

2025年8月27日

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

大河内幸貴  
(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 塚田 良之  
問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 高橋 敦史  
(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  
(TR ガーデン 蕨)

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。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称 (注1)	所在地	取得予定 年月日 (注2)	取得予定 価格 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	媒介の 有無
住宅	Rd-45	TR ガーデン 蕨	埼玉県川口市	2025年 8月29日	1,053	4.85	有

- (1) 売買契約締結日 : 2025年8月27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 : 2025年8月27日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注5)及び自己資金  
(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「物件名称」は、本投資法人の取得後に名称変更を予定しているため、本書においては変更後の名称を記載しています。なお、本日現在の名称は、「PLENDY 蕨」です。

(注2) 「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3) 「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4) 「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、2025年7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	立地・物件の特性
Rd-45	TR ガーデン 蕨	<ul style="list-style-type: none"><li>・JR 京浜東北線「蕨」駅より徒歩約 15 分。</li><li>・JR 京浜東北線「蕨」駅から同線「大宮」駅まで約 16 分、同線「東京」駅まで約 31 分、さらに横浜方面にも乗り換えなしでアクセスできるため、都心への接近性は良好である。</li><li>・周辺には小学校や保育所があり、通学・通園環境は良好である。また、八百屋やコンビニエンスストア、ドラッグストアが徒歩 10 分圏内にある他、駅周辺の各種店舗も利用可能である。</li><li>・本物件は、地上 5 階建、住居 29 戸、駐車場 29 台で構成されている。全室リニューアル済み、80 m<sup>2</sup>超のゆとりあるファミリータイプで、トランクルームを完備し、収納スペースも充実している。駐車場は平置きのため、幅広い車種への対応が可能。ファミリー層が求めるさりげないニーズに対応した高い競争力を有する物件である。</li></ul>

取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオは 63 物件、取得（予定）価格合計は 837 億円となる予定です。

なお、本投資法人は、2025 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、2025 年 7 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、2025年7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。)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以後12年間に予測される「修繕更新費」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した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」ということがあります。))を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固

定型マスターリース契約」（以下「賃料固定型 ML 契約」ということがあります。）とは、ML 契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」（以下「パススルー型 ML 契約」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。

(9) 「PM 会社」について

「PM 会社」は、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（2025年7月4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（2025年7月4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、2025年7月4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) 「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	Rd-45 TR ガーデン蔵	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,053 百万円	
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日	
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2025 年 8 月 29 日	
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日	
前所有者（前受益者）	株式会社プラン・ドゥ	
所在地（住居表示）	埼玉県川口市芝富士 2 丁目 4-15	
土地	容積率／建ぺい率	200％／80％（注）
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	2,131.44 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1997 年 8 月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上 5 階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,589.73 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,140 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	2025 年 8 月
	調査会社	株式会社 J 建築検査センター
	長期修繕費	5,314 千円
	緊急・短期修繕費	-
	再調達価格	778,800 千円
P M L 値	7.5%	
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	2025 年 8 月 29 日
	賃貸開始予定日	2025 年 8 月 29 日
	契約期間	2025 年 8 月 29 日から 2026 年 8 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	27
	年間賃料	56 百万円
	敷金・保証金	3 百万円
	総賃貸可能面積	2,408.20 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	2,325.20 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.1%
	稼働率	96.6%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	建物状況調査報告書において防火管理者選任の未実施に関する指摘事項がありますが、本日現在、取得予定日に新任の防火管理者を選任することを予定しています。	

（注）建ぺい率は本来 60%ですが、角地による緩和により 70%となり、さらに準防火地域内の準耐火建築物による緩和により 80% となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	TRガーデン蔵	
鑑定評価額	1,140,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,140,000,000	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	1,160,000,000	－
(1) 運営収益 (ア) - イ)	63,228,251	－
ア) 潜在総収益	66,620,651	現行賃料、市場賃料等の比較検討を経て、中長期的に収受可能な賃料水準を基に査定
イ) 空室等損失等	3,392,400	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	12,147,025	－
維持管理費	1,440,000	見積額を計上
水道光熱費	786,758	実績を基に査定
修繕費	2,374,258	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)
PMフィー	1,056,573	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	1,401,830	実績、市場水準等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	4,178,125	令和7年度の実額に基づき査定
損害保険料	210,140	見積額を計上
その他費用	699,341	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))	51,081,226	－
(4) 一時金の運用益	34,546	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	3,727,417	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	47,388,355	－
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF法による価格	1,110,000,000	－
割引率	3.9%	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	4.3%	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	920,000,000	－
土地比率	88.0%	－
建物比率	12.0%	－
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	株式会社プラン・ドゥ
②	所 在 地	東京都千代田区神田須田町一丁目1番地9
③	代表者の役職・氏名	代表取締役 杉山 浩一
④	事 業 内 容	収益不動産の販売・仲介、収益不動産のコンサルティング、既存建物のリフォーム・リノベーション、収益不動産の管理
⑤	資 本 金	10,000千円(2024年11月30日現在)(注1)
⑥	設 立 年 月 日	2003年4月10日
⑦	資 本 合 計	1,305,550千円(2024年11月30日現在)(注1)
⑧	総 資 産	6,966,421千円(2024年11月30日現在)(注1)
⑨	大株主及び持株比率	非開示(注2)
⑩	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はございません。
	人 的 関 係	本投資法人・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ございません。
	取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はございません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

