# 【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】 | 2019年10月10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<br>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（売出）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（売出）内国投資証券の形態及び金額】 | 形態：投資証券<br>発行価額の総額：一般募集　6,614,400,000円<br>売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　342,940,000円<br>(注1) 発行価額の総額は、2019年10月1日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。<br>ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。<br>(注2) 売出価額の総額は、2019年10月1日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 |
| 安定操作に関する事項 | 1．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。<br>2．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（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【募集内国投資証券】

#### （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（以下「一般募集」といいます。）及び売出し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】

52,000口

(注)　一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主であるトーセイ株式会社（以下「トーセイ」又は「スポンサー」といいます。）から2,600口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他　③本投資法人の指定する販売先」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち12,800口がトーセイに販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

#### （４）【発行価額の総額】

6,614,400,000円

(注)　後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年10月1日（火）現在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を基準として算出した見込額です。

#### （５）【発行価格】

未定

(注1)　発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。）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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から2019年10月期に係る1口当たりの予想分配金3,480円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

(注2)　日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記(注1)に記載の仮条件による需要状況等を勘案したうえで、2019年10月23日（水）から2019年10月29日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より本投資口1口当たりの払込金として受け取る金額）を決定します。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.tosei-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3)　後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

#### （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】**

2019年10月24日（木）から2019年10月25日（金）まで

(注)　申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年10月18日（金）から、最短で2019年10月23日（水）まで、最長で2019年10月29日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年10月23日（水）から2019年10月29日（火）までを予定しています。
したがって、申込期間は、
① 発行価格等決定日が2019年10月23日（水）の場合、
上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が2019年10月24日（木）の場合、
「2019年10月25日（金）から2019年10月28日（月）まで」
③ 発行価格等決定日が2019年10月25日（金）の場合、
「2019年10月28日（月）から2019年10月29日（火）まで」
④ 発行価格等決定日が2019年10月28日（月）の場合、
「2019年10月29日（火）から2019年10月30日（水）まで」
⑤ 発行価格等決定日が2019年10月29日（火）の場合、
「2019年10月30日（水）から2019年10月31日（木）まで」
となりますので、ご注意ください。

**（９）【申込証拠金】**

1口につき発行価格と同一の金額とします。

**（１０）【申込取扱場所】**

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

**（１１）【払込期日】**

2019年11月1日（金）

**（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

(注)　上記の払込取扱場所での本投資口の買付けの申込みの取扱いは行われません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年10月23日（水）から2019年10月29日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

| 引受人の名称 | 住所 | 引受投資口数 |
|---|---|---|
| 大和証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 | 未定 |
| ＳＭＢＣ日興証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 | |
| みずほ証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | |
| 合　　計 | － | 52,000口 |

(注1)　本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているトーセイ・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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。
(注2)　引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として一般募集に関する事務を行います。
(注3)　引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
(注4)　大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社を併せて以下「共同主幹事会社」といいます。
(注5)　各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

（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】

一般募集における手取金6,614,400,000円については、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　3 2019年4月期（第9期）末後取得資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。また、当該特定資産を以下個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当する予定です。なお、残余が生じた場合には、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限330,720,000円と併せて、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)　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。
(注2)　上記の各手取金は、2019年10月1日（火）現在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を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

申込みの方法等

①　申込み

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

当該申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。また、当該申込証拠金には利息をつけません。

②　受渡し

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2019年11月5日（火）です。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

③　本投資法人の指定する販売先

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、トーセイに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、12,800口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券　(1) 投資法人の名称」と同一です。

### （２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券　(2) 内国投資証券の形態等」と同一です。

### （３）【売出数】

2,600口

(注)　オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主であるトーセイから2,600口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券　(16) その他　③本投資法人の指定する販売先」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち12,800口がトーセイに販売されることを条件とします。）の売出しです。したがって、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.tosei-reit.co.jp/）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### （４）【売出価額の総額】

342,940,000円

(注)　上記の売出価額の総額は、2019年10月1日（火）現在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を基準として算出した見込額です。

### （５）【売出価格】

未定

(注)　売出価格は、前記「1 募集内国投資証券　(5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### （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】

2019年10月24日（木）から2019年10月25日（金）まで

(注)　上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券　(8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

### （９）【申込証拠金】

1口につき売出価格と同一の金額とします。

### （１０）【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

### （１１）【受渡期日】

2019年11月5日（火）

### （１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

### （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】
該当事項はありません。

（１６）【その他】
申込みの方法等
① 申込み
申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
当該申込証拠金には利息をつけません。
② 受渡し
オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 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【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主であるトーセイから2,600口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「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 募集内国投資証券 (16) その他 ③本投資法人の指定する販売先」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち12,800口がトーセイに販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,600口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、2019年10月10日（木）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口2,600口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集と併せて、以下「本募集」といいます。）を、2019年11月27日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行う場合があり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

また、大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年11月22日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断でシ

ンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、大和証券株式会社は、本件第三者割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

また、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

(注)　シンジケートカバー取引期間は、
①　発行価格等決定日が2019年10月23日（水）の場合、
「2019年10月26日（土）から2019年11月22日（金）までの間」
②　発行価格等決定日が2019年10月24日（木）の場合、
「2019年10月29日（火）から2019年11月22日（金）までの間」
③　発行価格等決定日が2019年10月25日（金）の場合、
「2019年10月30日（水）から2019年11月22日（金）までの間」
④　発行価格等決定日が2019年10月28日（月）の場合、
「2019年10月31日（木）から2019年11月22日（金）までの間」
⑤　発行価格等決定日が2019年10月29日（火）の場合、
「2019年11月1日（金）から2019年11月22日（金）までの間」
となります。

## 2 売却・追加発行等の制限

(1)　一般募集に関連して、本投資法人の投資主であるトーセイに、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、同社が本書の日付現在保有している本投資口14,251口及び前記「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 募集内国投資証券　(16) その他　③本投資法人の指定する販売先」に記載のとおり、一般募集においてトーセイが取得する予定の本投資口12,800口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。

(2)　一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行（ただし、本募集及び本投資口の分割に伴う新投資口発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

# 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9期（自　2018年11月1日　至　2019年4月30日）　2019年7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の有価証券報告書提出後、本書提出日（2019年10月10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2号に基づく臨時報告書を2019年8月29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2019年7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 本投資法人の概況

### (1) 本投資法人の特徴

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2)に所在するボリュームゾーンの不動産(注3)を投資対象とするJ-REIT(注4)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5)である3つの『力』(注5)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（詳細については、後記「(3) インベストメント・ハイライトの詳細　① 相対的に高い利回りが期待できる物件の継続的な取得　(イ) トーセイのコア・コンピタンスを活用した、高い利回りを追求する投資戦略」をご参照ください。）。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。

(注1)　「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。以下同じです。
(注2)　「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の総称をいいます。以下同じです。
(注3)　「ボリュームゾーンの不動産」とは、オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の各カテゴリーの中でも相対的に中小規模の不動産の総称をいいます（いずれについても敷地となる土地を含みます。）。以下同じです。
(注4)　「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。
(注5)　トーセイは、不動産流動化事業（詳細については、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　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ 成長戦略　(ロ) トーセイグループについて」をご参照ください。）を通じて、一般に投資リスクが相対的に高いと考えられる築年数を経た既存建築ストックへの投資を積極的に行い、改修・改装工事等を通じてそのバリューアップを図り、再度不動産投資市場に流通させることに関して豊富な経験及び知見を有しています。本投資法人は、トーセイが不動産流動化事業を中心とした事業活動を通じて体得した以下のノウハウを投資資産の長期的な運用に活用することで、投資主価値の向上を目指します。
かかるトーセイのノウハウは、具体的には、a)投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ（以下「目利き力」といいます。）、b)投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング（テナントの募集活動をいいます。以下同じです。）活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ（以下「リーシング力」といいます。）及びc)不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ（以下「再生力」といいます。）の3つのノウハウ（以下「トーセイのコア・コンピタンス」又は「3つの『力』」と総称します。）からなります。

### (2) 本募集のインベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集及び本募集に伴う新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）による資金調達を通じて取得予定資産の取得を行います。本募集のインベストメント・ハイライトは、以下のとおりです。

#### ① 相対的に高い利回りが期待できる物件の継続的な取得

東京経済圏のボリュームゾーンの不動産においても、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルの高い物件の取得競争が激しい状況が継続していますが、そのようなマーケット環境下においても、スポンサーサポートを活用することで東京経済圏で相対的に高い利回りが期待できる物件を取得する予定です。

#### ② 着実な資産規模拡大による収益安定化

本投資法人は、5年連続の公募増資を実施し、外部成長による資産規模の着実な拡大を図るとともに、物件数及びテナント数の増加等を実現することでポートフォリオの分散効果を進展させ、賃貸事業が生むキャッシュ・フロー及び収益の安定性向上を目指しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオは49物件、資産規模は687億円にまで拡大する予定です。また、本投資法人は、公募増資を伴う継続的な外部成長を行うことで、上場以降の堅調な時価総額の拡大と、発行済投資口数の増加による本投資口の流動性の更なる向上を目指しています。

