

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 代表取締役社長 藤永明彦
 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8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8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 価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
オフィス	O-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	5.42
	小計(1物件)		-	1,300	-
商業施設	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	6.07
	小計(1物件)		-	1,400	-
住宅	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	5.38
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市	1,650	5.69
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	5.82
	Rd-15	T's garden 西船橋	千葉県船橋市	860	5.80
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	5.84
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	5.71
	小計(6物件)		-	7,120	-
合計(8物件)			-	9,820	5.69

- (1) 売買契約締結日 : 2017年10月13日
 (2) 取得予定年月日 : 2017年11月2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 : 2017年10月13日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(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

<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、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。

- (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、2017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、優先交渉権物件5物件を含む取得予定資産（合計8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。

	物件名	物件の特性
O-10	長者町デュオビル	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅から徒歩約1分、JR 京浜東北線・根岸線「関内」駅まで徒歩約7分と複数路線が利用可能なオフィスビルです。「東京」駅までは「横浜」駅で東海道本線に乗り換えて約45分、「横浜」駅までは約7分と交通の利便性は概ね良好です。OAフロア化が実施され、個別空調や機械警備の導入により24時間利用可能となっており、相応のテナントニーズを満たしています。
Rt-04	和紅ビル (優先交渉権物件)	JR 京葉線「稲毛海岸」駅徒歩約1分。交通アクセス、視認性や顧客の回遊性に優れた立地に所在しています。近隣地域及びその周辺は、近隣居住者の利用するショッピングセンターや日用品店舗・飲食店舗・クリニック・事務所等が入居する複合ビルが建ち並び、背後には住宅地が広がる、集客性の高い成熟した商業地域です。また、近時のテナントニーズに対応した仕様・設備水準を概ね備えています。
Rd-12	ツイン・アベニュー (優先交渉権物件)	西武新宿線「武蔵関」駅徒歩約8分。店舗、事業所、共同住宅等が連たんする「青梅街道」沿いの地域に所在しています。ファミリー向けを中心タイプとする総戸数48戸(店舗除く)の、店舗付賃貸マンションで、1・2階には店舗が入居しています。生活利便施設も整っており、ファミリー層にとっては利便性の高い地域で、一定の市場競争力を有しています。
Rd-13	マイルストーン東久留米 (優先交渉権物件)	西武池袋線「東久留米」駅徒歩約5分に所在する単身者向けの賃貸マンションです。当物件から駅前にかけては比較的繁華性が高く、駅への接近性も良好なことから、単身者にとって利便性の高い立地です。店舗1戸、住戸192戸のほか、ランドリー室、談話室等を備えています。
Rd-14	ルミエール3番館 (優先交渉権物件)	JR 京浜東北線「蕨」駅より徒歩約16分、バス利用で「蕨」駅より約5分程度。3LDKの62.4㎡タイプを中心とする賃貸マンションです。近隣地域周辺には「イオンモール川口前川」が存し、日用品からファッション、家電、家具等が揃っています。また、スーパーマーケットやドラッグストア、コンビニエンスストアも比較的近隣に存する他、小中学校、病院等も徒歩圏内にあり、ファミリー層にとって主要施設へ接近性は良好です。地域におい

<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、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し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。

		てファミリー層の需要を満たすグレードのマンションは少なく、そのような点で対象不動産は地域における高い競争力を有しています。
Rd-15	T's garden 西船橋	JR 総武線「下総中山」駅より徒歩約9分、京成電鉄本線「東中山」駅より徒歩約10分、東京メトロ東西線「西船橋」駅より徒歩約12分と、複数路線が利用可能です。「西船橋」駅から東京メトロ東西線「日本橋」駅まで約20分、「下総中山」駅から総武線「秋葉原」駅まで約25分と都心への接近性は比較的良好です。近隣地域は区画整然とした街並みの住宅地域であり、高層建物もなく比較的閑静な住宅街となっており、住環境は良好です。全ての住宅戸が、70㎡台前半の広さを有する3LDKのマンションです。
Rd-16	クエスト山手台	相鉄いずみ野線「弥生台」駅より徒歩約10分に存する賃貸マンションです。駅前エリアにはスーパーマーケット、金融機関店舗、学習塾、飲食店舗などが建ち並び、更に近隣地域の接面道路沿いにも総合病院、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、各種飲食・サービス店舗等が建ち並んでいます。加えて小・中学校や公園等も徒歩圏内に存し、ファミリー層にとって主要施設への接近性は比較的良好で、選好性の高い地域です。1階が店舗、2階以上が住戸となっており、住戸は全て南向き、間取りは中間住戸が約70㎡の3LDKタイプ、東西の角住戸が共に約80㎡の4LDKタイプとなっています。角住戸は西側又は東側にもバルコニーがあり日照条件は良好です。
Rd-17	サンセール与野本町 (優先交渉権物件)	JR 京浜東北線(京浜東北・根岸線)「与野」駅下車 徒歩約9分、JR 埼京線「与野本町」駅下車 徒歩約8分に存する賃貸マンションです。「与野」駅から JR 京浜東北線利用で「上野」駅まで約33分、「東京」駅まで約39分、「与野本町」駅から JR 埼京線利用で「池袋」駅まで約23分、「新宿」駅まで約29分、「渋谷」駅まで約38分と都心への接近性は良好です。「与野」駅周辺にはスーパーマーケット等の店舗が存する他、国道17号線を中心とする幹線道路沿いにはファミリーレストラン等の路線型商業地域が連なっています。また、大型ショッピングセンターや、小中学校等の教育施設、中央区役所、病院等も徒歩圏内に存し、利便性が高い地域です。1階～4階が住宅で、約20㎡のワンルームタイプが中心です。各住戸にトランクルームが割当てられており収納面の差別化が図られています。

