

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券届出書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 2020年6月15日

**【発行者名】** トーセイ・リート投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 北島 敬義

**【本店の所在の場所】** 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

**【事務連絡者氏名】** トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司

**【電話番号】** 03-3433-6320

**【届出の対象とした募集内  
国投資証券に係る投資法  
人の名称】** トーセイ・リート投資法人

**【届出の対象とした募集内  
国投資証券の形態及び金  
額】** 形態：投資証券  
発行価額の総額：その他の者に対する割当  
419,600,000円

**安定操作に関する事項** 該当事項はありません。

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### (1) 【投資法人の名称】

トーセイ・リート投資法人

(英文表示：Tosei Reit Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

#### (2) 【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

4,000口

(注1) 上記発行数は下記(注2)記載のトーセイ株式会社(以下「トーセイ」といいます。)を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		トーセイ株式会社	
割当口数		4,000口	
払込金額		419,600,000円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	
	代表者の役職氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎	
	資本金の額(2020年2月29日現在)	6,600百万円	
	事業の内容	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、不動産管理事業及びホテル事業等	
	大株主(2019年11月30日現在)	山口 誠一郎	27.07%
		有限会社ゼウスキャピタル	12.60%
		KBL EPB S.A. 107704(常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	9.55%
		SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT(常任代理人:香港上海銀行東京支店)	4.03%
		GOVERNMENT OF NORWAY(常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	2.64%
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2.63%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT(常任代理人:株式会社三菱UFJ銀行)		2.14%	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)		2.07%	
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT(常任代理人:香港上海銀行東京支店)	1.53%		
GOLDMAN, SACHS & CO. REG(常任代理人:ゴールドマン・サックス証券株式会社)	1.19%		
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	—
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(2020年4月30日現在)	27,051口
	取引関係	割当予定先は本投資法人及びトーセイ・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。)との間で、2014年10月28日付で締結したスポンサーサポート等に関する覚書(その後の変更を含みます。)に基づき、ソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを本投資法人及び本資産運用会社に提供します。また、本投資法人との間で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、本投資法人に対して運用資産の一部を譲渡しました。さらに、割当予定先は、割当予定先の子会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社との間で締結したサブマスターリース契約に基づき、同社から運用資産の一部を賃借(賃料固定型マスターリース契約)しています。	
	人的関係	本投資法人の執行役員は、割当予定先の従業員であり、割当予定先から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。	
本投資口の保有に関する事項		後記「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。	

(4) 【発行価額の総額】

419,600,000円

(5) 【発行価格】

104,900円

(注) 発行価格は、本第三者割当に係る本投資法人の役員会決議日(以下「本役員会決議日」といいます。)の前営業日(2020年6月12日)の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である104,900円としました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項については、後記「第5 募集に関する特別記載事項 (1)発行条件等の合理性」をご参照ください。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

2020年6月23日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店  
東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

(11) 【払込期日】

2020年6月25日(木)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 室町支店  
東京都中央区日本橋本石町一丁目3番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金405,500,000円(注1)については、2020年10月末日までに行うことを予定している、2020年11月30日に弁済期限を迎える借入金(以下「既存借入金」といいます。)の一部期限前弁済(400百万円)のための資金の一部に充当する予定です。なお、残額が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1) 本第三者割当により調達する資金の総額419,600,000円から本第三者割当に係る諸費用14,100,000円を差し引いた手取り金額です。以下同じです。

(注2) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

## (16) 【その他】

### ① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2020年6月15日付で、SMB C日興証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口募集事務委託契約を締結しています。

### ② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払込むものとします。

(ロ) 割当予定先から割当投資口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった口数については失権します。

### ③ 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

## 第2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5 【募集に関する特別記載事項】

### (1) 発行条件等の合理性

払込価額については、本役員会決議日の直前営業日である2020年6月12日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である104,900円としました。

払込価額104,900円は、本役員会決議日の直前1か月間（2020年5月13日から2020年6月12日まで）の終値の平均値103,160円（円未満切捨て）からは1.7%のプレミアム、同直前3か月間（2020年3月13日から2020年6月12日まで）の終値の平均値98,163円（円未満切捨て）からは6.9%のプレミアム、同直前6か月間（2019年12月13日から2020年6月12日まで）の終値の平均値114,200円（円未満切捨て）からは8.1%のディスカウントとなっています。

### (2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は4,000口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数336,505口に対して、1.19%の割合で希薄化が生じます。

しかしながら、本第三者割当による調達資金は、2020年10月末日までに、既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当する予定です。本投資法人は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 新規取得資産の取得」に記載の本投資法人が2020年5月29日付で取得した信託受益権（八王子トーセイビル）（以下「新規取得資産」といいます。）の取得資金及び関連費用の一部に充当するための短期借入金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行っておりますが、一方で、上記のとおり既存借入金の返済を行うことで、有利子負債全体としての借入コストを低減させることができ、これと新規取得資産の取得を併せた取組み（以下、本借入れの実施、既存借入金の返済及び新規取得資産の取得を総称して「本取組み」といいます。）は、本取組みを実施しない場合に比べて、2020年10月期（第12期）の1口当たり分配金に対して増加の影響を与えます。また、本借入れの実行により有利子負債が増加しており、有利子負債比率（LTV）について、総資産LTV(注1)は2020年4月期末時点の46.5%から本借入れ後は46.8%に、鑑定LTV(注2)は2020年4月期末時点の41.2%から本借入れ後は

