

2020年11月25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

北島 敬義  
 (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 代表取締役社長 若林 要  
 問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司  
 (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4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4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、取得予定資産の取得及びこれに伴う貸借の開始の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定年月日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	媒介の有無
住宅	Rd-33	T's garden センター南	神奈川県横浜市	2020年 12月17日	1,140	4.84	無
	Rd-34	ブルヴァール舞岡	神奈川県横浜市		810	5.61	
	Rd-35	T's garden 小岩	東京都江戸川区		490	5.35	
	Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	神奈川県横浜市		480	6.03	
合計/平均 (4物件)			-	-	2,920	5.34	

- (1) 売買契約締結日 : 2020年11月25日  
 (2) 取得予定年月日 : 上記の表の「取得予定年月日」の項目をご参照ください。  
 (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 : 2020年11月25日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注4)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2)「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注3)「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、「鑑定NOI」は、2020年9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直接還元法における運営純収益をいいます。

(注4) 詳細については本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 資産取得及び貸借の理由

本投資法人の規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、また、運用資産の着実な成長を実現するため、取得予定資産（合計4物件）の取得を決定しました。本投資法人は取得決定に際して、以下の特性を評価しました。

物件番号	物件名	物件の特性
Rd-33	T's garden センター南	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市営地下鉄ブルーライン及びグリーンライン「センター南」駅より徒歩約2分。「センター南」駅から「新横浜」駅及びターミナル駅である「横浜」駅まで、横浜市営地下鉄ブルーライン快速を利用してそれぞれ約9分及び約18分、「渋谷」駅までは横浜市営地下鉄グリーンラインを利用し、「日吉」駅で乗り換え、東急東横線急行電車利用で約42分であり、神奈川県中心部及び都心への接近性は良好である。</li> <li>最寄駅周辺には、ショッピングモールが複数見受けられる。さらに、隣駅である「センター北」駅周辺にもショッピングモールなど多数の商業施設が集積しており、日常生活に必要な物がほとんど手に入るなど、生活利便性に優れている。</li> <li>本物件は、2階が店舗（1区画）及び事務所（2区画）、3階～11階が住居（全73戸）で構成されている。</li> </ul>
Rd-34	ブルヴァル舞岡	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市営地下鉄ブルーライン「舞岡」駅及びJR東海道本線「戸塚」駅より徒歩約22分。「舞岡」駅より「品川」駅まではJR東海道本線乗り換えで約40分、「東京」駅までは約50分である。</li> <li>本物件は地上5階建、総戸数45戸、全戸3LDK型の賃貸マンションである。</li> <li>周辺に公園が近接し、スーパーやコンビニ、病院、区市役所が徒歩圏内にあり、生活利便施設に比較的恵まれた地域である。</li> </ul>
Rd-35	T's garden 小岩	<ul style="list-style-type: none"> <li>京成電鉄京成本線「京成小岩」駅より徒歩約2分、京成バスで京成小岩駅入口よりJR総武線「小岩」駅まで約9分。「京成小岩」駅から都内屈指のターミナル駅である「上野」駅まで約30分、JR山手線乗り換えで、「東京」駅まで約35分である。</li> <li>最寄り駅周辺には各種物販、飲食店舗が集積しており、日常生活に必要な物がほとんど手に入るなど生活利便性に優れている。車両交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境が形成されている。</li> </ul>
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅より徒歩約15分、東急田園都市線「市が尾」駅より徒歩約22分。「都筑ふれあいの丘」駅より「渋谷」駅までは東急東横線乗り換えで約45分、「大手町」駅までは東急目黒線乗り換えで約60分でアクセス可能である。</li> <li>近隣地域を含む周辺地域は、一般住宅を中心として広域的に住宅地域が広がっており、郊外のベッドタウンとして落ち着いた居住環境を有している。</li> <li>本物件は15.61～24.67㎡（1R）が57戸、35.61㎡（1K）が1戸、43.11～48.80㎡（1LDK）が2戸の全60戸で構成されている。</li> </ul>

取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオは54物件、取得価格合計は733億円となる予定です。また、当該取得予定資産の取得は投信法上の利害関係人との取引及び本資産運用会

社の利害関係人取引規程に規定する利害関係人取引に該当します。このような場合、取得予定価格は鑑定評価額（下記「3. 取得予定資産及び賃貸予定の内容」に定義します。）以下であることを前提としており、本資産運用会社において、各取得予定資産から得られる想定 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。）を算出するなどの検証を行っています。このような各取得予定資産の収益性の評価を行った結果、当該取得予定資産の取得は本投資法人の投資基準に合致し、各取得予定資産に係る取得予定価格は妥当であると判断しました。

