

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区芝浦四丁目5番4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. 03-5439-8721)

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7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7物件の不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得及びこれに伴う貸借の開始の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)	媒介の有無
オフィス	O-16	本厚木トーセイビルⅡ	神奈川県厚木市	1,115	6.04	無
	O-17	千葉中央トーセイビル	千葉県千葉市	833	5.27	
	小計(2物件)		-	1,948	-	
住宅	Rd-37	セルリアン・シティ	東京都東久留米市	1,060	5.46	
	Rd-38	T's garden 越谷大袋	埼玉県越谷市	804	6.12	
	Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	神奈川県川崎市	790	5.31	
	Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	神奈川県横浜市	660	5.87	
	Rd-41	グリーンスターハイツ	東京都荒川区	620	5.66	
	小計(5物件)		-	3,934	-	
合計/平均(7物件)			-	5,882	5.68	

- (1) 売買契約締結日 : 2021年12月15日
 (2) 取得予定年月日 : 2021年12月24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 : 2021年12月15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、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、

<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。

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、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、2021年10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3)「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4) 詳細については本日公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。

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

2. 資産取得及び貸借の理由

本投資法人の規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、また、運用資産の着実な成長を実現するため、取得予定資産（合計7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-16	本厚木トーセイビルⅡ	<ul style="list-style-type: none"> 小田急小田原線「本厚木」駅の南西方約450m、徒歩約6分の距離に位置する。また、東名高速道路「厚木IC」及び首都圏中央連絡自動車道「海老名IC」等も利用可能であることから、ICへの接近性も良好である。「本厚木」駅から快速急行でターミナル駅である「町田」駅まで約16分、「新宿」駅まで約50分、小田急小田原線「海老名」駅で相模鉄道本線に乗り換えて「横浜」駅まで約40分と、都心へのアクセスは比較的良好である。また、東名高速道路、首都圏中央連絡自動車道を使用して東京都心部、埼玉方面へのアクセスも良好である。 本物件は、地上8階建の事務所、機械式駐車場31台で構成されている。一定の築年数は経過しているが、テナント要望の高い設備や仕様が揃っており、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ると判断できる。
O-17	千葉中央トーセイビル	<ul style="list-style-type: none"> JR総武本線「千葉」駅は近隣地域の北西方約900m（道路距離。以下、本物件において同じ。）、徒歩約11分の距離に位置し、徒歩圏内となっている。JR「東京」駅までは、特急を利用すれば最速約30分、JR総武本線利用でも約40分で到着し、都心への接近性は概ね良好である。また、最も近い駅としては千葉都市モノレール1号線「菟川公園」駅となり、近隣地域の西方約220m、徒歩約3分の位置に存しており、接近性は良好である。その他、京成千葉線「千葉中央」駅が近隣地域の南西方約550m、徒歩約8分の場所にあり、複数駅の利用が可能となっている。 本物件は、地上9階建の高層店舗付事務所ビル1棟及び機械式駐車場8台を備える建物である。事務所部分については、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仕様で、適宜フロア分割や一体化を行っている。個人事務所に向けたコンパクトなフロア構成から、フロア一体を大きく使う施設まで、テナントの要望に柔軟に対応可能となっている。またトイレ等も適宜改修がなされており、全体として維持管理の状況は比較的良好である。築年数も比較的浅く、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と

