

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. 03-3433-6320)

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、下記の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、取得の決定に際しては、関内トーセイビルⅡ、武蔵藤沢トーセイビル及びSEA SCAPE千葉みなとに關しては、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並びに西葛西トーセイビル及び新横浜センタービルに關しては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。

また、貸借の開始の決定に際しては、投信法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-04 | 関内トーセイビルⅡ | 神奈川県横浜市中区 | 4,100 | 5.91 |
| | O-05 | 西葛西トーセイビル | 東京都江戸川区西葛西 | 1,710 | 6.19 |
| | O-06 | 新横浜センタービル | 神奈川県横浜市港北区 | 1,364 | 6.84 |
| | 小計(3物件) | | - | 7,174 | - |
| 商業施設 | Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル | 埼玉県入間市東藤沢 | 1,950 | 6.57 |
| | 小計(1物件) | | - | 1,950 | - |
| 住宅 | Rd-09 | SEA SCAPE 千葉みなと | 千葉県千葉市中央区 | 2,800 | 6.14 |
| | 小計(1物件) | | - | 2,800 | - |
| 合計(5物件) | | | - | 11,924 | 6.22 |

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 10 月 28 日
- (2) 取得予定年月日 : 平成 27 年 11 月 17 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 27 年 10 月 28 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

<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關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席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。

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まれません。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位を四捨五入して記載しています。また、「NOI」は、平成27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り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、オフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本的な投資対象とするポートフォリオ構築を行うため取得予定資産（5物件）の取得を決定しました。取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは17物件、取得（予定）価格合計は293.58億円まで拡大する予定です。

なお、いずれの取得予定資産についても投信法上の利害関係人との取引又は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することから、取得予定価格は鑑定評価額（下記「3. 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、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第三者による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、本投資法人の投資基準を上回ると判断しており、各取得予定資産に係る取得予定価格が妥当であると判断しています。

また、本投資法人は、平成27年7月31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」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ています。

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27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。

<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（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。

(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信託受託者が保有し又は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信託受託者が保有し又は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27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) 「長期修繕費用」について

「長期修繕費用」は、株式会社ハイ国際コンサルタント及び損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成の建物状況調査報告書記載の今後12年間における予想修繕更新費用の年平均額を記載しています。ただし、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を除きます。

<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。

(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、損保ジャパン日本興亜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」に記載された各運用資産及び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、損保ジャパン日本興亜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、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、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、一般募集（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」にてお知らせした一般募集をいい、以下「本募集」といいます。）の払込期日の決定等に伴い、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、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（平成 27 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、年間賃料を 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年間賃料、賃料固定型 ML 契約が締結されている場合はかかる ML 契約上の年間賃料をそれぞれ 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 27 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 27 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」等を記載しています。

<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。

- ・「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。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。
- ・「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

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です（本日公表の「平成 28 年 4 月期（第 3 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正並びに平成 28 年 10 月期（第 4 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想について」に記載の前提条件の第 3 期及び第 4 期の予想数値ではありません。）。

(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。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。

<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-04 関内トーセイビルⅡ | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 4,100百万円 | |
| 取得予定年月日 | 平成27年11月17日 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成27年3月31日 | |
| 信託期間満了日 | 平成37年11月16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住吉町4丁目45番1号 | |
| 土地 | 容積率/建ぺい率 | 766.4%/100%（注1） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 1,227.47 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 建築時期 | 昭和55年5月（駐車場棟） 昭和59年2月（事務所棟）（注2） |
| | 構造及び階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造（注3） 地下1階/地上12階 |
| | 用途 | 事務所（注2） |
| | 延床面積 | 9,383.81 m ² （注4） |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | 4,380百万円 | |
| 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27年7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 | 27,239千円 |
| | 再調達価格 | 2,473,600千円 |
| P M L 値 | 11.54% | |
| P M L 調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | |
| M L 会社 | トーセイ・コミュニティ株式会社 | |
| P M 会社 | トーセイ・コミュニティ株式会社 | |
| 賃貸借の状況 | パススルー型ML契約 | |
| | 契約締結予定日 | 平成27年11月17日 |
| | 賃貸開始予定日 | 平成27年11月17日 |
| | 契約期間 | 平成28年11月30日（以後、1年間更新） |
| | テナントの総数 | 29 |
| | 年間賃料 | 300百万円 |
| | 敷金・保証金 | 363百万円 |
| | 総賃貸可能面積 | 6,916.21 m ² |
| | 総賃貸面積 | 6,916.21 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） | 10.2% |
| | 稼働率 | 100.0% |
| | 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、平成27年10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。

