

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 経営管理部長兼 REIT
 運用本部財務企画部長 吉田 圭一
 (TEL. 03-5425-2704)

国内不動産の取得完了に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、平成 26 年 10 月 28 日提出の有価証券届出書（その後の訂正を含み、以下「有価証券届出書」といいます。）に記載のとおり、下記 12 物件の取得を完了しましたので、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	取得価格 (百万円)	
オフィス	O-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	
	O-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	
	O-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	
	小計（3物件）			-	7,257
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	
	小計			-	2,380
住宅	Rd-01	T's garden 高円寺	東京都杉並区	1,544	
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	
	Rd-04	T's garden 川崎大師	神奈川県川崎市	980	
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	
	Rd-06	マーランドファイブ	埼玉県富士見市	830	
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	
	小計（8物件）			-	7,797
合計				-	17,434

- (1) 売買契約締結日 : 平成 26 年 10 月 28 日
 (2) 取得日 : 平成 26 年 11 月 28 日
 (3) 取得先 : 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 平成 26 年 10 月 28 日、平成 26 年 11 月 12 日及び平成 26 年 11 月 19 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、借入金（注）及び自己資金

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産取得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。

(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、本投資法人が取得を完了した各取得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 26 年 7 月 31 日現在の状況を記載していません。

(1) 「信託受託者」について

「信託受託者」は、各取得資産の信託受託者を記載しています。

(2) 「信託設定日」について

「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。

(3) 「信託期間満了日」について

各取得資産に係る平成 26 年 7 月 31 日付で締結された不動産管理处分信託契約書に記載された信託期間満了日は平成 36 年 10 月 31 日ですが、本投資法人による物件取得時に変更されているため、「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。

(4) 「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。

(5) 「土地」について

- ・「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、取得資産によっては、「容積率」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、取得資産によっては、「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。
- ・「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、取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(6) 「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、取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(7) 「鑑定評価額」について

「鑑定評価額」は、平成 26 年 6 月 30 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

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

不動産研究所に各取得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。以下同じです。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）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、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。「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、マスターリース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。以下同じです。

(9) 「PM 会社」について

「PM 会社」は、各取得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（以下「PM 契約」といいます。）を締結している会社を記載しています。

(10) 「テナントの内容」について

- ・「テナントの総数」は、各取得資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得資産毎のテナント数を記載しています。ただし、当該取得資産につき 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 契約の物件についてはかかる ML 会社のみ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、各取得資産に係る各賃貸借契約（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。
- ・「敷金・保証金」は、各取得資産に係る各賃貸借契約（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又は賃料不払いがある場合にも、平成 26 年 7 月 31 日現在において契約が継続している場合は、係る申入れや不払いを考慮することなく、「賃貸面積」「稼働率」「テナント数」「年間賃料」「敷金・保証金」等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、各取得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。ただし、取得資産につき、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係る ML 契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、各取得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。
- ・多摩センタートーセイビルについては、平成 26 年 7 月 31 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、さらに同日付で同社及びトーセイ株式会社（以下「トーセイ」といいます。）との間でパススルー型 ML 契約が締結されていますが、トーセイとの間のパススルー型 ML 契約は、本日付で、賃料固定型 ML 契約に変更されたことから、上記にかかわらず、当該賃料固定型 ML 契約に基づき記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

(11) 「その他特筆すべき事項」について

「特記事項」は、原則として、平成26年11月28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。

物件名称	O-01 多摩センタートーセイビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	3,370百万円	
取得年月日	平成26年11月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成26年7月31日	
信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地（住居表示）	東京都多摩市落合1丁目15番2号	
土地	容積率/建ぺい率	300%/70%（注1）
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	5,750.12 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成元年7月（新築） 平成2年10月（増築）
	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7階
	用途	事務所
	延床面積	16,212.96 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	3,370百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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（注2）	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1（23）（注3）
	年間賃料	346百万円
	敷金・保証金	184百万円
	総賃貸可能面積	9,737.49 m ²
	総賃貸面積	9,737.49 m ²
	稼働率	100.0%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	<p>本土地の北側隣地の一部との境界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。</p>	

（注1）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。

（注2）本物件については、平成26年7月31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、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されています。なお、同社とトーセイと

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

の間のパススルー型 ML 契約は、本投資法人による当該資産取得時に賃料固定型 ML 契約に変更されています。
 (注3) エンドテナントの総数・総賃貸面積・稼働率を記載しています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	多摩センタートーセイビル	
鑑定評価額	3,370,000,000 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 26 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,370,000,000	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	3,370,000,000	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)	398,612,000	
ア) 潜在総収益	437,183,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	38,571,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	165,476,000	
維持管理費	44,000,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	59,840,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	14,660,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	7,348,000	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,906,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	36,902,000	平成 25 年度の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	820,000	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	233,136,000	
(4) 一時金の運用益	4,389,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	35,240,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	202,285,000	
(7) 還元利回り	6.0%	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うえ査定。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

DCF 法による価格	3,360,000,000	
割引率	5.7%	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うえ査定。
最終還元利回り	6.1%	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うえ査定。
積算価格	3,500,000,000	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	
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		<p>近隣地域を含む多摩ニュータウンは、昭和40～50年代に現独立行政法人都市再生機構により造成が行われたが、近隣地域周辺は業務系の立地を目的としたエリアとして位置づけられている。商業施設にも近接していることから、住宅地としての立地環境も良好であり、近隣地域の南西側においては現在マンションが建設中である。地域内においては格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。</p> <p>対象不動産は、最寄り駅付近にあるが、接近性に優れるものの、都心部の事務所地域と比較すると事務所環境や集積度は劣るエリアに所在し、近時のテナントニーズに対してはやや不十分な感は否めない仕様・設備水準である。対象不動産は、都心部の大規模ビルとの比較では競争力は劣るが、周辺に存する同規模のビルとの比較では相応の競争力を有する。</p> <p>なお、DCF法の評価にあたっては、最終入居者との賃貸条件の如何にかかわらず2年間一定の賃料で固定される契約形態となっており、当該契約開始想定より2年経過後については、現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料の水準、入居している賃借人の属性等を勘案し、貸室賃料収入及び共益費収入の変動を想定した。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-02 KM新宿ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	2,057百万円	
取得年月日	平成26年11月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成26年7月31日	
信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区歌舞伎町2丁目46番5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	794.49㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成3年9月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/地上9階
	用途	事務所
	延床面積	5,240.41㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,230百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	6
	年間賃料	130百万円
	敷金・保証金	62百万円
	総賃貸可能面積	3,461.35㎡
	総賃貸面積	3,013.94㎡
	稼働率	87.1%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

