

平成 28 年 10 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
 トーセイ・リート投資法人
 代表者名 執行役員 黒山久章
 (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 代表取締役会長兼社長 中村博
 問合せ先 REIT 運用本部財務企画部長 吉田圭一
 (TEL. 03-5425-2704)

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 5 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 5 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、当該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)
オフィス	O-08	JPT 元町ビル	神奈川県横浜市中区	2,377	6.00
	O-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	5.13
	小計 (2 物件)		-	3,757	-
商業施設	Rt-03	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市	310	6.36
	小計 (1 物件)		-	310	-
住宅	Rd-10	プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市	600	6.08
	Rd-11	T's garden 新小岩	東京都葛飾区	670	5.21
	小計 (2 物件)		-	1,270	-
合計 (5 物件)			-	5,337	5.71

- (1) 売買契約締結日 : 平成 28 年 10 月 11 日
 (2) 取得予定年月日 : 平成 28 年 11 月 2 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 : 平成 28 年 10 月 11 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、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 2) 「鑑定 NOI 利回り」は、各取得予定資産に係る NOI (Net Operating Income) を取得予定価格で除した数値の小数第 3

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産投資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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

位を四捨五入して記載しています。また、「NOI」は、平成28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の総額をいいます。

(注3)「取得予定年月日」は、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「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」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（5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。

	物件名	物件の特性
O-08	JPT 元町ビル	JR 京浜東北線・根岸線「石川町」駅徒歩約5分、横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅まで徒歩約10分と合計2路線の利用が可能なオフィスビルです。交通の利便性が概ね良好で、また、幹線道路に面し視認性が良好なことや、駐車場が確保されているため、自動車利用のテナント需要も見込める立地に所在しています。本物件の建物には、個別空調や24時間利用可能な機械警備の導入、OAフロア化等が実施されています。
O-09	白山麻の実ビル	都営地下鉄三田線「白山」駅徒歩約1分に存し、近隣地域は「旧白山通り」沿いに中高層の店舗付事務所ビルや共同住宅等が立ち並ぶ商業地域となっています。本物件は、1階が店舗・事務所、2～10階が事務所・診療所仕様のオフィスビルです。本物件の基準階の階高は約3.2m、天井高は約2.5m、貸室床面積は約150㎡、床はOAフロア対応で個別空調となっており、近時のテナントニーズに対して、十分な仕様・設備を有しています。
Rt-03	セレクション初富	新京成電鉄新京成線「北初富」駅徒歩約3分に所在する商業施設であり、69台収容可能な駐車場を備えています。また、国道464号線沿いで低層店舗が立地する地域に所在しており、環境と適合しています。
Rd-10	プライムガーデン	新京成電鉄新京成線「北初富」駅から徒歩約4分に存し、最寄駅へ接近性は良好です。物件の南西方約90mに存する国道464号線沿いにはスーパー、ホームセンター、本屋、飲食店舗などが存するほか、近隣駅の「新鎌ヶ谷」駅周辺には食品からファッション、デジタル家電まで多彩なショップが揃う大型商業施設が立ち並ぶ地域に所在しています。住戸は各フロアとも専有面積はファミリー層向けの60～65㎡程度の間取りです。
Rd-11	T's garden 新小岩	JR 総武線「新小岩」駅から徒歩約4分に存し、最寄駅への接近性は比較的良好です。「新小岩」駅周辺はスーパーマーケットや大規模な商店街（ルミエール）等、多数の店舗を有する地域であり、また小中学校や保育園等の教育施設、病院のほか、新小岩公園等の自然も豊富です。本物件はファミリー層・シングル層向けの利便性の良い地域に所在するマンションです。

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23物件、取得（予定）価格合計は361.76億円まで拡大する予定です。

また、当該資産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.

