

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区芝浦四丁目5番4号
トーセイ・リート投資法人
代表者名 執行役員

大河内幸貴
(コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 若林 要
問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司
(TEL. 03-5439-8721)

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 西寺尾)

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、取得予定資産の取得及びこれに伴う貸借の開始の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定年月日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	媒介の有無
住宅	Rd-43	T's garden 西寺尾	神奈川県横浜市	2024年 1月30日	3,000	4.67	無

- (1) 売買契約締結日 : 2023年12月27日
(2) 取得予定年月日 : 上記の表の「取得予定年月日」の項目をご参照ください。
(3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(4) 取得資金 : 借入金(注4)及び自己資金を予定しています。
(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「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。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産に係る鑑定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、2023年12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4) 借入金の概要については、決定次第お知らせいたします。

<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。

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-43	T's garden 西寺尾	<ul style="list-style-type: none"> ・京急本線「生麦」駅より徒歩約 15 分、JR 横浜線「大口」駅より徒歩約 18 分。 ・国道が近く、駅及び主要街路沿いに生活利便施設も揃っているため、交通・生活利便性は比較的良好である。また、南向きの傾斜であり、配棟や周辺利用状況等から、日照・眺望等が良好な住戸が多い。 ・本物件は竣工当初は社宅として利用されていたが、本物件の売主であるトーセイ株式会社が大規模バリューアップ工事を行い、「緑の保全」「防災と防犯」「省エネ・省資源」の3つのテーマに沿った設備・仕様を採用して、一般向けの賃貸用共同住宅としてリニューアルしている。 ・本物件は5棟で構成され、住居部分は91.04㎡の3LDKタイプが87戸で全室同タイプとなっており、全室分のトランクルームも備えられている。駐車場についても計96台分と室数分以上の駐車場を整備している。

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61物件、取得価格合計は820億円となる予定です。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、2023年7月28日付で公表した「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、2023年11月30日現在の状況を記載しています。

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

<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。

- (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、本投資法人による物件取得時に不動産管理処分信託契約を変更し、信託期間満了日を変更することが予定されているため、変更された後の信託期間満了日を記載しています。

- (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、取得予定資産は、本資料に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置が適用されます。
 - ・「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、2023 年 12 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、建物状況評価報告書に以後 12 年間に予測される「更新修繕費」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

<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。

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。「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、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、取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、取得予定資産のテナント数（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、取得予定資産につきパススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「年間賃料」は、取得予定資産に係る賃貸借契約（2023年11月30日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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、取得予定資産に係る賃貸借契約（2023年11月30日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。取得予定資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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、2023年11月30日現在において契約が継続している場合は、かかる申入れ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、取得予定

<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。

資産につき、パススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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。

- ・「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、取得予定資産につきパススルー型 ML 契約が締結される予定であるため、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。
- ・「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、取得予定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、取得予定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、取得予定資産の評価額、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。

<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。

物件名称	Rd-43 T's garden 西寺尾	
特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	3,000百万円	
取得予定年月日	2024年1月30日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年10月20日	
信託期間満了日	2034年1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）	神奈川県横浜市神奈川区西寺尾四丁目25番	
土地	容積率／建ぺい率	150％／70％（注）
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	敷地面積	6,992.42㎡
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①②③④⑤1999年10月
	構造及び階数	①②③④⑤鉄筋コンクリート造
	用途	①②③④⑤共同住宅
	延床面積	①3,784.71㎡ ②894.00㎡ ③1,788.00㎡ ④1,698.60㎡ ⑤1,322.05㎡ 合計 9,487.36㎡
	所有形態	所有権
鑑定評価額	3,310百万円	
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	2023年12月
	調査会社	株式会社J建築検査センター
	長期修繕費	14,978千円
	緊急・短期修繕費	300千円
	再調達価格	3,456,500千円
PML値	4.4%	
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	2024年1月30日
	賃貸開始予定日	2024年1月30日
	契約期間	2024年1月30日から2025年1月末日（以後、1年間更新）
	テナントの総数	69
	年間賃料	172百万円
	敷金・保証金	22百万円
	総賃貸可能面積	7,920.48㎡
	総賃貸面積	7,647.36㎡
	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）	3.8%
	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	なし	
特記事項	該当事項はありません。	
想定NOI	年間：139百万円（参考：2024年4月期及び2024年10月期の予想NOI合計値：	

<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。

117 百万円)

(注) 建ぺい率は本来 60%ですが、準防火地域内の耐火建築物又は準耐火建築物等の緩和により 70%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。
--