41.5%に上昇しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の一部の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、総資産LTVは本取組み後は46.3%に、鑑定LTVは本取組み後は41.0%になる見込みです。このように、本第三者割当は、有利子負債比率（LTV）を引き下げることで、財務基盤の強化並びに借入れ及び資本調達力の向上を実現することも目的としており、また、かかる本第三者割当は総資産LTVの水準を45～50%の範囲内としつつ市場環境に応じて運営を行うという本投資法人の方針にも沿うものです。本第三者割当による調達金額は、本借入れの金額（400百万円）とほぼ同額であり、本第三者割当による調達金額を既存借入金の一部期限前弁済（400百万円）のための資金の一部に充当することにより、本投資法人の有利子負債残高は本借入れ実行前とほぼ同額まで減少させることができます。以上のことから、本投資法人は、本第三者割当による調達金額は、このような目的を実現するために妥当な金額であると判断しています。

さらに、新規取得資産の取得によってポートフォリオにおける物件及びテナントの分散が進展することによる収益変動リスクの低減等も期待できること、並びに割当予定先のトーセイのスポンサーサポートを通じてパイプラインの強化も図られること等に鑑みれば、新規取得資産の取得に関連して行う本第三者割当は、中長期的な視点においても、本投資法人の投資主価値の向上に資すると考えています。

以上の理由により、本第三者割当による発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的であると判断しています。

(注1) 総資産LTVの算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{総資産LTV} = \text{有利子負債額}(\text{※1}) \div \text{資産総額}(\text{※2}) \times 100$$

※1 有利子負債額は、2020年4月末時点については同時点における有利子負債総額を、本借入れ後については2020年4月末時点における有利子負債総額に本借入れの金額400百万円を加えた額を、本取組みの実施後については2020年4月末時点における有利子負債総額に本借入れの金額400百万円を加え、2020年10月末までに期限前弁済する予定の既存借入金400百万円を減じた額を、それぞれ用いています。以下同じです。

※2 資産総額は、2020年4月末時点については同時点における貸借対照表計上額を、本借入れ後については2020年4月末時点における貸借対照表計上額に本借入れの金額400百万円を加えた額を、本取組みの実施後については2020年4月末時点における貸借対照表計上額に本第三者割当における手取金405,500,000円及び本借入れの金額400百万円を加え、2020年10月末までに期限前弁済する予定の既存借入金400百万円を減じた額を、それぞれ用いています。

(注2) 鑑定LTVの算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{鑑定LTV} = \text{有利子負債額} \div (\text{総資産額} \pm \text{含み損益額}(\text{※}))$$

※ 含み損益額は、2020年4月末時点については同時点における保有物件の帳簿価額と鑑定評価額の差額であり、本借入れ後及び本取組みの実施後については2020年4月末時点の含み損益額に新規取得資産の取得価格と取得時の鑑定評価額の差額を加えた金額となります

(注3) LTVは小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (3) 売却等の制限

本投資法人は、割当予定先から、本第三者割当により取得する本投資口を含めた本投資法人の投資口の保有方針について、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却を行わない旨合意します。

## **第二部【参照情報】**

### **第1【参照書類】**

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

#### **1【有価証券報告書及びその添付書類】**

計算期間 第10期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日） 2020年1月30日関東財務局長に提出

#### **2【半期報告書】**

該当事項はありません。

#### **3【臨時報告書】**

前記1に記載の有価証券報告書提出後、本書提出日（2020年6月15日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第3号に基づく臨時報告書を2020年6月15日に関東財務局長に提出

#### **4【訂正報告書】**

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年1月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（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 本第三者割当について

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』（注1）のうち、主に東京経済圏（注1）に所在するボリュームゾーンの不動産（注1）を投資対象とするJ-REIT（注1）です。

また、本投資法人は、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産のうち、その立地条件、エリアに見合った建物スペックや賃料設定、取得前の改修・改装工事等の実施状況等を総合的に勘案したうえで、相対的に高いリスクプレミアムが要求される一方で、テナント誘引力の点で競合物件に対する高い競争力やポテンシャルを有する物件を適切に見極め、積極的な投資を行います。

本投資法人は、上記のような投資において、トーセイのコア・コンピタンス（注1）である3つの『力』（注1）を活用するとともに、そのための手段の一つとしてスポンサーサポートを戦略的に活用します。これにより、不動産取得市場における過度な取得競争を避けながら、相対的に高い投資利回りでの投資を実現する一方（『収益性』の観点）、そのような投資機会の発掘と投資実行に継続性を持たせ、本投資法人の取得以降においても、本資産運用会社のリーシング力や運用ノウハウを最大限に発揮した賃貸運営の下、保有資産の相対的に高い投資利回りの維持・向上に努めています（『安定性』の観点）。