<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。

		判断できる。
Rd-37	セルリアン・シティ	<ul style="list-style-type: none"> ・西武池袋線「東久留米」駅より徒歩約5分。「東久留米」駅から「ひばりヶ丘」駅で快速急行、「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗り換え「東京」駅まで約50分。 ・近隣地域には、公園（徒歩約2分）、病院（徒歩約3分）、郵便局（徒歩約3分）がある。 ・本物件は、地上10階、地下1階建の店舗・事務所付共同住宅であり、1階部分に店舗、2階部分に事務所、3～10階部分にファミリー世帯向けの住居40戸、駐車場13台で構成されている。
Rd-38	T's garden 越谷大袋	<ul style="list-style-type: none"> ・東武鉄道伊勢崎線「大袋」駅より徒歩約3分。「大袋」駅からターミナル駅である「北千住」駅まで区間準急で約23分、東京メトロ日比谷線（乗り入れあり）「秋葉原」駅まで約40分前後であり、都心への接近性は普通である。 ・近隣地域及びその周辺には飲食店やコンビニエンスストア、クリニック等の生活利便施設が散見されるほか、前面道路を西方に進めば比較的規模の大きなスーパーマーケットや100円ショップ、さらに「大袋西口通り」に進めば各種路線型店舗のほか、越谷市役所北部出張所が徒歩圏に存するなど、主要施設への接近性に優れる。 ・本物件は、地上10階建、1階が店舗（最大3区画）、2階が事務所（最大4区画）、3階～10階が住居（全47戸）、駐車場10台で構成されている。
Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	<ul style="list-style-type: none"> ・東急田園都市線「梶が谷」駅まで徒歩約8分。さまざまな生活施設が徒歩10分圏内に整っていて生活利便性に優れ、住宅立地としては良好である。なお、「梶が谷」駅より「渋谷」駅までは東急田園都市線で約25分である。 ・近隣地域は、幅員約12.1mの市道沿いに中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺地域は、市民プラザ通りを起点に南西方向へ徐々に低くなる地形で、交通量は比較的少なく戸建住宅を中心に落ちついた居住環境が形成されている。 ・本物件は、地上6階、地下1階建の16.17～18.50㎡のワンルーム65戸、駐車場11台の賃貸マンションである。
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅より徒歩約8分、朝夕の運行間隔は4～6分程度。「都筑ふれあいの丘」駅から「横浜」駅まで横浜市営地下鉄ブルーライン乗り換えで約25分、「東京」駅まで東急東横線、JR横須賀線乗り換えで約65分。「都筑ふれあいの丘」駅周辺は、住環境が良好な港北ニュータウンの比較的中心部に位置し、東京都心、川崎市中心部、横浜市中心部の各方面へのアクセスも良好である。 ・近隣地域には、公園（徒歩約2分）、日用品店舗（徒歩約8分）、病院（徒歩約9分）がある。 ・本物件は、地上6階建、店舗、住宅63戸、駐車場9台で構成されている。
Rd-41	グリーンスターハイツ	<ul style="list-style-type: none"> ・JR宇都宮線・高崎線「尾久」駅まで徒歩約10分、都電荒川線「小台」駅まで徒歩約3分であり、複数路線が利用可能である。また、「尾久」駅より「東京」駅までは約13分、「品川」駅までも約22分と都心へのアクセス性は良好である。

<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。

		<ul style="list-style-type: none"> ・周辺にはスーパーやドラッグストア等の生活利便施設が整っており、生活利便性は良好である。 ・本物件は、地上 8 階建、住宅 22 戸（全住戸 25 ㎡以上）、店舗・事務所で構成されている。
--	--	---

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 59 物件、取得（予定）価格合計は 782 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、2021 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、2021 年 11 月 30 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、別途注記する場合を除き、数値については単位未満（小数を記載した場合は記載した位未満）を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

(1) 「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」について

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

(2) 「所在地（住居表示）」について

- ・「所在地（住居表示）」は、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

<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。

ています。なお、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。

- ・「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、各取得予定資産によっては、下記に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい率に換算して記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して信託受託者が保有し又は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、各取得予定資産に関して信託受託者が保有し又は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、2021年10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、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一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(6) 「長期修繕費」、「緊急・短期修繕費」について

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

(7) 「PML 値」について

- ・本投資法人は、取得予定資産を取得する際のデューデ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（再）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

<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。

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」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」（以下「パススルー型 ML 契約」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。「サブ ML 契約」とは、ML 会社とテナントとの間に別の賃借人（サブ ML 会社）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型サブ ML 契約」とは、サブマスターリース契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。

(9) 「PM 会社」について

- ・「PM 会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

(10) 「賃貸借の状況」について

- ・「契約締結予定日」、「賃貸開始予定日」及び「契約期間」は、各取得予定資産取得時に締結予定の ML 契約に基づき記載しています。なお、「契約締結予定日」及び「賃貸開始予定日」は、取得予定年月日の変更に伴い、変更される可能性があります。
- ・「テナントの総数」は、各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、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。）を記載しています。ただし、各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賃貸借契約（2021 年 11 月 30 日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。各取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型 ML 契約が締結されている場合はかかる ML 契約上の月間賃料をそれぞれを 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、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2021 年 11 月 30 日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。各取得予定資産につき、ML 契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。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がなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2021 年 11 月 30 日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づきかかる申入れや

<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。

不払いを考慮することなく、「テナントの総数」「年間賃料」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」等を記載しています。

- ・「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、各取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計、賃料固定型 ML 契約が締結されている場合はかかる ML 契約に締結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、各取得予定資産につきパススルー型 ML 契約が締結される場合において、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、各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、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、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。