#### ③ 運用資産の中長期的な収益力及び価値向上

本資産運用会社は、運用資産(注1)のリーシング等において、本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に発揮し、物件毎の稼働率及び平均賃料水準の維持・向上、コスト削減等に取り組み、運用資産の収益力及び資産価値は着実に成長していると考えています。

ポートフォリオの含み益(注2)は資産規模の拡大に伴い着実に増加しており、ポートフォリオの平均実績NOI利回り(注2)及び含み益率(注2)については、上場以降安定して高水準を維持しています。これは、競争力やポテンシャルを有した物件をその投資リスクに見合った妥当な価格で取得し、当該物件のポテンシャルを最大限に引き出すリーシング及び適切なコスト管理に努めたことによる内部成長の効果も大きいものと考えています。

(注1) 「運用資産」とは、本投資法人が本書の日付までに取得した計37物件の総称をいいます。以下同じです。

(注2) 「含み益」、「ポートフォリオの平均実績NOI利回り」及び「含み益率」の詳細については、後記「(3) インベストメント・ハイライトの詳細 ②着実な資産規模拡大による収益安定化 ＜資産規模拡大及びポートフォリオ分散の推移＞」及び同「③運用資産の中長期的な収益力及び価値向上 (ニ) 実績NOI利回りの維持及び含み益の拡大」をご参照ください。以下同じです。なお、必ずこの含み益が実現されること及び将来にわたってこのポートフォリオの平均実績NOI利回りが維持されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

### (3) インベストメント・ハイライトの詳細

#### ① 相対的に高い利回りが期待できる物件の継続的な取得

(イ) トーセイのコア・コンピタンスを活用した、高い利回りを追求する投資戦略

本投資法人は、前記「(1) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、ボリュームゾーンの不動産のうち主に東京経済圏に所在するものについて、相対的に高いリスクプレミアムが要求される一方、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、積極的な投資を行う方針です。

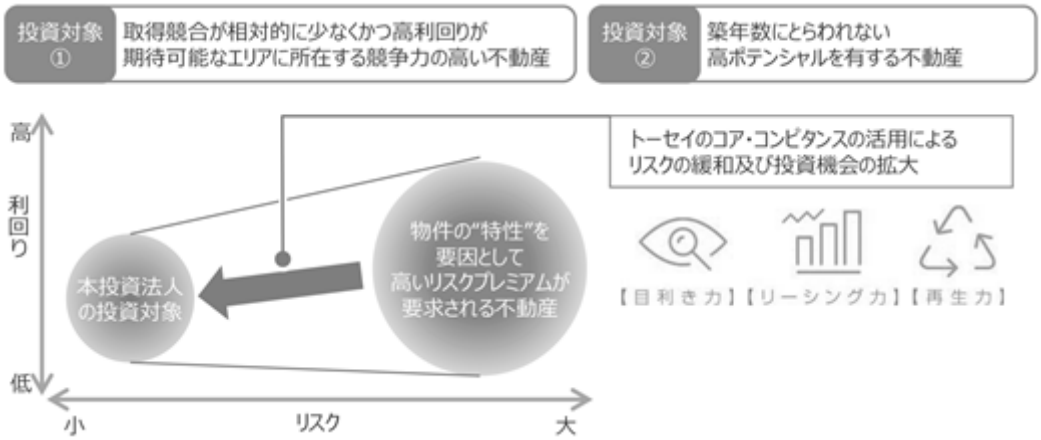
かかる投資方針に沿った投資対象の類型として、「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」及び「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」の2つを設けています。これらの不動産の中には、建物管理が不十分な状態にあったことを要因として、陳腐化により稼働率が低下した不動産や、物件所有者に運用ノウハウが無く、リーシングや適切な修繕工事等の実施がなされていないことを要因として、一時的に収益力が低下し、本来のポテンシャルが活かされていないと考えられる不動産も存在しています。このような不動産が取引市場を通じて売却される場合には、一般的に投資判断が容易ではないことも多いため、売買市場参加者の裾野が相対的に限定され、過度な取得競争を回避することが可能であると考えています。本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスである「目利き力」を活用し、このような物件への投資機会の発掘を目指しています。

本投資法人は、上記のような相対的に高いリスクプレミアムが要求される不動産については、取得前にスポンサーサポートの活用を通じて、適切なリスクコントロールを行うことで、高い収益と安定した運用が期待できる状態での取得を目指します。具体的には、本投資法人よりもリスク許容度の高いトーセイのバランスシートを一時的に活用

し、取得に先立ちテナントニーズを見据えた修繕工事によるバリューアップを実施すること、マスターレッシー（以下「ML会社」ということがあります。）がトーセイとの間で賃料固定型マスターリース契約を締結する等の賃貸借スキームを変更すること等のオーダーメードの施策を対象不動産毎に検討します。このようなリスクコントロール上の対処に当たっては、トーセイのコア・コンピタンスのうち「リーシング力」及び「再生力」を、主にスポンサーサポートを通じて活用します。

また、本資産運用会社は、トーセイのコア・コンピタンスを活用しながら、私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務を通じて得た幅広いネットワークを用いて、本資産運用会社独自のパイプラインを構築してきました。本投資法人は、トーセイからの物件取得に加え、かかる本資産運用会社独自のパイプラインを通じた物件取得も目指します。

＜トーセイのコア・コンピタンスを活用した、高い利回りを追求する投資戦略のイメージ図＞




（注）　上図は、トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資手法についての一般的なイメージを図示したものであり、本投資法人が利回りを低下させずにリスクの小さい不動産を取得することを保証するものではありません。

（ロ）　スポンサーサポートを活用した物件取得の継続

本投資法人のスポンサーであるトーセイは、現在においても東京経済圏に多数の棚卸資産を有しており、中古建物再生ビジネスや新築開発ビジネスにおいて、幅広い用途（オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の5用途）の建築物の提供を行うなど、その豊富な経験とノウハウから東京経済圏のボリュームゾーンの不動産への投資について強みを有しています。このようなスポンサーの優位性とこれを背景としたスポンサーサポートを活用することで、今般、本投資法人は、東京経済圏で相対的に高い利回りが期待できる物件である取得予定資産として計12物件・119億円を取得する予定です。かかる取得により、本投資法人の投資方針である「相対的に高い利回りが期待できる不動産への厳選投資」を東京経済圏において維持し、資産規模の拡大を継続的に図ります。

取得予定資産の概要及び各取得予定資産におけるスポンサーサポートの活用事例は以下のとおりです。

## ＜取得予定資産の概要＞

| 取得予定資産 | 取得予定資産の平均鑑定NOI利回り(注2) | 取得予定資産のスポンサーからの取得割合 |
|---|---|---|
| 12物件/119億円 | 5.68% | 100.0% |

| | | 物件番号 | 物件名称 | 所在 | 取得予定価格（百万円）(注1) | 鑑定NOI利回り（%）(注2) | 不動産鑑定評価額（百万円）(注2) | 稼働率（%）(注3) | 築年数（年）(注4) | (注5) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| スポンサーパイプライン | オフィス | O-13 | 関内ワイズビル | 神奈川県横浜市 | 2,050 | 5.23 | 2,160 | 100.0 | 28.5 | リーシング |
| | | O-14 | 本厚木トーセイビル | 神奈川県厚木市 | 880 | 6.30 | 897 | 94.3 | 26.6 | リーシング |
| | 住宅 | Rd-23 | T's garden北柏 | 千葉県柏市 | 2,770 | 5.45 | 2,820 | 98.0 | 25.3 | バリューアップ、リーシング |
| | | Rd-24 | センチュリー浦和 | 埼玉県さいたま市 | 980 | 5.86 | 1,050 | 90.5 | 30.4 | リーシング、遵法性確保 |
| | | Rd-25 | T's garden永山 | 東京都多摩市 | 850 | 6.13 | 888 | 100.0 (98.8) | 33.2 | 遵法性確保 |
| | | Rd-26 | グランドゥールふじみ野 | 埼玉県富士見市 | 822 | 5.81 | 838 | 89.9 | 22.5 | リーシング |
| | | Rd-27 | T's garden一橋学園 | 東京都小平市 | 760 | 5.79 | 794 | 96.7 | 31.3 | バリューアップ、リーシング |
| | | Rd-28 | T's garden牓Ⅱ | 埼玉県川口市 | 750 | 6.05 | 807 | 98.2 | 32.4 | バリューアップ、遵法性確保 |
| | | Rd-29 | T's garden牓Ⅲ | 埼玉県川口市 | 655 | 5.91 | 695 | 100.0 | 29.8 | バリューアップ、遵法性確保 |
| | | Rd-30 | T's garden柏 | 千葉県柏市 | 595 | 5.75 | 628 | 94.7 | 27.5 | 賃貸借契約の整理 |
| | | Rd-31 | サンイング北松戸 | 千葉県松戸市 | 482 | 5.24 | 496 | 97.9 | 13.5 | 遵法性確保 |
| | | Rd-32 | T's garden田無 | 東京都西東京市 | 310 | 5.71 | 323 | 96.8 | 27.9 | リーシング |
| 合計/平均 | | | | | 11,904 | 5.68 | 12,396 | 96.8 | 27.5 | |