（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の取得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	KM新宿ビル		
鑑定評価額	2,230,000,000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26年6月30日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,230,000,000	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	2,240,000,000	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)	169,682,000	
	ア) 潜在総収益	177,587,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
	イ) 空室等損失等	7,905,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
	(2) 運営費用	50,670,000	
	維持管理費	10,500,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
	水道光熱費	8,730,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
	修繕費	7,297,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
	PMフィー	3,255,000	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
	テナント募集費用等	1,027,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
	公租公課	19,364,000	平成26年度の課税標準額等に基づき査定。
	損害保険料	497,000	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
	その他費用	0	計上すべき特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	119,012,000	
	(4) 一時金の運用益	1,761,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
	(5) 資本的支出	17,540,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	103,233,000	
	(7) 還元利回り	4.6%	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うえ査定。
	DCF法による価格	2,210,000,000	
	割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	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うえ査定。
積算価格		1,980,000,000	
	土地比率	74.0%	
	建物比率	26.0%	
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			「西武新宿」駅に近接した立地ではあるものの、「新宿」駅からは徒歩9分とやや遠く、また、対象地周辺はオフィスビルの集積度も低いことから、「西新宿地区」・「新宿地区」内におけるオフィス環境の相対的地位がやや低いと見られ、「新宿」駅に近接するエリアに立地する物件との比較では、市場競争力がやや劣

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

る。

対象建物は、平成3年築のオフィスビルであり、各階が個別空調・OA床対応となっている。天井高の低さ、一部空調設備が未更新である等、近時のテナントニーズに対してはやや不十分な感は否めない仕様・設備水準であるものの、維持管理の状態は良好であり、同規模の競合物件との比較では、築年相応の市場競争力を有している。

以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-03 日本橋浜町ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,830 百万円	
取得年月日	平成 26 年 11 月 28 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 7 月 31 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋浜町1丁目12番9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	860.11 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 2 年 10 月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上 9 階
	用途	事務所
	延床面積	4,583.48 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,920 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	7
	年間賃料	134 百万円
	敷金・保証金	73 百万円
	総賃貸可能面積	3,334.40 m ²
	総賃貸面積	3,334.40 m ²
	稼働率	100.0%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

（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の取得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	日本橋浜町ビル	
鑑定評価額	1,920,000,000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26年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,920,000,000	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	1,940,000,000	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)	173,905,000	
ア) 潜在総収益	183,530,000	中長期安定的に収受可能な賃料の単価等水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	9,625,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	62,660,000	
維持管理費	14,652,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	20,500,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	7,479,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	3,098,000	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,082,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	15,397,000	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	422,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	30,000	町会費をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	111,245,000	
(4) 一時金の運用益	1,665,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	17,980,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	94,930,000	
(7) 還元利回り	4.9%	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うえ査定。
DCF法による価格	1,890,000,000	
割引率	4.7%	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うえ査定。
最終還元利回り	5.1%	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うえ査定。
積算価格	1,760,000,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	
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	対象不動産の存する日本橋浜町地区は中央区の東端に位置し、利便性の良い路線の駅から距離があるため、東京都心部のなかでは相対的にオフィスビル立地としての地位が低い。ただし、中央区でありながら賃料水準が低いことから、日本橋地区からのみ出し需要や賃料水準に割安感を求める需要が見込め、東京都心部において賃料水準が底値から反転を伺う現状においては、今後と比較	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

的安定的にオフィス需要を見込めることができる地区である。
対象建物は、自社ビルとして設計・使用されていた建物であるが、平成 21～23 年にリニューアル工事を行うことで賃貸用ビルとして標準的な仕様となっており、築年が同程度の物件と比較して概ね同等のグレード・設備水準である。また、築年を経た小規模ビルが多い日本橋浜町地区においては競争力を有する物件であるといえる。
以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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	Rt-01 稲毛海岸ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	2,380 百万円	
取得年月日	平成 26 年 11 月 28 日	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 7 月 31 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	千葉県千葉市美浜区高洲 3 丁目 23 番 2 号	
土地	容積率/建ぺい率	400%/90%（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,884.29 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 4 年 11 月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 7 階
	用途	店舗
	延床面積	7,175.12 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	2,470 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	13
	年間賃料	198 百万円
	敷金・保証金	285 百万円
	総賃貸可能面積	5,890.92 m ²
	総賃貸面積	5,636.19 m ²
	稼働率	95.7%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