| | |
|-----------|---|
| | <p>28 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。）</p> |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・本建物のうち駐車場棟は、昭和 56 年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、売主の負担により耐震補強工事が実施されました。本投資法人は、株式会社東都設計一級建築士事務所より、当該駐車場棟は耐震補強工事が実施されたことにより、新耐震基準と同等の耐震性を有していると判断する旨の見解書を得ています。 ・本物件は第 7 種高度地区内にあり、条例により絶対高さ制限（31m）を受けており、本建物（高さ 41m）は当該高さ制限を超えています。本建物は、本建物建築当時の高さ制限（21m）を超える高さ 41m で建築確認申請がなされ、建築許可を受けており、再築時に同様の建築許可が得られない場合は、再建築の際には同規模の建物が建築できません。 ・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株式会社は、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。 |
| 想 定 N O I | <p>年間：236 百万円 （参考：第 3 期及び第 4 期の予想 NOI 合計値：238 百万円）</p> |

(注 1) 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。

(注 2) 本物件は駐車場棟を昭和 55 年 5 月に建築し、その後建物主要部分である事務所棟を増築し建築されています。

(注 3) 本物件は駐車場棟を鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建で建築されていますが、構造及び階数については、本物件の主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の情報を記載しています。

(注 4) 事務所棟のみの延床面積を記載しています。

(注 5) 本土地の北東コーナー部に歩道上の公開空地が配置され、また、北側の接面道路に沿って幅約 2m の歩道上の公開空地が設けられています。

<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席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 | 関内トーセイビルⅡ | | |
| 鑑定評価額 | 4,380,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成27年8月31日 | | |
| | 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 4,380,000,000 | 直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を、両価格を関連づけて試算。 |
| | 直接還元法による価格 | 4,470,000,000 | 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) | 361,666,933 | |
| | ア) 潜在総収益 | 380,564,351 | 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 | 18,897,418 | 中長期的安定的な稼働率水準に基づき査定。 |
| | (2) 運営費用 | 119,286,058 | |
| | 維持管理費 | 32,751,600 | 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 | 36,660,000 | 類似不動産の水光熱費の水準、収入実績に基づき査定。 |
| | 修繕費 | 7,495,000 | 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 | 6,565,523 | 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 | 5,167,620 | 過年度実績額、対象不動産の個別性を考慮して査定。 |
| | 公租公課 | 25,428,905 | 平成27年度課税明細等に基づき査定。 |
| | 損害保険料 | 736,010 | 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 | 4,481,400 | CMフィー、消耗品費等を計上。 |
| | (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 242,380,875 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 7,622,193 | 運用利回りを2.0%として運用益を査定。 |
| | (5) 資本的支出 | 17,488,333 | 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)) | 232,514,735 | |
| | (7) 還元利回り | 5.2% | 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上査定。 |
| | DCF法による価格 | 4,280,000,000 | |
| | 割引率 | 5.0% | 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上査定。 |
| | 最終還元利回り | 5.4% | 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上査定。 |
| 積算価格 | | 2,560,000,000 | |
| | 土地比率 | 77.8% | |
| | 建物比率 | 22.2% | |
| 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-05 西葛西トーセイビル | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,710百万円 | |
| 取得予定年月日 | 平成27年11月17日 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成27年3月31日 | |
| 信託期間満了日 | 平成37年11月16日 | |
| 前所有者（前受益者） | トーセイ株式会社 | |
| 所在地（住居表示） | 東京都江戸川区西葛西6丁目9番12号 | |
| 土地 | 容積率/建ぺい率 | 500%/100%（注1） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 822.00㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 建築時期 | 平成6年1月 |
| | 構造及び階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/地上8階 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 延床面積 | 4,271.38㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | 1,860百万円 | |
| 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27年7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 | 17,387千円（注2） |
| | 再調達価格 | 1,093,100千円 |
| PML値 | 3.84% | |
| PML調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスク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27年11月17日 |
| | 賃貸開始予定日 | 平成27年11月17日 |
| | 契約期間 | 平成28年11月30日（以後、1年間更新） |
| | テナントの総数 | 8 |
| | 年間賃料 | 112百万円 |
| | 敷金・保証金 | 72百万円 |
| | 総賃貸可能面積 | 3,187.97㎡ |
| | 総賃貸面積 | 2,835.19㎡ |
| | 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） | 4.7% |
| | 稼働率 | 88.9% |
| | 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、 | |