さらに、本投資法人は、2020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」に記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替の可能性等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基準としており、取得予定資産の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しました。

### 3. 取得予定資産及び賃貸予定の内容

以下の表は、本投資法人が取得を決定した各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表において用いられる用語は以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2020年9月30日現在の状況を記載しています。

（注）以下の文中において記載する数値、比率及び年数は、別途注記する場合を除き、数値については単位未満（小数を記載した場合は記載した位未満）を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

#### (1) 「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」について

- ・「信託受託者」は、各取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「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又は本日現在予定されている信託設定予定の日付を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、本日現在において信託が設定されている物件については、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、変更された後の信託期間満了日を記載しています。本日現在において信託設定がなされていない物件については、本日現在締結予定の不動産管理処分信託契約書において信託期間満了日が予定されている日付を記載しています。

#### (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

- ・「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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、各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。
- ・「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、各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。

- ・「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、各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。なお、附属建物の床面積を含みません。
- ・「所有形態」は、各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、2020年9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、JLL森井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JLL森井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」、「緊急・短期修繕費」について

- ・「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。
  - ①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
  - ②SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
- ・「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。

(7) 「PML値」について

本投資法人は、各取得予定資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスク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・構造計算書を基に、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。その評価を基に建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。「PML値」は、同社作成の「地震PML（再）評価報告書」に記載された各取得予定資産に係る建物のPML値を記載しています。地震PML（再）評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(8) 「ML 会社」について

「ML 会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約（以下「ML 契約」といいます。）を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

なお、「ML 契約」とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人（マスターレシー（「ML 会社」といいます。））を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型マスターリース契約」（以下「賃料固定型 ML 契約」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」（以下「パススルー型 ML 契約」といいます。）とは、ML 契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。「サブ ML 契約」とは、ML 会社とテナントとの間に別の賃借人（サブ ML 会社）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型サブ ML 契約」とは、サブ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。

(9) 「PM 会社」について

「PM 会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

(10) 「賃貸借の状況」について

- ・「契約締結予定日」、「賃貸開始予定日」及び「契約期間」は、各取得予定資産取得時に締結予定の ML 契約に基づき記載しています。なお、「契約締結予定日」及び「賃貸開始予定日」は、取得予定年月日の変更に伴い、変更される可能性があります。
- ・「テナントの総数」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該取得予定資産につき ML 契約が締結されている場合において、パススルー型 ML 契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型 ML 契約の物件又は区画についてはかかる ML 会社をテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML 会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。
- ・「年間賃料」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2020年9月30日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。）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。各取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型 ML 契約が締結されている場合はかかる ML 契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「年間賃料」欄の記載を省略しています。
- ・「敷金・保証金」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2020年9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。各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、2020年9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」「総賃貸面積」「稼働率」等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、各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かかる ML 契約に表示された賃貸面積を記載しています。

- ・「総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）」は、各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総賃貸可能面積の割合を記載しています。
- ・「稼働率」は、各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該取得予定資産につき ML 契約が締結されている場合において、パススルー型 ML 契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型 ML 契約の物件又は区画については ML 契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML 会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。
- ・「その他特筆すべき事項」は、原則として、本日現在の情報を基に、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、本日現在の情報を基に、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(12) 「想定 NOI」について

「想定 NOI」は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、各物件の状況を勘案し算出した定常状態での年間の想定収支を記載しています。