<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。

物件名称	O-16 本厚木トーセイビルII	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,115百万円	
取得予定年月日	2021年12月24日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2007年3月1日	
信託期間満了日	2031年12月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	
土地	容積率／建ぺい率	500％／100％(注)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	724.62㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1995年5月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地上8階
	用途	事務所
	延床面積	3,603.63㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,180百万円	
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	2021年11月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	7,065千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	1,181,000千円
PML値	9.06%	
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	2021年12月24日
	賃貸開始予定日	2021年12月24日
	契約期間	2021年12月24日から2022年12月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	16
	年間賃料	87百万円
	敷金・保証金	73百万円
	総賃貸可能面積	2,755.18㎡
	総賃貸面積	2,755.18㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.4%
	稼働率	100.0%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：70百万円（参考：2022年4月期及び2022年10月期の予想NOI合計値：63百万円）	

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。

不動産鑑定評価書の概要

物件名	本厚木トーセイビルⅡ	
鑑定評価額	1,180,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,180,000,000	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	1,190,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	97,298,193	—
ア) 潜在総収益	102,728,414	現行賃料、市場賃料等の比較検討を経て、中長期的に収受可能な賃料水準を基に査定。
イ) 空室等損失等	5,430,221	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	29,984,713	—
維持管理費	7,800,000	見積額を計上。
水道光熱費	7,000,896	実績との比較検討を経て査定。
修繕費	3,492,500	提示ERを基に査定。
PMフィー	2,032,801	規定の料率に基づき査定 (CMフィーを含む)。
テナント募集費用等	1,029,300	新規契約に係る費用 (賃料の1ヶ月分相当)、広告宣伝費1ヶ月分を査定。
公租公課	7,425,755	2021年度の実額に基づき査定。
損害保険料	203,333	見積額を計上。
その他費用	1,000,128	実績に基づき査定 (産業廃棄物処理費を含む)。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	67,313,480	—
(4) 一時金の運用益	561,056	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	3,572,500	提示ERを基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,302,036	—
(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	1,160,000,000	—
割引率	5.2%	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	5.6%	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	705,000,000	—
土地比率	77.0%	—
建物比率	23.0%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る市場参加者の属性等を踏まえ、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。

物件名称	O-17 千葉中央トーセイビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	833 百万円	
取得予定年月日	2021 年 12 月 24 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021 年 12 月 24 日	
信託期間満了日	2031 年 12 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県千葉市中央区中央三丁目5番1号	
土地	容積率／建ぺい率	600％／100％(注)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	407.41 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	2009 年 1 月
	構造及び階数	鉄骨造／地上9階
	用途	事務所
	延床面積	2,455.39 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	878 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	2021 年 11 月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	6,658 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	664,000 千円
PML値	6.11%	
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	2021 年 12 月 24 日
	賃貸開始予定日	2021 年 12 月 24 日
	契約期間	2021 年 12 月 24 日から 2022 年 12 月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	12
	年間賃料	53 百万円
	敷金・保証金	31 百万円
	総賃貸可能面積	1,762.92 m ²
	総賃貸面積	1,643.05 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）	0.9%
	稼働率	93.2%
	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：42 百万円（参考：2022 年 4 月期及び 2022 年 10 月期の予想 NOI 合計値：34 百万円）	

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。

不動産鑑定評価書の概要

物件名	千葉中央トーセイビル	
鑑定評価額	878,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	878,000,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて決定。
直接還元法による価格	891,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	64,665,602	—
ア) 潜在総収益	70,053,256	現行賃料、市場賃料等の比較検討を経て、中長期的に収受可能な賃料水準を基に査定。
イ) 空室等損失等	5,387,654	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	20,751,812	—
維持管理費	4,320,000	見積額による。
水道光熱費	7,039,296	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	1,600,000	提示ER「修繕費用」の12年平均額を採用。
PM フィー	1,200,000	予定料率及び最低額120万円を採用。
テナント募集費用等	1,231,095	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	4,816,563	2021年度の実額に基づき査定。
損害保険料	118,307	見積額による。
その他費用	319,968	実績を基にその他雑費等を査定。
CM フィー	106,583	規定料率による。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	43,913,790	—
(4) 一時金の運用益	349,831	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	5,058,333	提示ER「更新費用」の12年平均額を採用。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	39,205,288	—
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定。
DCF 法による価格	865,000,000	—
割引率	4.2%	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	4.6%	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	577,000,000	—
土地比率	65.2%	—
建物比率	34.8%	—
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。