（注）建ぺい率は本来 80% ですが、角地による緩和により 90% 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の取得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	稲毛海岸ビル	
鑑定評価額	2,470,000,000 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 26 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,470,000,000	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	2,480,000,000	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)	259,434,000	
ア) 潜在総収益	273,978,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	14,544,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	93,771,000	
維持管理費	13,400,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	44,830,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	7,239,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	4,267,000	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,318,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	22,165,000	平成 25 年度の課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	552,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	165,663,000	
(4) 一時金の運用益	5,638,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	17,400,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	153,901,000	
(7) 還元利回り	6.2%	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うえ査定。
DCF 法による価格	2,450,000,000	
割引率	6.0%	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うえ査定。
最終還元利回り	6.4%	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うえ査定。
積算価格	1,840,000,000	
土地比率	49.9%	
建物比率	50.1%	
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	<p>対象不動産は、JR 京葉線「稲毛海岸」駅直近地に位置し、都心へのアクセス、顧客の回遊性・視認性に優れ、店舗付事務所としての立地環境の地位は相対的に高い。</p> <p>対象不動産は平成 4 年に建築された鉄骨鉄筋コンクリート造 7 階建の店舗兼事務所ビルであるが、一部フィットネスジム仕様の設計となっているため汎用性</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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>に劣る。</p> <p>各フロアの賃貸部分は不整形な形状であるが片側コアを配し小規模に区割りが可能で、有効活用しやすい設計と考えられる。各階個別空調となっており、貸室内の床は一部0Aフロアが敷設されている状態であるため、近時のテナントニーズに対しては概ね標準的な仕様・設備水準である。</p> <p>賃料収入において主要な割合を占める貸室部分について、賃借人の状況を勘案すると、賃貸面積及び賃料収入の約50%をフィットネスが占めており、当該賃借人が退去した場合には対象不動産の賃料収入や空室率に与える影響力も大きく、収益性の変動リスクが高いという意味において還元利回りを高める要因となる。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-01 T's garden 高円寺	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,544百万円	
取得年月日	平成26年11月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成26年7月31日	
信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地（住居表示）	東京都杉並区高円寺北3丁目35番26号	
土地	容積率/建ぺい率	246.36%/79.27%（注1）
	用途地域	①第一種中高層住居専用地域、②近隣商業地域
	敷地面積	1,397.09㎡（注2）
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成23年1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	2,445.31㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,730百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	51
	年間賃料	94百万円
	敷金・保証金	16百万円
	総賃貸可能面積	2,169.38㎡
	総賃貸面積	1,990.06㎡
	稼働率	91.7%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	<p>・本土地の一部には以下の内容の地役権が設定されています。</p> <p>目的</p> <p>(1)送電線路の架設及びその保全等のための土地立入</p> <p>(2)送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建築物の築造禁止</p> <p>(3)爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止</p> <p>(4)送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる行為の禁止</p> <p>範囲 中央部 6角形 332.22㎡</p> <p>要役地 杉並区和泉三丁目830番1</p> <p>・本土地の北側隣地の一部から当該隣地所有者所有の建物及び建物付属物等の一部が越境しています。当該隣地所有者との間では境界確認書を既に締結済みですが、境界に関する見解に相違が生じたため、前記被越境物の取扱いにつき本書の日付現在に至るまで合意に至っていません。</p> <p>・本土地の北東側隣地の一部との境界が未確定となっています。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、本書の日付現在に至るまで境界確認書は締結していません。なお、本</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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>書の日付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ぬ。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。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注1) 建ぺい率は本来第一種中高層住居専用地域部分について60%、近隣商業地域について80%ですが、角地による緩和によりそれぞれ70%、90%となっており、敷地全体の建ぺい率は加重平均の79.27%となっています。

(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分により道路とみなされる部分(約24㎡)を含みます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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高円寺		
鑑定評価額	1,730,000,000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26年6月30日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,730,000,000	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	1,750,000,000	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)	103,935,000	
	ア) 潜在総収益	109,388,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
	イ) 空室等損失等	5,453,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
	(2) 運営費用	20,062,000	
	維持管理費	4,200,000	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
	水道光熱費	810,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮のうえ計上。
	修繕費	1,586,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
	PMフィー	2,982,000	予定の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
	テナント募集費用等	2,946,000	賃貸手数料は、新規賃料収入の1か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新料は更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
	公租公課	6,592,000	平成24年度又は平成26年度の課税標準額等に基づき査定（新築住宅の軽減措置は考慮しない）。
	損害保険料	374,000	見積りに基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
	その他費用	572,000	インターネットサービス・緊急地震速報サービスの利用料、町会費・商店会費等をその他費用として計上。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	83,873,000	
	(4) 一時金の運用益	333,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
	(5) 資本的支出	1,980,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	82,226,000	
	(7) 還元利回り	4.7%	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うえ査定。
	DCF法による価格	1,710,000,000	
	割引率	4.5%	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うえ査定。
	最終還元利回り	4.9%	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うえ査定。
積算価格		1,590,000,000	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

土地比率	70.7%	
建物比率	29.3%	
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	<p>「庚申通り」沿いの近隣商業地域である。昔ながらの商店街で、小規模画地が前記通りに連なっており、規模が大きい画地は少ない中で、対象地の大きさは際立っている。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。</p> <p>代替競争等の関係にある不動産は、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする賃貸マンションである。</p> <p>対象不動産は、代替競争等の関係にある不動産と比べて、交通利便性に優れ、生活環境も良好である等の強みをもち、市場競争力に優れる。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-02 ライブ赤羽	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,227百万円	
取得年月日	平成26年11月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成26年7月31日	
信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地（住居表示）	東京都北区浮間3丁目29番10号	
土地	容積率/建ぺい率	200%/70%（注）
	用途地域	準工業地域（特別工業地区）
	敷地面積	2,393.56 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成元年3月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階
	用途	共同住宅
	延床面積	4,484.24 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,280百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
テナントの総数	54	
年間賃料	69百万円	
敷金・保証金	10百万円	
総賃貸可能面積	3,876.29 m ²	
総賃貸面積	2,932.54 m ²	
稼働率	75.7%	
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