以上のように、本投資法人は、主に東京経済圏のボリュームゾーンの不動産に対し、トーセイのコア・コンピタンスを活用し、賃貸不動産としての高い競争力やポテンシャルを有した物件を継続的に取得し、また取得以後の安定的な運用を持続することで、投資運用における『収益性』及び『安定性』の双方を追求し、投資主価値の向上を目指しています。

これを踏まえ、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、本投資法人は、後記「2 新規取得資産の取得」に記載の新規取得資産を1,600百万円（注2）で2020年5月29日に取得しました。新規取得資産の取得に際しては、自己資金に加え、本借入れによってその取得資金の一部を調達しています。

本第三者割当は、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（15）手取金の使途」に記載のとおり、既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当することを目的に行うものです。新規取得資産の取得資金の一部を調達するために実行した本借入れにより有利子負債が増加しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、有利子負債比率（LTV）引き下げを図ります。また、スポンサーであるトーセイを本第三者割当の割当先とすることにより、スポンサーサポートを通じてパイプラインの強化を一層図ることで、本投資法人の持続的かつ安定的な成長の基盤とすることができると考えています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、前記「第一部 証券情報 第5 募集に関する特別記載事項 1 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。



- (注1) 「既存建築ストック」、「東京経済圏」、「ボリュームゾーンの不動産」、「J-REIT」、「トーセイのコア・コンピタンス」及び「3つの『力』」の意味については、参照有価証券報告書をご参照ください。
- (注2) 新規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。

## 2 新規取得資産の取得

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2020年5月13日付で、新規取得資産の取得を決定し、本投資法人は、同日付で本不動産信託受益権売買契約を締結し、2020年5月29日付で新規取得資産の取得を完了しています。

### (1) 新規取得資産の内容

#### A. 新規取得資産の概要

以下の表は、新規取得資産の概要を表にまとめたものです。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3月31日現在の状況を記載しています。

#### ① 「信託受益権の概要」について

- ・ 「信託受託者」は、新規取得資産の信託受託者を記載しています。
- ・ 「信託設定日」は、本書の日付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。
- ・ 「信託期間満了日」は、本書の日付現在設定されている信託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、不動産の住居表示を記載しています。

#### ③ 「土地」について

- ・ 「地番」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「建ぺい率」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、新規取得資産は、本書に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置が適用されます。
- ・ 「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。
- ・ 「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、新規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。

#### 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、新規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。

#### ⑤ 「PM会社」について

「PM会社」は、新規取得資産について本書の日付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。

## ⑥ 「ML会社」について

「ML会社」は、新規取得資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約（以下「ML契約」ということがあります。）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。

## ⑦ 「特記事項」について

「特記事項」は、原則として、本書の日付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。

## ⑧ 「賃貸借の概要」について

- ・ 「賃貸借の概要」は、新規取得資産について、特に記載のない限り2020年3月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、新規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。
- ・ 「賃貸面積」は、新規取得資産に係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。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、新規取得資産につき、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」ということがあります。）が締結されているため、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。なお、「パススルー型ML契約」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。以下同じです。
- ・ 「稼働率」は、新規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。ただし、新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、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。
- ・ 「テナント数」は、新規取得資産に係る賃貸借契約に基づき、新規取得資産のテナント数（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、新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、新規取得資産に係る賃貸借契約（2020年3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、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。新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、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、新規取得資産に係る賃貸借契約（2020年3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。新規取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されているため、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、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解約申入れがある場合にも、2020年3月31日現在において契約が継続しているため、かかる申入れ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。
- ・ 「契約形態」は、新規取得資産の取得年月日において効力を有する賃貸借契約の形態を記載しています。

## ⑨ 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、新規取得資産に係る不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書等の記載等に基づき、新規取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。

⑩ 「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。

<新規取得資産>

0-15 八王子トーセイビル		分類	オフィス		
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2020年5月29日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,600百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,660百万円 (2020年3月31日)		信託設定日	2020年5月29日	
			信託期間満了日	2030年5月31日	
所在地(住居表示)	東京都八王子市横山町5番15号				
土地	地番	東京都八王子市横山町 143番3他	建物	建築時期	1988年2月
	建ぺい率	90%(注)		構造	鉄筋鉄骨コンクリート造
	容積率	600%		階数	地下1階/地上9階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	801.40㎡		延床面積	4,972.00㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
担保の概要	本書の日付現在、新規取得資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。				
<b>特記事項</b> ・本土地の隣地との境界の一部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。					

(注) 建ぺい率は本来商業地域は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。

<b>賃貸借の概要</b>			
総賃貸可能面積	3,520.33㎡	テナント数	12
賃貸面積	3,520.33㎡	年間賃料	122百万円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	108百万円
契約形態	パススルー型ML契約		