物件名称	Rd-37 セルリアン・シティ	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,060百万円	
取得予定年月日	2021年12月24日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021年12月24日	
信託期間満了日	2031年12月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	
所在地（住居表示）	東京都東久留米市東本町14番21号	
土地	容積率／建ぺい率	400％／100％(注1)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	897.77㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1991年5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	共同住宅
	延床面積	4,061.99㎡
	所有形態	区分所有権(注2)
鑑定評価額	1,160百万円	
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	2021年11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	8,202千円
	緊急・短期修繕費	1,890千円
	再調達価格	968,300千円
PML値	4.48%	
PML調査会社	SOMP0 リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2021年12月24日
	賃貸開始予定日	2021年12月24日
	契約期間	2021年12月24日から2022年12月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	43
	年間賃料	79百万円
	敷金・保証金	39百万円
	総賃貸可能面積	3,199.68㎡
	総賃貸面積	2,957.91㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.6%
	稼働率	92.4%
	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：57百万円（参考：2022年4月期及び2022年10月期の予想NOI合計値：50百万円）	

(注1) 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。

(注2) 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トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社が所有しており、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。

<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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	セルリアン・シティ	
鑑定評価額	1,160,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,160,000,000	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	1,180,000,000	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)	80,464,000	-
ア) 潜在総収益	90,631,000	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	10,167,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	22,567,000	-
維持管理費	6,500,000	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	1,500,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	3,737,000	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	2,339,000	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	2,585,000	地域の慣行、対象不動産の個性を考慮して査定。
公租公課	5,190,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	159,000	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	557,000	インターネット使用料を計上した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57,897,000	-
(4) 一時金の運用益	381,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,373,000	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))	52,905,000	-
(7) 還元利回り	4.5%	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	1,140,000,000	-
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.7%	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	975,000,000	-
土地比率	70.4%	-
建物比率	29.6%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。

物件名称	Rd-38 T's garden 越谷大袋		
特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	804 百万円		
取得予定年月日	2021 年 12 月 24 日		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2021 年 12 月 24 日		
信託期間満了日	2031 年 12 月 31 日		
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社		
所在地（住居表示）	埼玉県越谷市大字袋山字根河原 2050 番地 1		
土地	容積率／建ぺい率	345.08％／74.51％（注1）	
	用途地域	第一種住居地域、商業地域	
	敷地面積	1,315.61 m ²	
	所有形態	所有権	
建物	建築時期	1991 年 3 月	
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造／地上 10 階	
	用途	共同住宅	
	延床面積	4,276.68 m ²	
	所有形態	区分所有権（注2）	
鑑定評価額	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	2021 年 11 月	
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
	長期修繕費	7,560 千円	
	緊急・短期修繕費	1,350 千円	
	再調達価格	1,061,100 千円	
PML値	2.99%		
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/トーセイ株式会社		
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/賃料固定型サブ ML 契約（一部区画）		
	契約締結予定日	2021 年 12 月 24 日	
	賃貸開始予定日	2021 年 12 月 24 日	
	契約期間	2021 年 12 月 24 日から 2022 年 12 月末日（以後、1 年間更新）	
	テナントの総数	49（48）	
	年間賃料	62 百万円	
	敷金・保証金	16 百万円	
	総賃貸可能面積	3,655.13 m ²	
	総賃貸面積	3,541.73 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	96.9%（75.9%）	
	その他特筆すべき事項	本投資法人による取得時に、T's garden 越谷大袋の一部区画についてトーセイ株式会社が賃料固定型のサブ ML 会社となる予定であり、本日現在においてトーセイ株式会社は本物件の当該部分についてサブ ML 会社ではありませんが、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記載しています。	
	担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。		
想定 NOI	年間：46 百万円（参考：2022 年 4 月期及び 2022 年 10 月期の予想 NOI 合計値：40		

<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。

百万円)

(注1) 建ぺい率は本来第一種住居地域部分については60%、商業地域部分については80%ですが、敷地全体の建ぺい率は加重平均の74.51%となります。容積率は本来第一種住居地域部分については200%、商業地域部分については400%ですが、敷地全体の容積率は加重平均の345.08%となります。

(注2) 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トーセイ株式会社が所有しており、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。