<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。

| | |
|-----------|--|
| | 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の南側隣地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株式会社は、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。 |
| 想 定 N O I | 年間：87 百万円 (参考：第3期及び第4期の予想NOI 合計値：88 百万円) |

(注1) 容積率は本来 480%ですが、建築基準法第 52 条第9項の適用による容積率緩和により 500%となっています。また、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。

(注2) 本物件については、トーセイ株式会社による売主の負担と責任において、空調更新工事を実施することを約しておりますが、本投資法人取得後も、引き続き当該工事が継続される予定です。当該工事が完了した後の長期修繕費については、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査・診断報告書 追加報告」によると 11,954 千円（年平均額）となる見込みです。

<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 | 西葛西トーセイビル | | |
| 鑑定評価額 | 1,860,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成27年8月31日 | | |
| | 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 1,860,000,000 | 直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を、両価格を関連づけて試算。 |
| | 直接還元法による価格 | 1,890,000,000 | 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) | 160,229,755 | |
| | ア) 潜在総収益 | 167,476,320 | 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 | 7,246,565 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。 |
| | (2) 運営費用 | 54,307,962 | |
| | 維持管理費 | 10,641,600 | 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 | 21,793,950 | 類似不動産の水光熱費の水準、収入実績に基づき査定。 |
| | 修繕費 | 3,287,250 | 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 | 2,739,233 | 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 | 1,325,584 | 過年度実績額、対象不動産の個別性を考慮して査定。 |
| | 公租公課 | 12,368,869 | 平成27年度課税明細等に基づき査定。 |
| | 損害保険料 | 318,700 | 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 | 1,832,776 | CMフィー、雑費等を計上。 |
| | (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 105,921,793 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 1,672,067 | 運用利回りを2.0%として運用益を査定。 |
| | (5) 資本的支出 | 7,670,250 | 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)) | 99,923,610 | |
| | (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上査定。 |
| | DCF法による価格 | 1,820,000,000 | |
| | 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上査定。 |
| | 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上査定。 |
| 積算価格 | | 1,590,000,000 | |
| | 土地比率 | 74.4% | |
| | 建物比率 | 25.6% | |
| 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-06 新横浜センタービル | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,364百万円 | |
| 取得予定年月日 | 平成27年11月17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20年5月30日 | |
| 信託期間満了日 | 平成37年11月16日 | |
| 前所有者（前受益者） | エコフレンドリー・ツー合同会社 | |
| 所在地（住居表示） | 神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目5番15号 | |
| 土地 | 容積率/建ぺい率 | 800%/100%（注） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 688.24㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 建築時期 | 平成2年12月 |
| | 構造及び階数 | 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9階 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 延床面積 | 5,809.25㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | 1,550百万円 | |
| 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27年8月 |
| | 調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 |
| | 長期修繕費 | 19,378千円 |
| | 再調達価格 | 1,610,000千円 |
| PML値 | 6.47% | |
| PML調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスク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27年11月17日 |
| | 賃貸開始予定日 | 平成27年11月17日 |
| | 契約期間 | 平成28年11月30日（以後、1年間更新） |
| | テナントの総数 | 10 |
| | 年間賃料 | 123百万円 |
| | 敷金・保証金 | 91百万円 |
| | 総賃貸可能面積 | 3,891.45㎡ |
| | 総賃貸面積 | 3,593.68㎡ |
| | 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） | 5.8% |
| | 稼働率 | 92.3% |
| | 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、 | |

<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（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。

| | |
|-------|--|
| | 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 | ・機械式駐車場の設備につき、取得後、本投資法人の負担にて更新工事を予定しています。 |
| 想定NOI | 年間：85百万円 (参考：第3期及び第4期の予想NOI合計値：87百万円) |