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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各取得予定資産について必要に応じ市場調査資料を入手し検証等を行ったうえで、各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。)を算出しています。こうした検証により各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、各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。なお、「セレクション初富」の取得予定価格は本投資法人が定める商業施設の1物件あたりの最低投資金額(5億円)に満たない規模ですが、隣接地に所在する「プライムガーデン」と併せて取得することで、不動産開発会社等への売却可能性を確保することができ、かつ不動産価値を維持できるものと考え、投資基準に合致するものとして、投資を判断しました。

さらに、本投資法人は、平成28年7月29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各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、平成28年8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、各取得予定資産の信託受託者を記載しています。また、「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を記載しています。
- ・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、「信託期間満了日」には、変更された後の信託期間満了日を記載しています。

(2) 「所在地(住居表示)」について

「所在地(住居表示)」は、各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

- ・「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、取得予定資産によっては、本資料に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限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。
- ・「容積率」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、取得予定資産によっては、本資料に記載の「容積率」につき、一定の緩和措

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

置又は制限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。

- ・「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。
- ・「所有形態」は、取得予定資産に関して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、平成28年8月31日を価格時点とする各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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社に各取得予定資産の鑑定評価を委託し、作成された各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、森井総合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」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以後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 リスクア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。
- ③デロイトトーマツ PRS 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11年間に予測される「修繕更新費用（消費税別）」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。なお、年平均に換算した金額を百円単位を四捨五入して記載しています。
- ④東京海上日動リスクコンサルティング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「中長期修繕更新費用」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。なお、年平均に換算した金額を百円単位を四捨五入して記載しています。

(7) 「PML 値」について

本投資法人は、各運用資産及び各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 リスクア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・構造計算書をもとに、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。その評価をもと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」に記載された各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（再）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

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPO リスケア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」といいます。）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型マスターリース契約」（以下「賃料固定型 ML 契約」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」（以下「パススルー型 ML 契約」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。

(9) 「PM 会社」について

「PM 会社」は、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、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各賃貸借契約に基づき、取得予定資産毎のテナント数を記載しています。ただし、当該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各賃貸借契約（平成 28 年 8 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 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。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「年間賃料」欄の記載を省略しています。
- ・「敷金・保証金」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（平成 28 年 8 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、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。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。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又は賃料不払いがある場合にも、平成 28 年 8 月 31 日現在において契約が継続している場合は、かかる申入れや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、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