（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の取得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	ライブ赤羽	
鑑定評価額	1,280,000,000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26年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,280,000,000	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	1,300,000,000	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)	101,230,000	
ア) 潜在総収益	110,761,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	9,531,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	25,296,000	
維持管理費	5,930,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,400,000	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して査定。
修繕費	4,241,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,952,000	予定される契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,312,000	賃貸手数料は、新規賃料収入の1か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新料は更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	6,166,000	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	295,000	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	75,934,000	
(4) 一時金の運用益	290,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	5,970,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	70,254,000	
(7) 還元利回り	5.4%	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うえ査定。
DCF法による価格	1,260,000,000	
割引率	5.2%	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うえ査定。
最終還元利回り	5.6%	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うえ査定。
積算価格	1,070,000,000	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	
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	対象不動産は、最寄り駅から都心へ約25分と比較的良好なアクセスで、周辺には公園やスーパー等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

められる。

近年は周辺でマンション開発が進んでおり、大規模地で、容積率も一定割合確保できる土地については、マンション素地として取得される傾向が強い。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。

代替競争等の関係にある不動産はファミリー向けの賃貸マンションであり、対象不動産は、代替競争等の関係にある不動産と比べて利便性に優れ、生活環境も良好である等の強みを持ち、市場競争力に優れる。

以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-03 月光町アパートメント	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 価 格	1,000 百万円	
取 得 年 月 日	平成 26 年 11 月 28 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 26 年 7 月 31 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 11 月 30 日	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都目黒区下目黒6丁目9番22号	
土 地	容積率/建ぺい率	200%/70% (注)
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	905.63 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	平成 20 年 3 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	1,547.03 m ²
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	1,010 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テ ナ ン ト の 内 容		
	テ ナ ン ト の 総 数	15
	年 間 賃 料	56 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	15 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,391.47 m ²
	総 賃 貸 面 積	1,222.60 m ²
	稼 働 率	87.9%
担 保 設 定 の 有 無	あり	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<p>・対象土地を要役地とし、北西側隣地（1031 番 4）を承役地とする以下の内容の地役権が設定されています。承役地権者である東京電力株式会社又は現所有者は、それぞれが所有する土地を第三者へ所有権移転する場合、新たな所有者に対し、本契約の内容（権利義務等）を承継するものとされています。</p> <p>目的 通行 範囲 全部 承役地 目黒区下目黒六丁目 1031 番 4</p> <p>・本土地の南西側隣地の一部との境界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。</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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"> ・本土地の西側隣地及び北西側隣地の一部から当該隣地所有者所有の倉庫及び万年堀の一部が越境しています。当該隣地所有者との間では境界確認書を既に締結済みですが、境界に関する見解に相違が生じたため、前記被越境物の取扱いにつき本書の日付現在に至るまで合意に至っていません。 ・対象建物の竣工後、平成 20 年 11 月より、対象土地を含む地域に 17m 第 3 種高度地区の制限が導入されたため、対象建物は既存不適格の状態にあり、再建築の際には同規模の建物が建築できません。
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(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の取得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	月光町アパートメント	
鑑定評価額	1,010,000,000 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26年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,010,000,000	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	1,020,000,000	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)	65,851,000	
ア) 潜在総収益	70,558,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	4,707,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	14,784,000	
維持管理費	3,300,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	800,000	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮のうえ計上。
修繕費	1,518,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,914,000	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,494,000	賃貸手数料は、新規賃料収入の1か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新料は更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,916,000	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	230,000	保険料見積もり及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	612,000	インターネット費用を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	51,067,000	
(4) 一時金の運用益	278,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	2,550,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	48,795,000	
(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うえ査定。
DCF 法による価格	991,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
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うえ査定。
積算価格	1,000,000,000	
土地比率	75.0%	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

建物比率	25.0%	
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	<p>東急目黒線「武蔵小山」駅から徒歩圏内の、中層の共同住宅等が建ち並ぶ地域に存する。「林試の森公園」に隣接しており、住環境が良好なため、立地面での優位性が認められる。</p> <p>対象不動産は、平成20年に建築された、単身者・DINKS・ファミリー層を対象とする総戸数16戸の店舗付賃貸マンションで、設計・意匠もエンドユーザーへ一定の訴求力を有している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-04 T's garden 川崎大師	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	980 百万円	
取得年月日	平成 26 年 11 月 28 日	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 7 月 31 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	建物①：神奈川県川崎市川崎区伊勢町 13 番 19 号 建物②：神奈川県川崎市川崎区伊勢町 13 番 20 号	
土地	容積率/建ぺい率	200%/60%
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	1,988.14 m ²
	所有形態	所有権
建物①	建築時期	平成 21 年 1 月
	構造及び階数	鉄骨造 地上 3 階
	用途	共同住宅
	延床面積	1,200.70 m ²
	所有形態	所有権
建物②	建築時期	平成 21 年 1 月
	構造及び階数	鉄骨造 地上 3 階
	用途	共同住宅
	延床面積	904.89 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,020 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	50
	年間賃料	63 百万円
	敷金・保証金	6 百万円
	総賃貸可能面積	2,067.75 m ²
	総賃貸面積	1,955.75 m ²
	稼働率	94.6%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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川崎大師	
鑑定評価額	1,020,000,000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26年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,020,000,000	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	1,030,000,000	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)	71,000,000	
ア) 潜在総収益	74,916,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	3,916,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	13,007,000	
維持管理費	2,250,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上査定。
水道光熱費	500,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,578,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,081,000	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,426,000	賃貸手数料については新規賃料収入の1か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,498,000	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	219,000	見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	455,000	CATV施設利用料等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57,993,000	
(4) 一時金の運用益	147,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	1,680,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	56,460,000	
(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うえ査定。
DCF法による価格	1,000,000,000	
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.7%	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うえ査定。
積算価格	876,000,000	
土地比率	61.3%	
建物比率	38.7%	
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	対象不動産は川崎区の住宅地に所在し、最寄り駅から徒歩8分、最寄り駅から	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

都心へ約 35 分と比較的良好なアクセスで、徒歩圏内に生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められる。