<b>本物件の特徴</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR中央線・横浜線・八高線「八王子」駅より徒歩約5分。京王線「京王八王子」駅より徒歩約6分。JR「八王子」駅からJR中央線の中央特快利用でターミナル駅である「新宿」駅まで最速37分で到着し、都心への接近性は概ね良好である。</li> <li>・本物件は、地下1階、地上9階建の高層店舗付事務所ビル1棟及び立体駐車場であり、1階が店舗、2階以上が事務所として利用されている。</li> <li>・エレベーターやトイレ、階段等の配置がまとまっており、フロアも分割可能な仕様になっていることから、無駄のないオフィススペースが創出されている。</li> <li>・適宜更新工事が行われていることもあり、総合的に見てバランスの取れた店舗付事務所ビルとして十分な競争力を有している。</li> </ul>	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	八王子トーセイビル	
鑑定評価額	1,660,000,000円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2020年3月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,660,000,000	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	1,690,000,000	－
(1) 運営収益 (ア) - イ)	142,530,200	－
ア) 潜在総収益	150,700,882	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	8,170,682	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	54,282,319	－
維持管理費	16,956,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	15,333,264	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	5,783,500	提示ERを基に査定
PMフィー	2,963,820	予定報酬案を基に、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	836,121	過年度実績等を基に査定
公租公課	10,869,452	2019年度の実額に基づき査定
損害保険料	262,390	提示見積額を採用
その他費用	1,277,772	その他雑費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	88,247,881	－
(4) 一時金の運用益	1,125,522	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	13,494,833	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	75,878,570	－
(7) 還元利回り	4.5%	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	1,620,000,000	－
割引率	4.3%	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	4.7%	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	1,030,000,000	－
土地比率	83.0%	－
建物比率	17.0%	－
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	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。	

## B. 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、新規取得資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。建物状況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、株式会社ハイ国際コンサルタント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。

また本投資法人は、新規取得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。同社作成の「地震PML（再）評価報告書」に記載された新規取得資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。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。

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費（千円） （注1）	長期修繕費（千円） （注2）	地震PML（再）評価報告書作成業者	地震PML（再）評価報告書日付	PML値（%）
0-15	八王子トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年3月	1,220	20,920	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	5.01

（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、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を記載しています。

C. 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

新規取得資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタントに、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、株式会社ハイ国際コンサルタントから新規取得資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、新規取得資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
0-15	八王子トーセイビル	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社池田建設	八王子市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント

(注) 本表記載の名称は、新規取得資産の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。



## (2) 新規取得資産取得後のポートフォリオの状況

新規取得資産取得後の運用資産(注)の区分、物件番号、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額、価格時点及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスは「O」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

(注) 「新規取得資産取得後の運用資産」とは、本投資法人が本書の日付現在保有している物件を総称していいいます。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	価格時点 (注2)	取得年月日 (注3)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	4.8	3,810	2020年4月30日	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	2.9	2,770	2020年4月30日	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	2.6	2,680	2020年4月30日	2014年11月28日
	0-04	関内トーセイビルⅡ	神奈川県 横浜市	4,100	5.8	4,640	2020年4月30日	2015年11月17日
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都 江戸川区	1,710	2.4	2,060	2020年4月30日	2015年11月17日
	0-06	新横浜センタービル	神奈川県 横浜市	1,364	1.9	1,810	2020年4月30日	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	2.1	1,800	2020年4月30日	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県 横浜市	2,377	3.4	2,910	2020年4月30日	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	2.0	1,680	2020年4月30日	2016年11月2日
	0-10	長者町デュオビル	神奈川県 横浜市	1,300	1.8	1,430	2020年4月30日	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県 横浜市	3,800	5.4	4,020	2020年4月30日	2018年11月2日
	0-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県 横浜市	2,650	3.8	2,760	2020年4月30日	2018年11月2日
	0-13	関内ワイズビル	神奈川県 横浜市	2,050	2.9	2,170	2020年4月30日	2019年12月2日
	0-14	本厚木トーセイビル	神奈川県 厚木市	880	1.3	910	2020年4月30日	2019年11月5日
	0-15	八王子トーセイビル	東京都 八王子市	1,600	2.3	1,660	2020年3月31日	2020年5月29日
	小計		-	31,949	45.4	37,110	-	-
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	3.4	2,750	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	2.8	2,190	2020年4月30日	2015年11月17日
	Rt-03	セレクション初富	千葉県 鎌ヶ谷市	310	0.4	364	2020年4月30日	2016年11月2日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	2.0	1,410	2020年4月30日	2017年11月2日
		小計		-	6,040	8.6	6,714	-
オフィス及び商業施設の中計			-	37,989	54.0	43,824	-	-