バリューアップ：スポンサー負担によるバリューアップ
リーシング：トーセイグループでのリーシング活動
賃貸借契約の整理：スポンサーによる賃貸借契約の整理
遵法性確保：スポンサー負担の対応工事による物件の遵法性確保

(注1)　「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。以下同じです。

(注2)　「平均鑑定NOI利回り」、「鑑定NOI利回り」及び「不動産鑑定評価額」の詳細については、後記「② 着実な資産規模拡大による収益安定化」をご参照ください。

(注3)　「稼働率」は、ある時点における対象物件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記載しています。以下同じです。また、合計／平均欄には、取得予定資産の総賃貸可能面積の合計に対して取得予定資産の総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。
なお、稼働率の算出に際しての「総賃貸面積」については、当該物件につきマスターリース契約（以下「ML契約」ということがあります。）が締結されている場合において、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用い、賃料固定型マスターリース契約（以下「賃料固定型ML契約」ということがあります。）が締結されている場合にはML契約上の賃貸面積を用いています。なお、「ML契約」とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人（ML会社）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型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。「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。）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。
本＜取得予定資産の概要＞においては、2019年8月31日時点の稼働率を記載しています。なお、T's garden永山については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブマスターレッシー（以下「サブML会社」ということがあります。）となる予定であり、これに関して、トーセイ（サブML会社）は、本投資法人に対して、2019年9月17日付で、トーセイがサブML会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019年8月31日現在においてトーセイは本物件の住宅部分についてサブML会社ではありませんが、本物件の各数値は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブマスターリース契約（以下「賃料固定型サブML契約」ということがあります。）の内容に基づき、算出しており、トーセイ（サブML会社）とエンドテナントとの間で実際に賃貸が行われる予定の面積を住宅部分の総賃貸面積として算出した本物件の稼働率は括弧書きにて記載しています。なお、「サブML契約」とは、ML会社とテナントとの間に別の賃借人（サブML会社）を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型サブML契約」とは、サブマスターリース契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。以下同じです。

(注4)　「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2019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。なお、T's garden北柏の築年数については、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数値を記載しています。以下同じです。

(注5)　各取得予定資産において、特に重要と本投資法人が考えるスポンサーサポートの活用事例を記載しています。

なお、上記の事例に係るスポンサーサポートのうち、主なものは次のとおりです。

＜関内ワイズビル及び本厚木トーセイビル＞

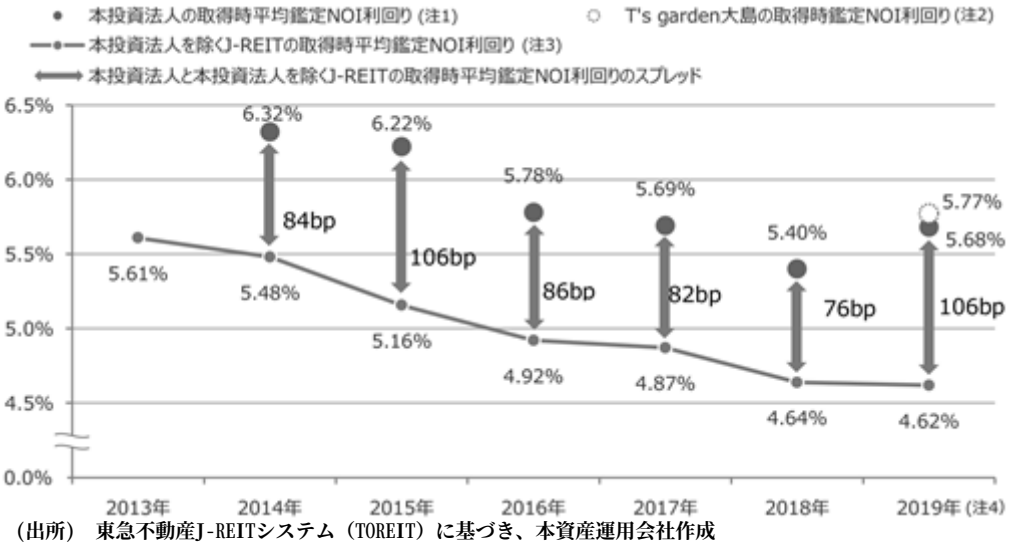
周辺マーケットにおける賃貸需要はあるものの、スポンサーの取得時には稼働率が低く空きフロアのリースアップによる稼働率向上が課題であった物件に対し、戦略的なリーシング期間の確保及び適切な修繕工事を施すことにより、物件の収益力向上及びキャッシュ・フローの安定化を達成しました。関内ワイズビルの稼働率は、スポンサー取得時の43.5%から2019年8月31日時点には100.0%に上昇し、本厚木トーセイビルの稼働率は、スポンサー取得時の90.0%から2019年8月31日時点には94.3%に上昇しております。

＜T's garden北柏＞

スポンサーの取得時には企業社宅であった建物に対して、室内外のフルリノベーション（バリューアップ工事）を行い、一般向け賃貸マンションに転用しています。リノベーションに際しては、一部の住戸をキッズルーム、パーティールーム、スタディルーム（一部管理室）へ変更し、3棟共通の共用部として無償で利用可能な付帯設備を充実させています。賃貸マンションでありながら分譲仕様の共用施設を完備し、子育て中の様々なシーンで、家族が快適な時間をすごせるよう個性豊かな共用施設を設置しています。稼働率は、スポンサー取得時の0.0%から2019年8月31日時点には98.0%に上昇し、収益力の向上及びキャッシュ・フローの安定化を達成しています。

本投資口が上場した2014年以降、毎年の本投資法人の当該年に新規に取得した資産の取得時平均鑑定NOI利回り(注1)を各期間における本投資法人を除くJ-REITが新規に取得した資産の取得時平均鑑定NOI利回り(注2)と比較すると、相対的に本投資法人の利回りが80～100bp程度高くなっています。

＜取得時平均鑑定NOI利回りの比較（本投資法人と本投資法人を除くJ-REITの比較）＞




(出所)　東急不動産J-REITシステム（TOREIT）に基づき、本資産運用会社作成

(注1)　「本投資法人の取得時平均鑑定NOI利回り」は、2013年から2018年までについては、各年に取得した物件に関し、取得価格に対する取得時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOI（Net Operating Income）の比率を取得価格で加重平均した値を、2019年については、取得予定資産に関し、取得予定価格に対する2019年8月31日時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を取得予定価格で加重平均した値を記載しています。2019年の計算においてT's garden大島は対象に含めていません。なお、「鑑定NOI利回り」の詳細については、後記「② 着実な資産規模拡大による収益安定化」をご参照ください。以下同じです。

(注2)　「T's garden大島の取得時鑑定NOI利回り」は、T's garden大島の取得価格に対する2019年4月1日時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を記載しています。

(注3)　「本投資法人を除くJ-REITの取得時平均鑑定NOI利回り」は、本投資法人を除くJ-REITが取得した底地を除く全ての物件のうち、東京経済圏に所在し、取得価格が50億円以下の物件を対象として、取得価格に対する取得時点の不動産鑑定評価に基づく鑑定NOI比率を取得価格で加重平均した値を各期間（取得日ベース）毎に算出して記載しています。なお、取得時に鑑定NOIが公表されていない物件は除外して算出しています。年別の対象物件

の数は、2013年が221件、2014年が139件、2015年が183件、2016年が106件、2017年が74件、2018年が109件、2019年が74件です。

(注4) 2019年の「本投資法人を除くJ-REITの取得時平均鑑定NOI利回り」については、2019年8月31日までの状況を記載しています。

### ② 着実な資産規模拡大による収益安定化

本投資法人は、2014年11月28日に合計12物件（取得価格合計17,434百万円）で運用を開始し、その後、4年連続の公募増資を伴いながら、2015年11月17日に5物件（取得価格合計11,924百万円）、2016年8月31日に1物件（取得価格1,481百万円）、2016年11月2日に5物件（取得価格合計5,337百万円）、2017年11月2日に8物件（取得価格合計9,820百万円）、2018年11月2日に6物件（取得価格合計10,692百万円）、2019年5月24日に1物件（取得価格1,020百万円）を取得しました。一方、2018年11月15日に1物件（譲渡価格1,150百万円）を譲渡したことで、運用資産は合計37物件（取得価格合計56,878百万円）となりました。