代替競争等の関係にある不動産は、単身者又は少人数世帯向けを中心とするタイプとする賃貸マンションである。対象不動産は、交通利便性が良好であるほか、生活利便施設も徒歩圏に揃うなど生活利便性も比較的良好であり、鉄骨造で建物のグレードはやや劣るものの、周辺のマンションと比較して設備・仕様は標準的であり、代替競争等の関係にある不動産と比較して相応の市場競争力を有する。

以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-05 アビタート蒲田	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	836 百万円	
取得年月日	平成 26 年 11 月 28 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 7 月 31 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都大田区中央 8 丁目 20 番 12 号	
土地	容積率/建ぺい率	267.60%/73.50%（注）
	用途地域	①近隣商業地域、②準工業地域
	敷地面積	912.79 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 6 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	2,062.09 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	895 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	20
	年間賃料	39 百万円
	敷金・保証金	6 百万円
	総賃貸可能面積	1,768.23 m ²
	総賃貸面積	1,309.80 m ²
	稼働率	74.1%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南側隣地の一部から当該隣地所有者所有の塀が本土地に越境しています。当該塀については安全性に疑問があることから、当該塀に沿って新しいブロック塀を新設して対応しています。 ・本土地の南側及び東側隣地の一部との境界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。 	

（注）建ぺい率は本来近隣商業地域部分について 80%、準工業地域部分について 60%ですが、敷地全体の建ぺい率は加重平均の 73.50%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の取得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	アビタート蒲田	
鑑定評価額	895,000,000 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 26 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	895,000,000	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	908,000,000	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)	62,956,000	
ア) 潜在総収益	67,114,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	4,158,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	12,646,000	
維持管理費	2,770,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,000,000	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	1,775,000	入居者の入替えに伴い通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,781,000	予定される契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,245,000	賃貸手数料については新規賃料収入の 1 か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	2,876,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	199,000	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	50,310,000	
(4) 一時金の運用益	153,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出	2,340,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	48,123,000	
(7) 還元利回り	5.3%	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うえ査定。
DCF 法による価格	881,000,000	
割引率	5.1%	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うえ査定。
最終還元利回り	5.5%	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うえ査定。
積算価格	676,000,000	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	
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	対象不動産は大田区の商住混在地域に所在し、最寄り駅から徒歩約 18 分とやや遠いものの、各種利便施設は徒歩圏にあり、生活利便性は良好である。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

代替競争等の関係にある不動産は、ファミリー向けを中心とする賃貸マンションである。このような競合物件と比較して対象不動産は、最寄り駅からやや遠いものの、生活利便性は良好であることから、相応の競争力を維持すると予想される。

対象建物は、ファミリー向けの賃貸マンションで、平成3年の建築であるが適宜リフォームが行われ近時の需要者のニーズを概ね満たす室内設備を備えていることから、相応の競争力を有する。

以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-06 マーランドファイブ	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	830 百万円	
取得年月日	平成 26 年 11 月 28 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 7 月 31 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
所在地（住居表示）	埼玉県富士見市西みずほ台 1 丁目 20 番 1 号	
土地	容積率/建ぺい率	400%/100%（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	779.00 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 2 年 4 月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 1 階/地上 9 階
	用途	共同住宅
	延床面積	3,688.54 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	855 百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	32
	年間賃料	70 百万円
	敷金・保証金	90 百万円
	総賃貸可能面積	2,726.62 m ²
	総賃貸面積	2,529.22 m ²
	稼働率	92.8%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	信託受託者は、賃料等の支払を遅滞している本建物のエンドテナントの 1 社（賃貸面積：70.87 m ² ）に対し、賃料等の支払い及び建物の明渡しを求める訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）を提起していますが、本投資法人は、売主との間で、明渡しを含む本件訴訟に関する全ての訴訟費用を売主が負担すること、及び、本投資法人が本件訴訟に関して損害や費用を負担した場合には、売主がその全てを補償することを合意しています。	

（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の取得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	マーランドファイブ	
鑑定評価額	855,000,000 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 26 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	855,000,000	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	862,000,000	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)	79,757,000	
ア) 潜在総収益	85,386,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	5,629,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	19,623,000	
維持管理費	4,923,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,230,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	3,086,000	入居者の入替えに伴い通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	2,315,000	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,767,000	賃貸手数料については新規賃料収入の 1 か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	5,032,000	平成 25 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	200,000	保険料実績額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	70,000	屋外広告物許可手数料、道路占用使用料、有線設備使用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	60,134,000	
(4) 一時金の運用益	1,721,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	5,830,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	56,025,000	
(7) 還元利回り	6.5%	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うえ査定。
DCF 法による価格	848,000,000	
割引率	6.3%	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うえ査定。
最終還元利回り	6.7%	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うえ査定。
積算価格	606,000,000	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	
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	埼玉県南東部の富士見市内のうち、準急停車駅である東武東上線「みずほ台」	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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>駅から徒歩で約2分に所在し、最寄り駅から「池袋」駅まで約30分と交通利便性に恵まれている。</p> <p>周辺には生活利便施設も揃っており、共同住宅としては生活環境面での優位性も認められる。一方、店舗・事務所としては周辺の急行停車駅である「志木」・「ふじみ野」の両駅と比較して立地から見た集客力が劣り、またオフィスビルのテナント需要が弱い地域にある点で市場競争力が劣る。</p> <p>住宅部分は入居者のニーズを満たす品等・設備を備えた築年ほどの古さを感じさせない物件で、周辺地域内の賃貸マンションと比較して今後とも市場競争力を維持すると考えられる。店舗・事務所部分は近時のオフィステナントニーズを満たさない部分もあるが、想定される入居者が個人事業者や学習塾等であることを勘案すると、還元利回りに与える影響は軽微である。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-07 アブニール白妙	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	780百万円	
取得年月日	平成26年11月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成26年7月31日	
信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市南区白妙町2丁目7番地5	
土地	容積率/建ぺい率	400%/80%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	680.09 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	3,001.81 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	818百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
テナントの総数	37	
年間賃料	63百万円	
敷金・保証金	11百万円	
総賃貸可能面積	2,499.93 m ²	
総賃貸面積	2,287.17 m ²	
稼働率	91.5%	
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の西側隣地の一部との境界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。 ・構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、売主により、既に是正されています。 	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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	アブニール白妙	
鑑定評価額	818,000,000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26年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	818,000,000	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	825,000,000	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)	67,586,000	
ア) 潜在総収益	71,903,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	4,317,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	16,361,000	
維持管理費	3,100,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,500,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	3,128,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,969,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定。
テナント募集費用等	2,366,000	賃貸手数料については新規賃料収入の1か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	4,074,000	平成25年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	188,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	36,000	その他の雑費について過年度実績等に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	51,225,000	
(4) 一時金の運用益	245,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	5,250,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	46,220,000	
(7) 還元利回り	5.6%	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うえ査定。
DCF法による価格	810,000,000	
割引率	5.4%	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うえ査定。
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うえ査定。
積算価格	608,000,000	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