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	価格時点 (注2)	取得年月日 (注3)
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.2	2,040	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	1.7	1,550	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	1.4	1,230	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県 川崎市	980	1.4	1,140	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.2	932	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県 横浜市	780	1.1	962	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	0.9	754	2020年4月30日	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	4.0	3,180	2020年4月30日	2015年11月17日
	Rd-10	ブライムガーデン	千葉県 鎌ヶ谷市	600	0.9	626	2020年4月30日	2016年11月2日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	1.0	746	2020年4月30日	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	2.7	2,010	2020年4月30日	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都 東久留米市	1,650	2.3	1,730	2020年4月30日	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	2.0	1,570	2020年4月30日	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.2	878	2020年4月30日	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県 横浜市	710	1.0	748	2020年4月30日	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県 さいたま市	600	0.9	622	2020年4月30日	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県 川崎市	1,812	2.6	1,860	2020年4月30日	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	1.5	1,170	2020年4月30日	2018年11月2日
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県 横浜市	740	1.1	794	2020年4月30日	2018年11月2日
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都 八王子市	600	0.9	653	2020年4月30日	2018年11月2日
	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020	1.4	1,080	2020年4月30日	2019年5月24日
	Rd-23	T's garden北柏	千葉県柏市	2,770	3.9	2,850	2020年4月30日	2019年12月2日
	Rd-24	センチュリー浦和	埼玉県 さいたま市	980	1.4	1,050	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-25	T's garden永山	東京都多摩市	850	1.2	889	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-26	グランドウールふじみ野	埼玉県 富士見市	822	1.2	839	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-27	T's garden一橋学園	東京都小平市	760	1.1	794	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	埼玉県川口市	750	1.1	808	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	埼玉県川口市	655	0.9	695	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-30	T's garden柏	千葉県柏市	595	0.8	628	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-31	サンイング北松戸	千葉県松戸市	482	0.7	504	2020年4月30日	2019年11月5日
	Rd-32	T's garden田無	東京都 西東京市	310	0.4	326	2020年4月30日	2019年11月5日
			小計	-	32,393	46.0	35,658	-
		合計	-	70,382	100.0	79,482	-	-

(注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各物件の取得価格の比率を、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2) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しており、「価格時点」とは、不動産鑑定評価書等に記載された価格時点をいいます。

(注3) 「取得年月日」は、各物件を取得した年月日を記載しています。

### (3) 建物等の概要

本投資法人の2020年4月30日現在における各運用資産の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビル(注1)、JPT元町ビルの一部区画(注2)、武蔵藤沢トーセイビル(注3)及びT's garden永山の住宅部分(注4)はパススルー型ML契約及び賃料固定型ML契約(注5)であり、同物件以外(JPT元町ビルの賃料固定型ML契約の対象区画以外の区画及びT's garden永山の住宅部分以外を含みます。)の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注6)	築年数 (年)(注7)	年間賃料 (百万円) (注8) (注15)	敷金・保証金 (百万円)(注9) (注15)	総賃貸面積 (㎡)(注10) (注15)	総賃貸可能 面積(㎡) (注11)	稼働率 (%) (注12) (注15)	テナント 数(注13) (注15)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル(注1)	1989年7月	30.8	328	267	9,737.49	9,737.49	100.0 (98.4)	1 (44)
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	28.6	160	81	3,403.95	3,403.95	100.0	7
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	29.5	165	129	3,334.40	3,334.40	100.0	8
	0-04	関内トーセイビルⅡ	1984年2月 (注14)	36.2 (注14)	287	323	6,920.83	6,920.83	100.0	33
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	26.2	131	83	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	29.4	135	97	3,888.28	3,888.28	100.0	12
	0-07	西台NCビル	1992年3月	28.1	140	89	3,798.48	3,798.48	100.0	7
	0-08	JPT元町ビル(注2)	1991年10月	28.5	190	147	5,453.13	5,453.13	100.0 (100.0)	7 (8)
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	26.8	99	72	1,860.51	1,860.51	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	26.8	92	69	2,204.74	2,204.74	100.0	10
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	33.2	294	139	7,943.92	8,025.76	99.0	24
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	27.2	188	129	5,305.14	5,664.69	93.7	14
	0-13	関内ワイズビル	1991年2月	29.2	139	100	3,568.43	3,568.43	100.0	5
	0-14	本厚木トーセイビル	1993年1月	27.3	79	63	2,500.70	2,651.90	94.3	12
		小計	—	—	2,433	1,797	63,107.97	63,700.56	99.1	160
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	27.4	189	285	5,730.17	5,890.92	97.3	13
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注3)	1997年8月	22.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-03	セレクション初富	2003年6月	16.9	28	14	1,839.45	1,839.45	100.0	1
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	34.0	112	73	2,753.26	2,827.26	97.4	24
			小計	—	—	473	445	16,412.60	16,647.35	98.6
オフィス及び商業施設の中計			—	—	2,907	2,242	79,520.57	80,347.91	99.0	199
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	9.3	103	17	2,144.11	2,169.38	98.8	54
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	31.1	94	10	3,658.95	3,876.43	94.4	67
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	12.1	69	15	1,392.13	1,392.13	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	11.3	66	8	1,961.35	2,067.85	94.8	51
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	28.9	52	7	1,768.23	1,768.23	100.0	27
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	25.2	68	7	2,393.55	2,499.93	95.7	39
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	27.8	56	4	1,806.33	1,867.16	96.7	70
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	12.1	217	67	6,454.21	6,758.52	95.5	128
	Rd-10	プライムガーデン	1995年2月	25.2	55	6	3,439.36	3,687.99	93.3	56
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	22.1	46	6	1,592.59	1,652.93	96.3	23
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	28.2	128	29	4,558.96	4,558.96	100.0	50
	Rd-13	マイルストーン東久留米	1989年9月	30.6	124	15	3,427.91	3,546.73	96.6	179

