

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 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
(サンハウス野並)

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	所在地	取得予定年月日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	媒介の有無
住宅	Rd-42	サンハウス野並	愛知県名古屋市	2023年 3月1日	780	5.99	有

- (1) 売買契約締結日 : 2023年2月21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 : 2023年2月21日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注4)及び自己資金
(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載していません。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産に係る鑑定NOI(Net Operating Income)を取得予定価格で除した数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定NOI」は、2023年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。

(注4) 詳細については本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 資産取得及び貸借の理由

本投資法人の規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、また、運用資産の着実な成長を実現するため、取得予定資産の取得を決定しました。

本投資法人は取得決定に際して、以下の特性を評価しました。

物件番号	物件名	立地・物件の特性
Rd-42	サンハウス野並	<ul style="list-style-type: none">・名古屋市行政区内で緑区は人口、ファミリー世帯数が最も多く、今後も人口増加傾向が継続すると予想されている。・名古屋市営地下鉄桜通線「野並」駅より徒歩約3分。「野並」駅から「名古屋」駅まで約28分である。・本物件は、地上11階建、住居51戸（2LDK型8戸、3DK型4戸、3LDK型36戸、5LDK型3戸）、店舗・事務所、駐車場128台で構成されている。・スーパーマーケット、コンビニ、クリニック、銀行、小学校、公園など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60物件、取得（予定）価格合計は790億円となる予定です。

なお、本投資法人は、2023年1月30日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替え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、2023年1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、「住居表示」未実施のため、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

(3) 「土地」について

- ・「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含

みます。) (以下「都市計画法」といいます。)等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

- ・「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、2023年1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、JLL 森井鑑定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 JLL 森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(6) 「長期修繕費」、「緊急・短期修繕費」について

- ・「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に今後2~12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額を記載しています
- ・「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(7) 「PML 値」について

本投資法人は、取得予定資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPO リスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書を基に、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価を基に建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML 値(予想最大損失率)を算定しています。「PML 値」は、同社作成の「地震 PML 評価報告書」に記載された取得予定資産に係る建物の PML 値を記載しています。地震 PML 評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPO リスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(8) 「ML 会社」について

「ML 会社」は、取得予定資産についてマスターリース契約(以下「ML 契約」といいます。)を締結する予定の会社を記載しています。

なお、「ML 契約」とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人(マスターレシー(「ML 会社」ということがあります。))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。

(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（2022 年 12 月 31 日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、取得予定資産に係る賃貸借契約（2022 年 12 月 31 日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解約申入れがある場合にも、2022 年 12 月 31 日現在において契約が継続している場合は、かかる申入れを考慮することなく、「テナントの総数」「年間賃料」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の総賃貸可能面積に占める取得予定資産の総賃貸可能面積の割合を記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、取得予定資産につきパススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載しています。
- ・「その他特筆すべき事項」は、原則として、本日現在の情報を基に、取得予定資産の賃貸借関係で重要と考えられる事項に関して記載しています。

(11) 「特記事項」について

「特記事項」は、原則として、本日現在の情報を基に、取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(12) 「想定 NOI」について

「想定 NOI」は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、物件の状況を勘案し算出した定常状態での年間の想定収支を記載しています。

(13) 「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

物 件 名 称	Rd-42 サンハウス野並	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	780 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2023 年 3 月 1 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2023 年 3 月 1 日	
信 託 期 間 満 了 日	2033 年 3 月 31 日	
前所有者（前受益者）	非開示（注1）	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	愛知県名古屋市長区鳴海町字小森8番地6他	
土 地 ①	容積率／建ぺい率	228.11％／70％（注2）
	用 途 地 域	第一種住居地域、準住居地域
	敷 地 面 積	1,651.36 m ²
	所 有 形 態	所有権
土 地 ②	容積率／建ぺい率	200％／80％（注3）
	用 途 地 域	工業地域（第二種特別工業地区）
	敷 地 面 積	970.00 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1987 年 9 月
	構 造 及 び 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地上 11 階
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	3,428.47 m ²
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	861 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	2023 年 2 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	9,783 千円
	緊急・短期修繕費	4,570 千円
	再 調 達 価 格	1,082,200 千円
P M L 値	5.8%	
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	株式会社長谷工ライブネット	
P M 会 社	株式会社長谷工ライブネット	
賃 貸 借 の 状 況	パススルー型ML契約	
	契 約 締 結 予 定 日	2023 年 3 月 1 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2023 年 3 月 1 日
	契 約 期 間	2023 年 3 月 1 日から 2024 年 2 月末日（以後、1 年間更新）
	テ ナ ント の 総 数	53
	年 間 賃 料	53 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	16 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,300.40 m ²
	総 賃 貸 面 積	3,192.98 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 ）	1.6%
	稼 働 率	96.7%
	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	株式会社ハイ国際コンサルタント作成の 2023 年 2 月付「サンハウス野並・建物調査診断報告書」において、指摘事項がありますが、本投資法人による取得後に、売主の負担において是正することで、売主と合意しています。	
想 定 N O I	年間：46 百万円（参考：2023 年 4 月期及び 2023 年 10 月期の予想 NOI 合計値：33 百万円）	

