

平成 28 年 6 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
 トーセイ・リート投資法人
 代表者名 執行役員 黒山 久章
 (コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役会長兼社長 中村 博
 問い合わせ先 REIT 運用本部
 財務企画部長 吉田 圭一
 (TEL. 03-5425-2704)

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 (西台 NC ビル)

トーセイ・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、本日、下記のとおり不動産信託受益権 (以下「本物件」といいます。) の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。) 及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

また、本物件の取得に伴い貸借の開始を行うこととなりますので、併せてお知らせいたします。なお、貸借の状況については現在の内容を記載しておりますが、その内容に変更があった場合には、改めてお知らせします。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
オフィス	O-07	西台 NC ビル	東京都板橋区	1,481	6.02

- (1) 売買契約締結日 : 平成 28 年 6 月 15 日
- (2) 取得予定年月日 : 平成 28 年 8 月 31 日 (注3)
- (3) 取得先 : トーセイ株式会社 (後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
- (4) 取得資金 : 借入金 (注4) 及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡し時に全額支払い

(注1) 「取得予定価格」は、本物件に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注2) 「鑑定 NOI 利回り」は、本物件に係る 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 28 年 5 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、本物件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) 当該借入金については、決定次第お知らせします。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産投資信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得の理由

西台 NC ビルは、本投資法人が規約に定めている「資産運用の基本方針」及び「投資方針」に適合したオフィスビルであり、東京 23 区（都心 5 区(注)を除く）におけるポートフォリオの充実を図り、中長期にわたり安定した収益を確保するため、取得を決定しました。本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは 18 物件、取得価格合計は 308 億円にまで拡大する予定です。

本物件の取得は投信法上の利害関係人等との取引に該当します。このような場合、取得予定価格は鑑定評価額（下記「3. 本物件及び賃貸予定の内容」に定義します。）以下であることを取引の前提としており、本資産運用会社において本物件について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、本物件から得られる想定 NOI（下記「3. 本物件及び賃貸予定の内容」に定義します。）を算出しています。こうした検証の結果、本物件の取得は本投資法人の投資基準を上回り、本物件の取得予定価格は妥当であると判断しました。

また、本投資法人は、平成 28 年 1 月 28 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、取得予定である本物件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。

(注)「都心 5 区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。

3. 本物件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本物件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注に記載のとおりです。

物 件 名 称	西台 NC ビル	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	1,481 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	平成 28 年 8 月 31 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（注 3）	
信 託 設 定 日	平成 28 年 5 月 31 日（注 3）	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 5 月 31 日（注 3）	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都板橋区高島平 1 丁目 83 番 1 号（注 4）	
土 地	建ぺい率/容積率	100%/400%（注 5）
	用 途 地 域	商業地域（注 5）
	敷 地 面 積	1,394.73 m ² （注 5）
	所 有 形 態	所有権（注 5）
建 物	建 築 時 期	平成 4 年 3 月（注 6）
	構 造 及 び 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建（注 6）
	用 途	事務所・店舗・駐車場（注 6）
	延 床 面 積	6,214.11 m ² （注 6）
	所 有 形 態	所有権（注 6）
鑑 定 評 価 額	1,580 百万円（注 7）	
鑑 定 評 価 機 関	一般社団法人日本不動産研究所（注 7）	
建 物 状 況 調 査	調 査 日	平成 28 年 4 月 22 日
	調 査 会 社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社
	長 期 修 繕 費	15,286 千円（注 8）
	再 調 達 価 格	1,543 百万円
P M L 値	5.25%（注 9）	

<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、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 M L 調 査 会 社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社（注9）
M L 会 社	トーセイ・コミュニティ株式会社（予定）（注10）
P M 会 社	トーセイ・コミュニティ株式会社（予定）（注11）
賃貸借の状況（注12）	パススルー型ML契約（予定）
契約締結予定日	未定
賃貸開始予定日	平成28年8月31日
契約期間	未定
テナントの総数	6（平成28年4月30日時点）
年間賃料	137百万円
敷金・保証金	84百万円
総賃貸可能面積	3798.48 m ²
総賃貸面積	3798.48 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）	5.3%
稼働率	100%
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（本投資法人による本物件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、本物件の信託受益権について、後日行う新規の借入れに関連して、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、本物件について、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（注13）	特記事項はありません。
想定NOI（注14）	年間：93百万円 （参考：第4期及び第5期の予想NOI合計値：74百万円）