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31物件、取得(予定)価格合計は459億円まで拡大する予定です。

また、当該資産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、2017年7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」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

<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録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。

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、2017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。

(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、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

- ・「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。
- ・「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。
- ・「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。なお、附属建物の床面積も含まれます。
- ・「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。

<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。

(5) 「鑑定評価額」について

「鑑定評価額」は、2017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」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 リスケア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。
- ③デロイトトーマツ PRS 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今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費用（消費税別）」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。
- ④東京海上日動リスクコンサルティング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「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

(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、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 リスケ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。

(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。

(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、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(2017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(2017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、2017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」「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、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、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

<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。

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

「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。

<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-10 長者町デュオビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,300百万円	
取得予定年月日	2017年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年8月31日	
信託期間満了日	2027年11月1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長者町四丁目11番地11	
土地	容積率／建ぺい率	600％／100％（注1）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	466.38㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1993年7月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階／地上7階
	用途	事務所・店舗・車庫
	延床面積	3,091.23㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,350百万円	
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	2017年8月
	調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社
	長期修繕費	7,768千円
	再調達価格	822,000千円
PML値	3.56%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	2017年11月2日
	賃貸開始予定日	2017年11月2日
	契約期間	2017年11月2日から2018年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	8
	年間賃料	77百万円
	敷金・保証金	57百万円
	総賃貸可能面積	2,204.74㎡
	総賃貸面積	1,732.79㎡
	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）	2.0%
	稼働率	78.6%（注2）
	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、2017年10月13日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	

<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録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。

	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	該当事項はありません。
想 定 N O I	年間：61 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想 NOI 合計値：62 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) 2017年10月1日時点の稼働率は84.0%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	長者町デュオビル	
鑑定評価額	1,350百万円	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	2017年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,350,000,000	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	1,370,000,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	105,152,000	
ア) 潜在総収益	112,100,000	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	6,948,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	34,735,000	
維持管理費	10,024,000	業務委託契約に基づく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	14,005,000	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	2,331,000	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	1,875,000	業務委託契約で定められたPM業務料率に基づき、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	1,034,000	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	5,262,000	2017年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	204,000	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	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))	70,417,000	
(4) 一時金の運用益	568,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,438,000	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))	65,547,000	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,320,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	596,000,000	
土地比率	63.7%	
建物比率	36.3%	
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。	

<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-04 和紅ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,400百万円	
取得予定年月日	2017年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年2月28日	
信託期間満了日	2027年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目14番1号	
土地	容積率/建ぺい率	400%/90%（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,104.14 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1986年5月
	構造及び階数	鉄骨造・地下1階/地上5階
	用途	店舗・事務所・駐車場
	延床面積	4,059.79 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,410百万円	
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	2017年8月
	調査会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
	長期修繕費	12,963千円
	再調達価格	1,102,400千円
PML値	9.32%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	2017年11月2日
	賃貸開始予定日	2017年11月2日
	契約期間	2017年11月2日から2018年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	23
	年間賃料	111百万円
	敷金・保証金	75百万円
	総賃貸可能面積	2,827.26 m ²
	総賃貸面積	2,700.65 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）	2.5%
	稼働率	95.5%
	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、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	

<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録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。