(注1) 前所有者からの承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) 容積率は、準住居地域について300%、第一種住居地域について200%ですが、加重平均により敷地全体の容積率は228.11%となっています。建ぺい率は本来準住居地域部分について60%、第一種住居地域部分について60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

(注3) 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	サンハウス野並	
鑑定評価額	861,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2023年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	861,000,000	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	876,000,000	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)	64,906,000	-
ア) 潜在総収益	69,488,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	4,582,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	18,206,000	-
維持管理費	2,964,000	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	2,396,000	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	5,210,000	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	1,698,000	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	1,712,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定
公租公課	3,953,000	2022年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	230,000	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	43,000	-
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	46,700,000	-
(4) 一時金の運用益	127,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,544,000	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))	40,283,000	-
(7) 還元利回り	4.6%	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	845,000,000	-
割引率	4.4%	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	4.8%	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	921,000,000	-
土地比率	83.0%	-
建物比率	17.0%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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	

4. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの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。

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	2023年2月21日
売 買 契 約 締 結 日	2023年2月21日
代 金 支 払 予 定 日	2023年3月1日
物 件 取 得 予 定 日	2023年3月1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2023年3月1日ですが、本投資法人の2023年4月期（第17期）（2022年11月1日～2023年4月30日）、2023年10月期（第18期）（2023年5月1日～2023年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想に対しては、軽微基準の範囲内の影響が生じる見込みです。具体的な数値につきましては、2023年6月16日に公表予定の「2023年4月期決算短信（REIT）」にて、2024年4月期（第19期）（2023年11月1日～2024年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想とともに、お知らせいたします。

以 上

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

参考資料

(1) 外観写真及び地図

サンハウス野並



(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	33.5	東京都多摩市	3,370	4.3	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	31.4	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	32.3	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	39.0 (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	29.0	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	32.1	神奈川県横浜市	1,364	1.7	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	30.8	東京都板橋区	1,481	1.9	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	31.3	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	29.5	東京都文京区	1,380	1.7	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	29.6	神奈川県横浜市	1,300	1.6	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	36.0	神奈川県横浜市	3,800	4.8	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	29.9	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	31.9	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	30.0	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	35.0	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	27.7	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	14.0	千葉県千葉市	833	1.1	2021年12月24日
オフィス 小計				33,897	42.9	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	30.2	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	25.5	埼玉県入間市	1,950	2.5	2015年11月17日
Rt-04	和紅ビル	36.7	千葉県千葉市	1,400	1.8	2017年11月2日
商業施設 小計				5,730	7.2	-
オフィス及び商業施設 中計				39,627	50.1	-

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	12.0	東京都杉並区	1,544	2.0	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	33.9	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	14.8	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	14.0	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	31.6	東京都大田区	836	1.1	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	27.9	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	30.5	東京都町田市	600	0.8	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	14.9	千葉県千葉市	2,800	3.5	2015年11月17日
Rd-11	T's garden 新小岩	24.9	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	30.9	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	33.3	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	28.3	埼玉県川口市	1,420	1.8	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	31.9	千葉県船橋市	860	1.1	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	33.9	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	32.2	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	5.9	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	28.9	東京都練馬区	1,090	1.4	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナージュ横浜	32.2	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	26.0	東京都八王子市	600	0.8	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	33.2	東京都江東区	1,020	1.3	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	28.8 (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	33.8	埼玉県さいたま市	980	1.2	2019年11月5日
Rd-25	T's garden 永山	36.7	東京都多摩市	850	1.1	2019年11月5日
Rd-26	グランドウールふじみ野	26.0	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	34.7	東京都小平市	760	1.0	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	35.9	埼玉県川口市	750	0.9	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	33.2	埼玉県川口市	655	0.8	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	30.9	千葉県柏市	595	0.8	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	16.9	千葉県松戸市	482	0.6	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	31.4	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	16.1	神奈川県横浜市	1,140	1.4	2020年12月17日
Rd-34	ブルーヴァル舞岡	19.2	神奈川県横浜市	810	1.0	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	29.8	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	34.4	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	31.7	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	31.9	埼玉県越谷市	804	1.0	2021年12月24日
Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	29.7	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	33.8	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	30.4	東京都荒川区	620	0.8	2021年12月24日
Rd-42	サンハウス野並	35.4	愛知県名古屋	780	1.0	2023年3月1日
住宅 小計				39,427	49.9	-
合計/平均		29.4 (注5)	-	79,054	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2023年1月31日までの経過年数を記載しています。また、合計/平均欄には、取得(予定)価格により加重平均した数値を記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」は、各運用資産及び取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各運用資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4)「取得(予定)年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日又は取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。

(注5) 関内トーセイビルIIは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。関内トーセイビルIIの築年数及び平均築年数は、建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月に基づき計算した年数を

記載しています。

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