(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 | 新横浜センタービル | |
| 鑑定評価額 | 1,550,000,000円 | |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成27年8月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,550,000,000 | 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 | 1,570,000,000 | 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) | 145,185,000 | |
| ア) 潜在総収益 | 152,935,000 | 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 | 7,750,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。 |
| (2) 運営費用 | 51,904,000 | |
| 維持管理費 | 13,727,000 | 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 | 15,243,000 | 類似不動産の水光熱費の水準、収入実績に基づき査定。 |
| 修繕費 | 5,813,000 | 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 | 2,702,000 | 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 | 936,000 | 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 | 13,023,000 | 平成27年度課税明細等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 460,000 | 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)) | 93,281,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1,890,000 | 運用利回りを2.0%として運用益を査定。 |
| (5) 資本的支出 | 13,564,000 | 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)) | 81,607,000 | |
| (7) 還元利回り | 5.2% | 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上査定。 |
| DCF法による価格 | 1,520,000,000 | |
| 割引率 | 5.0% | 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上査定。 |
| 最終還元利回り | 5.4% | 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上査定。 |
| 積算価格 | 1,580,000,000 | |
| 土地比率 | 73.2% | |
| 建物比率 | 26.8% | |
| 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 | Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,950 百万円 | |
| 取得予定年月日 | 平成 27 年 11 月 17 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 12 月 22 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 37 年 11 月 16 日 | |
| 前所有者（前受益者） | トーセイ株式会社 | |
| 所在地（住居表示） | 埼玉県入間市東藤沢 2 丁目 18 番 20 号 | |
| 土地 | 容積率／建ぺい率 | 200％／60％ |
| | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 敷地面積 | 13,832.56 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 建築時期 | 平成 9 年 8 月 |
| | 構造及び階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 地上 2 階 |
| | 用途 | 店舗 |
| | 延床面積 | 6,131.07 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | 2,060 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 27 年 9 月 |
| | 調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 |
| | 長期修繕費 | 8,605 千円 |
| | 再調達価格 | 685,000 千円 |
| PML 値 | 5.85% | |
| PML 調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスク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／トーセイ株式会社 | |
| 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／賃料固定型 ML 契約 | |
| | 契約締結予定日 | 平成 27 年 11 月 17 日 |
| | 賃貸開始予定日 | 平成 27 年 11 月 17 日 |
| | 契約期間 | 平成 37 年 11 月 30 日（以後、2 年間更新） |
| | テナントの総数 | 1（1） |
| | 年間賃料 | 144 百万円 |
| | 敷金・保証金 | 72 百万円 |
| | 総賃貸可能面積 | 6,089.72 m ² |
| | 総賃貸面積 | 6,089.72 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） | 9.0% |
| | 稼働率 | 100% |
| | その他特筆すべき事項 | ・本物件については、平成 27 年 9 月 30 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、本投資法人による取得時に同社及びトーセイ株式会社との間で、賃料固定型 ML 契約が締結される予定であることから、上記各項目は当該賃料固定型 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。

| | |
|---------------|--|
| | <p>なお、賃借人であるトーセイ株式会社は、賃料固定型 ML 契約締結日以降5年間、原則として本契約を解除することはできず、当該期間中に本契約が解除された場合、賃借人であるトーセイ株式会社は、本契約解除の日から解約禁止期間満了日までの賃料相当額を速やかに賃貸人である本投資法人に支払うものとされています。また契約期間満了日の6か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互い何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに2年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トーセイ・コミュニティ株式会社及びトーセイ株式会社との間で締結される予定の当該賃料固定型 ML 契約は普通賃貸借契約であり、トーセイ株式会社による解約申入れや賃料が減額される可能性があるため、契約時点の賃料が契約期間満了まで維持される保証はありません。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 契約締結日以降5年間、原則として本契約を解約することはできず、当該期間中に本契約が解除された場合、賃借人であるトーセイは、本契約解除の日から解約禁止期間満了日までの賃料相当額を速やかに賃貸人である本投資法人に支払うものとされています。 |
| 担 保 設 定 の 有 無 | <p>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。）</p> |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の北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株式会社は、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。 ・本土地の南西側道路は、都市計画道路（3・4・7東京街道線、昭和30年11月10日計画決定）に指定されており、本土地の南西側の一部（面積約235㎡）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南西側は現在の道路境界線より約3.5m後退する予定です。 ・本土地北端において、本土地から市道側へコンクリート塀が越境しています。 |
| 想 定 N O I | <p>年間：126 百万円 （参考：第3期及び第4期の予想 NOI 合計値：126 百万円）</p> |