(13) 「不動産鑑定評価書の概要」について

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

物件名称	Rd-33 T's garden センター南	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,140 百万円	
取得予定年月日	2020 年 12 月 17 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2020 年 12 月 17 日	
信託期間満了日	2030 年 12 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央 42 番 13 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	385.78 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	建築時期	2007 年 1 月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上 11 階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,295.54 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,210 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	2020 年 8 月
	調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
	長期修繕費	7,421 千円
	緊急・短期修繕費	670 千円
	再調達価格	631,100 千円
P M L 値	8.65%	
P M L 調査会社	SOMP0 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	2020 年 12 月 17 日
	賃貸開始予定日	2020 年 12 月 17 日
	契約期間	2020 年 12 月 17 日から 2021 年 12 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	68
	年間賃料	74 百万円
	敷金・保証金	3 百万円
	総賃貸可能面積	1,937.78 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	1,867.84 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積／ポートフォリオ全体総賃貸可能面積（割合）	1.0%
	稼働率	96.4%
	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	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定 NOI	年間：55 百万円（参考：2021 年 4 月期及び 2021 年 10 月期の予想 NOI 合計値：49 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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's gardenセンター南	
鑑定評価額	1,210,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2020年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,210,000,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	1,230,000,000	－
(1) 運営収益 (ア)－イ)	76,635,459	－
ア) 潜在総収益	83,117,937	現行賃料、市場賃料等の比較検討を経て、中長期的に収受可能な賃料水準を基に査定
イ) 空室等損失等	6,482,478	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	21,421,993	－
維持管理費	4,344,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	1,265,780	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	3,543,548	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)
PMフィー	2,407,315	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定 (CMフィーを含む)
テナント募集費用等	4,098,497	過年度実績等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	4,590,697	2020年度の実額に基づき査定
損害保険料	117,340	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	1,054,816	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	55,213,466	－
(4) 一時金の運用益	31,071	中長期的に安定的な一時金額に対し、一定料率を乗じて査定
(5) 資本的支出	4,800,833	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	50,443,704	－
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF法による価格	1,190,000,000	－
割引率	3.9%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
最終還元利回り	4.3%	上記還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	811,000,000	－
土地比率	78.2%	－
建物比率	21.8%	－
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	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。	



物 件 名 称	Rd-34 プールヴァル舞岡	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	810 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2020 年 12 月 17 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2020 年 4 月 1 日	
信 託 期 間 満 了 日	2030 年 3 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市戸塚区舞岡町 122 番地 5	
土 地	容積率／建ぺい率	200％／60％
	用 途 地 域	第一種住居地域
	敷 地 面 積	3,399.49 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	2003 年 12 月
	構 造 及 び 階 数	鉄筋コンクリート造／地上 5 階
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	3,144.11 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	854 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
建 物 状 況 調 査		
	調 査 日	2020 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	7,438 千円
	緊 急 ・ 短 期 修 繕 費	220 千円
	再 調 達 価 格	759,800 千円
P M L 値	9.79%	
P M L 調 査 会 社	SOMPO 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	2020 年 12 月 17 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2020 年 12 月 17 日
	契 約 期 間	2020 年 12 月 17 日から 2021 年 12 月 末 日（以後、1 年間更新）
	テ ナ ント の 総 数	45
	年 間 賃 料	62 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	2 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,002.40 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	3,002.40 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 可 能 面 積 ／ ポートフォリオ全体総賃 貸可能面積（割合）	1.6%
	稼 働 率	100.0%
	そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該 当 事 項 は あ り ま せ ン。
担 保 設 定 の 有 無	なし	
特 記 事 項	本土地の一部には以下の内容の地上権が設定されています。 目的：一般下水道施設の設置 存続期間：設定契約締結の日から事業用施設存続中 地代：無償 特約：この土地に一般下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物を築造しないものとする。 地上権者：横浜市	
想 定 N O I	年間：45 百万円（参考：2021 年 4 月期及び 2021 年 10 月期の予想 NOI 合計値：42	

	百万円)
--	------

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	プールヴァル舞岡	
鑑定評価額	854,000,000円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2020年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	854,000,000	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	866,000,000	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)	62,905,000	-
ア) 潜在総収益	68,619,000	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	5,714,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	17,438,000	-
維持管理費	3,600,000	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	763,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定
修繕費	4,031,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定
PMフィー	1,841,000	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	2,655,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定
公租公課	4,410,000	2020年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	138,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料等に基づき査定
その他費用	0	-
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	45,467,000	-
(4) 一時金の運用益	23,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,786,000	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))	40,704,000	-
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件、建物条件・その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	841,000,000	-
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上査定
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上査定
積算価格	883,000,000	-
土地比率	78.6%	-
建物比率	21.4%	-
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	

