

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 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 (T's garden 大島)

トーセイ・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり不動産信託受益権(以下「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、取得先は本資産運用会社の親会社であり、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。)に定める利害関係人等に該当します。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、投信法及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
住宅	Rd-22	T's garden 大島	東京都江東区	1,020	5.77

- (1) 売買契約締結日 : 2019年5月22日  
 (2) 取得予定年月日 : 2019年5月24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 : 自己資金  
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定価格」は、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2) 「鑑定 NOI 利回り」は、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、2019年4月1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、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。

## 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-22	T's garden 大島	都営新宿線「西大島」駅より徒歩約 11 分。「西大島」駅から「新宿」駅までは都営新宿線で約 23 分、「東京」駅及び「上野」駅までは途中で乗り換え JR 線を利用して順に約 23 分、約 26 分であり、都心への接近性は良好です。ファミリー向け中心の総戸数 58 戸の賃貸マンション（20 ㎡台の 1R が 3 戸、30～40 ㎡台のファミリータイプが 55 戸）であり、2 階の一部は店舗として使用されています。最寄り駅周辺には各種物販・飲食店舗があるほか、本物件の西方約 120m に大型ショッピングセンター「アリオ北砂」が存しており、生活利便性に優れています。住居については、主に東京都内へ通勤する社会人ファミリー層等による賃貸需要が中心であり、また店舗については、近隣住民をターゲットとした飲食店舗等の需要が見込まれます。

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 37 物件、取得価格合計は 568 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、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、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、2019 年 1 月 30 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、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基準としており、取得予定資産の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しました。

## 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、2019 年 3 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設定がなされていないため、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、不動産の住居表示を記載しています。
  
- (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。
  - ・「建蔽率」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、取得予定資産に関して信託受託者が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、取得予定資産に関して信託受託者が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、2019 年 4 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、日本ヴァリュアーズ株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し、作成された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、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の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。
  - ・「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、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の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、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評価報告書」に記載された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評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、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、取得予定資産についてマスターリース契約（以下「ML契約」といいます。）を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。「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、取得予定資産についてプロパティ・マネジメント契約を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、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ため、エンドテナント（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。）の総数を記載しています。
- ・「年間賃料」は、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ため、エンドテナント（2019年3月31日現在で入居済みのものに限ります。）との間で締結されている賃貸借契約上の年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、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ため、エンドテナント（2019年3月31日現在で入居済みのものに限ります。）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。同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。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、2019年3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、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、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、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。
- ・「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、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ため、取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対し、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載しています。
- ・「その他特筆すべき事項」は、原則として、本日現在の情報を基に、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、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-22 T's garden 大島	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,020 百万円	
取得予定年月日	2019年5月24日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年5月24日	
信託期間満了日	2029年5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）	東京都江東区北砂三丁目1番16号	
土地	容積率/建蔽率	①400%、②300%/①②80%
	用途地域	①商業地域、②近隣商業地域
	敷地面積	775.03 m <sup>2</sup>
	所有形態	借地権
建物	建築時期	1989年11月
	構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階・地上9階
	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	3,002.99 m <sup>2</sup>
所有形態	所有権	
鑑定評価額	1,070 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	2019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	9,798 千円
	緊急・短期修繕費	1,140 千円
	再調達価格	783,400 千円
PML値	5.35%	
PML調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
PM会社	トーセイ・コミュニティ株式会社	
賃貸借の状況	パススルー型ML契約	
	契約締結予定日	2019年5月24日
	賃貸開始予定日	2019年5月24日
	契約期間	2019年5月24日から2020年5月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	59
	年間賃料	83 百万円
	敷金・保証金	25 百万円
	総賃貸可能面積	2,697.53 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	2,697.53 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）	2.0%
	稼働率	100.0%
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>売主は、本件土地の所有者である個人との間で、長期の賃貸借契約を締結し本件土地の全部を賃借していますが、信託受託者は当該借地権の譲渡を受ける予定です。</p> <p>なお、賃貸借契約の内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p>	
想定 NOI	年間：58 百万円（参考：2019年10月期及び2020年4月期の予想NOI合計値：56 百万円）	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden 大島	
鑑定評価額	1,070,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,070,000,000	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	1,080,000,000	－
(1) 運営収益 (ア)－イ)	81,152,159	－
ア) 潜在総収益	85,527,681	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	4,375,522	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	22,305,766	－
維持管理費	5,077,200	予定額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	1,181,897	実績、同種事例との比較検討を経て査定
修繕費	3,415,765	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)
PM フィー	2,640,232	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	2,120,283	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	3,194,628	2018年度の実額に基づき査定
損害保険料	154,910	予定額及び同種事例との比較を経て査定
その他費用	4,520,851	その他雑費・地代等を計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	58,846,393	－
(4) 一時金の運用益	254,585	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	7,253,333	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	51,847,645	－
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の地域性、個性(特に借地である点)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	1,060,000,000	－
割引率	4.5%	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に査定
最終還元利回り	5.1%	上記還元利回りに将来の不確実性(特に借地である点)等を加味して査定
積算価格	650,000,000	－
土地比率	84.5%	－
建物比率	15.5%	－
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。