<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。
--

不動産鑑定評価書の概要

物件名	T's garden越谷大袋	
鑑定評価額	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	2021年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	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	855,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	70,447,569	—
ア) 潜在総収益	75,040,598	現行賃料、市場賃料等の比較検討を経て、中長期的に収受可能な賃料水準を基に査定。
イ) 空室等損失等	4,593,029	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	21,238,104	—
維持管理費	4,800,000	見積額を計上。
水道光熱費	1,194,124	実績を基に査定。
修繕費	3,445,164	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PMフィー	2,198,007	規定の料率に基づき査定(CMフィーを含む)。
テナント募集費用等	3,009,079	賃料の1ヶ月分相当額、更新料の半額、広告宣伝費2ヶ月分相当額を計上。
公租公課	5,078,649	2021年度の実額に基づき査定。
損害保険料	186,277	見積額を計上。
その他費用	1,326,804	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49,209,465	—
(4) 一時金の運用益	186,300	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	4,929,750	提示ERを基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	44,466,015	—
(7) 還元利回り	5.2%	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	825,000,000	—
割引率	5.0%	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	5.4%	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	484,000,000	—
土地比率	72.3%	—
建物比率	27.7%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。

物件名称	Rd-39 T's garden 梶ヶ谷	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	790百万円	
取得予定年月日	2021年12月24日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021年12月24日	
信託期間満了日	2031年12月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市高津区梶ヶ谷三丁目3番地4	
土地	容積率／建ぺい率	200％／60％
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	666.00 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1993年5月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地下1階・地上6階
	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.57 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	896百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
建物状況調査		
	調査日	2021年11月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	2,815千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	324,000千円
PML値	10.31%	
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	2021年12月24日
	賃貸開始予定日	2021年12月24日
	契約期間	2021年12月24日から2022年12月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	53
	年間賃料	49百万円
	敷金・保証金	3百万円
	総賃貸可能面積	1,107.32 m ²
	総賃貸面積	1,037.81 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）	0.6%
	稼働率	93.7%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：41百万円（参考：2022年4月期及び2022年10月期の予想NOI合計値：36百万円）	

<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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden 梶ヶ谷	
鑑定評価額	896,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2021 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	896,000,000	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	909,000,000	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)	54,633,000	—
ア) 潜在総収益	57,877,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
イ) 空室等損失等	3,244,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	12,675,000	—
維持管理費	3,987,000	予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費の水準に基づき査定。
水道光熱費	803,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	845,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定。
PM フィー	1,554,000	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	2,217,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定。
公租公課	2,335,000	2021年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	64,000	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	870,000	—
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,958,000	—
(4) 一時金の運用益	27,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,971,000	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))	40,014,000	—
(7) 還元利回り	4.4%	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	882,000,000	—
割引率	4.2%	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	4.6%	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	481,000,000	—
土地比率	88.3%	—
建物比率	11.7%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。

物件名称	Rd-40 T's garden 都筑ふれあいの丘	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	660百万円	
取得予定年月日	2021年12月24日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021年12月24日	
信託期間満了日	2031年12月31日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市都筑区富士見が丘16番1号	
土地	容積率／建ぺい率	200％／60％
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	1,629.38㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1989年5月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上6階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,768.94㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	726百万円	
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	2021年11月
	調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長期修繕費	5,105千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再調達価格	692,000千円
PML値	10.02%	
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	2021年12月24日
	賃貸開始予定日	2021年12月24日
	契約期間	2021年12月24日から2022年12月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	26
	年間賃料	53百万円
	敷金・保証金	5百万円
	総賃貸可能面積	1,562.22㎡
	総賃貸面積	1,468.42㎡
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	0.8%
	稼働率	94.0%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：37百万円（参考：2022年4月期及び2022年10月期の予想NOI合計値：32百万円）	

<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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden都筑ふれあいの丘	
鑑定評価額	726,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	726,000,000	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	734,000,000	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)	56,570,000	-
ア) 潜在総収益	59,874,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
イ) 空室等損失等	3,304,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	17,821,000	-
維持管理費	4,570,000	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	1,900,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	2,198,000	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	1,629,000	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	2,852,000	地域の慣行、対象不動産の個性を考慮して査定。
公租公課	4,239,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	113,000	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	320,000	インターネット関連費用を計上した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,749,000	-
(4) 一時金の運用益	61,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	3,573,000	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))	35,237,000	-
(7) 還元利回り	4.8%	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	718,000,000	-
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	716,000,000	-
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	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。