	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	本土地の南西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：83 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想NOI 合計値：85 百万円)

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

<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	和紅ビル	
鑑定評価額	1,410百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000	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	1,420,000,000	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)	130,395,000	
ア) 潜在総収益	137,270,000	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	6,875,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	45,435,000	
維持管理費	15,200,000	過年度実績額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	16,400,000	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	4,278,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
PMフィー	2,189,000	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	749,000	地域の慣行、対象不動産の個性性を考慮して査定。
公租公課	6,388,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	231,000	保険契約に基づく保険料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))	84,960,000	
(4) 一時金の運用益	725,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,197,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	75,488,000	
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,400,000,000	
割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性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	855,000,000	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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録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-12 ツイン・アベニュー	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,880百万円	
取得予定年月日	2017年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2016年9月30日	
信託期間満了日	2027年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都練馬区関町北二丁目3番20号	
土地	容積率/建ぺい率	239.44%/77.88%（注1）
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,475.07 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1992年3月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地上8階（注2）
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,563.79 m ²
	所有形態	区分所有権（注3）
鑑定評価額	1,880百万円	
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	2017年3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	12,449千円
	再調達価格	1,094,200千円
PML値	5.70%	
PML調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社	
ML会社	東急住宅リース株式会社	
PM会社	東急住宅リース株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2017年11月2日
	賃貸開始予定日	2017年11月2日
	契約期間	2017年11月2日から2018年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	47
	年間賃料	123百万円
	敷金・保証金	28百万円
	総賃貸可能面積	4,558.96 m ²
	総賃貸面積	4,411.61 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）	4.1%
	稼働率	96.8%
	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	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	

<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録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。

	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	本土地の東側道路は、都市計画道路（補助第 230 号線、1966 年 7 月 30 日 計画決定）に指定されており、本土地の南東側の一部（面積約 27.87 m ² ） 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、該当部分の面積が減少する予定 です。
想 定 N O I	年間：101 百万円 (参考：第 7 期及び第 8 期の予想 NOI 合計値：106 百万円)

(注1) 建ぺい率は本来近隣商業地域部分について 80%、第一種中高層住居専用地域部分について 50%ですが、角地による緩和により各々90%、60%となり、敷地全体の建ぺい率は加重平均の77.88%となっています。

(注2) 本物件は電気室・塵芥室を鉄筋コンクリート造2階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共同住宅・店舗の不動産登記簿上の情報を記載しています。

(注3) 本建物の主要部分である共同住宅・店舗は区分所有建物ですが、全専有部分について受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が所有しています。

<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	ツイン・アベニュー	
鑑定評価額	1,880百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,880,000,000	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	1,900,000,000	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)	126,259,000	
ア) 潜在総収益	131,272,000	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	5,013,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	25,135,000	
維持管理費	4,000,000	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	1,500,000	類似不動産の水道光熱費の水準、収支実績に基づき査定。
修繕費	4,929,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
PMフィー	2,446,000	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	3,260,000	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	8,766,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	234,000	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))	101,124,000	
(4) 一時金の運用益	283,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	8,090,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	93,317,000	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,860,000,000	
割引率	4.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,880,000,000	
土地比率	87.9%	
建物比率	12.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益の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	Rd-13 マイルストーン東久留米	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,650百万円	
取得予定年月日	2017年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年8月31日	
信託期間満了日	2027年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	東京都東久留米市東本町4-6	
土地	容積率/建ぺい率	400%/100%（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,057.78 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1989年9月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地上10階
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,374.55 m ²
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,670百万円	
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	2017年8月
	調査会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
	長期修繕費	12,633千円
	再調達価格	1,062,800千円
PML値	4.34%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	2017年11月2日
	賃貸開始予定日	2017年11月2日
	契約期間	2017年11月2日から2018年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	184
	年間賃料	120百万円
	敷金・保証金	14百万円
	総賃貸可能面積	3,546.16 m ²
	総賃貸面積	3,424.59 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）	3.2%
	稼働率	96.6%
	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、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	

<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録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。

	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	本物件の各住戸に設置されている温水用メーターが有効期限を徒過して いますが、売主の負担と責任にて速やかに交換を行う予定です。
想 定 N O I	年間：97 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想 NOI 合計値：101 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	マイルストーン東久留米	
鑑定評価額	1,670百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,670,000,000	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	1,680,000,000	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)	129,006,000	
ア) 潜在総収益	135,175,000	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	6,169,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	35,077,000	
維持管理費	6,000,000	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	10,000,000	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	5,307,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
PMフィー	3,553,000	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	4,669,000	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	5,322,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	226,000	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))	93,929,000	
(4) 一時金の運用益	147,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	8,310,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	85,766,000	
(7) 還元利回り	5.1%	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	1,650,000,000	
割引率	4.9%	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	5.3%	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	1,170,000,000	
土地比率	75.7%	
建物比率	24.3%	
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。	