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	T's garden西寺尾	
鑑定評価額	3,310,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2023年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,310,000,000	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	3,360,000,000	—
(1) 運営収益 (ア) - イ)	187,906,939	—
ア) 潜在総収益	200,638,677	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	12,731,738	中長期的に安定的な稼働率を基に査定
(2) 運営費用	47,843,719	—
維持管理費	11,364,000	見積額を計上
水道光熱費	2,300,112	実績を基に査定
修繕費	8,751,807	提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む)
PM フィー	4,586,893	規定の料率に基づき査定(CMフィーを含む)
テナント募集費用等	3,371,957	実績、市場水準等を基に仲介手数料、広告宣伝費等を査定
公租公課	15,145,640	令和5年度の実額に基づき査定
損害保険料	885,740	見積額を計上
その他費用	1,437,570	実績、同種事例との比較検討を経て査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	140,063,220	—
(4) 一時金の運用益	230,708	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	9,126,667	提示ERを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	131,167,261	—
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の地域性、個別性等を勘案し、同種の取引利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	3,260,000,000	—
割引率	3.7%	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	4.1%	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	3,270,000,000	—
土地比率	83.1%	—
建物比率	16.9%	—
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。

4. 取得先の概要

①	名 称	トーセイ株式会社
②	所 在 地	東京都港区芝浦四丁目5番4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	不動産再生事業、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
⑤	資 本 金	66 億円 (2023 年 8 月 31 日現在)
⑥	設 立 年 月 日	1950 年 2 月 2 日
⑦	純 資 産	813 億円 (2023 年 8 月 31 日現在)
⑧	総 資 産	2,306 億円 (2023 年 8 月 31 日現在)
⑨	大株主及び持株比率	山口 誠一郎 (26.68%)、有限会社ゼウスキャピタル (12.42%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (8.73%) (2023 年 5 月 31 日時点)
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。 当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の 15.12% (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、本投資法人の執行役員は、当該会社の従業員であり、当該会社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。また、本日現在において、当該会社は、本資産運用会社の一部を除く役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。
	取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、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ています。また、当該会社は、当該会社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 (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の一部区画、武蔵藤沢トーセイビル及び T's garden 越谷大袋の一部区画) を賃借 (賃料固定型マスターリース契約) しています。加えて、本投資法人は、当該会社との間で、取得予定資産である T's garden 西寺尾に係る売買契約を締結し、当該資産を取得予定です。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める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。)

<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。

物件の名称	前所有者等		前々所有者等		前々々所有者等	
	①、②、③ 取得価格 取得時期		①、②、③ 取得価格 (注) 取得時期		①、②、③ 取得価格 (注) 取得時期	
T's garden 西寺尾	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)	2021年3月	—	—	—	—

(注) 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. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等 (注) について

取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。

物件名称	売買契約締結日	取得予定日
T's garden 西寺尾	2023年12月27日	2024年1月30日

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

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

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

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

7. 媒介の概要

取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	2023年12月27日
売 買 契 約 締 結 日	2023年12月27日
代 金 支 払 予 定 日	2024年1月30日
物 件 取 得 予 定 日	2024年1月30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。

9. 今後の見通し

当該取得予定資産の取得により、2024年4月期(第19期)(2023年11月1日～2024年4月30日)の運用状況の予想及び2024年10月期(第20期)(2024年5月1日～2024年10月31日)の運用状況の予想及び分配予想に対しては、軽微基準の範囲内の影響が生じる見込みです。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://tosei-reit.co.jp/>

<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。

参考資料

(1) 外観写真及び地図

T's garden 西寺尾



<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。

(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	34.4	東京都多摩市	3,370	4.1	2014年11月28日
O-02	KM 新宿ビル	32.2	東京都新宿区	2,057	2.5	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	33.1	東京都中央区	1,830	2.2	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルⅡ	39.8 (注5)	神奈川県横浜市	4,100	5.0	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	29.8	東京都江戸川区	1,710	2.1	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	32.9	神奈川県横浜市	1,364	1.7	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	31.7	東京都板橋区	1,481	1.8	2016年8月31日
O-08	JPT 元町ビル	32.1	神奈川県横浜市	2,377	2.9	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	30.3	東京都文京区	1,380	1.7	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	30.4	神奈川県横浜市	1,300	1.6	2017年11月2日
O-11	NU 関内ビル	36.8	神奈川県横浜市	3,800	4.6	2018年11月2日
O-12	東戸塚ウエストビル	30.8	神奈川県横浜市	2,650	3.2	2018年11月2日
O-13	関内ワイズビル	32.8	神奈川県横浜市	2,050	2.5	2019年12月2日
O-14	本厚木トーセイビル	30.8	神奈川県厚木市	880	1.1	2019年11月5日
O-15	八王子トーセイビル	35.8	東京都八王子市	1,600	1.9	2020年5月29日
O-16	本厚木トーセイビルⅡ	28.5	神奈川県厚木市	1,115	1.4	2021年12月24日
O-17	千葉中央トーセイビル	14.8	千葉県千葉市	833	1.0	2021年12月24日
オフィス 小計				33,897	41.3	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	31.0	千葉県千葉市	2,380	2.9	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	26.3	埼玉県入間市	1,950	2.4	2015年11月17日
Rt-04	和紅ビル	37.5	千葉県千葉市	1,400	1.7	2017年11月2日
商業施設 小計				5,730	7.0	-
オフィス及び商業施設 中計				39,627	48.3	-