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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 契約に表示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各取得予定資産の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、当該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、本日現在の情報をもとに、個々の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、本日現在の情報をもとに、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、各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。当該各不動産鑑定評価は、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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	O-08 JPT 元町ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,377 百万円	
取得予定年月日	平成 28 年 11 月 2 日	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 17 年 10 月 27 日	
信託期間満了日	平成 38 年 11 月 1 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市中区山下町 273 番	
土地	容積率／建ぺい率	595.29%/100%（注1）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,130.08 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 10 月
	構造及び階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下 2 階／地上 8 階
	用途	事務所
	延床面積	7,924.98 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,550 百万円	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
建物状況調査		
	調査日	平成 28 年 7 月
	調査会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
	長期修繕費	25,151 千円
	再調達価格	1,903,220 千円
P M L 値	6.06%	
P M L 調査会社	SOMPO リスケア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 / トーセイ株式会社	
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／賃料固定型 ML 契約（一部区画）	
	契約締結予定日	平成 28 年 11 月 2 日
	賃貸開始予定日	平成 28 年 11 月 2 日
	契約期間	平成 28 年 11 月 2 日から平成 29 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	7（6）
	年間賃料	176 百万円
	敷金・保証金	145 百万円
	総賃貸可能面積	5,453.13 m ²
	総賃貸面積	5,159.39 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）	6.4%
	稼働率	94.6%（72.0%）
	その他特筆すべき事項	本物件については、平成 28 年 2 月 29 日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社との間でパス・スルー型 ML 契約が締結されており、そのうち 2 階（賃貸面積 919.15 m ² ）については平成 28 年 9 月 9 日付で、7 階一部区画（賃貸面積 316.04 m ² ）については平成 28 年 9 月 28 日付で、同社及びトーセイ株式会社との間で、賃料固定型 ML 契約が締結されています。テナント数（ML 会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		契約が締結され賃貸が行われているテナント数を括弧書きにて記載しています。)、賃貸面積、年間賃料、稼働率 (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。)、契約形態及び敷金・保証金については、当該賃料固定型 ML 契約に基づき記載しています。なお、賃借人であるトーセイ株式会社は、当該賃料固定型 ML 契約期間満了日である平成 32 年 11 月末日まで、原則として本契約を解約することはできないものとされています。
担 保 設 定 の 有 無		あり (本投資法人による取得時に設定されている担保については解除予定です。ただし、各取得予定資産の信託受益権について、平成 28 年 10 月 11 日開催の本投資法人役員会にて決議された一般募集に伴う新規借入れ (以下「本借入れ」といいます。)に関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定される予定です。また、各取得予定資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結する予定です。)
特 記 事 項		本物件は増築 (確認済証日付：平成 14 年 4 月 3 日) がされていますが、当該増築にかかる検査済証の交付及び工事完了届の提出が確認されていません。もっとも、株式会社都市建築確認センター作成の平成 28 年 5 月 15 日付「横浜山下町ビル建築基準法等適合性判定調査報告書」において、総じて建築基準関係規定に係る適合性が確保されている状態であり、躯体の状態についても良好と見受けられ、特筆すべき劣化事象は見られなかったとの報告がされています。
想 定 N O I		年間：155 百万円 (参考：第 5 期及び第 6 期の予想 NOI 合計値：146 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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	JPT元町ビル	
鑑定評価額	2,550,000,000円	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成28年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,550,000,000	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	2,590,000,000	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)	216,420,000	
ア) 潜在総収益	229,292,000	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	12,872,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	73,747,000	
維持管理費	17,963,000	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	27,118,000	類似不動産の水道光熱費の水準、収入実績に基づき査定。
修繕費	6,917,000	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	3,797,000	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	1,473,000	地域の慣行、対象不動産の個別性を考慮して査定。
公租公課	15,891,000	平成28年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	588,000	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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	142,673,000	
(4) 一時金の運用益	2,906,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	16,139,000	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))	129,440,000	
(7) 還元利回り	5.0%	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	2,510,000,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	1,930,000,000	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	
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	収益の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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	O-09 白山麻の実ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,380百万円	
取得予定年月日	平成28年11月2日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年9月20日	
信託期間満了日	平成38年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都文京区白山五丁目36番9号	
土地	容積率/建ぺい率	556.68%/94.22%（注1）
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	敷地面積	473.72 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成5年7月
	構造及び階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階/地上10階
	用途	事務所
	延床面積	2,374.87 m ²
	所有形態	区分所有権（注2）
鑑定評価額	1,400百万円	
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	平成28年7月
	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	長期修繕費	10,433千円
	再調達価格	733,800千円
PML値	7.31%	
PML調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社	
ML会社	サンフロンティア不動産株式会社（予定）	
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社（予定）	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	平成28年11月2日
	賃貸開始予定日	平成28年11月2日
	契約期間	平成28年11月2日から平成29年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	9
	年間賃料	73百万円
	敷金・保証金	31百万円
	総賃貸可能面積	1,860.51 m ²
	総賃貸面積	1,551.09 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）	2.2%
	稼働率	83.4%
	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	あり（本投資法人による取得時に設定されている担保については解除予定です。ただし、各取得予定資産の信託受益権について、本借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定される予定です。また、各取得予定資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付	