<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	Rd-14 ルミエール3番館	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,420百万円	
取得予定年月日	2017年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年2月28日	
信託期間満了日	2027年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県川口市芝一丁目23番5号	
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	3,129.63㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1994年9月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上7階
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	5,843.16㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,470百万円	
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	2017年8月
	調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社
	長期修繕費	8,157千円
	再調達価格	1,380,000千円
PML値	2.58%	
PML調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社	
ML会社	東急住宅リース株式会社	
PM会社	東急住宅リース株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2017年11月2日
	賃貸開始予定日	2017年11月2日
	契約期間	2017年11月2日から2018年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	72
	年間賃料	99百万円
	敷金・保証金	13百万円
	総賃貸可能面積	5,644.16㎡
	総賃貸面積	5,082.56㎡
	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）	5.1%
	稼働率	90.0%
	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、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	

<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録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。

	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	本土地から本土地の北側隣地へブロック塀の一部が越境しています。
想 定 N O I	年間：86 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想NOI 合計値：91 百万円)

<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	ルミエール3番館	
鑑定評価額	1,470百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2017年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,470,000,000	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	1,470,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	106,549,869	
ア) 潜在総収益	115,070,160	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	8,520,291	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	23,911,458	
維持管理費	4,309,200	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	1,434,460	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	4,060,784	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PMフィー	2,130,997	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定。
テナント募集費用等	3,236,993	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	7,781,848	2017年度の実額に基づき査定。
損害保険料	313,330	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	643,846	CMフィー、その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	82,638,411	
(4) 一時金の運用益	132,242	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	6,125,000	提示ERを基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	76,645,653	
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考として査定。
DCF法による価格	1,460,000,000	
割引率	5.0%	対象不動産の地域性、個性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考として査定。
最終還元利回り	5.4%	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	1,110,000,000	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	
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	Rd-15 T's garden 西船橋	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	860 百万円	
取得予定年月日	2017 年 11 月 2 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017 年 8 月 31 日	
信託期間満了日	2027 年 11 月 1 日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	千葉県船橋市二子町 490 番地 1	
土地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注1）
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	2,042.96 m ²
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1991 年 2 月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造／地上 6 階
	用途	共同住宅
	延床面積	2,894.04 m ²
所有形態	所有権	
鑑定評価額	870 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	2017 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	7,994 千円
	再調達価格	645,300 千円
PML 値	7.50%	
PML 調査会社	SOMPO リスケア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	2017 年 11 月 2 日
	賃貸開始予定日	2017 年 11 月 2 日
	契約期間	2017 年 11 月 2 日から 2018 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テナントの総数	11
	年間賃料	47 百万円
	敷金・保証金	3 百万円
	総賃貸可能面積	2,637.54 m ²
	総賃貸面積	2,050.02 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）	2.4%
	稼働率	77.7%（注2）
	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、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	

<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録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。

	を締結する予定です。)
特 記 事 項	該当事項はありません。
想 定 N O I	年間：44 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想NOI 合計値：46 百万円)

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

(注2) 2017年9月30日時点の稼働率は91.7%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	T's garden西船橋	
鑑定評価額	870 百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2017 年8月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	870,000,000	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	887,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	68,249,631	
ア) 潜在総収益	73,231,509	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	4,981,878	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	18,353,045	
維持管理費	3,600,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	1,439,856	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	3,624,670	提示 ER を基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PM フィー	2,016,725	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定。
テナント募集費用等	2,684,168	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	4,445,843	2017 年度の実額に基づき査定。
損害保険料	149,770	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	392,013	CM フィー、その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49,896,586	
(4) 一時金の運用益	48,267	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	5,573,750	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	44,371,103	
(7) 還元利回り	5.0%	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として査定。
DCF 法による価格	853,000,000	
割引率	4.8%	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として査定。
最終還元利回り	5.2%	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	790,000,000	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産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	Rd-16 クエスト山手台	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	710 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2017 年 11 月 2 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2017 年 8 月 31 日	
信 託 期 間 満 了 日	2027 年 8 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）	神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目 27 番地 2	
土 地	容積率／建ぺい率	200％／70％（注）
	用 途 地 域	準住居地域
	敷 地 面 積	1,525.84 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1989 年 2 月
	構 造 及 び 階 数	鉄筋コンクリート造／地上 7 階
	用 途	共同住宅・店舗
	延 床 面 積	2,905.27 m ²
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	725 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	2017 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	6,625 千円
	再 調 達 価 格	652,700 千円
P M L 値	9.66%	
P M L 調 査 会 社	SOMPO リスケア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	2017 年 11 月 2 日
	賃 貸 開 始 予 定 日	2017 年 11 月 2 日
	契 約 期 間	2017 年 11 月 2 日から 2018 年 11 月末日（以後、1 年間更新）
	テ ナ ン ト の 総 数	25
	年 間 賃 料	50 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	32 百万円
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,801.66 m ²
	総 賃 貸 面 積	2,383.10 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 ）	2.5%
	稼 働 率	85.1%
	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	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。	

