

平成 28 年 6 月 15 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
問い合わせ先 REIT 運用本部
財務企画部長 吉田 圭一
(TEL. 03-5425-2704)

多摩センタートーセイビルにおけるマスターリース契約に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用資産である多摩センタートーセイビルに関して、トーセイ・コミュニティ株式会社（以下「賃貸人」といいます。）とトーセイ株式会社（以下「賃借人」という）は、両者の間で締結されている賃料固定型マスターリース契約（以下「ML 契約」といいます。）を以下の内容をもって再契約することについて合意し、本日付で合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 再契約

賃貸人及び賃借人は、現行の ML 契約の賃貸借期間満了日の翌日である平成 28 年 11 月 28 日を始期とし平成 32 年 11 月 30 日を終期とする新たな賃料固定型マスターリース契約（以下「新 ML 契約」といいます。）を締結することについて合意する。本合意書に記載された内容以外の項目については、原則として現行の ML 契約の内容を踏襲するものとする。

(注)「マスターリース契約」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）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」とは、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。

2. 賃料

新 ML 契約に適用される賃借人から賃貸人に支払うマスターリース賃料については、マーケット水準や足元の稼働率を考慮したマスターリース事業の収支計画等、賃借人と協議した結果を踏まえ、以下のとおり変更されます。

	ML 契約	新 ML 契約
年 額 (注 1)	346 百万円	329 百万円 (注 2)

(注 1) 賃料の「年額」は、契約上の貸室部分に係る月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額の 10 万円単位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 現行賃料比約 5.1%の減額となります。

3. 追加賃料

追加賃料は、想定を上回る稼働率が達成された場合において、本投資法人がメリットを享受できることを目的として、以下のとおり、今回新たに設定しました。

賃借人は賃貸人に対し、新 ML 契約の始期から起算して、賃借人が転借人（賃借人から対象物件を賃借する者をいう。以下同じ。）から受領するある暦月分までの賃料の合計額より賃貸原価を差し引いた累計

額（以下「受領累計賃料」という）が、賃借人が賃貸人に支払う当該暦月分までの賃料の累計額（以下「支払累計賃料」という）を超えた月以降、かつ、追加賃料計算期間において受領累計賃料が支払累計賃料を超過する場合、一定の計算式にて算出される金額を、上記２．に記載の賃料に加えて追加賃料として支払う。

4. 今後の見通し

再契約に係る当該合意による平成 28 年 10 月期（第 4 期）の運用状況への影響はありません。平成 29 年 4 月期（第 5 期）における運用状況の見通しについては、本日公表しました平成 28 年 4 月期決算短信の「平成 28 年 10 月期及び平成 29 年 4 月期の運用状況の見通し」をご参照下さい。

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/>