's garden大島の帳簿価額（1,029百万円）+取得予定資産の不動産鑑定評価額合計額（12,396百万円）-取得予定資産の取得予定価格合計（11,904百万円）}  
 本募集による発行価額の総額の見込額として6,945百万円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年10月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものであり、また、本件第三者割当における募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集による実際の発行価額の総額、本借入れ及び本リアファイナンスに係る実際の金額等により実際の平均借入後の鑑定LTVは上記数値と一致するとは限りません。
- (注8) 本借入れ及び本リアファイナンスについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、2019年10月10日現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れ及び本リアファイナンスが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入実行日や借入金総額も変更されることがあります。
- (注9) 「短期」とは、借入期間が1年以内の借入れをいいます。「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、2019年10月10日現在から1年以内に返済予定の借入金も含まれます。
- (注10) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注11) 「借入予定金額」は、2019年10月10日現在の予定額の最大額を記載しています。
- (注12) 2019年10月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した一般募集における手取金見込額を前提とした場合、本投資法人は当該借入れを行いません。したがって、本ページの「本募集後の財務指標」における「有利子負債の総額」、「平均借入金利」、「固定金利比率」、「平均残存年数」、「長期借入比率」及び「総資産LTV」、上記「本募集後の有利子負債返済期限の分散状況」並びに上記「総資産LTV及び鑑定LTVの推移」における「総資産LTV」及び「鑑定LTV」は、当該借入れを行わないことを前提に算出又は記載しています。
- (注13) 借入実行日の2営業日前においてRefinitivスクリーン9154頁に表示される借入期間に対応したスワップレート（オフワード・レート）に、当該頁の借入期間に対応したT/Lスプレッドとして表示されるレート（オフワード・レート）に365を乗じて360で除した数値を加算した利率を基準とします。

## 20ページ

(注1) 「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。

(注2) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System : 建築物省エネルギー性能表示制度)」とは、国土交通省が制定したガイドラインに基づき、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が創設した、建築物の省エネルギー性能等を評価し、消費者にわかりやすく表示を行う制度であり、空調機器や照明器具などのエネルギー性能を評価し、認証するものです。性能に応じて5段階で星(★)で表示されます。

## 21ページ

(注) トーセイグループ全体の参加者数を記載しています。

## 22ページ

(注1) オーバーアロットメントによる売出しに伴う大和証券株式会社を割当先とする第三者割当の募集投資口数2,600口の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の比率を小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資口累積投資制度」とは、本投資法人の投資口を定時定額にて証券会社を經由して継続的に取得できる制度です。

(注3) 「総資産」とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間(期間Ⅰ)については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条に基づく役員会の承認を受けたものをいいます。)に総資産として計上された額をいい、直前の決算期の4か月目の初日から決算期までの期間(期間Ⅱ)については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に総資産として計上された額に期間Ⅰに本投資法人が取得した不動産等の取得価格を加算し、売却した不動産等の直前の決算期における貸借対照表上の評価額を減算した額をいいます。

(注4) 「当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間における利益(運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときは、その金額を補填した後の金額とします。)をいいます。

## 24ページ

(注1) 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。

(注2) 「ボリュームゾーンの不動産」とは、オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の各カテゴリーの中でも相対的に中小規模の不動産の総称をいいます(いずれについても敷地となる土地を含みます。)

## 25ページ

(注) 「都道府県別人口増減率」とは、2010年から2015年までの6年間における人口増減数を、2010年の人口総数で除した割合です。

## 26ページ

(注) 2018年11月2日における東証REIT指数を同日における本投資法人の投資口価格の終値109,500円に換算して指数化しています。また投資口価格は、終値ベースで記載しています。