今般、本投資法人は、本募集及び本借入れによる資金調達を通じて、オフィス2物件及び住宅10物件、合計12物件（取得予定価格合計11,904百万円）を取得し、5年連続の公募増資を伴う外部成長により資産規模が着実に拡大する予定です。本募集後(注1)のポートフォリオは、合計49物件（取得（予定）価格合計68,782百万円）となり、ポートフォリオとテナントの分散が進展することで、ポートフォリオの安定性が向上する見込みです。

この間、投資主価値の向上のため、1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAV(注2)の向上を重視した運用を行っており、それぞれ着実に増加させてきました。

また、本投資法人は、資産規模の着実な拡大により、物件数及びテナント数(注3)の増加によるポートフォリオの分散効果を進展させることで、キャッシュ・フロー及び収益の安定性向上を目指しています。

ポートフォリオの分散が不十分である場合には、特定物件における一時的な稼働率の低下や特定テナントの異動を通じた営業収益の変動リスクが大きくなりますが、資産規模の拡大による物件数及びテナント数の増加により、かかる変動リスクを低下させる効果が期待できます。

(注1) 「本募集後」とは、本募集、取得予定資産の取得、本借入れ、2019年12月2日付で行う予定の既存借入金1,500百万円の期限弁済（以下「本弁済」といいます。）及び本リファイナンス（2019年11月29日に返済期限を迎える総額2,000百万円の既存借入金の返済に充当するため、同年11月29日を借入実行日として行う予定の借入れをいいます。以下同じです。）が完了した時点をいいます。また、本募集後の各数値は、一定の仮定の下、本書の日付現在において本投資法人が保有する運用資産に係る2019年4月期（第9期）末時点、2019年8月31日又は本書の日付現在の指標と取得予定資産に係る指標又は本募集、本借入れ、本弁済及び本リファイナンスに係る指標から算出した試算値であり、本募集後の実際の指標と一致するとは限りません。本募集後の各数値について、以下同じです。

(注2) 「1口当たりNAV」とは、運用資産の不動産鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。詳細な算出方法については以下の表の(注7)をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「テナント数」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、ある時点における各運用資産及び各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。）の合計を記載しています。ただし、当該運用資産及び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（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。）の総数を用い、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算出しています。また、テナント数は各時点における各運用資産及び各取得予定資産のテナント数の合計を示すものであり、その後テナント数が増減することがあります。以下同じです。

## ＜資産規模拡大及びポートフォリオ分散の推移＞

| | 2015年4月期末（第1期末） | 2015年10月期末（第2期末） | 2016年4月期末（第3期末） | 2016年10月期末（第4期末） | 2017年4月期末（第5期末） | 2017年10月期末（第6期末） | 2018年4月期末（第7期末） | 2018年10月期末（第8期末） | 2019年4月期末（第9期末） | T's garden大島取得後（2019年5月末） | 取得予定資産 | 本募集後 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 資産規模（億円） | 174 | 174 | 119（▲第1回公募増資）293 | 14（▲期中取得）308 | 53（▲第2回公募増資）361 | 361 | 98（▲第3回公募増資）459 | 459 | 106（▲第4回公募増資）558（譲渡▼8.3） | 10（▲期中取得）568 | 119（▲第5回公募増資） | 687 |
| 物件数 | 12 | 12 | 17 | 18 | 23 | 23 | 31 | 31 | 36 | 37 | 12 | 49 |
| テナント数(注1) | 382 | 385 | 553 | 572 | 671 | 670 | 1,120 | 1,118 | 1,307 | 1,361 | 567 | 1,927 |
| 上位5物件比率(注2)（取得(予定)価格ベース） | 64.1% | 64.1% | 50.1% | 47.7% | 41.5% | 41.5% | 32.7% | 32.7% | 29.9% | 29.4% | | 24.5% |
| 上位10テナント比率(注3)（賃貸面積ベース） | 47.4% | 47.0% | 40.1% | 39.0% | 35.3% | 35.2% | 27.2% | 27.0% | 23.3% | 22.8% | | 18.6% |
| 平均鑑定NOI利回り(注4) | 6.26% | 6.19% | 6.20% | 6.17% | 6.10% | 6.12% | 6.05% | 6.08% | 5.96% | 5.96% | 5.68% | 5.91% |
| 不動産鑑定評価額(注5) | 187億円 | 187億円 | 322億円 | 339億円 | 400億円 | 403億円 | 508億円 | 518億円 | 631億円 | 642億円 | 123億円 | 766億円 |
| 含み益(注6) | +11.6億円 | +12.7億円 | +28.0億円 | +31.9億円 | +40.5億円 | +44.6億円 | +52.2億円 | +64.0億円 | +78.4億円 | - | +4.9億円 | +83.7億円 |
| 1口当たりNAV(注7) | 111,349円 | 112,526円 | 120,016円 | 122,438円 | 124,464円 | 126,686円 | 124,278円 | 129,333円 | 130,221円 | - | - | 131,311円 |

(注1) 本募集後の「テナント数」は、2019年8月31日時点における運用資産のテナント数の合計（1,360テナント）に、同日における取得予定資産のテナント数の合計（567テナント）を加えて算出したものです。

(注2) 「上位5物件比率」は、各記載時点における取得（予定）価格の合計に対する上位5物件の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。以下同じです。

(注3) 「上位10テナント比率」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、各記載時点における運用資産及び取得予定資産の総賃貸面積に対する、上位10テナントに係る賃貸面積の合計の占める割合を記載しています。なお、第1期末時点及び第2期末時点の上位10テナント比率については、第10位のテナントが3テナント存在するため、上位12テナントの比率を表示しています。以下同じです。

(注4) 各期末又はT's garden大島取得後（2019年5月末）の「平均鑑定NOI利回り」は、各記載時点に保有していた各物件に係る鑑定NOIの合計を取得価格の合計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。
取得予定資産及び本募集後の「平均鑑定NOI利回り」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計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、各運用資産及び各取得予定資産に係る「鑑定NOI利回り」は、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOI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。
各期末に保有していた各物件に係る「鑑定NOI」とは、運用資産について各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書等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。
T's garden大島取得後（2019年5月末）、取得予定資産及び本募集後の各運用資産及び各取得予定資産に係る「鑑定NOI」とは、運用資産については2019年4月30日（ただし、T's garden大島については2019年4月1日）を価格時点とする不動産鑑定評価書、取得予定資産については2019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。以下同じです。
なお、不動産鑑定評価書等に記載された運営純収益は、上記のとおり、鑑定NOIと同等の概念であり、運営収益から運営費用を控除したものをいい、減価償却費を控除する前の収益であり、運営純収益に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。
鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。

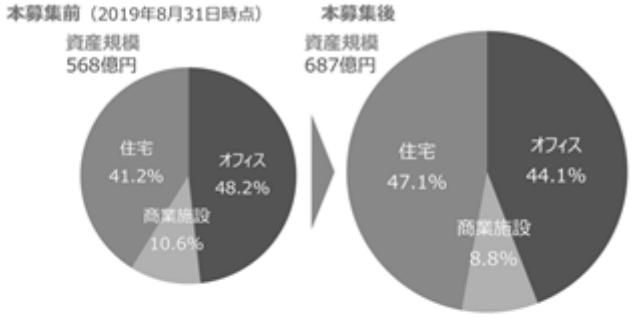
(注5) 各期末の「不動産鑑定評価額」は、各期末に保有していた物件に係る各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額の合計を記載しています。
T's garden大島取得後（2019年5月末）の「不動産鑑定評価額」は、運用資産の2019年4月30日（ただし、T's garden大島については2019年4月1日）の不動産鑑定評価額の合計を記載しています。
取得予定資産の「不動産鑑定評価額」は、各取得予定資産に係る2019年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計を記載しています。
本募集後の「不動産鑑定評価額」は、運用資産の2019年4月30日（ただし、T's garden大島については2019年4月1日）の不動産鑑定評価額の合計に取得予定資産の不動産鑑定評価額の合計を加えた額を記載しています。

(注6) 各期末の「含み益」とは、各期末に保有していた物件に係る各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、当該物件に係る当該時点の帳簿価額の総額を控除したものをいいます。
取得予定資産の「含み益」とは、各取得予定資産に係る2019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不動産鑑定評価額の合計額から、取得予定価格の合計額を控除したものをいいます。
本募集後の「含み益」は、運用資産の2019年4月30日の含み益の合計にT's garden大島の含み益（T's garden大島に係る2019年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額から、T's garden大島に係る2019年7月末時点の帳簿価額を控除したものをいいます。）及び取得予定資産の含み益の合計を加えた額を記載しています。以下同じです。
なお、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注7) 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
各期末時点の1口当たりNAV＝各期末時点のNAV÷発行済投資口の総口数
「NAV」とは、以下の計算式により算出した運用資産を不動産鑑定評価額に基づいて評価した場合の本投資法人の純資産価値であり、貸借対照表上の純資産額とは異なります。
各期末時点のNAV＝各期末時点の本投資口の発行価額総額＋各期末時点の運用資産の含み損益
各期末時点の運用資産の含み損益＝各期末時点の運用資産の不動産鑑定評価額の総額－各期末時点の運用資産の帳簿価額の総額