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注6)	築年数 (年)(注7)	年間賃料 (百万円) (注8) (注15)	敷金・保証金 (百万円)(注9) (注15)	総賃貸面積 (㎡)(注10) (注15)	総賃貸可能 面積(㎡) (注11)	稼働率 (%) (注12) (注15)	テナント 数(注13) (注15)
住宅	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	25.6	108	16	5,456.96	5,644.16	96.7	78
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	29.2	61	6	2,570.40	2,643.84	97.2	25
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	31.2	56	33	2,802.74	2,802.74	100.0	31
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	29.5	49	4	1,399.38	1,419.39	98.6	52
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	3.2	117	10	2,875.84	2,962.48	97.1	55
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	26.2	68	9	2,395.48	2,395.48	100.0	29
	Rd-20	ペルソナーージュ横浜	1990年12月	29.4	54	6	1,857.37	1,989.43	93.4	68
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	23.3	49	4	2,267.75	2,315.99	97.9	48
	Rd-22	T's garden大島	1989年11月	30.5	80	26	2,586.00	2,705.70	95.6	56
	Rd-23	T's garden北柏	1992年1月 1992年1月 2008年9月 2008年9月	28.3 28.3 11.6 11.6	193	12	13,099.96	13,377.44	97.9	138
	Rd-24	センチュリー浦和	1989年3月	31.1	71	6	3,932.90	4,201.77	93.6	69
	Rd-25	T's garden永山(注4)	1986年6月	33.9	68	6	4,286.89	4,286.89	100.0 (95.3)	5 (98)
	Rd-26	グランドゥールふじみ野	1997年2月	23.2	64	5	2,122.68	2,144.34	99.0	94
	Rd-27	T's garden一橋学園	1988年5月	31.9	56	1	2,608.77	2,845.88	91.7	55
	Rd-28	T's garden蕨Ⅱ	1987年3月	33.1	58	4	2,999.42	3,053.42	98.2	56
	Rd-29	T's garden蕨Ⅲ	1989年11月	30.4	51	9	2,461.90	2,461.90	100.0	38
	Rd-30	T's garden柏	1992年3月	28.1	45	6	2,880.03	3,265.29	88.2	37
	Rd-31	サンイング北松戸	2006年3月	14.2	33	3	1,143.94	1,194.14	95.8	41
	Rd-32	T's garden田無	1991年9月	28.6	29	3	1,263.32	1,263.32	100.0	20
		小計	—	—	2,402	375	95,609.41	98,819.84	96.8	1,756
	合計／平均	—	26.7 (注14)	5,310	2,618	175,129.98	179,167.75	97.7	1,955	

(注1) 本物件については、2014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（以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。）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。また、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ML契約に変更され、2016年11月27日付で終了した後、2016年11月28日を始期とし2020年11月30日を終期とする新たな賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。

(注2) 本物件については、2016年2月29日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち2階（賃貸面積919.15㎡）については2016年9月9日付で、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）については2016年9月28日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。

(注3) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、トーセイ・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。

(注4) 本物件については、2019年11月5日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち住宅部分については2019年11月5日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。

(注5) 「賃料固定型ML契約」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。

(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。

(注7) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2020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、取得価格により加重平均した数値を記載しています。

(注8) 「年間賃料」は、2020年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り）に表示された建物につき、年間賃料（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）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント（パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。）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にはかかる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。以下同じです。

(注9) 「敷金・保証金」は、2020年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り）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。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合に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、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。

- (注10) 「総賃貸面積」は、2020年4月30日現在における各運用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、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合に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を記載し、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注11) 「総賃貸可能面積」は、2020年4月30日現在における各運用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。以下同じです。
- (注12) 「稼働率」は、2020年4月30日現在における各運用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、マスターレシー（以下「ML会社」といいます。）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。以下同じです。
- (注13) 「テナント数」は、2020年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用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、当該運用資産につき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。以下同じです。
- (注14) 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。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。
- (注15) 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、2020年4月30日現在において契約が継続している場合は、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「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(4) 担保の状況