<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。

	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。）
特 記 事 項	本土地南端において、本土地から南側道路側へフェンス基礎の一部が越境しています。
想 定 N O I	年間：41 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想NOI 合計値：43 百万円)

(注) 建ぺい率は本来 60%ですが、角地による緩和により 70%になっています。

<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	クエスト山手台	
鑑定評価額	725 百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2017 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	725,000,000	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	731,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	56,266,597	
ア) 潜在総収益	59,566,529	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	3,299,932	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	14,821,356	
維持管理費	3,888,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	850,000	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	2,984,261	提示 ER を基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PM フィー	1,687,998	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定。
テナント募集費用等	1,287,954	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	3,527,115	2017 年度の実額に基づき査定。
損害保険料	150,150	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	445,878	CM フィー、その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,445,241	
(4) 一時金の運用益	320,301	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	4,471,250	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,294,292	
(7) 還元利回り	5.1%	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として査定
DCF 法による価格	718,000,000	
割引率	4.9%	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として査定
最終還元利回り	5.3%	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	523,000,000	
土地比率	78.8%	
建物比率	21.2%	
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	Rd-17 サンセール与野本町	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	600百万円	
取得予定年月日	2017年11月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年8月31日	
信託期間満了日	2027年11月1日	
前所有者（前受益者）	トーセイ株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号	
土地	容積率/建ぺい率	200%/70%（注1）
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	1,060.29㎡（注2）
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1990年11月
	構造及び階数	鉄筋コンクリート造/地上4階
	用途	共同住宅
	延床面積	1,998.99㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	603百万円	
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	2017年8月
	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	長期修繕費	4,336千円
	再調達価格	439,900千円
PML値	4.13%	
PML調査会社	SOMPO リスケア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	2017年11月2日
	賃貸開始予定日	2017年11月2日
	契約期間	2017年11月2日から2018年11月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	48
	年間賃料	46百万円
	敷金・保証金	4百万円
	総賃貸可能面積	1,417.54㎡
	総賃貸面積	1,339.18㎡
	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）	1.3%
	稼働率	94.5%
	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、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	

<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録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。

	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	該当事項はありません。
想 定 N O I	年間：33 百万円 (参考：第7期及び第8期の予想NOI 合計値：35 百万円)

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%になっています。

(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分により道路とみなされる部分(約0.08㎡)を含みます。

<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	サンセール与野本町	
鑑定評価額	603 百万円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2017 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	603,000,000	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	608,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	46,736,781	
ア) 潜在総収益	49,244,164	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	2,507,383	中長期的に安定的な稼働率を基に査定。
(2) 運営費用	12,474,199	
維持管理費	2,736,000	予定額、同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	773,208	実績、同種事例との比較検討を経て査定。
修繕費	1,366,089	提示 ER を基に査定(専有部の原状回復費を含む)。
PM フィー	1,402,103	予定料率を基に、同種事例との比較検討を経て査定。
テナント募集費用等	2,653,445	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	3,142,040	2017 年度の実額に基づき査定。
損害保険料	103,450	予定額及び同種事例との比較を経て査定。
その他費用	297,864	CM フィー、その他雑費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,262,582	
(4) 一時金の運用益	45,075	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	3,900,250	提示 ER を基に査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,407,407	
(7) 還元利回り	5.0%	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として査定。
DCF 法による価格	597,000,000	
割引率	4.8%	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として査定。
最終還元利回り	5.2%	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	480,000,000	
土地比率	83.5%	
建物比率	16.5%	
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。