土地比率	43.6%	
建物比率	56.4%	
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	<p>対象不動産は「阪東橋」駅から徒歩約4分、「東京」駅へ45分程度の都心接近性を具備し、周辺には日用品店舗や病院等の便益施設も配されていること等に鑑みれば、利便性の観点から概ね良好な土地といえる。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションである。平成7年に建築されており、設備・仕様の水準等を考慮すれば、周辺の賃貸マンションとの比較において普通程度の競争力と思料する。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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-08 ドミトリー原町田	
特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	600百万円	
取得年月日	平成26年11月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成26年7月31日	
信託期間満了日	平成36年11月30日	
所在地（住居表示）	東京都町田市原町田2丁目6番14号	
土地	容積率/建ぺい率	550.58%/100%（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	510.95 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成4年7月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下1階/地上12階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,239.50 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	637百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
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	
テナントの内容		
	テナントの総数	68
	総賃料収入	52百万円
	敷金・保証金	6百万円
	総賃貸可能面積	1,864.78 m ²
	総賃貸面積	1,800.78 m ²
	稼働率	96.6%
担保設定の有無	あり	
その他特筆すべき事項	本件物件に係る外壁調査報告書において、修繕が必要又は望ましいと指摘された事項が複数確認されています。	

（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の取得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	ドミトリー原町田	
鑑定評価額	637,000,000 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 26 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	637,000,000	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	642,000,000	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)	58,219,000	
ア) 潜在総収益	61,987,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき計上。
イ) 空室等損失等	3,768,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(2) 運営費用	16,489,000	
維持管理費	3,450,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,650,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮のうえ計上。
修繕費	3,401,000	入居者の入替えに伴い通常発生する 1 室当たりにおける原状回復日の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,686,000	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,568,000	賃貸手数料については新規賃料収入の 1 か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均の入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	4,548,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	145,000	予定保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	41,000	電柱添架料等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,730,000	
(4) 一時金の運用益	143,000	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、2.0%と査定。
(5) 資本的支出	6,540,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	35,333,000	
(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うえ査定。
DCF 法による価格	632,000,000	
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.7%	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うえ査定。
積算価格	457,000,000	
土地比率	58.8%	
建物比率	41.2%	

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

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

対象不動産は東京都町田市の中心部に所在し、小田急小田原線「町田」駅から徒歩約12分と駅からやや距離があり、小田急小田原線「町田」駅から都心へ約45分とアクセスは普通である。しかし、小田急小田原線「町田」駅の駅前商業地区の外縁部に位置し利便性が比較的良好であるなどの強みを有している。対象建物は、平成4年竣工の主として単身者を対象とした比較的小な賃貸マンションである。築浅物件に比べ競争力はやや劣るものの、設備・仕様は築年相応の水準である。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

3. 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、オルタナティブインベストメント事業
(5)	資 本 金	6,421,392千円
(6)	設 立 年 月 日	昭和25年2月2日
(7)	純 資 産	29,015,893千円(平成25年11月30日現在)
(8)	総 資 産	67,207,256千円(平成25年11月30日現在)
(9)	大 株 主	山口 誠一郎、有限会社ゼウスキャピタル、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社
(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、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の14.5%の投資口を保有しています。ただし、同社が大和証券株式会社に付与したグリーンシュエアオプション(本有価証券届出書に記載されたものをいいます。)が行使された場合には、その限りにおいて当該会社が保有する本投資法人の投資口数が減少することとなります。また、当該会社は、投資法人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。)の親会社(出資割合100%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)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、資産運用会社の従業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、トーセイ・コミュニティ株式会社との間で締結した契約期間を平成26年7月31日から平成28年7月末日とする固定賃料ML契約に基づき、同社から多摩センタートーセイビルを賃借しています。
	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資産運用会社の利害関係人等に該当します。

4. 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、不動産の売買の手法に関しては、本投資法人においては取引条件の点では、取得/売却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が原則です。一方で、トーセイの取得価額は、取引に際して前々所有者(トーセイ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と