<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 | 武蔵藤沢トーセイビル | |
| 鑑定評価額 | 2,060,000,000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27年8月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 2,060,000,000 | 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 | 2,060,000,000 | 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) | 144,401,000 | |
| ア) 潜在総収益 | 144,401,000 | 予定貸室賃料収入のほか土地使用料収入等を計上。 |
| イ) 空室等損失等 | 0 | 予定賃貸借契約内容等を勘案し計上しない。 |
| (2) 運営費用 | 16,374,000 | |
| 維持管理費 | 0 | 店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。 |
| 水道光熱費 | 0 | 予定賃借人負担であるため計上しない。 |
| 修繕費 | 2,582,000 | エンジニアリング・レポートにおける長期修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。 |
| PMフィー | 2,166,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率、対象不動産個性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関する費用等については計上しない。 |
| 公租公課 | 11,394,000 | 平成27年度の税額総額課税標準額に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 200,000 | 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 | 32,000 | 送金手数料をその他費用として計上。 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 128,027,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1,440,000 | 運用利回りを2.0%として運用益を査定。 |
| (5) 資本的支出 | 6,084,000 | エンジニアリング・レポートにおける長期修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 123,383,000 | |
| (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上査定。 |
| DCF法による価格 | 2,050,000,000 | |
| 割引率 | 5.6% | 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 | 6.2% | 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 | 1,550,000,000 | |
| 土地比率 | 81.7% | |
| 建物比率 | 18.3% | |
| 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 | 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説得力を有すると判断し、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-09 SEA SCAPE 千葉みなと | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 2,800 百万円 | |
| 取得予定年月日 | 平成 27 年 11 月 17 日 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ 信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成 20 年 5 月 22 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 37 年 11 月 16 日 | |
| 前所有者（前受益者） | トーセイ株式会社 | |
| 所在地（住居表示） | 千葉県千葉市中央区中央港 1 丁目 24 番 14 号 | |
| 土地 | 容積率/建ぺい率 | 400%/100%（注 1） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 1,991.57 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（注 2） 地下 1 階/地上 13 階 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 7,571.58 m ² （注 3） |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | 3,010 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 27 年 7 月 |
| | 調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 |
| | 長期修繕費 | 13,280 千円 |
| | 再調達価格 | 2,185,000 千円 |
| P M L 値 | 7.30% | |
| P M L 調査会社 | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | |
| M L 会社 | トーセイ・コミュニティ株式会社 | |
| P M 会社 | トーセイ・コミュニティ株式会社 | |
| 賃貸借の状況 | パススルー型 ML 契約 | |
| 契約締結予定日 | 平成 27 年 11 月 17 日 | |
| 賃貸開始予定日 | 平成 27 年 11 月 17 日 | |
| 契約期間 | 平成 28 年 11 月 30 日（以後、1 年間更新） | |
| テナントの総数 | 117 | |
| 年間賃料 | 202 百万円 | |
| 敷金・保証金 | 54 百万円 | |
| 総賃貸可能面積 | 6,758.23 m ² | |
| 総賃貸面積 | 5,903.74 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） | 10.0% | |
| 稼働率 | 87.4% | |
| 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、 | |

<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。

| | |
|-------|--|
| | 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 | 特記事項はありません。 |
| 想定NOI | 年間：158 百万円 (参考：第3期及び第4期の予想NOI合計値：160 百万円) |