物 件 名 称	Rd-35 T's garden 小岩	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	490 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2020 年 12 月 17 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2020 年 12 月 17 日	
信 託 期 間 満 了 日	2030 年 12 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都江戸川区北小岩六丁目10番13号	
土 地	容積率／建ぺい率	360％／80％（注）
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	480.94 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1993 年 4 月
	構 造 及 び 階 数	鉄骨造／地上8階
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	1,330.30 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	564 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
建 物 状 況 調 査		
	調 査 日	2020 年 10 月
	調 査 会 社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長 期 修 繕 費	2,288 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再 調 達 価 格	337,000 千円
P M L 値	6.29%	
P M L 調 査 会 社	SOMPO 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	2020 年 12 月 17 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2020 年 12 月 17 日
	契 約 期 間	2020 年 12 月 17 日から 2021 年 12 月 末 日（以後、1 年間更新）
	テ ナ ン ト の 総 数	17
	年 間 賃 料	28 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	3 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,188.31 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	1,078.67 m <sup>2</sup>
	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）	0.6%
	稼 働 率	90.8%
	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	なし	
特 記 事 項	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よう最大限努力するとともに、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：25 百万円（参考：2021 年 4 月期及び 2021 年 10 月期の予想 NOI 合計値：22 百万円）
-----------	--

（注）容積率は本来 400%ですが、前面道路による制限により 360%となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden 小岩	
鑑定評価額	564,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2020年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	564,000,000	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	574,000,000	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)	34,547,000	-
ア) 潜在総収益	36,058,000	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	1,511,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	8,313,000	-
維持管理費	2,100,000	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	474,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定
修繕費	1,649,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定
PM フィー	1,200,000	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定
テナント募集費用等	1,342,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定
公租公課	1,323,000	2020年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	62,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料等に基づき査定
その他費用	163,000	-
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,234,000	-
(4) 一時金の運用益	36,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,601,000	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))	24,669,000	-
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件、建物条件・その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による価格	550,000,000	-
割引率	4.1%	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	4.5%	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	409,000,000	-
土地比率	84.7%	-
建物比率	15.3%	-
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	

物 件 名 称	Rd-36 T's garden 都筑ふれあいの丘 II	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	480 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2020 年 12 月 17 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2020 年 12 月 17 日	
信 託 期 間 満 了 日	2030 年 12 月 31 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市都筑区荏田南二丁目 18 番 10 号	
土 地	容積率／建ぺい率	150％／60％
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	1,021.13 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1988 年 9 月
	構 造 及 び 階 数	鉄筋コンクリート造／地上 5 階・地下 1 階
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	1,522.59 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	562 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
建 物 状 況 調 査		
	調 査 日	2020 年 10 月
	調 査 会 社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	長 期 修 繕 費	2,821 千円
	緊急・短期修繕費	該当事項はありません。
	再 調 達 価 格	373,000 千円
P M L 値	9.07%	
P M L 調 査 会 社	SOMPO 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	2020 年 12 月 17 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2020 年 12 月 17 日
	契 約 期 間	2020 年 12 月 17 日から 2021 年 12 月末日（以後、1 年間更新）
	テ ナ ン ト の 総 数	35
	年 間 賃 料	28 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	0 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,049.03 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	751.11 m <sup>2</sup>
	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）	0.6%
	稼 働 率	71.6%（注）
	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	なし	
特 記 事 項	<p>本物件は増築扱いとなる屋外屋根付き駐輪場 1 棟が設置されていますが、当該設置に係る増築の確認通知書及び検査済証の交付が確認されていません。もともと、SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2020 年 10 月 27 日付「T's garden 都筑ふれあいの丘 II・建物状況調査報告書」において、建築基準法等の遵法性については概ね適合していると考えられるとの報告がされています。なお、当該駐輪場について、指定確認検査機関である株式会社都市建築確認センターにより駐輪場調査報告書が作成されており、手続き上の不適合はあるものの、建築基準法等の適合性には問題がないことが記載されています。</p>	

想 定 N O I	年間：27 百万円（参考：2021 年 4 月期及び 2021 年 10 月期の予想 NOI 合計値：24 百万円）
-----------	--

（注）本物件の 2020 年 10 月 31 日時点の稼働率は 76.0%ですが、売主であるトーセイ株式会社が一般事業会社の社宅を全空室の状態で取得し、リニューアル工事を行ったうえで、稼働率を上昇させてきた物件であり、本日時点で契約済みベースでは、本投資法人の取得時には 90%以上の稼働率になる見込みであることから、安定的な稼働となる可能性は十分に高いと判断いたしました。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden 都筑ふれあいの丘II	
鑑定評価額	562,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2020年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	562,000,000	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	574,000,000	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)	45,271,000	—
ア) 潜在総収益	48,136,000	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	2,865,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	16,337,000	—
維持管理費	3,642,000	予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費の水準に基づき査定
水道光熱費	6,016,000	類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定
修繕費	1,697,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定
PMフィー	1,200,000	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定
テナント募集費用等	1,851,000	地域の慣行、対象不動産の個別性も考慮して査定
公租公課	1,862,000	2020年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	69,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料等に基づき査定
その他費用	0	—
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	28,934,000	—
(4) 一時金の運用益	14,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,975,000	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))	26,973,000	—
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件、建物条件・その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	550,000,000	—
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上査定
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上査定
積算価格	432,000,000	—
土地比率	85.0%	—
建物比率	15.0%	—
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	