2020年4月30日現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。

(5) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2020年4月30日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(6) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の各運用資産につき、2020年4月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルの全部、JPT元町ビルの2階（賃貸面積919.15㎡）及び7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）、並びにT's garden永山の住宅部分については、信託受託者及びML会社であるトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同社及びサブML会社であるトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されているため、ML会社及びサブML会社の両方を記載しています。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・保証金 (百万円)
トーセイ・コミュニティ株式会社(注4)	不動産管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビルII 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 関内ワイズビル 本厚木トーセイビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Jパレス桜台 ペルソナーージュ横浜 T's garden西八王子WEST T's garden北柏 センチュリー浦和 T's garden永山 グランドウールふじみ野 T's garden一橋学園 T's garden蔵II T's garden蔵III T's garden柏 サンイング北松戸 T's garden田無	4,636	153,993.23	87.9	2020年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,373
		西台NCビル	140	3,798.48	2.2	2020年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	89
		T's garden大島	80	2,586.00	1.5	2020年 5月31日	普通建物 賃貸借契約	26
		多摩センタートーセイビル(注5) JPT元町ビル(注5)	360	10,972.68	6.3	2020年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	282
トーセイ株式会社	不動産業	武蔵藤沢トーセイビル(注6)	144	6,089.72	3.5	2025年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72
		T's garden永山(注5)	55	3,102.25	1.8	2023年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	4

(注1) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(注2) 「契約満了日」は、2020年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。

(注3) 「契約形態」は、2020年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。



- (注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産について、2020年4月30日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント（トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。）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を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに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1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。
- また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社であり、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに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1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。
- (注5) トーセイは、賃料固定型ML契約期間満了日まで、原則として本契約を解約することはできないものとされています。
- (注6) トーセイは、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借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に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。

### (7) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、2020年4月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	5.6	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	3.5	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden永山	3,102.25	1.8	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	1.7	2021年11月23日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	関内ワイズビル	1,578.83 460.68 合計:2,039.51	1.2	2020年 4月30日 2021年 1月31日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28 293.74 合計:1,852.02	1.1	2021年 1月 4日 2020年 9月30日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
非開示(注)	セレクション初富	1,839.45	1.1	2023年 6月 3日	普通建物賃貸借契約
富士通ワーコ株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.0	2021年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	0.9	2020年 8月31日	普通建物賃貸借契約
ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	285.69 360.31 178.52 181.82 538.58 合計:1,544.92	0.9	2021年 1月15日 2020年 5月31日 2021年 3月31日 2021年 4月30日 2021年 4月24日	普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

(注) エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、エンドテナント名及び物件名称は開示していません。

#### (8) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」（詳細は参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2)利害関係人取引規程」をご参照ください。）上の利害関係人をエンドテナント（ただし、賃料固定型ML契約が締結される物件については当該ML会社をエンドテナントとして取り扱います。）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	328	267	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル(注1)	1,235.19	31	15	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	144	72	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	T's garden永山(注2)	3,102.25	55	4	2023年11月30日	定期建物賃貸借契約

(注1) JPT元町ビルについては、2階（賃貸面積919.15㎡）についての2016年9月9日付賃料固定型ML契約、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）についての2016年9月28日付賃料固定型ML契約を合計して記載しています。

(注2) T's garden永山については、住宅部分についての2019年11月5日付賃料固定型ML契約を記載しています。

### 3 資金の借入れ及びリファイナンス

本投資法人は、新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2020年5月29日付で、以下の本借入れを行っています。

また、本投資法人は、2020年5月29日に返済期限を迎えた長期借入金2,400百万円の返済資金に充当するため、2020年5月29日付で、以下の借入れ（以下「本リファイナンス」といいます。）を行っています。

#### <本借入れの概要>

区分 (注1)	借入先	変動 固定 区分	利率(注2)	借入金額	借入日	返済期限
短期	株式会社みずほ銀行	変動	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） +年率0.200%	400 百万円	2020年 5月29日	2021年 5月31日

#### <本リファイナンスの概要>

区分 (注1)	借入先	変動 固定 区分	利率(注2)	借入金額	借入日	返済期限
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社千葉銀行、株式会社福岡銀行	固定	1.11270%	2,400 百万円	2020年 5月29日	2026年 11月30日

(注1) 「短期」とは、借入期間が1年以内の借入れをいいます。「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、本書の日付から1年以内に返済予定の借入金も含まれます。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

#### 4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。

(前略)

#### ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

(中略)

##### (ウ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MARS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス）による肺炎等の伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(後略)

## 5 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは後記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### (1) 投資主の税務

#### ① 個人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

##### a 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～ 2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法（平成23年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく復興特別所得税（以下「復興特別所得税」といいます。）（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有）に対しては、前記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

##### b 確定申告

確定申告を行わない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りません。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、前記aの源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

##### c 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

##### d 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2028年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以降は年間120万円を上限）及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2024年1月1日から2028年12月31日までは年間102万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

(注1) 配当等非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限りません。

(注2) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注3) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。

e 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注） 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(ロ) 一時差異調整引当額の分配に係る税務