本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。
本募集後の「1口当たりNAV」＝本募集後のNAV÷本募集後の発行済投資口の総口数
本募集後のNAV＝本募集後の本投資口の発行価額総額（2019年4月期（第9期）末の発行価額総額（29,009百万円）＋本募集による発行価額の総額の見込額（6,945百万円））＋本募集後の運用資産の含み損益
本募集後の運用資産の含み損益＝2019年4月期（第9期）末の保有資産の不動産鑑定評価額合計（63,181百万円）－2019年4月期（第9期）末の保有資産の帳簿価額合計（55,335百万円）＋2019年4月1日時点のT's garden大島の不動産鑑定評価額（1,070百万円）－2019年7月末のT's garden大島の帳簿価額（1,029百万円）＋取得予定資産の不動産鑑定評価額合計額（12,396百万円）－取得予定資産の取得予定価格合計（11,904百万円）
本募集による発行価額の総額の見込額として6,945百万円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年10月1日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものであり、また、本件第三者割当における募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集による発行価額の総額により実際の本募集後の1口当たりNAVは上記金額と一致するとは限りません。

＜用途別投資比率(注)の変化（取得（予定）価格ベース）＞



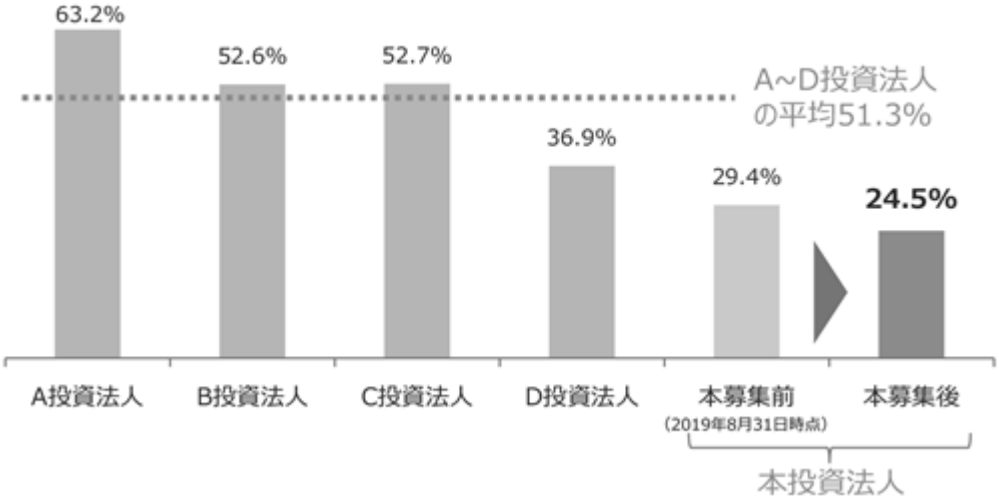

| | 本募集前（2019年8月31日時点） | | 本募集後 | |
|---|---|---|---|---|
| | 物件数 | 資産規模 | 物件数 | 資産規模 |
| オフィス | 12 物件 | 27,419百万円 | 14 物件 | 30,349百万円 |
| 商業施設 | 4 物件 | 6,040百万円 | 4 物件 | 6,040百万円 |
| 住宅 | 21 物件 | 23,419百万円 | 31 物件 | 32,393百万円 |

（注）「用途別投資比率」は、各運用資産及び各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該用途の取得（予定）価格の合計の比率を、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。以下同じです。

本投資法人のポートフォリオに占める上位5物件比率(注)及びエンドテナント数は2015年4月期（第1期）末日の運用資産で各々64.1%、382テナントであったのに対して、本募集前（2019年8月31日時点）には各々29.4%、1,360テナントに、本募集後にはさらに、各々24.5%、1,927テナントと、上位5物件比率は更に低下し、他方で、エンドテナント数は更に増加し、テナント退去によるNOI変動リスクが低下する見通しです。資産規模1,000億円以下の総合型J-REITと比較（2019年8月31日時点、取得（予定）価格ベース）すると、本投資法人の上位5物件比率は最も低く、かつ、エンドテナント数は最も多い状況にあり、本募集後は、かかる状況がさらに進展する見込みです。なお、本投資法人が比較対象としている他の投資法人に比べテナント数が特に多い理由の一つには、本投資法人の保有資産には一般にテナント数が多数となりやすい住宅が多く含まれていることがあげられると考えています。

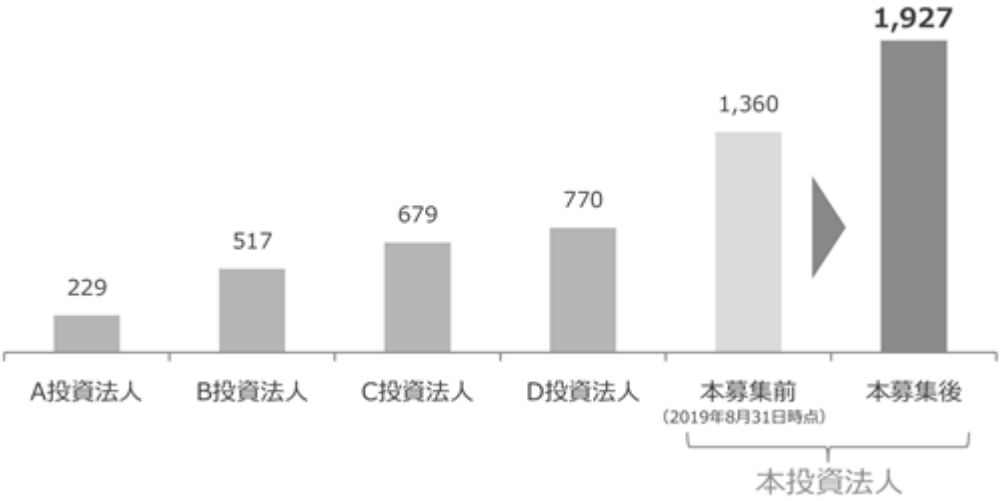
（注）本投資法人は、一般的には、上位5物件比率が小さいほどポートフォリオの分散が進んでいると評価することができるものと考えており、かかる意味において、上位5物件比率はポートフォリオの分散状況を判断する上で有用な指標となるものと判断しています。

**＜資産規模1,000億円以下の総合型J-REITにおける上位5物件比率比較（2019年8月31日時点、取得（予定）価格ベース）＞**




（出所）公表資料に基づき、本資産運用会社作成
（注）　A投資法人からD投資法人までの「上位5物件比率」は、公表資料に基づき、各投資法人が2019年8月31日時点において保有する物件の上位5物件比率を記載しています。

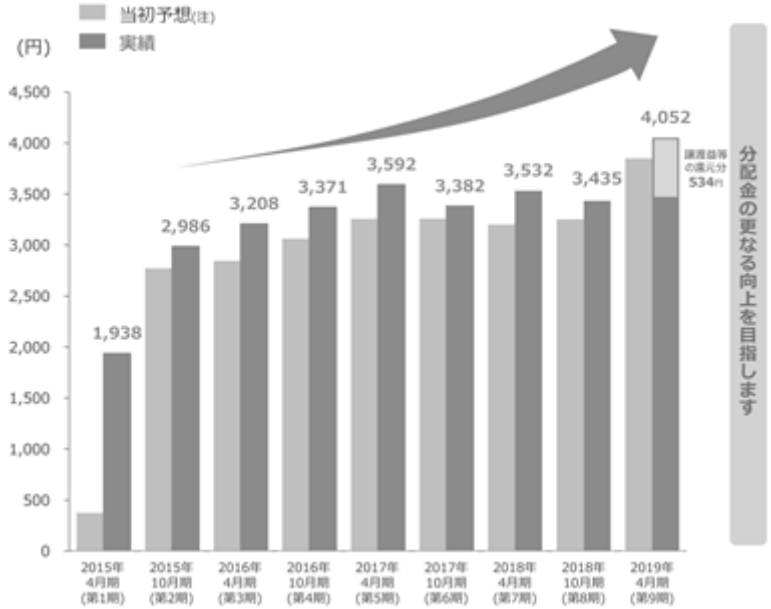
**＜資産規模1,000億円以下の総合型J-REITにおけるテナント数比較（2019年8月31日時点、取得（予定）価格ベース）＞**