#### 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	65億円(2019年2月28日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1950年2月2日
⑦ 純 資 産	524億円(2019年2月28日現在)
⑧ 総 資 産	1,430億円(2019年2月28日現在)
⑨ 大株主及び持株比率	山口 誠一郎(26.5%)、有限会社ゼウスキャピタル(12.3%)、KBL EPB S.A. 107704(9.9%)(2018年11月30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5.03%(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、当該会社は、本資産運用会社の代表取締役、専務取締役(1名)、非常勤取締役及び監査役を除く役職員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。また当該会社は、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及びJPT元町ビルの一部区画を賃料固定型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。)

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 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
T's garden 大島	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 (注1) 2015年12月	特別な利害関係にある者以外	—	—	—	—

(注1) 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	2019年5月22日
売 買 契 約 締 結 日	2019年5月22日
代 金 支 払 予 定 日	2019年5月24日
物 件 取 得 予 定 日	2019年5月24日

#### 8. 今後の見通し

当該取得予定資産の取得予定日は2019年5月24日であり、本投資法人の2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30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り、2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想に対して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、2019年6月14日に公表予定の「2019年4月期 決算短信（REIT）」にて、2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30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) 写真及び地図

T's garden 大島



## (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	29.7	東京都多摩市	3,370	5.9	2014年11月28日
O-02	KM新宿ビル	27.5	東京都新宿区	2,057	3.6	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	28.4	東京都中央区	1,830	3.2	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	35.1 （注5）	神奈川県横浜市	4,100	7.2	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	25.2	東京都江戸川区	1,710	3.0	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	28.3	神奈川県横浜市	1,364	2.4	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	27.0	東京都板橋区	1,481	2.6	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	27.4	神奈川県横浜市	2,377	4.2	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	25.7	東京都文京区	1,380	2.4	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	25.7	神奈川県横浜市	1,300	2.3	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	32.1	神奈川県横浜市	3,800	6.7	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	26.1	神奈川県横浜市	2,650	4.7	2018年11月2日
オフィス 小計				27,419	48.2	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	26.3	千葉県千葉市	2,380	4.2	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	21.6	埼玉県入間市	1,950	3.4	2015年11月17日
Rt-03	セレクション初富	15.8	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.5	2016年11月2日
Rt-04	和紅ビル	32.9	千葉県千葉市	1,400	2.5	2017年11月2日
商業施設 小計				6,040	10.6	-
オフィス及び商業施設 中計				33,459	58.8	-

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	8.2	東京都杉並区	1,544	2.7	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	30.0	東京都北区	1,227	2.2	2014年11月28日
Rd-03	月光町 アパートメント	11.0	東京都目黒区	1,000	1.8	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	10.2	神奈川県川崎市	980	1.7	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	27.8	東京都大田区	836	1.5	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	24.1	神奈川県横浜市	780	1.4	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	26.7	東京都町田市	600	1.1	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	11.0	千葉県千葉市	2,800	4.9	2015年11月17日
Rd-10	プライムガーデン	24.1	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.1	2016年11月2日
Rd-11	T's garden 新小岩	21.0	東京都葛飾区	670	1.2	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	27.1	東京都練馬区	1,880	3.3	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	29.5	東京都東久留米市	1,650	2.9	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	24.5	埼玉県川口市	1,420	2.5	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	28.1	千葉県船橋市	860	1.5	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	30.1	神奈川県横浜市	710	1.2	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	28.4	埼玉県さいたま市	600	1.1	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	2.1	神奈川県川崎市	1,812	3.2	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	25.1	東京都練馬区	1,090	1.9	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナージュ横浜	28.3	神奈川県横浜市	740	1.3	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	22.2	東京都八王子市	600	1.1	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	29.4	東京都江東区	1,020	1.8	2019年5月24日
住宅 小計				23,419	41.2	-
合計/平均		25.2 (注5)	-	56,878	100.0	-

- (注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2019年3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。