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結する 予定です。)
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本土地の一部には以下の内容の地上権が設定されています。 目的：地下高速電車事業施設所有のため 範囲：東京湾平均海面の上 6.08m以下 存続期間：地下高速電車事業施設存続中 地代：無償 特約：建物其他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法等につ いて東京都と協議を整えるものとし、地下高速電車事業施設に 加わる荷重は、地表面において1㎡当たり9トン以下とする。 地上権者：東京都 ・ 本土地の東側道路は、都市計画道路（補助 178 号線、昭和 39 年 2 月 7 日計画決定）に指定されており、本土地の東側の一部（面積約 60 ㎡） が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施 の時期は未定ですが、実施された場合には本土地の東側は現在の道路境 界線より約 3.6m後退し、本建物の一部を撤去する予定ですが、本建物 はこれに対応可能な形態で建築されています。
想 定 N O I	年間：65 百万円 (参考：第 5 期及び第 6 期の予想 NOI 合計値：68 百万円)

(注1) 商業地域に該当する部分の建ぺい率は本来 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。また、建ぺい率は住居地域部分との面積割合により換算して算出しています。

(注2) 対象建物は区分所有建物ですが、全専有部分をトーセイ株式会社が所有しています。

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	白山麻の実ビル	
鑑定評価額	1,400,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成28年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,400,000,000	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	1,420,000,000	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)	95,926,000	
ア) 潜在総収益	102,732,000	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	6,806,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	25,107,000	
維持管理費	6,900,000	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	6,730,000	類似不動産の水道光熱費の水準、収入実績に基づき査定。
修繕費	1,592,000	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	1,311,000	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	677,000	地域の慣行、対象不動産の個性性を考慮して査定。
公租公課	7,691,000	平成28年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	206,000	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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	70,819,000	
(4) 一時金の運用益	719,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	8,930,000	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))	62,608,000	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,380,000,000	
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	1,190,000,000	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	
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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rt-03 セレクション初富	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	310百万円	
取得予定年月日	平成28年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年9月20日	
信託期間満了日	平成38年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県鎌ケ谷市北初富8番1号	
土地	容積率/建ぺい率	200%/70%（注）
	用途地域	第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,816.20 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成15年6月
	構造及び階数	鉄骨造地上2階
	用途	店舗
	延床面積	1,827.75 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	318百万円	
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	平成28年7月
	調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社
	長期修繕費	3,103千円
	再調達価格	254,000千円
PML値	7.98%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	平成28年11月2日
	賃貸開始予定日	平成28年11月2日
	契約期間	平成28年11月2日から平成29年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	1
	年間賃料	28百万円
	敷金・保証金	14百万円
	総賃貸可能面積	1,839.45 m ²
	総賃貸面積	1,839.45 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）	2.1%
	稼働率	100.00%
	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	あり（本投資法人による取得時に設定されている担保については解除予定です。ただし、各取得予定資産の信託受益権について、本借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定される予定です。また、各取得予定資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付	

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結する 予定です。)
特 記 事 項	特記事項はありません。
想 定 N O I	年間：18 百万円 (参考：第5期及び第6期の予想 NOI 合計値：20 百万円)

(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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	セレクション初富	
鑑定評価額	318,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成28年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	318,000,000	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	322,000,000	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)	28,500,000	
ア) 潜在総収益	28,500,000	現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入等に基づき査定。
イ) 空室等損失等	0	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
(2) 運営費用	8,772,000	
維持管理費	2,742,000	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	0	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	931,000	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	720,000	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM料率等による検証の上査定。
テナント募集費用等	0	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	4,301,000	平成28年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	78,000	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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	19,728,000	
(4) 一時金の運用益	280,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,277,000	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))	17,731,000	
(7) 還元利回り	5.5%	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	313,000,000	
割引率	5.3%	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	5.8%	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	342,000,000	
土地比率	75.6%	
建物比率	24.4%	
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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-10 プライムガーデン	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	600百万円	
取得予定年月日	平成28年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年8月31日	
信託期間満了日	平成38年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県鎌ヶ谷市北初富8番11号	
土地	容積率/建ぺい率	200%/60%
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	敷地面積	3,306.30 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成7年2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	3,975.87 m ²
所有形態	所有権	
鑑定評価額	607百万円	
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	平成28年7月
	調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社
	長期修繕費	4,954千円
	再調達価格	951,000千円
PML値	9.42%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	平成28年11月2日
	賃貸開始予定日	平成28年11月2日
	契約期間	平成28年11月2日から平成29年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	51
	年間賃料	49百万円
	敷金・保証金	4百万円
	総賃貸可能面積	3,687.98 m ²
	総賃貸面積	3,138.72 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）	4.3%
	稼働率	85.1%
	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	あり（本投資法人による取得時に設定されている担保については解除予定です。ただし、各取得予定資産の信託受益権について、本借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定される予定です。また、各取得予定資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付	