#### 4. 取得先の概要

①	名 称	トーセイ株式会社
②	所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
④	事 業 内 容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業
⑤	資 本 金	66億円(2020年8月31日現在)
⑥	設 立 年 月 日	1950年2月2日
⑦	純 資 産	577億円(2020年8月31日現在)
⑧	総 資 産	1,598億円(2020年8月31日現在)
⑨	大株主及び持株比率	山口 誠一郎(27.22%)、有限会社ゼウスキャピタル(12.67%)、KBL EPB S.A. 107704(7.94%)(2020年5月31日時点)
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。 当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の9.11%(注1)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、当該会社は、本資産運用会社の取締役会長、代表取締役社長を除く全役員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼職先です。
	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、本投資法人の保有資産である多摩センタートーセイビル、武蔵藤沢トーセイビル、JPT元町ビルの一部区画及びT's garden永山の住宅部分を賃料固定型ML契約に基づき賃借しています(注2)。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 多摩センタートーセイビル、JPT元町ビルの賃料固定型ML契約は2020年11月30日をもって終了となります。

#### 5. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者(以下「特別な利害関係にある者」といいます。)からの物件取得等の状況は、以下のとおりです(会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。)。なお、不動産の売買に際しては、本投資法人においては、取得(予定)価格/売却(予定)価格は収益還元法により算定した収益価格を考慮して決定することを原則としています。一方で、トーセイ株式会社の取得価額は、取引に際して前々所有者(トーセイ株式会社は各物件又は各信託受益権を取得した後、各物件を信託譲渡又は各信託受益権を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又は各信託受益権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	前所有者等		前々所有者等		前々々所有者等	
	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	
T's garden センター南	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		—	
	1,123 百万円	2020 年 1 月	—	—	—	—
ブルヴァール舞岡	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		—	
	729 百万円	2020 年 4 月	—	—	—	—
T's garden 小岩	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得		特別な利害関係に ある者以外		—	
	(注2)	2019 年 10 月	—	—	—	—
T's garden 都筑ふれあいの丘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		—	
	(注2)	2017 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)1年を超えて物件を所有しているため記載を省略しています。

## 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	2020 年 11 月 25 日
売 買 契 約 締 結 日	2020 年 11 月 25 日
代 金 支 払 予 定 日	2020 年 12 月 17 日
物 件 取 得 予 定 日	2020 年 12 月 17 日

(注)「代金支払予定日」及び「物件取得予定日」は、不動産信託受益権売買契約書に従い変更される場合があります。

## 8. 今後の見通し

当該取得予定資産の取得予定日は2020年12月17日であり、本投資法人の2020年10月期(第12期)(2020年5月1日～2020年10月31日)の運用状況の予想に影響を与えませんが、決算作業の過程において、2020年10月期(第12期)の分配予想の修正が生じました。詳細は、本日公表の「2020年10月期(第12期)分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。また、当該取得予定資産の取得により、2021年4月期(第13期)(2020年11月1日～2021年4月30日)の運用状況の予想及び分配予想に対しては、軽微基準の範囲内の影響が生じる見込みです。具体的な予想数値につきましては、2020年12月17日公表予定の「2020年10月期 決算短信(REIT)」にて、2021年10月期(第14期)(2021年5月1日～2021年10月31日)の運用状況の予想及び分配予想とともに、お知らせいたします。