(注1) 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。

(注2) 本物件は附属建物（駐車場及び店舗）を鉄骨鉄筋コンクリート造で建築されていますが、構造については、主たる建物の不動産登記簿上の情報を記載しています。

(注3) 主たる建物及び附属建物の店舗部分についての延床面積を記載しています。

<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。

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---------------------------------|---|--|
| 物件名 | SEA SCAPE千葉みなと | |
| 鑑定評価額 | 3,010,000,000円 | |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成27年8月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 3,010,000,000 | 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 | 3,030,000,000 | 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) | 237,361,000 | |
| ア) 潜在総収益 | 256,692,000 | 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 | 19,331,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。 |
| (2) 運営費用 | 65,442,000 | |
| 維持管理費 | 15,807,000 | 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 | 18,092,000 | 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 | 5,954,000 | 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 | 4,339,000 | 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 | 5,843,000 | 地域の慣行、対象不動産の個性等を考慮して査定。 |
| 公租公課 | 14,769,000 | 平成27年度課税明細等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 638,000 | 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)) | 171,919,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1,262,000 | 運用利回りを2.0%として運用益を査定。 |
| (5) 資本的支出 | 9,296,000 | 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)) | 163,885,000 | |
| (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上査定。 |
| DCF法による価格 | 2,980,000,000 | |
| 割引率 | 5.2% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定。 |
| 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上査定。 |
| 積算価格 | 2,310,000,000 | |
| 土地比率 | 37.6% | |
| 建物比率 | 62.4% | |
| 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（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。

4. 取得先の概要

- 04 関内トーセイビルⅡ
- 05 西葛西トーセイビル
- Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル
- Rd-09 SEA SCAPE 千葉みなど

| | |
|--------------------------|--|
| (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(平成27年8月31日現在) |
| (6) 設 立 年 月 日 | 昭和25年2月2日 |
| (7) 純 資 産 | 35,435,856千円(平成27年8月31日現在) |
| (8) 総 資 産 | 94,326,807千円(平成27年8月31日現在) |
| (9) 大株主及び持株比率 | 山口 誠一郎(26.7%)、有限会社ゼウスキャピタル(12.4%)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(5.3%) |
| (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10.0%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を賃料固定型ML契約に基づき賃借しています。なお、取得予定資産である武蔵藤沢トーセイビルについて取得日に当該会社と賃料固定型ML契約を締結する予定です。 |
| 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。 |

○-06 新横浜センタービル

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| (1) 名 称 | エコフレンドリー・ツー合同会社 |
| (2) 所 在 地 | 東京都中央区日本橋二丁目9番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・エル 職務執行者 神永 信吾 |
| (4) 事 業 内 容 | 信託受益権の保有及び売買 |
| (5) 資 本 金 | 300千円 |
| (6) 設 立 年 月 日 | 平成26年8月27日 |
| (7) 純 資 産 | 売主の同意を得られていないため、非開示としています。 |
| (8) 総 資 産 | 売主の同意を得られていないため、非開示としています。 |
| (9) 大 株 主 | 売主の同意を得られていないため、非開示としています。 |

<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。

| | |
|--------------------------|---|
| (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、当該会社は本資産運用会社が無限責任組合員として1.2%出資する投資事業有限責任組合から匿名組合出資を受けています。また、当該会社は本資産運用会社の親会社（100%出資）であるトーセイ株式会社から7.5%の匿名組合出資を受けています。 |
| 人的関係 | 本日現在において人的関係はありません。 |
| 取引関係 | 本資産運用会社の私募ファンド運用部門による当該会社のアセット・マネージャーに対する補助業務の提供をしています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 本資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人等に該当します。 |

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が原則です。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 | |
| 関内トーセイビルⅡ | 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 | | — | |
| | 3,964百万円 | 平成27年2月 | — | — | — | — |
| 西葛西トーセイビル | 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年を超えて所有しているため省略 | 平成26年6月 | — | — | — | — |
| 新横浜センタービル | ①エコフレンドリー・ツー合同会社 ②投資事業有限責任組合を通じた出資先。本資産運用会社の規程にもとづく利害関係人 ③投資運用目的で取得 | | 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。

| | | | | | | |
|-----------------|--|---------|---------------|---|---|---|
| | 1年を超えて所有しているため省略 | 平成26年9月 | — | — | — | — |
| 武蔵藤沢トーセイビル | 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 | | — | |
| | 1,653百万円 (注2) | 平成27年5月 | — | — | — | — |
| SEA SCAPE 千葉みなと | 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年を超えて所有しているため省略 | 平成26年7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おり、トーセイ株式会社の取得価格にかかわらず本投資法人の取得予定価格は妥当であると判断しています。

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27年10月28日 |
| 取得契約締結日 | 平成27年10月28日 |
| 代金支払予定日 | 平成27年11月17日 |
| 物件引渡予定日 | 平成27年11月17日 |