（出所）公表資料に基づき、本資産運用会社作成
（注）　A投資法人からD投資法人までの「テナント数」は、公表資料に基づき、各投資法人が2019年8月31日時点において保有する物件のテナント数の合計を記載しています。なお、テナント数の計算方法は各投資法人によって必ずしも同一ではなく、本投資法人における計算方法と同一であるとは限りません。本投資法人と同一の基準により算定した場合には異なった数値となる可能性があります。

**また、本投資法人の1口当たり分配金及び時価総額は上場以降堅調に増加しており、本投資法人は、今後も更なる分配金及び流動性の向上を目指しています。**

＜1口当たり分配金の推移＞




（注）　当初予想は最初に公表した数値を記載しています。なお、2019年4月期（第9期）の当初予想は、2018年10月11日に公表した数値です。

＜時価総額及び発行済投資口数の推移＞
（2014年11月27日（上場日）～2019年9月30日）

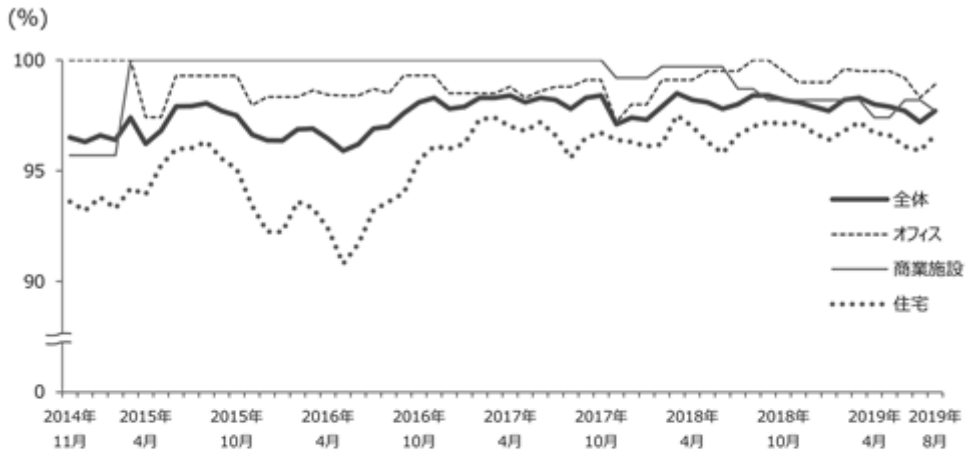
③　運用資産の中長期的な収益力及び価値向上

（イ）　稼働率の推移及び個別物件のリーシング状況

本投資法人は、運用資産の取得時までに講じられた修繕工事によるバリューアップに加え、取得以後は、物件毎のリーシングにおいて本資産運用会社の有する運用ノウハウを最大限に発揮することで、運用資産の稼働率及び平均賃料水準の維持・向上、コスト削減等に取り組み、各運用資産の収益力及び資産価値の向上を目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、平均築年数が比較的古く、オフィスについては、大規模オフィスの集積エリア等の厚い賃貸需要が期待できるエリア等には所在しておらず、住宅については、都心部やターミナル駅等への物理的距離が一定程度離れている郊外部又は辺縁部エリアに所在している等、相対的に高いリスクプレミアムが要求される不動産で構築されていますが、ポートフォリオ全体の稼働率は上場以降概ね安定して推移しており、安定的な運用が実現できていると考えています。ポートフォリオ全体の稼働率は、2016年5月の95.9%を底に改善しており、2017年4月期（第5期）以降は、概ね98%前半の水準で安定的に推移し、2019年8月31日時点では97.7%となっています。

＜既存ポートフォリオの稼働率の推移＞

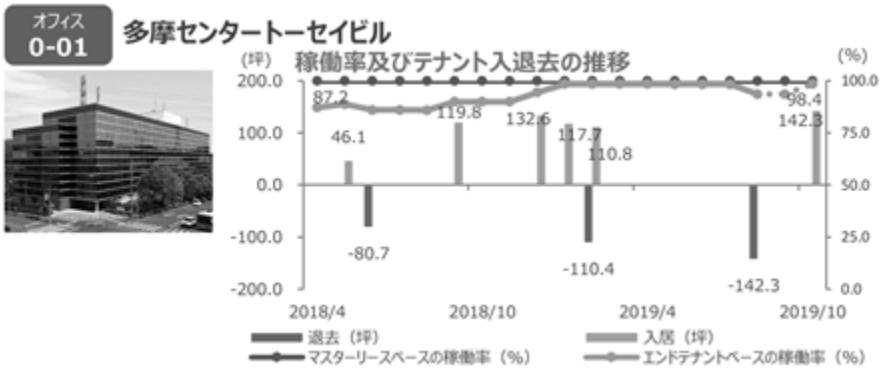



| | 2015年4月期末(第1期末) | 2015年10月期末(第2期末) | 2016年4月期末(第3期末) | 2016年10月期末(第4期末) | 2017年4月期末(第5期末) | 2017年10月期末(第6期末) | 2018年4月期末(第7期末) | 2018年10月期末(第8期末) | 2019年4月期末(第9期末) | 2019年8月31日時点 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **全体** | **96.2%** | **97.5%** | **96.5%** | **98.1%** | **98.4%** | **98.4%** | **98.2%** | **98.2%** | **98.0%** | **97.7%** |
| オフィス | 97.4% | 99.3% | 98.4% | 99.3% | 98.8 % | 99.1% | 99.1% | 99.5% | 99.5% | 98.9% |
| 商業施設 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.7% | 98.2% | 97.4% | 97.7% |
| 住宅 | 93.9% | 95.1% | 92.4% | 95.5% | 97.0% | 96.7% | 97.0% | 97.1% | 96.7% | 96.6% |

個別物件のリーシングについては、スポンサーサポートも活用しながら改善に取り組んでいます。

例えば、多摩センタートーセイビルにおいては、前所有者兼ML会社として本物件に関与してきたトーセイの積極的なリーシングにより、エンドテナントベースの稼働率は2019年10月期末（第10期末）において98.4%を見込んでいます。また、テナント分散を意識したリーシング戦略により、マルチテナントビルとして現在44テナントが入居（2019年8月末時点）しています。なお、スポンサーとの賃料固定型マスターリース契約の期限は2020年11月となっています。

＜多摩センタートーセイビルの稼働率及びテナント入退去の推移＞




長者町デュオビルについては、2・3階の空き区画のOAフロア(注1)化のためCAPEX(注2)投資を実施し、近時のテナントからの一般的なニーズに対応したことで、2019年8月末時点において稼働率100%を達成しています。

(注1)　「OAフロア」とは、床を二重とし、その間にネットワーク等の配線などのための空間を確保しOA機器を容易に配置することができるようにした仕様のことをいいます。以下同じです。

(注2)　「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。

＜長者町デュオビルの稼働率の推移＞

東戸塚ウエストビルについては、2018年11月に取得後、2019年2月に空き区画のリースアップにより稼働率100%を実現しています。その後生じた新たな解約スペースの一部についても、2019年8月末時点で申込みがあり、2019年10月入居予定であることから、稼働率回復が見込まれています。

＜東戸塚ウエストビルの稼働率の推移＞

**(ロ)　継続的な賃料増額改定の状況**

**テナントの契約更新時の賃料改定状況は、2017年10月期（第6期）を除き増額件数(注1)は増加傾向であり、増額率(注2)は2016年10月期（第4期）と2017年4月期（第5期）を除き3%以上の増額となっています。**

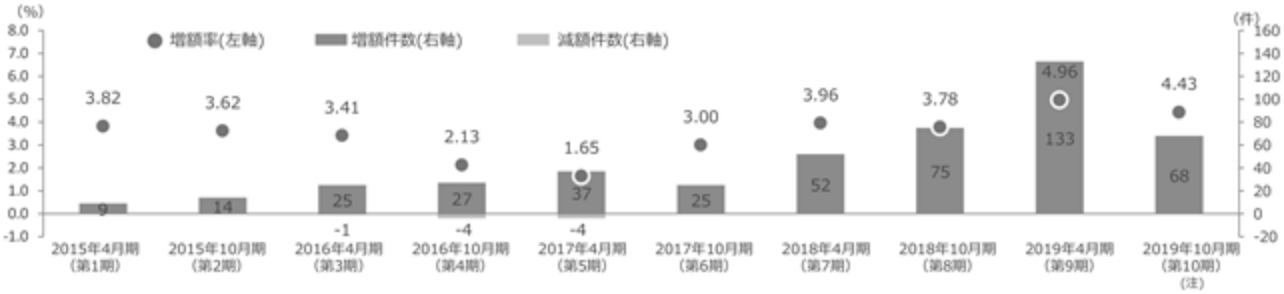
**さらに、2015年10月期（第2期）以降、各期の新規契約月間賃料(注3)に係る合計額と解約月間賃料(注3)に係る合計額を比べると、2016年4月期（第3期）を除いて、同水準を維持している、又は新規契約月間賃料に係る合計額が上回っていることから、テナントの契約更新及び新規契約において、継続的な賃料増額を実現していると、本投資法人は考えています。**