(注1) 取得先が2025年3月19日付で[官報掲載/開示]した「第22期決算公告」に基づき記載しています。

(注2) 取得先より開示することに同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しています。

#### 5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

#### 6. 媒介の概要

媒介者である国内法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社並びに当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2025年8月27日
売 買 契 約 締 結 日	2025年8月27日
代 金 支 払 予 定 日	2025年8月29日
物 件 取 得 予 定 日	2025年8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2025年8月29日ですが、本投資法人の2025年10月期(第22期)(2025年5月1日~2025年10月31日)、2026年4月期(第23期)(2025年11月1日~2026年4月30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。具体的な数値につきましては、2025年12月17日に公表予定の「2025年10月期決算短信(REIT)」にて、2026年10月期(第24期)(2026年5月1日~2026年10月31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 : <https://tosei-reit.co.jp/>

参考資料

(1) 外観・内装写真及び地図

TR ガーデン 蕨



## (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	36.0	東京都多摩市	3,370	4.0	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	33.9	東京都新宿区	2,057	2.5	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	34.8	東京都中央区	1,830	2.2	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	41.5 (注5)	神奈川県横浜市	4,100	4.9	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	31.5	東京都江戸川区	1,710	2.0	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	34.6	神奈川県横浜市	1,364	1.6	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	33.3	東京都板橋区	1,481	1.8	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	33.8	神奈川県横浜市	2,377	2.8	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	32.0	東京都文京区	1,380	1.6	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	32.1	神奈川県横浜市	1,300	1.6	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	38.4	神奈川県横浜市	3,800	4.5	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	32.4	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	34.4	神奈川県横浜市	2,050	2.4	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	32.5	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	37.5	東京都八王子市	1,600	1.9	2020年5月29日
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	30.2	神奈川県厚木市	1,115	1.3	2021年12月24日
O-17	千葉中央トーセイビル	16.5	千葉県千葉市	833	1.0	2021年12月24日
オフィス 小計				33,897	40.5	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	32.7	千葉県千葉市	2,380	2.8	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	28.0	埼玉県入間市	1,950	2.3	2015年11月17日
Rt-04	和紅ビル	39.2	千葉県千葉市	1,400	1.7	2017年11月2日
商業施設 小計				5,730	6.8	-
オフィス及び商業施設 中計				39,627	47.3	-

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	14.5	東京都杉並区	1,544	1.8	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	36.4	東京都北区	1,227	1.5	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	17.3	東京都目黒区	1,000	1.2	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	16.5	神奈川県川崎市	980	1.2	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	34.1	東京都大田区	836	1.0	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	30.4	神奈川県横浜市	780	0.9	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	33.0	東京都町田市	600	0.7	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	17.4	千葉県千葉市	2,800	3.3	2015年11月17日
Rd-11	T's garden 新小岩	27.4	東京都葛飾区	670	0.8	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	33.4	東京都練馬区	1,880	2.2	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	35.8	東京都東久留米市	1,650	2.0	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	30.8	埼玉県川口市	1,420	1.7	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	34.4	千葉県船橋市	860	1.0	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	36.4	神奈川県横浜市	710	0.8	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	34.7	埼玉県さいたま市	600	0.7	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	8.4	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	31.4	東京都練馬区	1,090	1.3	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナージュ横浜	34.7	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	28.5	東京都八王子市	600	0.7	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	35.7	東京都江東区	1,020	1.2	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	31.3 (注5)	千葉県柏市	2,770	3.3	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	36.3	埼玉県さいたま市	980	1.2	2019年11月5日
Rd-25	T's garden 永山	39.2	東京都多摩市	850	1.0	2019年11月5日
Rd-26	グランドウールふじみ野	28.4	埼玉県富士見市	822	1.0	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-27	T's garden 一橋学園	37.2	東京都小平市	760	0.9	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	38.4	埼玉県川口市	750	0.9	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	35.7	埼玉県川口市	655	0.8	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	33.4	千葉県柏市	595	0.7	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	19.4	千葉県松戸市	482	0.6	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	33.8	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	18.6	神奈川県横浜市	1,140	1.4	2020年12月17日
Rd-34	ブルヴァル舞岡	21.7	神奈川県横浜市	810	1.0	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	32.3	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	36.8	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	34.2	東京都東久留米市	1,060	1.3	2021年12月24日
Rd-38	T's garden 越谷大袋	34.4	埼玉県越谷市	804	1.0	2021年12月24日
Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	32.2	神奈川県川崎市	790	0.9	2021年12月24日
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	36.2	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	32.9	東京都荒川区	620	0.7	2021年12月24日
Rd-42	サンハウス野並	37.9	愛知県名古屋	780	0.9	2023年3月1日
Rd-43	T's garden 西寺尾	25.8	神奈川県横浜市	3,000	3.6	2024年1月30日
Rd-44	ルート相模が丘	15.7	神奈川県座間市	670	0.8	2024年1月30日
Rd-45	TR ガーデン蕨	28.0	埼玉県川口市	1,053	1.3	2025年8月29日
住宅 小計				44,150	52.7	-
合計/平均		31.4 (注5)	-	83,777	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2025年7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まれません。

(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。