(注)「代金支払予定日」及び「物件引渡予定日」は、本募集の払込期日の決定等に伴い、変更される可能性があります。

8. 今後の見通し

平成28年4月期(平成27年11月1日～平成28年4月30日)及び平成28年10月(平成28年5月1日～平成28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、本日公表の「平成28年4月期(第3期)の運用状況の予想及び1口当たり分配予想の修正並びに平成28年10月期(第4期)の運用状況の予想及び1口当たり分配予想について」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) 資産のポートフォリオ一覧
- (3) 地図及び外観写真

<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) 鑑定評価書の概要 (一覧)

| 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-04 | 関内トーセイビルⅡ | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 4,380 | 2,560 | 4,470 | 5.2 | 4,280 | 5.0 | 5.4 | 242,380 | 5.91 |
| | O-05 | 西葛西トーセイビル | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,860 | 1,590 | 1,890 | 5.3 | 1,820 | 5.1 | 5.5 | 105,921 | 6.19 |
| | O-06 | 新横浜センタービル | 森井総合鑑定株式会社 | 1,550 | 1,580 | 1,570 | 5.2 | 1,520 | 5.0 | 5.4 | 93,281 | 6.84 |
| | 小計 | | - | 7,790 | 5,730 | 7,930 | | 7,620 | | | 441,582 | 6.16 |
| 商業施設 | Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2,060 | 1,550 | 2,060 | 6.0 | 2,050 | 5.6 | 6.2 | 128,027 | 6.57 |
| | 小計 | | - | 2,060 | 1,550 | 2,060 | | 2,050 | | | 128,027 | 6.57 |
| オフィス及び商業施設の中計 | | | | 9,850 | 7,280 | 9,990 | | 9,670 | | | 569,609 | 6.24 |
| 住宅 | Rd-09 | SEA SCAPE 千葉みなと | 森井総合鑑定株式会社 | 3,010 | 2,310 | 3,030 | 5.4 | 2,980 | 5.2 | 5.6 | 171,919 | 6.14 |
| | 小計 | | - | 3,010 | 2,310 | 3,030 | | 2,980 | | | 171,919 | 6.14 |
| 合計/平均 | | | | - | 12,860 | 9,590 | 13,020 | | 12,650 | | 741,528 | 6.22 |

(注1) 「鑑定 NOI」は、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記載しています。なお、鑑定 NOI は千円以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定 NOI 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。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、各取得予定資産に係る鑑定 NOI の合計を取得予定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(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。