（注1） 取得先から提供を受けた資料等に基づき、平成28年6月15日現在で判明している内容を記載しています。

（注2） 記載する数値、比率及び年数は、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。

（注3） 「信託受託者」は、本物件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。

（注4） 「所在地（住居表示）」は、本物件の住居表示を記載しています。

（注5） 「建ぺい率」は、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。「容積率」は、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。「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、本物件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。

（注6） 「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、本物件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。

（注7） 「鑑定評価額」は、平成28年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が投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に本物件の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書をいいます。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。

（注8） 「長期修繕費用」は、SOMPO リスケアマネジメント株式会社が作成した建物状況調査報告書に記載の今後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。

（注9） 本投資法人は、本物件を取得する際のデューディリジェンスの一環として SOMPO リスケアマネジメント株式会社に依頼し、

<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、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。

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、SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の「地震 PML 評価報告書」に記載された本物件建物の PML 値を記載しています。地震 PML 評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPO リスクアマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(注10) 「ML 会社」は、本日現在、本物件につ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。トーセイ・コミュニティ株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係人取引規程上の利害関係人に該当します。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。「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。

(注11) 「PM 会社」は、本日現在、本物件につ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。トーセイ・コミュニティ株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係人取引規程上の利害関係人に該当します。

(注12) 「賃貸開始予定日」は、物件取得予定日を記載しています。「テナントの総数」は、本物件に係る各賃貸借契約に基づき、本物件のテナント数を記載しています。

「年間賃料」は、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（平成 28 年 4 月 30 日現在で入居済みのものに限ります。）上の年間賃料を 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。

「敷金・保証金」は、本物件に係るエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約（平成 28 年 4 月 30 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。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、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れ又は賃料不払いがある場合にも、平成 28 年 4 月 30 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。

「総賃貸可能面積」は、本物件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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

「総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）」は、本物件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本物件の賃貸可能面積の割合を記載しています。

「稼働率」は、本物件に係る総賃貸可能面積に対してエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載しています。

「その他特筆すべき事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、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。

(注13) 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、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。

(注14) 「想定 NOI」は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等をもとに、本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 10 月期（第 4 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正並びに平成 29 年 4 月期（第 5 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 4 期及び第 5 期の予想数値ではありません。）。

4. 取得先の概要

(1)	名 称	トーセイ株式会社
(2)	所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目 2 番 3 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
(4)	事 業 内 容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業

<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、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。

(5) 資本金	6,421,392千円(平成28年2月29日現在)
(6) 設立年月日	昭和25年2月2日
(7) 純資産	28,056,573千円(平成28年2月29日現在)
(8) 総資産	102,869,029千円(平成28年2月29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%)、KBLEPB Ordinary Account 107501(5.0%)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。 当該会社は、平成28年4月末時点において、本投資法人の発行済投資口数の5.96%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社(出資割合100%)であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の代表取締役及び監査役を除く役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。また当該会社は、多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルを賃料固定型ML契約に基づき賃借しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等、及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者(以下「特別な利害関係にある者」といいます。)からの物件取得等の状況は、以下のとおりです(会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。)

なお、不動産の売買に際しては、本投資法人においては、取得(予定)価格/売却(予定)価格は収益還元法により算定した収益価格を考慮して決定することを原則としています。一方で、トーセイ株式会社の取得価額は、取引に際して前々所有者(トーセイ株式会社は本物件を取得した後、信託譲渡することにより信託受益権として取得しているため、「前々所有者」とは、トーセイ株式会社に対して本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ことがあります。本投資法人は、本物件の取得予定価格の決定に際しては、上記「2. 取得の理由」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	
西台NC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		—	
	1,457百万円 (注2)	平成28年5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、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。

(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)前所有者(売主)であるトーセイ株式会社の取得価格には、本投資法人へ売却するまでに売主負担で行う予定の資本的支出工事費用(約14百万円)及び諸費用(約7百万円)は含まれていません。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)について

本物件に係る信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。

物件名称	売買契約締結日	取得予定日
西台NCビル	平成28年6月15日	平成28年8月31日

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を設定した理由

本投資法人の平成28年10月期(第4期)及び平成29年4月期(第5期)における運用状況の予想及び分配予想の数値公表にあたり、本物件取得による影響を踏まえた公表を行うために、本日付で売買契約を締結しました。