物 件 名 称	Rd-41 グリーンスターハイツ	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	620 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2021 年 12 月 24 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2021 年 12 月 24 日	
信 託 期 間 満 了 日	2031 年 12 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ・コミュニティ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都荒川区西尾久二丁目 30 番 13 号	
土 地	容積率／建ぺい率	400％／100％(注1)
	用 途 地 域	近隣商業地域
	敷 地 面 積	481.00 m ² (注2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1992 年 8 月
	構 造 及 び 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地上 8 階
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	1,809.71 m ²
	所 有 形 態	区分所有権(注3)
鑑 定 評 価 額	752 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	2021 年 11 月
	調 査 会 社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長 期 修 繕 費	3,235 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再 調 達 価 格	421,000 千円
P M L 値	4.11％	
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	2021 年 12 月 24 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2021 年 12 月 24 日
	契 約 期 間	2021 年 12 月 24 日から 2022 年 12 月末日（以後、1年間更新）
	テ ナ ント の 総 数	22
	年 間 賃 料	41 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	12 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,632.50 m ²
	総 賃 貸 面 積	1,418.98 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）	0.8％
	稼 働 率	86.9％
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担 保 設 定 の 有 無	なし	
特 記 事 項	<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、デューデリジエ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・コミュニティ株式会社は、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</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。

	<p>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> <p>・本土地の西側隣地から本土地へ建物等の一部が越境しています。</p>
想 定 N O I	<p>年間：33 百万円（参考：2022 年 4 月期及び 2022 年 10 月期の予想 NOI 合計値：29 百万円）</p>

(注 1) 建ぺい率は本来 80%ですが、近隣商業地域・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。

(注 2) 私道負担部分 (28 m²) を含みます。

(注 3) 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トーセイ・コミュニティ株式会社が所有しており、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。

<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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	グリーンスターハイツ	
鑑定評価額	752,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2021 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	752,000,000	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	766,000,000	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)	46,524,000	—
ア) 潜在総収益	48,691,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
イ) 空室等損失等	2,167,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	11,439,000	—
維持管理費	4,223,000	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	592,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	971,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定。
PM フィー	1,365,000	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	1,865,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定。
公租公課	2,306,000	2021年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	79,000	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	38,000	—
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	35,085,000	—
(4) 一時金の運用益	106,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,265,000	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))	32,926,000	—
(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	738,000,000	—
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	535,000,000	—
土地比率	85.8%	—
建物比率	14.2%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

<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。

4. 取得先の概要

- (1) 本厚木トーセイビルⅡ、千葉中央トーセイビル、T's garden 越谷大袋、T's garden 梶ヶ谷、T's garden 都筑ふれあいの丘

①	名 称	トーセイ株式会社
②	所 在 地	東京都港区芝浦四丁目5番4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	不動産再生事業、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、不動産管理事業及びホテル事業等
⑤	資 本 金	66億円(2021年8月31日現在)
⑥	設 立 年 月 日	1950年2月2日
⑦	純 資 産	653億円(2021年8月31日現在)
⑧	総 資 産	1,749億円(2021年8月31日現在)
⑨	大株主及び持株比率	山口 誠一郎(27.51%)、有限会社ゼウスキャピタル(12.81%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(4.96%)(2021年5月31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9.12%(注)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全役員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。また、本投資法人の執行役員は、当該会社の従業員であり、当該会社から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。
	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、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。また、本投資法人は、2021年4月期(第13期)において、当該会社との間で、T's garden センター南、ブルヴァル舞岡、T's garden 小岩及びT's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱに係る売買契約を締結し、これらの資産を取得しています。さらに、当該会社は、本投資法人の保有資産である武蔵藤沢トーセイビル及びT's garden 永山の住宅部分を賃料固定型ML契約に基づき賃借しています。加えて、本投資法人は、当該会社との間で、取得予定資産である本厚木トーセイビルⅡ、千葉中央トーセイビル、T's garden 越谷大袋、T's garden 梶ヶ谷及びT's garden 都筑ふれあいの丘に係る売買契約を締結し、T's garden 越谷大袋の一部区画を賃料固定型サブML契約に基づき賃借する予定です。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、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。

- (2) セルリアン・シティ

①	名 称	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
②	所 在 地	東京都港区芝浦四丁目5番4号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役 平野 昇