参考資料

(2) 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 (予定) 価格 (百万円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) | 鑑定NOI (千円) (注4) | 鑑定 NOI 利回り (%) (注5) | 総賃貸 可能 面積 (㎡) (注6) | PML 値 (%) (注7) | 稼働率 (%) (注9) |
|---------------|---------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| O-01 | 多摩センタートーセイビル (注10) | 26.1 | 東京都 多摩市 | 3,370 | 11.5 | 3,390 | 231,213 | 6.86 | 9,737.49 | 4.36 | 100.0 (55.8) |
| O-02 | KM新宿ビル | 24.0 | 東京都 新宿区 | 2,057 | 7.0 | 2,240 | 117,002 | 5.69 | 3,403.96 | 5.52 | 96.6 |
| O-03 | 日本橋浜町ビル | 24.8 | 東京都 中央区 | 1,830 | 6.2 | 1,950 | 111,296 | 6.08 | 3,334.40 | 6.11 | 100.0 |
| O-04 | 関内トーセイビルII | 31.5 (注12) | 神奈川県 横浜市 | 4,100 | 14.0 | 4,380 | 242,380 | 5.91 | 6,916.21 | 11.54 | 100.0 |
| O-05 | 西葛西トーセイビル | 21.6 | 東京都 江戸川区 | 1,710 | 5.8 | 1,860 | 105,921 | 6.19 | 3,187.97 | 3.84 | 88.9 |
| O-06 | 新横浜センタービル | 24.7 | 神奈川県 横浜市 | 1,364 | 4.6 | 1,550 | 93,281 | 6.84 | 3,891.45 | 6.47 | 92.3 |
| オフィス 小計 | | | | 14,431 | 49.2 | 15,370 | 901,093 | 6.24 | 30,471.48 | | 97.5 |
| Rt-01 | 稲毛海岸ビル | 22.8 | 千葉県 千葉市 | 2,380 | 8.1 | 2,540 | 165,383 | 6.95 | 5,890.92 | 6.49 | 100.0 |
| Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル (注11) | 18.1 | 埼玉県 入間市 | 1,950 | 6.6 | 2,060 | 128,027 | 6.57 | 6,089.72 | 5.85 | 100.0 (100.0) |
| 商業施設 小計 | | | | 4,330 | 14.7 | 4,600 | 293,410 | 6.78 | 11,980.64 | | 100.0 |
| オフィス及び商業施設 中計 | | | | 18,761 | 63.9 | 19,970 | 1,194,503 | 6.37 | 42,452.12 | | 98.2 |
| Rd-01 | T's garden 高円寺 | 4.6 | 東京都 杉並区 | 1,544 | 5.3 | 1,810 | 82,213 | 5.32 | 2,169.38 | 7.91 | 98.6 |
| Rd-02 | ライブ赤羽 | 26.5 | 東京都 北区 | 1,227 | 4.2 | 1,380 | 76,734 | 6.25 | 3,876.32 | 7.45 | 98.6 |
| Rd-03 | 月光町 アパートメント | 7.4 | 東京都 目黒区 | 1,000 | 3.4 | 1,090 | 51,680 | 5.17 | 1,392.13 | 8.98 | 93.1 |
| Rd-04 | T's garden 川崎大師 | 6.6 | 神奈川県 川崎市 | 980 | 3.3 | 1,050 | 56,769 | 5.79 | 2,067.77 | 7.38 | 93.2 |
| Rd-05 | アビタート蒲田 | 24.2 | 東京都 大田区 | 836 | 2.8 | 898 | 47,789 | 5.72 | 1,768.23 | 7.82 | 100.0 |
| Rd-06 | マーランドファイブ | 25.4 | 埼玉県 富士見市 | 830 | 2.8 | 864 | 58,357 | 7.02 | 2,727.50 | 4.00 | 88.2 |

<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。

| | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|---------------|-------------|--------|-------|--------|-----------|------|-----------|--------------|-------|
| Rd-07 | アブニール白妙 | 20.5 | 神奈川県 横浜市 | 780 | 2.7 | 862 | 52,108 | 6.68 | 2,499.93 | 7.57 | 100.0 |
| Rd-08 | ドミトリー原町田 | 23.1 | 東京都 町田市 | 600 | 2.0 | 646 | 40,302 | 6.72 | 1,865.52 | 5.29 | 98.3 |
| Rd-09 | SEA SCAPE 千葉みなと | 7.5 | 千葉県 千葉市 | 2,800 | 9.5 | 3,010 | 171,919 | 6.14 | 6,758.23 | 7.30 | 87.4 |
| 住宅 小計 | | | | 10,597 | 36.1 | 11,610 | 637,871 | 6.02 | 25,125.01 | | 93.9 |
| 合計／平均 | | 21.0 (注12) | - | 29,358 | 100.0 | 31,580 | 1,832,374 | 6.24 | 67,577.13 | 3.71 (注8) | 96.6 |

(注1) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成27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まれません。

(注3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各運用資産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) 「鑑定NOI」は、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記載しています。なお、鑑定NOIは千円以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI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。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、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、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）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27年8月31日現在における各運用資産及び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部分の面積の合計を記載しています。

(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（再）評価報告書」に記載された各運用資産及び各取得予定資産に係る建物のPML値を記載しています。

(注8) 「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27年9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27年8月31日現在における各運用資産及び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、当該運用資産及び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。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、各運用資産及び各取得予定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) 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、同社とトーセイ株式会社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ML契約に変更されています。

(注11) 武蔵藤沢トーセイビルについては、平成27年9月30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、本投資法人による取得時に同社及びトーセイ株式会社との間で賃料固定型ML契約が締結される予定であることから、総賃貸面積については、当該賃料固定型ML契約に基づき記載しています。

(注12) 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。建築時期の記載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を記載し、関内トーセイビルIIの築年数及び平均築年数はかかる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。

西葛西トーセイビル



SEA SCAPE 千葉みなと



＜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。