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

ですが、かかる過程で、トーセイは、必ずしも本投資法人と同様の価格算定や取引価格の決定を行っておらず、その結果として、特に本投資法人が買主、トーセイ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。従いまして、以下の物件はいずれも前所有者・信託受益者はトーセイですが、取得した当時の取得経緯や売主固有の状況、トーセイの行った不動産のバリュアアップによる資産価値の向上等により、本投資法人がトーセイから取得する物件の取得価格がトーセイの取得価格と一致せず、上回っているものがあります。しかし、本投資法人は、トーセイからの物件取得に際して、利害関係人取引となることから、本資産運用会社の利害関係人取引規程に従った意思決定フロー及び本投資法人役員会の事前承認を得たうえで行われるようにしていること、また、取得価格についても鑑定評価額を上限とすることにより、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 (所在地)	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
多摩センター トーセイビル (所在地) 東京都多摩市 落合1丁目15 番2号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリュアアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	2,100 百万円	—	—
	平成 26 年 3 月	—	—
KM新宿ビル (所在地) 東京都新宿区 歌舞伎町2丁 目46番5号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリュアアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	1,739 百万円	—	—
	平成 26 年 2 月	—	—
日本橋浜町ビ ル (所在地) 東京都中央区 日本橋浜町1 丁目12番9号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリュアアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 20 年 1 月	—	—
稲毛海岸ビル (所在地) 千葉県千葉市	①トーセイ ②資産運用会社の親会社 ③ソーシング力を活用し、	特別な利害関係にある者以 外	—

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

美浜区高洲3丁目23番2	購入価格と売却価格の差益の獲得を目指し、エンドユーザーまたは投資家に販売する目的で不動産流動化事業において取得		
	2,255百万円	—	—
	平成26年2月	—	—
T's garden 高円寺 (所在地) 東京都杉並区高円寺北3丁目35番26号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③ソーシング力を活用し、購入価格と売却価格の差益の獲得を目指し、エンドユーザーまたは投資家に販売する目的で不動産流動化事業において取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成25年3月	—	—
ライブ赤羽 (所在地) 東京都北区浮間3丁目29番10号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを施したうえ再生不動産としてエンドユーザーまたは投資家に販売する目的で不動産流動化事業において取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1,116百万円	—	—
	平成26年1月	—	—
月光町アパートメント (所在地) 東京都目黒区下目黒6丁目9番22号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③ソーシング力を活用し、購入価格と売却価格の差益の獲得を目指し、エンドユーザーまたは投資家に販売する目的で不動産流動化事業において取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成25年6月	—	—
T's garden 川崎大師 (所在地) 神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番19号、20号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③ソーシング力を活用し、購入価格と売却価格の差益の獲得を目指し、エンドユーザーまたは投資家に販売する目的で不動産流動化事業において取得	特別な利害関係にある者以外	—

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成25年2月	—	—
アビタート蒲田 (所在地) 東京都大田区 中央8丁目20 番12号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	751百万円	—	—
	平成26年2月	—	—
マーランド ファイブ (所在地) 埼玉県富士見 市西みずほ台 1丁目20番1	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	843百万円	—	—
	平成26年1月	—	—
アブニール白 妙 (所在地) 神奈川県横浜 市南区白妙町 2丁目7番地 5	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	841百万円	—	—
	平成26年3月	—	—
ドミトリー原 町田 (所在地) 東京都町田市 原町田2丁目 6番14号	①トーセイ ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを施した うえ再生不動産としてエン ドユーザーまたは投資家に 販売する目的で不動産流動 化事業において取得	特別な利害関係にある者以 外	—
	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成24年12月	—	—

(注1) 「取得（譲渡）価格」欄には、本投資法人については取得価格を、前所有者（スポンサーであるトーセイ）について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) 媒介手数料や特別目的会社組成費用等、本投資法人が前記の各物件を取得するにあたり、取得価格以外に前所有者に支払った費用について該当事項はありません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

5. 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。

6. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 26 年 10 月 23 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 26 年 10 月 28 日
代 金 支 払 日	平成 26 年 11 月 28 日
物 件 引 渡 日	平成 26 年 11 月 28 日

7. 今後の見通し

平成 27 年 4 月期（平成 26 年 9 月 4 日～平成 27 年 4 月 30 日）及び平成 27 年 10 月（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 26 年 11 月 27 日公表の「平成 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）の運用状況の予想について」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/>

(参考) 鑑定評価書の概要等

(1) 不動産鑑定評価書の概要（一覧）

(2) 建物状況調査報告書の概要

(3) 資産のポートフォリオ一覧

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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) 鑑定評価書の概要

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)						鑑定 NOI 利回り (%) (注2)	
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	鑑定 NOI (千円) (注1)		
オフィス	O-01	多摩センタートーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,500	3,370	6.0	3,360	5.7	6.1	233,136	6.92	
	O-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,230	1,980	2,240	4.6	2,210	4.3	4.7	119,012	5.79	
	O-03	日本橋浜町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,920	1,760	1,940	4.9	1,890	4.7	5.1	111,245	6.08	
	小計		-	7,520	7,240	7,550	-	7,460	-	-	463,393	6.39	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,470	1,840	2,480	6.2	2,450	6.0	6.4	165,663	6.96	
	小計		-	2,470	1,840	2,480	-	2,450	-	-	165,663	6.96	
オフィス及び商業施設の中計				9,990	9,080	10,030	-	9,910	-	-	629,056	6.53	
住宅	Rd-01	T's garden 高円寺	一般財団法人 日本不動産研究所	1,730	1,590	1,750	4.7	1,710	4.5	4.9	83,873	5.43	
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,280	1,070	1,300	5.4	1,260	5.2	5.6	75,934	6.19	
	Rd-03	月光町アパートメント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,010	1,000	1,020	4.8	991	4.6	5.0	51,067	5.11	
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	1,020	876	1,030	5.5	1,000	5.3	5.7	57,993	5.92	
	Rd-05	アビタート蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	895	676	908	5.3	881	5.1	5.5	50,310	6.02	
	Rd-06	マーランドファイブ	一般財団法人 日本不動産研究所	855	606	862	6.5	848	6.3	6.7	60,134	7.24	
	Rd-07	アブニール白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	818	608	825	5.6	810	5.4	5.8	51,225	6.57	
	Rd-08	ドミトリー原町田	一般財団法人 日本不動産研究所	637	457	642	5.5	632	5.3	5.7	41,730	6.96	
	小計		-	8,245	6,883	8,337	-	8,132	-	-	472,266	6.06	
合計/平均				-	18,235	15,963	18,367	-	18,042	-	-	1,101,322	6.32