<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。

④	事業内容	不動産コンサルティング事業
⑤	資本金	50 百万円 (2020 年 11 月 30 日時点)
⑥	設立年月日	2005 年 3 月 11 日
⑦	純資産	14 億円 (2020 年 11 月 30 日時点)
⑧	総資産	24 億円 (2020 年 11 月 30 日時点)
⑨	大株主及び持株比率	トーセイ株式会社 100% (2020 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。
	人的関係	本日現在において、当該会社の代表取締役は本資産運用会社の取締役(非常勤)、当該会社の取締役は本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。
	取引関係	当該会社と本資産運用会社は不動産または不動産信託受益権にかかる管理・運営に関する補助等の業務委託契約を締結しております。加えて、本投資法人は、当該会社との間で取得予定資産であるセルリアン・シティに係る売買契約を締結する予定です。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社の 100%出資の連結子会社であり、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。

(3) グリーンスターハイツ

①	名称	トーセイ・コミュニティ株式会社
②	所在地	東京都港区芝浦四丁目 5 番 4 号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役 長谷川 尚
④	事業内容	不動産管理事業
⑤	資本金	99 百万円 (2020 年 11 月 30 日時点)
⑥	設立年月日	1995 年 12 月 21 日
⑦	純資産	14 億円 (2020 年 11 月 30 日時点)
⑧	総資産	33 億円 (2020 年 11 月 30 日時点)
⑨	大株主及び持株比率	トーセイ株式会社 100% (2020 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。
	人的関係	本日現在において、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人は、当該会社へ運営能力の観点から、委託条件が適切なものであることを前提として、トーセイのリーシングサポートを活用することを目的とし、原則としてトーセイグループに属する当該会社に対してプロパティ・マネジメント業務(以下「PM 業務」といいます。)若しくはビル・マネジメント業務(以下「BM 業務」といいます。)又はその両方の業務を委託することとしています。また、PM 業務の委託に関連して、当該会社との間でパススルー型 ML 契約を締結することもあります。加えて、本投資法人は、当該会社との間で取得予定資産であるグリーンスターハイツに係る売買契約を締結する予定です。

<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。

関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社の 100%出資の連結子会社であり、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位を四捨五入して記載しています。

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、トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社及びトーセイ・コミュニティ株式会社（以下本 5.において「トーセイ等」と総称します。）の取得価額は、取引に際して前々所有者（トーセイ等は各物件の信託受益権の取得、又は各物件の取得後の信託譲渡により信託受益権を取得しているため、「前々所有者」とは、トーセイ等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、トーセイ等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等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	
本厚木トーセイビルⅡ	① トーセイ株式会社	952 百万円	特別な利害関係にある者以外	—	—	—
	② 本資産運用会社の親会社					
千葉中央トーセイビル	③ 不動産投資目的で取得	(注2)	特別な利害関係にある者以外	—	—	—
	2019 年 9 月					
セルリアン・シティ	① トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	(注2)	特別な利害関係にある者以外	—	—	—
	② 本資産運用会社の親会社の連結子会社					
T's garden 越谷大袋	③ 不動産投資目的で取得	(注2)	特別な利害関係にある者以外	—	—	—
	2020 年 3 月					
T's garden 梶ヶ谷	① トーセイ株式会社	(注2)	特別な利害関係にある者以外	—	—	—
	② 本資産運用会社の親会社					
	③ 不動産投資目的で取得					

<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。

物件の名称	前所有者等		前々所有者等		前々々所有者等	
	①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期		①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期		①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期	
T's garden 都筑ふれあいの丘	① トーセイ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2017年2月	—	—	—	—
グリーンスターハイ ツ	① トーセイ・コミュニティ株 式会社 ② 本資産運用会社の親会社の 連結子会社 ③ 不動産投資目的で取得		① トーセイ・リバイ バル・インベスト メント株式会社 ② 本資産運用会社の 親会社の連結子会 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)	2009年2月	(注3)	2008年3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。

(注3)前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略しています。

6. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2021年12月15日
売 買 契 約 締 結 日	2021年12月15日
代 金 支 払 予 定 日	2021年12月24日
物 件 取 得 予 定 日	2021年12月24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を踏まえた2022年4月期(第15期)(2021年11月1日～2022年4月30日)及び2022年10月期(第16期)(2022年5月1日～2022年10月31日)の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2022年4月期(第15期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期(第16期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」、及び「2021年10月期決算短信(REIT)」をご参照ください。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://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。