(3) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の投資法人の財務への影響

本取得資産にかかる信託受益権売買契約上、本投資法人の責めに帰すべき事由のみにより契約が終了した場合、本投資法人は売主がこれに起因又は関連して被った損害等を賠償又は補償するものとされております。

但し、当該契約においては、取引実行日までに売買代金の支払い等の用に供する借入金を調達できなかったときは、本投資法人が損害等の賠償及び補償その他何ら負担することなく当該契約は当然に終了するものとされており、また、本投資法人の責めに帰すべき事由によらずに代金支払い義務を履行できないような場合においても賠償及び補償その他売主に対し何ら負担も生じないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

6. 媒介の概要

本物件取得に係る取引に媒介はありません。

7. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

本日現在、取得資金については借入金を予定しており、物件引渡時に一括決済する予定です。借入れについては、決定次第お知らせします。

(2) 取得の日程

取得決定日	平成28年6月15日
売買契約締結日	平成28年6月15日
代金支払予定日	平成28年8月31日
物件引渡予定日	平成28年8月31日

8. 今後の見通し

平成28年10月期(平成28年5月1日～平成28年11月30日)及び平成29年4月(平成28年11月1日～平成29年4月30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11月期(第4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29年4月期(第5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。

<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、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。

9. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	西台NCビル	
鑑定評価額	1,580百万円	
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成28年5月31日	
項目	内容(円)	概要等
収益価格	1,580,000,000	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	1,590,000,000	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)	150,842,000	
ア) 潜在総収益	157,998,000	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	7,156,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	61,654,000	
維持管理費	16,500,000	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	20,000,000	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	4,748,000	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	2,758,000	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	630,000	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	16,640,000	平成27年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	378,000	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))	89,188,000	
(4) 一時金の運用益	1,415,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	11,310,000	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))	79,293,000	
(7) 還元利回り	5.0%	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	1,560,000,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格

<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、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。

			及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格		1,570,000	
土地比率		69.0%	
建物比率		31.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項			収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。

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

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/>

(参考資料)

- (1) 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- (2) 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、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）本物件取得後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)	取得(予定) 年月日 (注4)
O-01	多摩センタートーセイビル	26.8	東京都 多摩市	3,370	10.9	平成26年11月28日
O-02	KM新宿ビル	24.6	東京都 新宿区	2,057	6.7	平成26年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	25.5	東京都 中央区	1,830	5.9	平成26年11月28日
O-04	関内トーセイビルII	32.2 (注5)	神奈川県 横浜市	4,100	13.3	平成27年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	22.2	東京都 江戸川区	1,710	5.5	平成27年11月17日
O-06	新横浜センタービル	25.4	神奈川県 横浜市	1,364	4.4	平成27年11月17日
O-07	西台NCビル	24.1	東京都 板橋区	1,481	4.8	平成28年8月31日 (予定)
オフィス 小計				15,912	51.6	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	23.4	千葉県 千葉市	2,380	7.7	平成26年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	18.7	埼玉県 入間市	1,950	6.3	平成27年11月17日
商業施設 小計				4,330	14.0	-
オフィス及び商業施設 中計				20,242	65.6	-
Rd-01	T's garden 高円寺	5.3	東京都 杉並区	1,544	5.0	平成26年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	27.1	東京都 北区	1,227	4.0	平成26年11月28日
Rd-03	月光町 アパートメント	8.1	東京都 目黒区	1,000	3.2	平成26年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	7.3	神奈川県 川崎市	980	3.2	平成26年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	24.9	東京都 大田区	836	2.7	平成26年11月28日
Rd-06	マーランドファイブ	26.0	埼玉県 富士見市	830	2.7	平成26年11月28日

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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	21.2	神奈川県 横浜市	780	2.5	平成26年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	23.8	東京都 町田市	600	1.9	平成26年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなど	8.1	千葉県 千葉市	2,800	9.1	平成27年11月17日
住宅 小計				10,597	34.4	-
合計／平均		21.8	-	30,839	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から平成28年4月30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、各運用資産及び本物件に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3)「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各運用資産及び本物件の取得（予定）価格の割合を記載しています。

(注4)「取得年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日を記載しています。

(注5) 関内トーセイビルⅡは駐車場棟を昭和55年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。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、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）外観写真及び地図



<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、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。