(注1) 「鑑定 NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された金額を記載しています。

(注2) 「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定 NOI を取得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。鑑定 NOI 利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計/平均欄における鑑定 NOI 利回りは、各項目について、各取得資産に係る NOI の合計を取得価格の合計で除した数値の小数第3位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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

(2) 建物状況評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
O-01	多摩センタートーセイビル	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 6 月	—	48,865
O-02	KM新宿ビル	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 6 月	—	24,322
O-03	日本橋浜町ビル	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 6 月	—	24,930
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 6 月	—	24,129
Rd-01	T's garden 高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 2 月	670	2,936
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 2 月	7,370	8,355
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 4 月	350	3,833
Rd-04	T's garden 川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 2 月	685	2,475
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 2 月	1,890	3,365
Rd-06	マーランドファイブ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 2 月	3,570	8,500
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 3 月	1,210	7,827
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 26 年 2 月	4,540	9,477

(注1) 「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。

(注2) 「長期修繕費」は、今後12年間に予測される修繕更新費用(緊急・短期修繕費を除きます。)を、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年平均額として記載された費用を、調査業者がデロイトトーマツ PRS 株式会社調査した物件については本投資法人において年平均額に換算した金額を、それぞれ記載しています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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

(3) 資産のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	築年数 (年) (注1)	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	不動産 鑑定 評価額 (百万 円) (注4)	鑑定NOI (千円) (注5)	鑑定 NOI 利回り (%) (注5)	総賃貸 可能 面積 (㎡) (注6)	PML 値 (%) (注7) (注8)	稼働率 (%) (注9)
O-01	多摩センター トーセイビル (注10)	25.0	東京都 多摩市	3,370	19.3	3,370	233,136	6.92	9,737.49	4.34	100.0
O-02	KM新宿ビル	22.9	東京都 新宿区	2,057	11.8	2,230	119,012	5.79	3,461.35	7.63	87.1
O-03	日本橋浜町ビル	23.8	東京都 中央区	1,830	10.5	1,920	111,245	6.08	3,334.40	6.52	100.0
オフィス 小計				7,257	41.6	7,520	463,393	6.39	16,533.2 4	-	97.3
Rt-01	稲毛海岸ビル	21.7	千葉県 千葉市	2,380	13.7	2,470	165,663	6.96	5,890.92	6.90	95.7
商業施設 小計				2,380	13.7	2,470	165,663	6.96	5,890.92	-	95.7
オフィス及び商業施設 中計				9,637	55.3	9,990	629,056	6.53	22,424.1 6	-	96.9
Rd-01	T's garden 高円寺	3.5	東京都 杉並区	1,544	8.9	1,730	83,873	5.43	2,169.38	8.50	91.7
Rd-02	ライブ赤羽	25.4	東京都 北区	1,227	7.0	1,280	75,934	6.19	3,876.29	6.76	75.7
Rd-03	月光町 アパートメント	6.3	東京都 目黒区	1,000	5.7	1,010	51,067	5.11	1,391.47	9.22	87.9
Rd-04	T's garden 川崎大師	5.5	神奈川県 川崎市	980	5.6	1,020	57,993	5.92	2,067.75	8.47	94.6
Rd-05	アビタート蒲田	23.1	東京都 大田区	836	4.8	895	50,310	6.02	1,768.23	13.18	74.1
Rd-06	マーランドファイブ	24.3	埼玉県 富士見市	830	4.8	855	60,134	7.24	2,726.62	3.36	92.8
Rd-07	アブニール白妙	19.4	神奈川県 横浜市	780	4.5	818	51,225	6.57	2,499.93	14.85	91.5
Rd-08	ドミトリー原町田	22.0	東京都 町田市	600	3.4	637	41,730	6.96	1,864.78	9.72	96.6
住宅 小計				7,797	44.7	8,245	472,266	6.06	18,364.4 5	-	87.3
合計/平均		19.7	-	17,434	100.0	18,235	1,101,322	6.32	40,788.6 1	6.05	92.6

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成26年7月31日までの経過年数を記載しています。また、「平均築年

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

数」及び「築年数」の合計／平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。

- (注2) 「取得価格」は、各取得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) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得価格の割合を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価額」は、平成26年6月30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。
- (注5) 「鑑定 NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された金額を記載しています。また、「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定 NOI を取得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。なお、鑑定 NOI 利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、「平均鑑定 NOI 利回り」の小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各取得資産に係る鑑定 NOI の合計を取得価格の合計で除した数値の小数第3位を四捨五入して、それぞれ記載しています。
- (注6) 「総賃貸可能面積」は、平成26年7月31日現在における各取得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部分の面積を記載しています。
- (注7) 「PML 値」は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の「地震 PML 評価報告書」に記載された各取得資産に係る建物の PML 値を記載しています。
- (注8) 「ポートフォリオ全体の PML 値」及び「PML 値」の合計／平均欄は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による平成26年6月付「ポートフォリオ地震 PML 評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関する PML 値を記載しています。
- (注9) 「稼働率」は、平成26年7月31日現在における各取得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。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄は、各項目について、各取得資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。
- (注10) 前記にかかわらず、本物件については、平成26年7月31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、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型 ML 契約が締結されていますが、同社とトーセイとの間のパススルー型 ML 契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型マスターリース契約に変更されていることから、総賃貸可能面積及び稼働率については、当該賃料固定型マスターリース契約に基づき記載しています。したがって、オフィスの小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄には基準時点が異なる数値を用いたものが含まれることとなります。
- (注11) 本表において、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、平成26年7月31日現在において契約が継続している場合には、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「稼働率」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の取得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。