参考資料

(1) 外観写真及び地図

本厚木トーセイビルⅡ



千葉中央トーセイビル



セルリアン・シティ



T's garden 越谷大袋



<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。

T's garden 梶ヶ谷



T's garden 都筑ふれあいの丘



グリーンスターハイツ



<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。

(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	32.4	東京都多摩市	3,370	4.3	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	30.2	東京都新宿区	2,057	2.6	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	31.1	東京都中央区	1,830	2.3	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	37.8 （注5）	神奈川県横浜市	4,100	5.2	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	27.8	東京都江戸川区	1,710	2.2	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	30.9	神奈川県横浜市	1,364	1.7	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	29.7	東京都板橋区	1,481	1.9	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	30.1	神奈川県横浜市	2,377	3.0	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	28.3	東京都文京区	1,380	1.8	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	28.4	神奈川県横浜市	1,300	1.7	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	34.8	神奈川県横浜市	3,800	4.9	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	28.8	神奈川県横浜市	2,650	3.4	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	30.8	神奈川県横浜市	2,050	2.6	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	28.8	神奈川県厚木市	880	1.1	2019年11月5日
O-15	八王子トーセイビル	33.8	東京都八王子市	1,600	2.0	2020年5月29日
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	26.5	神奈川県厚木市	1,115	1.4	2021年12月24日
O-17	千葉中央トーセイビル	12.8	千葉県千葉市	833	1.1	2021年12月24日
オフィス 小計				33,897	43.3	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	29.0	千葉県千葉市	2,380	3.0	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	24.3	埼玉県入間市	1,950	2.5	2015年11月17日
Rt-04	和紅ビル	35.5	千葉県千葉市	1,400	1.8	2017年11月2日
商業施設 小計				5,730	7.3	-
オフィス及び商業施設 中計				39,627	50.6	-

<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。

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	10.9	東京都杉並区	1,544	2.0	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	32.7	東京都北区	1,227	1.6	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	13.7	東京都目黒区	1,000	1.3	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	12.8	神奈川県川崎市	980	1.3	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	30.5	東京都大田区	836	1.1	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	26.8	神奈川県横浜市	780	1.0	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	29.4	東京都町田市	600	0.8	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	13.7	千葉県千葉市	2,800	3.6	2015年11月17日
Rd-11	T's garden 新小岩	23.7	東京都葛飾区	670	0.9	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	29.7	東京都練馬区	1,880	2.4	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	32.2	東京都東久留米市	1,650	2.1	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	27.2	埼玉県川口市	1,420	1.8	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	30.8	千葉県船橋市	860	1.1	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	32.8	神奈川県横浜市	710	0.9	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	31.0	埼玉県さいたま市	600	0.8	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	4.8	神奈川県川崎市	1,812	2.3	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	27.8	東京都練馬区	1,090	1.4	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナーージュ横浜	31.0	神奈川県横浜市	740	0.9	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子 WEST	24.8	東京都八王子市	600	0.8	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	32.1	東京都江東区	1,020	1.3	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	27.6 (注5)	千葉県柏市	2,770	3.5	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	32.7	埼玉県さいたま市	980	1.3	2019年11月5日
Rd-25	T's garden 永山	35.5	東京都多摩市	850	1.1	2019年11月5日

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。

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-26	グランドウールふじみ野	24.8	埼玉県富士見市	822	1.1	2019年11月5日
Rd-27	T's garden 一橋学園	33.5	東京都小平市	760	1.0	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	34.7	埼玉県川口市	750	1.0	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	32.0	埼玉県川口市	655	0.8	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	29.7	千葉県柏市	595	0.8	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	15.7	千葉県松戸市	482	0.6	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	30.2	東京都西東京市	310	0.4	2019年11月5日
Rd-33	T's garden センター南	14.9	神奈川県横浜市	1,140	1.5	2020年12月17日
Rd-34	ブルーヴァル舞岡	18.0	神奈川県横浜市	810	1.0	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	28.7	東京都江戸川区	490	0.6	2020年12月17日
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	33.2	神奈川県横浜市	480	0.6	2020年12月17日
Rd-37	セルリアン・シティ	30.5	東京都東久留米市	1,060	1.4	2021年12月24日
Rd-38	T's garden 越谷大袋	30.7	埼玉県越谷市	804	1.0	2021年12月24日
Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	28.6	神奈川県川崎市	790	1.0	2021年12月24日
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	32.6	神奈川県横浜市	660	0.8	2021年12月24日
Rd-41	グリーンスターハイツ	29.3	東京都荒川区	620	0.8	2021年12月24日
住宅 小計				38,647	49.4	-
合計/平均		28.0 (注5)	-	78,274	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2021年11月30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

<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。

ルⅡの築年数及び平均築年数は、建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月に基づき計算した年数を記載しています。

T's garden 北柏の築年数及び平均築年数については、複数棟ありますが、各棟の総賃貸可能面積により加重平均した年数を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の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。