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結する 予定です。)
特 記 事 項	特記事項はありません。
想 定 N O I	年間：36 百万円 (参考：第5期及び第6期の予想 NOI 合計値：38 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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	プライムガーデン	
鑑定評価額	607,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	607,000,000	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	606,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	55,943,197	
ア) 潜在総収益	60,804,443	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	4,861,246	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	19,455,073	
維持管理費	6,540,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	1,338,468	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	3,086,695	提示 ER を基に査定 (専有部の原状回復費を含む) 。
PM フィー	1,678,296	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定。
テナント募集費用等	1,576,412	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	4,530,732	平成 28 年度の実額に基づき査定。
損害保険料	285,280	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	419,190	CM フィー、その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	36,488,124	
(4) 一時金の運用益	85,996	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	2,634,167	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	33,939,953	
(7) 還元利回り	5.6%	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として査定。
DCF 法による価格	607,000,000	
割引率	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として査定。
最終還元利回り	5.8%	前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	568,000,000	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	
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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	Rd-11 T's garden 新小岩	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	670百万円	
取得予定年月日	平成28年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年8月31日	
信託期間満了日	平成38年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都葛飾区西新小岩四丁目39番21号	
土地	容積率/建ぺい率	400%/100%（注）
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	488.61㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成10年3月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地上10階
	用途	共同住宅
	延床面積	1,976.90㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	694百万円	
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	平成28年8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	5,041千円
	再調達価格	477,100千円
PML値	4.41%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	平成28年11月2日
	賃貸開始予定日	平成28年11月2日
	契約期間	平成28年11月2日から平成29年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	24
	年間賃料	42百万円
	敷金・保証金	5百万円
	総賃貸可能面積	1,652.93㎡
	総賃貸面積	1,482.13㎡
	総賃貸可能面積/ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.9%
	稼働率	89.7%
	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	あり（本投資法人による取得時に設定されている担保については解除予定です。ただし、各取得予定資産の信託受益権について、本借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定される予定です。また、各取得予定資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停	

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権質権設定契約を締結する予定です。)
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の南側隣地の一部との境界が未確定となっています（ただし、本土地の売主の前所有者と当該隣地の前所有者との間で、境界確認書が締結されています。）。当該隣地所有者との間で交渉を継続していますが、境界に関する見解の相違があり、本日現在に至るまで境界確認書は締結していません。なお、本日現在における当該隣地所有者の見解に基づいても、対象建物の建ぺい率及び容積率に問題はありません。当該事象について、本資産運用会社は、デューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるとともに、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。 ・本物件に係る外壁調査報告書において、修繕が必要と指摘された事項が確認されていますが、本物件の売主であるトーセイの費用負担により、平成28年11月30日までに修繕することを売主との間で合意しています。
想 定 N O I	年間：32 百万円 (参考：第5期及び第6期の予想NOI 合計値：33 百万円)