<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。

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	12.9	東京都杉並区	1,544	1.9	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	34.7	東京都北区	1,227	1.5	2014年11月28日
Rd-03	月光町アパートメント	15.7	東京都目黒区	1,000	1.2	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	14.8	神奈川県川崎市	980	1.2	2014年11月28日
Rd-05	アビタート蒲田	32.5	東京都大田区	836	1.0	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	28.8	神奈川県横浜市	780	1.0	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	31.4	東京都町田市	600	0.7	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	15.7	千葉県千葉市	2,800	3.4	2015年11月17日
Rd-11	T's garden 新小岩	25.7	東京都葛飾区	670	0.8	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	31.7	東京都練馬区	1,880	2.3	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	34.2	東京都東久留米市	1,650	2.0	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	29.2	埼玉県川口市	1,420	1.7	2017年11月2日
Rd-15	T's garden 西船橋	32.8	千葉県船橋市	860	1.0	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	34.8	神奈川県横浜市	710	0.9	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	33.0	埼玉県さいたま市	600	0.7	2017年11月2日
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	6.8	神奈川県川崎市	1,812	2.2	2018年11月2日
Rd-19	Jパレス桜台	29.8	東京都練馬区	1,090	1.3	2018年11月2日
Rd-20	ペルソナーージュ横浜	33.0	神奈川県横浜市	740	0.9	2018年11月2日
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	26.8	東京都八王子市	600	0.7	2018年11月2日
Rd-22	T's garden 大島	34.1	東京都江東区	1,020	1.2	2019年5月24日
Rd-23	T's garden 北柏	29.6 (注5)	千葉県柏市	2,770	3.4	2019年12月2日
Rd-24	センチュリー浦和	34.7	埼玉県さいたま市	980	1.2	2019年11月5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。

物件 番号	物件名称	築年数(年) (注1)	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	取得(予定)年月日 (注4)
Rd-25	T's garden 永山	37.5	東京都多摩市	850	1.0	2019年11月5日
Rd-26	グランドウールふじみ野	26.8	埼玉県富士見市	822	1.0	2019年11月5日
Rd-27	T's garden 一橋学園	35.5	東京都小平市	760	0.9	2019年11月5日
Rd-28	T's garden 蕨II	36.7	埼玉県川口市	750	0.9	2019年11月5日
Rd-29	T's garden 蕨III	34.0	埼玉県川口市	655	0.8	2019年11月5日
Rd-30	T's garden 柏	31.7	千葉県柏市	595	0.7	2019年11月5日
Rd-31	サンイング北松戸	17.7	千葉県松戸市	482	0.6	2019年11月5日
Rd-32	T's garden 田無	32.2	東京都西東京市	310	0.4	2019年11月5日
Rd-33	T's garden センター南	16.9	神奈川県横浜市	1,140	1.4	2020年12月17日
Rd-34	ブルヴァール舞岡	20.0	神奈川県横浜市	810	1.0	2020年12月17日
Rd-35	T's garden 小岩	30.7	東京都江戸川区	490	0.6	2020年12月17日
Rd-36	T's garden 都筑ふれあいの丘II	35.2	神奈川県横浜市	480	0.6	2020年12月17日
Rd-37	セルリアン・シティ	32.5	東京都東久留米市	1,060	1.3	2021年12月24日
Rd-38	T's garden 越谷大袋	32.7	埼玉県越谷市	804	1.0	2021年12月24日
Rd-39	T's garden 梶ヶ谷	30.6	神奈川県川崎市	790	1.0	2021年12月24日
Rd-40	T's garden 都筑ふれあいの丘	34.6	神奈川県横浜市	660	0.8	2021年12月24日
Rd-41	グリーンスターハイツ	31.3	東京都荒川区	620	0.8	2021年12月24日
Rd-42	サンハウス野並	36.2	愛知県名古屋	780	1.0	2023年3月1日
Rd-43	T's garden 西寺尾	24.1	神奈川県横浜市	3,000	3.7	2024年1月30日
住宅 小計				42,427	51.7	-
合計/平均		29.9 (注5)	-	82,054	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2023年11月30日までの経過年数を記載しています。また、合計/平均欄には、取得(予定)価格により加重平均した数値を記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」は、各運用資産及び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。

<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。

- (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取得予定資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。
- (注 4) 「取得（予定）年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日又は取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。
- (注 5) 関内トーセイビルⅡは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。関内トーセイビルⅡの築年数及び平均築年数は、建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月に基づき計算した年数を記載しています。
- T's garden 北柏の築年数及び平均築年数については、複数棟ありますが、各棟の総賃貸可能面積により加重平均した年数を記載しています。

<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。