(注1)　「増額件数」とは、各決算期においてテナントとの間で期間満了に伴う契約更新が行われた賃貸借契約について、賃料部分に関して増額改定の対象となったテナントの合計数をいい、「減額件数」とは、同様に、減額改定の対象となったテナントの合計数をいいます。

(注2)　「増額率」とは、各決算期においてテナントとの間で期間満了に伴う契約更新が行われた賃貸借契約について、改定前の月間賃料の合計額と改定後の月間賃料の合計額の差を改定前の月間賃料の合計額で除した割合をいいます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後に付与されるレントホリデー等は考慮に入れていません。

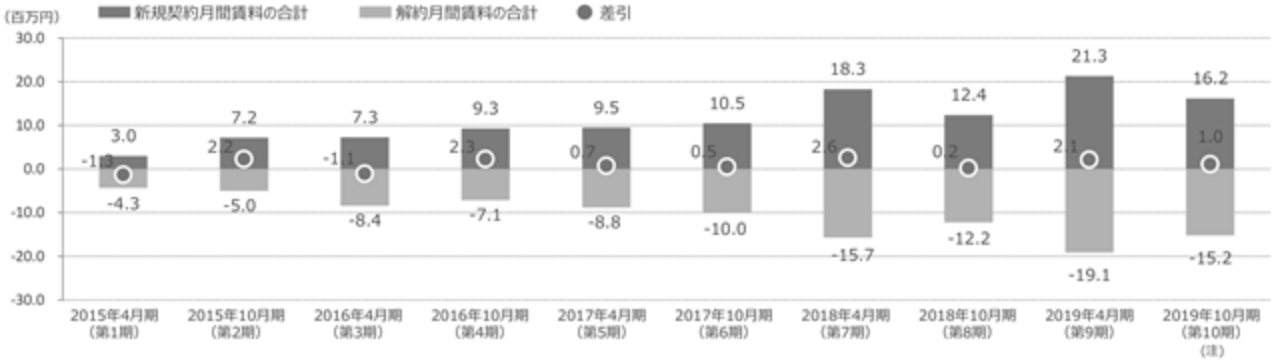
(注3)　各決算期における「新規契約月間賃料」には、既存テナントとの間で館内増床に伴う新たな賃貸借契約の締結を行った場合における月間賃料の増加分を含みます。同様に、各決算期における「解約月間賃料」には、既存テナントとの間で減床に伴う賃貸借契約の一部解約を行った場合における月間賃料の減少分を含みます。また、解約月間賃料については、契約期間中に契約が解約となった場合の賃料及び期間満了により契約が終了した場合の賃料の双方を含みます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後に付与されるレントホリデー等は考慮に入れていません。以下同じです。

**＜テナント契約更新時の賃料改定状況の推移＞**




(注)　2019年10月期（第10期）については、2019年8月31日までの状況を記載しています。

**＜新規契約及び解約状況の推移＞**




(注)　2019年10月期（第10期）については、2019年8月31日までの状況を記載しています。

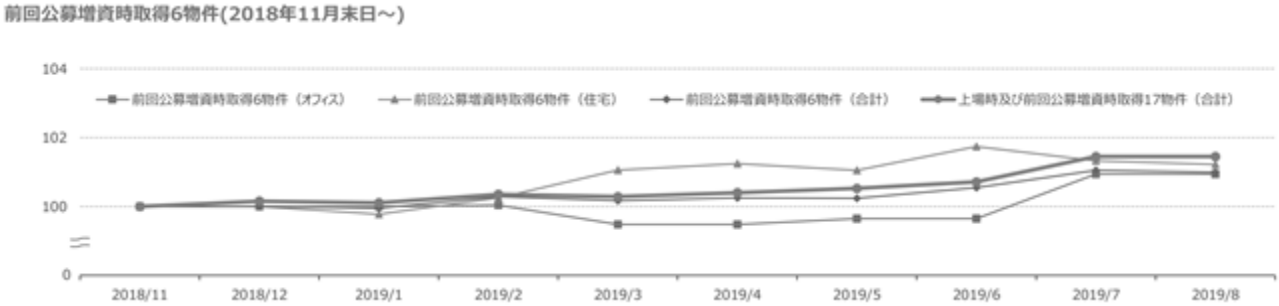
**また、上場時取得11物件(注1)及び前回公募増資時取得6物件(注2)の平均賃料単価(注3)が、2019年8月末時点で取得時の水準を全てのアセットタイプで上回っていることからも、着実に賃料増額を実現できているものと、本投資法人は考えています。**

(注1)　「上場時取得11物件」又は「上場時取得11物件（合計）」とは、本投資法人が2014年11月28日付で取得した12物件のうち2018年11月15日付で譲渡したマーランドファイブを除く11物件の総称をいい、そのうちオフィス又は商業施設を「上場時取得11物件（オフィス・商業施設）」、住宅を「上場時取得11物件（住宅）」といいます。以下同じです。

(注2)　「前回公募増資時取得6物件」又は「前回公募増資時取得6物件（合計）」とは、本投資法人が2018年11月2日付で取得した6物件の総称をいい、そのうちオフィスを「前回公募増資時取得6物件（オフィス）」、住宅を「前回公募増資時取得6物件（住宅）」といいます。
「上場時取得11物件（合計）」と「前回公募増資時取得6物件（合計）」を併せて、「上場時及び前回公募増資時取得17物件」いいます。以下同じです。

(注3)　「平均賃料単価」とは、契約賃料額を総賃貸面積で除した数値をいいます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後に付与されるレントホリデー等による影響は考慮していません。

＜平均賃料単価の推移（各月末日時点）＞



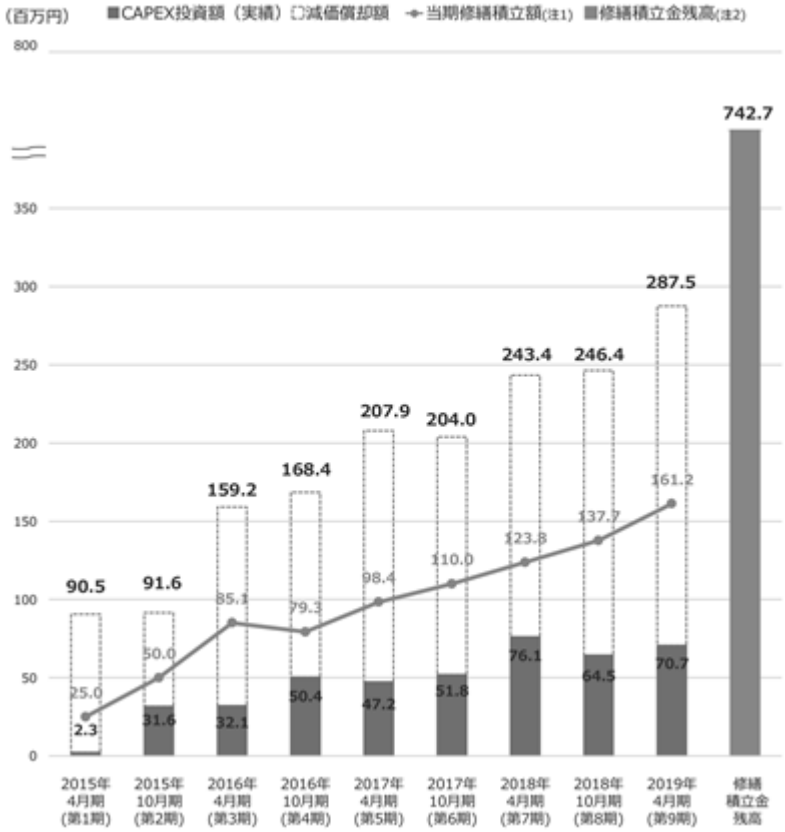

（注）　上記グラフは、各月末日の平均賃料単価の推移を、上場時取得11物件（合計）、上場時取得11物件（オフィス・商業施設）及び上場時取得11物件（住宅）については2014年11月末日の平均賃料単価を100として指数化したものであり、また、前回公募増資時取得6物件（合計）、前回公募増資時取得6物件（オフィス）、前回公募増資時取得6物件（住宅）及び上場時及び前回公募増資時取得17物件については2018年11月末日の平均賃料単価を100として指数化したものです。

(ハ)　CAPEX投資の適切な実施と効果

本投資法人は、減価償却額の範囲内において適切なCAPEX投資を実施し、建物の競争力を維持・向上させることで、運用資産における賃料増額を実現してきました。

また、上場以降の修繕積立により、2019年8月31日時点の修繕積立金残高は742.7百万円にまで拡大しています。今後も、この修繕積立金を活用しながら、適切なCAPEX投資を積極的に実施していく方針です。