以 上

\* 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) 外観写真及び地図

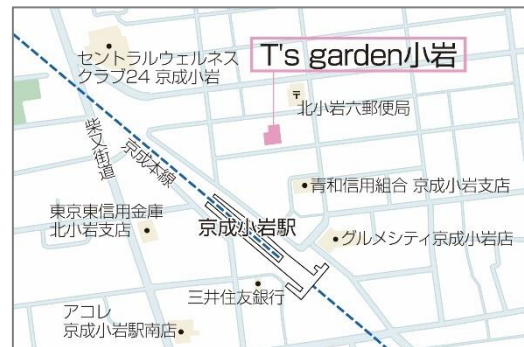
T's garden センター南



ブルヴァール舞岡



T's garden 小岩



T's garden 都筑ふれあいの丘II



## (2) 本投資法人のポートフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)

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	31.2	東京都多摩市	3,370	4.6	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	29.0	東京都新宿区	2,057	2.8	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	29.9	東京都中央区	1,830	2.5	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルII	36.6 (注5)	神奈川県横浜市	4,100	5.6	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	26.7	東京都江戸川区	1,710	2.3	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	29.8	神奈川県横浜市	1,364	1.9	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	28.5	東京都板橋区	1,481	2.0	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	28.9	神奈川県横浜市	2,377	3.2	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	27.2	東京都文京区	1,380	1.9	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	27.2	神奈川県横浜市	1,300	1.8	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	33.6	神奈川県横浜市	3,800	5.2	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	27.6	神奈川県横浜市	2,650	3.6	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	29.6	神奈川県横浜市	2,050	2.8	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	27.7	神奈川県厚木市	880	1.2	2019年11月5日
O-15	八王子トーセイビル	32.6	東京都八王子市	1,600	2.2	2020年5月29日
オフィス 小計				31,949	43.6	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	27.8	千葉県千葉市	2,380	3.2	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	23.1	埼玉県入間市	1,950	2.7	2015年11月17日
Rt-03	セレクション初富	17.3	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.4	2016年11月2日
Rt-04	和紅ビル	34.4	千葉県千葉市	1,400	1.9	2017年11月2日
商業施設 小計				6,040	8.2	-
オフィス及び商業施設 中計				37,989	51.8	-

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)
Rd-01	T's garden 高円寺	9.7	東京都杉並区	1,544	2.1	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	31.5	東京都北区	1,227	1.7	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	12.5	東京都目黒区	1,000	1.4	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	11.7	神奈川県川崎市	980	1.3	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	29.3	東京都大田区	836	1.1	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	25.6	神奈川県横浜市	780	1.1	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	28.2	東京都町田市	600	0.8	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	12.6	千葉県千葉市	2,800	3.8	2015年11月17日
Rd-10	プライムガーデン	25.6	千葉県鎌ヶ谷市	600	0.8	2016年11月2日
Rd-11	T's garden 新小岩	22.5	東京都葛飾区	670	0.9	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	28.6	東京都練馬区	1,880	2.6	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	31.0	東京都東久留米市	1,650	2.3	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	26.0	埼玉県川口市	1,420	1.9	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	29.6	千葉県船橋市	860	1.2	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	31.6	神奈川県横浜市	710	1.0	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	29.9	埼玉県さいたま市	600	0.8	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	3.6	神奈川県川崎市	1,812	2.5	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	26.6	東京都練馬区	1,090	1.5	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナージュ横浜	29.8	神奈川県横浜市	740	1.0	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	23.7	東京都八王子市	600	0.8	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	30.9	東京都江東区	1,020	1.4	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	26.4 (注 5)	千葉県柏市	2,770	3.8	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	31.5	埼玉県さいたま市	980	1.3	2019年11月5日

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)
Rd-25	T's garden 永山	34.3	東京都多摩市	850	1.2	2019年11月5日
Rd-26	グランドウールふじみ野	23.6	埼玉県富士見市	822	1.1	2019年11月5日
Rd-27	T's garden 一橋学園	32.4	東京都小平市	760	1.0	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	33.5	埼玉県川口市	750	1.0	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	30.9	埼玉県川口市	655	0.9	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	28.6	千葉県柏市	595	0.8	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	14.6	千葉県松戸市	482	0.7	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	29.0	東京都西東京市	310	0.4	2019年11月5日
Rd-33	T's garden センター南	13.7	神奈川県横浜市	1,140	1.6	2020年12月17日
Rd-34	プールヴァル舞岡	16.8	神奈川県横浜市	810	1.1	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	27.5	東京都江戸川区	490	0.7	2020年12月17日
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	32.0	神奈川県横浜市	480	0.7	2020年12月17日
住宅 小計				35,313	48.2	-
合計/平均		26.9 (注5)	-	73,302	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2020年9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、各運用資産及び各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各運用資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4)「取得(予定)年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日又は各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。

(注5) 関内トーセイビルIIは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。関内トーセイビルIIの築年数及び平均築年数は、建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月に基づき計算した年数を記載しています。

T's garden 北柏の築年数及び平均築年数については、複数棟ありますが、各棟の総賃貸可能面積により加重平均した年数を記載しています。