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
(5) 資 本 金	6,421,392千円(2017年5月31日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1950年2月2日
(7) 純 資 産	43,908,273千円(2017年5月31日現在)
(8) 総 資 産	123,366,099千円(2017年5月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	山口 誠一郎(26.6%)、有限会社ゼウスキャピタル(12.4%)、KBL EPB S.A. 107704(10.6%)
(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6.45%(注)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、武蔵藤沢トーセイビル及びJPT元町ビルの一部を賃料固定型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。

(注) 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。

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。

<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	
長者町デュオビル	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		-	
	1,288 百万円	2017 年 8 月	-	-	-	-
和紅ビル	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		-	
	(注2)	2016 年 1 月	-	-	-	-
ツイン・アベニュー	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)	2016 年 9 月	-	-	-	-
マイルストーン 東久留米	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		-	
	1,502 百万円	2017 年 3 月	-	-	-	-
ルミエール 3 番館	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		-	
	1,287 百万円	2016 年 11 月	-	-	-	-
T's garden 西船橋	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		-	
	870 百万円	2017 年 6 月	-	-	-	-
クエスト山手台	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		-	
	694 百万円	2017 年 8 月	-	-	-	-
サンセール与野本町	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		-	
	624 百万円	2017 年 5 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	2017 年 10 月 13 日
売 買 契 約 締 結 日	2017 年 10 月 13 日
代 金 支 払 予 定 日	2017 年 11 月 2 日
物 件 取 得 予 定 日	2017 年 11 月 2 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。

<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。

8. 今後の見通し

当該取得予定資産の取得予定日は2017年11月2日であり、本投資法人の2017年10月期（2017年5月1日～2017年10月31日）の運用状況の予想に変更はありません。当該取得予定資産の取得による2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）及び2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想については、本日公表の「2018年4月期（第7期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2018年10月期（第8期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」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/>

参考資料

(1) 外観写真及び地図

長者町デュオビル



和紅ビル



<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。

ツイン・アベニュー



マイルストーン東久留米



ルミエール3番館



T's garden 西船橋



＜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。

クエスト山手台



サンセール与野本町



<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。

(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	28.1	東京都多摩市	3,370	7.3	2014年11月28日
O-02	KM新宿ビル	26.0	東京都新宿区	2,057	4.5	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	26.8	東京都中央区	1,830	4.0	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	33.5 (注5)	神奈川県横浜市	4,100	8.9	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	23.6	東京都江戸川区	1,710	3.7	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	26.7	神奈川県横浜市	1,364	3.0	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	25.4	東京都板橋区	1,481	3.2	2016年8月31日
O-08	JPT元町ビル	25.8	神奈川県横浜市	2,377	5.2	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	24.1	東京都文京区	1,380	3.0	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	24.2	神奈川県横浜市	1,300	2.8	2017年11月2日
オフィス 小計				20,969	45.6	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	24.8	千葉県千葉市	2,380	5.2	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	20.1	埼玉県入間市	1,950	4.2	2015年11月17日
Rt-03	セレクション初富	14.2	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.7	2016年11月2日
Rt-04	和紅ビル	31.3	千葉県千葉市	1,400	3.0	2017年11月2日
商業施設 小計				6,040	13.1	-
オフィス及び商業施設 中計				27,009	58.7	-
Rd-01	T's garden 高円寺	6.6	東京都杉並区	1,544	3.4	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	28.5	東京都北区	1,227	2.7	2014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、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録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-03	月光町 アパートメント	9.4	東京都目黒区	1,000	2.2	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	8.6	神奈川県川崎市	980	2.1	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	26.2	東京都大田区	836	1.8	2014年11月28日
Rd-06	マーランドファイブ	27.4	埼玉県富士見市	830	1.8	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	22.5	神奈川県横浜市	780	1.7	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	25.1	東京都町田市	600	1.3	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	9.5	千葉県千葉市	2,800	6.1	2015年11月17日
Rd-10	プライムガーデン	22.5	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.3	2016年11月2日
Rd-11	T's garden 新小岩	19.5	東京都葛飾区	670	1.5	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	25.5	東京都練馬区	1,880	4.1	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	27.9	東京都東久留米市	1,650	3.6	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	22.9	埼玉県川口市	1,420	3.1	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	26.5	千葉県船橋市	860	1.9	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	28.5	神奈川県横浜市	710	1.5	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	26.8	埼玉県さいたま市	600	1.3	2017年11月2日
住宅 小計				18,987	41.3	-
合計/平均		23.9 (注5)	-	45,996	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2017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)「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おり、「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。

(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について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。

<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録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。