(注) 近隣商業地域に該当する部分の建ぺい率は本来 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。

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden新小岩	
鑑定評価額	694,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	694,000,000	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	703,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	47,782,423	
ア) 潜在総収益	49,622,752	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	1,840,329	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	12,847,738	
維持管理費	3,031,200	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	1,080,086	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	2,387,046	提示 ER を基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PM フィー	1,433,473	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定。
テナント募集費用等	1,619,994	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	2,803,645	平成 28 年度の実額に基づき査定。
損害保険料	147,060	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	345,234	CM フィー、その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,934,685	
(4) 一時金の運用益	127,764	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	3,434,083	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	31,628,366	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回りを参考として査定。
DCF 法による価格	685,000,000	
割引率	4.3%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回りを参考として査定。
最終還元利回り	4.7%	前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	489,000,000	
土地比率	77.7%	
建物比率	22.3%	
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、収益の側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

4. 取得先の概要

(1) 名 称	トーセイ株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目 2 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
(4) 事 業 内 容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業
(5) 資 本 金	6,421,392 千円 (平成 28 年 5 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 25 年 2 月 2 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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7)	純 資 産	40,206,413 千円 (平成 28 年 5 月 31 日現在)
(8)	総 資 産	112,030,360 千円 (平成 28 年 5 月 31 日現在)
(9)	大株主及び持株比率	山口 誠一郎 (26.6%)、有限会社ゼウスキャピタル (12.4%)、 KBL EPB S.A. 107704 (10.0%)
(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 5.96% (注) の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の代表取締役及び監査役を除く役職員の出向元企業に該当します。
	取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。また当該会社は、多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルを賃料固定型 ML 契約に基づき賃借しています。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第 3 位以下を切り捨てて記載しています。

5. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社 (子会社) 並びにその他特別の関係にある者 (以下「特別な利害関係にある者」といいます。) からの物件取得等の状況は、以下のとおりです (会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。)。なお、不動産の売買に際しては、本投資法人においては、取得 (予定) 価格/売却 (予定) 価格は収益還元法により算定した収益価格を考慮して決定することを原則としています。一方で、トーセイ株式会社の取得価額は、取引に際して前々所有者 (トーセイ株式会社は各物件を取得した後、各物件を信託譲渡することにより信託受益権を取得しているため、「前々所有者」とは、トーセイ株式会社に対して各物件を譲渡した者をいいます。) が抱えていた経営上の課題や事情、交渉当時の不動産市場の状況等も考慮のうえ、両当事者間の交渉により決定したものであり、その結果として、特に本投資法人が買主、トーセイ株式会社が売主として互いが相手方となる取引においては、本投資法人における取得価格とトーセイ株式会社における前所有者からの取得価格との間には開差が生じるケースがありえます。以下の物件のうちにも、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るものがありますが、本投資法人は、各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		前々所有者		前々々所有者	
	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
JPT 元町ビル	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係にある者以外		—	
	2,212 百万円	平成 28 年 2 月	—	—	—	—

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

白山麻の実ビル	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—			
	1,304百万円	平成28年3月	—	—	—	—
セレクション初富	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	—			
	320百万円	平成28年3月	—	—	—	—
プライムガーデン	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	—			
	570百万円	平成28年3月	—	—	—	—
T's garden 新小岩	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	—			
	666百万円	平成27年11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)本資産運用会社は、本物件を取得するにあたり取得したエンジニアリング・レポート(建物状況調査報告書、土壌汚染リスク調査書及び地震PML評価報告書)にて指摘された遵法性確保のための工事、本物件の既存賃貸借契約上の権利関係の調査等、トーセイ株式会社が同社の費用負担で本物件取得後に行った様々な手当てにより、本投資法人による取得可能な水準へ本物件の質的な向上が図られたと判断しています。具体的には、本投資法人の物件取得に際して、トーセイ株式会社は、例えばJPT元町ビルについて一部区画の空調工事、一部フロアの区画分割工事、法定点検等の是正工事などを、白山麻の実ビルについて看板や倉庫の撤去といった遵法性対応工事や法定点検等の是正工事を実施しており、管理上必要な手当てを行いました。