投資法人が行う利益の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、前期における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、前記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価の額（注1）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記(ニ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合（なお、純資産減少割合は、本投資法人から通知するものとします。）

（注2） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

a 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注） 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注） 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、前記aの申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

d 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2028年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以降は年間120万円を上限）及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2024年1月1日から2028年12月31日までは年間102万円を上限）を、その非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

(注1) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされております。しかし、本投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされております。

(注2) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。

e 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注) 本d及びeにおける非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、前記b及びcの損益通算や繰越控除には適用できません。

## ② 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、後記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、前期における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要になります。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務



投資法人が行う利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(注) ただし、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

a みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、前記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

(注) 譲渡原価の額、譲渡損益の額及び調整後の取得価額の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

(2) 投資法人の税務

① 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること(利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。)

## ② 不動産流通税の軽減措置

### (イ) 登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されています。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(注) 倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減されています。

### (ロ) 不動産取得税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注1) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあつては2017年4月1日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象となります。

(注3) 病院・診療所、有料老人ホーム等（地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護病院施設等及び特定民間施設）とその敷地は、2017年4月1日以後取得分から軽減の対象となります。

## 6 本投資法人の規約の一部変更及び役員を選任に関する議案の提出

本投資法人は、以下の内容の規約の一部変更、執行役員及び監督役員並びに補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る議案を2020年7月22日に開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に上程する予定です。

### (1) 規約の一部変更

規約の一部変更の内容は、以下のとおりです（下線は変更部分を示します。）。

変 更 前	変 更 後
投資法人規約	投資法人規約
<p>第12条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人の投資対象である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産は、主として東京経済圏及び一部の主要地方都市に所在する不動産とし、その用途は、主としてオフィス、商業施設、住宅、<u>ホテル（和式又は洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいう。）</u>及び物流施設（これらの複合用途を含む。）とする。</p> <p>2. から3. (省略)</p> <p>第31条（会計監査人に対する報酬） 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額を、<u>当該決算期終了後3か月以内</u>に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとする。</p> <p>第41条（みなし賛成）</p> <p>1. から2. (省略)</p> <p>3. から4. (新設)</p>	<p>第12条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人の投資対象である不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産は、主として東京経済圏及び一部の主要地方都市に所在する不動産とし、その用途は、主としてオフィス、商業施設、住宅及び物流施設（これらの複合用途を含む。）とする。</p> <p>2. から3. (現行どおり)</p> <p>第31条（会計監査人に対する報酬） 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額を、<u>投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領を確認した月の翌月末までに</u>会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとする。</p> <p>第41条（みなし賛成）</p> <p>1. から2. (現行どおり)</p> <p>3. <u>前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しない。</u></p> <p>(1) <u>執行役員又は監督役員の選任又は解任</u></p> <p>(2) <u>資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約</u></p> <p>(3) <u>解散</u></p> <p>(4) <u>投資口の併合</u></p> <p>(5) <u>執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除</u></p>

変 更 前	変 更 後
<p style="text-align: center;">資産運用会社に対する資産運用報酬 (省略)</p> <p>1. 資産運用報酬の計算方法 (1)～(3) (省略) (4) 譲渡報酬 1. 0.00% (ただし、資産運用会社の定める利害関係人取引規程に定義される利害関係人に譲渡した場合は、0.50%) を上限とし本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬率により、以下の算式によって算出される額とする。</p> <p style="text-align: center;">(省略)</p> <p>(注5) 「譲渡価格」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格 (ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。) をいう。</p>	<p>4. <u>第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。</u></p> <p style="text-align: center;">資産運用会社に対する資産運用報酬 (現行どおり)</p> <p>1. 資産運用報酬の計算方法 (1)～(3) (現行どおり) (4) 譲渡報酬 1. 0.00% (ただし、資産運用会社の定める利害関係人取引規程に定義される利害関係人に譲渡した場合は、0.50%) を上限とし本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬率により、以下の算式によって算出される額とする。<u>ただし、譲渡報酬額が譲渡益 (注5) の額を超える場合は、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とする。また、譲渡益が生じない場合は、譲渡報酬は発生しないものとする。</u></p> <p style="text-align: center;">(現行どおり)</p> <p>(注5) 「譲渡価格」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格 (ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。) をいう。<u>また、「譲渡益」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格が、(i) 譲渡に伴う費用及び(ii) 当該不動産等の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価格と当該合計額との差額をいう。</u></p>

## (2) 執行役員及び監督役員の選任

執行役員北島敬義、監督役員菅谷貴子及び田島照久は、2020年7月31日をもって任期満了となるため、本投資主総会において、改めて執行役員として北島敬義を、監督役員として菅谷貴子及び田島照久を、それぞれ選任します。

## (3) 補欠執行役員及び補欠監督役員の選任

本投資主総会において、執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員として田中聡を、補欠監督役員として堀岡咲子を、それぞれ選任します。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

トーセイ・リート投資法人 本店  
(東京都港区虎ノ門四丁目2番3号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条及び第152条第1項）。投資主は、証券保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条及び第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。