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	平成28年10月11日
売 買 契 約 締 結 日	平成28年10月11日
代 金 支 払 予 定 日	平成28年11月2日
物 件 取 得 予 定 日	平成28年11月2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平成28年11月2日であり、本投資法人の平成28年10月期(平成28年5月1日～平成28年10月31日)の運用状況の予想に変更はありません。当該取得予定資産の取得による平成29年4月期(平成28年11月1日～平成29年4月30日)及び平成29年10月期(平成29年5月1日～平成29年10月31日)の運用状況の予想及び分配予想については、本日公表の「平成29年4月期(第5期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成29年10月期(第6期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料

(1) 外観写真及び地図

JPT 元町ビル



白山麻の実ビル



<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

セレクション初富



プライムガーデン



T's garden 新小岩



＜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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 本投資法人のポートフォリオ一覧 (平成28年11月2日時点)

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	27.1	東京都 多摩市	3,370	9.3	平成26年11月28日
O-02	KM新宿ビル	25.0	東京都 新宿区	2,057	5.7	平成26年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	25.8	東京都 中央区	1,830	5.1	平成26年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	32.5 (注5)	神奈川県 横浜市	4,100	11.3	平成27年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	22.6	東京都 江戸川区	1,710	4.7	平成27年11月17日
O-06	新横浜センタービル	25.7	神奈川県 横浜市	1,364	3.8	平成27年11月17日
O-07	西台NCビル	24.4	東京都 板橋区	1,481	4.1	平成28年8月31日
O-08	JPT元町ビル	24.8	神奈川県 横浜市	2,377	6.6	平成28年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	23.1	東京都 文京区	1,380	3.8	平成28年11月2日
オフィス 小計				19,669	54.4	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	23.8	千葉県 千葉市	2,380	6.6	平成26年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	19.1	埼玉県 入間市	1,950	5.4	平成27年11月17日
Rt-03	セレクション初富	13.2	千葉県 鎌ヶ谷市	310	0.9	平成28年11月2日
商業施設 小計				4,640	12.8	-
オフィス及び商業施設 中計				24,309	67.2	-
Rd-01	T's garden 高円寺	5.6	東京都 杉並区	1,544	4.3	平成26年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	27.5	東京都 北区	1,227	3.4	平成26年11月28日
Rd-03	月光町 アパートメント	8.4	東京都 目黒区	1,000	2.8	平成26年11月28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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Rd-04	T's garden 川崎大師	7.6	神奈川県 川崎市	980	2.7	平成 26 年 11 月 28 日
Rd-05	アビタート蒲田	25.2	東京都 大田区	836	2.3	平成 26 年 11 月 28 日
Rd-06	マーランドファイブ	26.4	埼玉県 富士見市	830	2.3	平成 26 年 11 月 28 日
Rd-07	アブニール白妙	21.5	神奈川県 横浜市	780	2.2	平成 26 年 11 月 28 日
Rd-08	ドミトリー原町田	24.1	東京都 町田市	600	1.7	平成 26 年 11 月 28 日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	8.5	千葉県 千葉市	2,800	7.7	平成 27 年 11 月 17 日
Rd-10	プライムガーデン	21.5	千葉県 鎌ヶ谷市	600	1.7	平成 28 年 11 月 2 日
Rd-11	T's garden 新小岩	18.5	東京都 葛飾区	670	1.9	平成 28 年 11 月 2 日
住宅 小計				11,867	32.8	-
合計／平均		22.2 (注5)	-	36,176	100.0	-

(注1) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成 28 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。

(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。

(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及び各取得予定資産の取得（予定）価格の割合を記載しています。

(注4) 「取得年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日を記載しており、「取得予定年月日」は、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は駐車場棟を昭和 55 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について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。

<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資産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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。