## ＜CAPEX投資額・減価償却額等の推移＞




(注1)　「当期修繕積立額」は、2018年11月15日付で譲渡した「マーランドファイブ」に係る修繕積立額及び追加信託した積立額を除いた金額を記載しています。

(注2)　「修繕積立金残高」は、2019年8月31日時点のものです。

## ＜CAPEX投資の主要目的別内訳（2015年4月期（第1期）～2019年4月期（第9期）累計）＞

| 内容 | 金額（百万円） | 割合 |
|---|---|---|
| 空調工事 | 162.7 | 38.1% |
| 電気設備・その他設備 | 148.7 | 34.8% |
| 機械式駐車場 | 23.8 | 5.6% |
| リニューアル・バリューアップ(注) | 91.7 | 21.5% |

(注)　「リニューアル・バリューアップ」とは、CAPEX投資のうち、建築設備の更新工事に至らない室内に設置された設備等の交換等をいいます。

## ＜室内リニューアルの事例＞

● 原状回復に加え、水回りの入替えなどを実施

| 物件名 | 実施時期 | 新規契約開始 | 賃料増額率 |
|---|---|---|---|
| アビタート蒲田 | 2019年1月 | 2019年2月 | +17.7% |
| T's garden西船橋① | 2019年1月 | 2019年2月 | +20.0% |
| T's garden西船橋② | 2019年4月 | 2019年4月 | +16.1% |

（アビタート蒲田）

（T's garden西船橋①）

（T's garden西船橋②）

＜設備更新の事例＞

● 空調設備等を更新

| 物件名 | 実施時期 | 費用 |
|---|---|---|
| 多摩センタートーセイビル | 2018年11月 | 24.8百万円 |
| 西台NCビル | 2018年11月 | 14.7百万円 |
| JPT元町ビル | 2018年12月 | 11.3百万円 |

（多摩センタートーセイビル）

（西台NCビル）

（JPT元町ビル）

(ニ)　実績NOI利回りの維持及び含み益の拡大

本投資法人は、テナント誘引力において競争力やポテンシャルを有する不動産を、その投資リスクに見合った妥当な価格で取得することで、相対的に高い投資利回りを実現することを運用上の目標としています。スポンサーサポートの活用及び各種施策の実施により、上場以降2019年4月期（第9期）末時点までにおいてポートフォリオの平均実績NOI利回り(注1)は6%台を維持して推移しています。

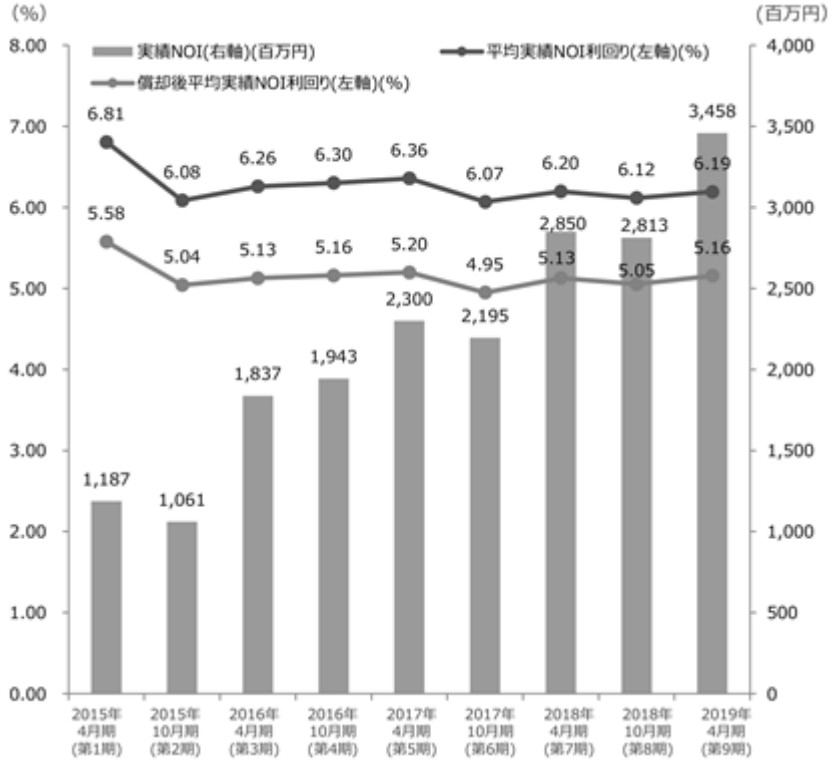
また、上場以降ポートフォリオ全体の含み益は堅調に増加しており、2019年4月期（第9期）末時点において7,845百万円となっています(注2)。また、含み益率(注3)については、2019年4月期（第9期）末時点において14.2%となっています。本投資法人は、運用資産について投資リスクに見合った妥当な価格での取得を行い、取得後には収益力の強化等を通じた運用資産の価値向上に取り組んでいます。

(注1)　「ポートフォリオの平均実績NOI利回り」とは、ポートフォリオにかかる当該決算期の実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額を、ポートフォリオにかかる取得価格の総額で除したものとして算出しています。以下同じです。なお、本(注1)において「ポートフォリオ」とは、本投資法人が各決算期末時点において保有する物件全体をいいます。また、将来にわたってこのポートフォリオの平均実績NOI利回りが維持されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注2)　必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

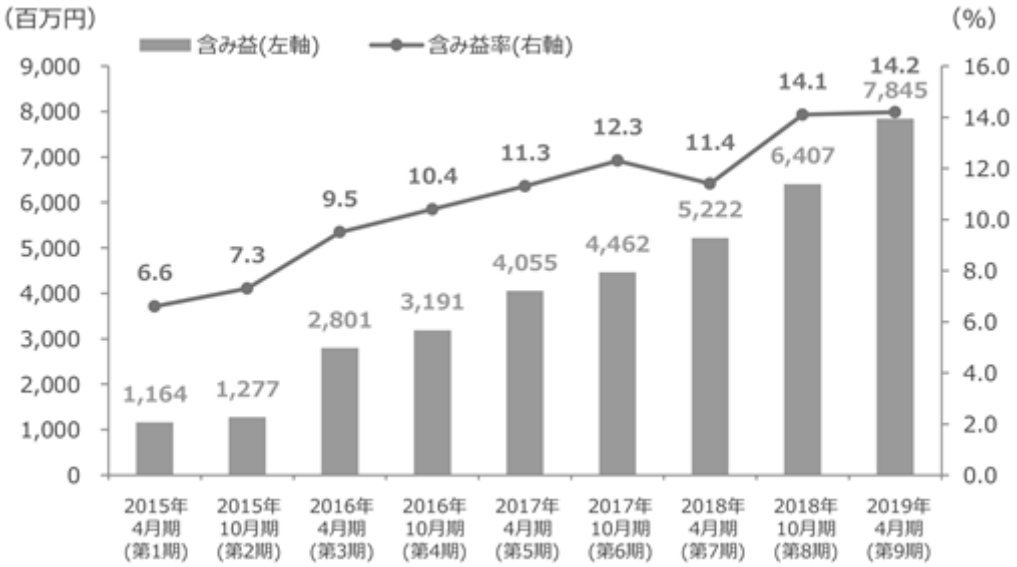
(注3)　「含み益率」とは、当該時点の含み益を帳簿価額の総額で除した比率をいいます。

＜ポートフォリオのNOI、平均実績NOI利回り及び償却後平均実績NOI利回り(注)の推移（年換算）＞

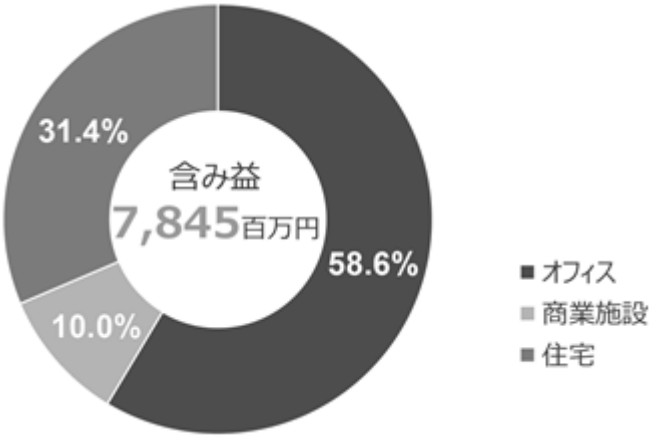



(注)　「ポートフォリオの償却後平均実績NOI利回り」とは、ポートフォリオにかかる当該決算期の賃貸事業利益（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除したものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。以下同じです。）の総額を、ポートフォリオにかかる取得価格の総額で除したものとして算出しています。なお、本(注)において「ポートフォリオ」とは、本投資法人が各決算期末時点において保有する物件全体をいいます。

＜ポートフォリオの含み益及び含み益率の推移＞



＜ポートフォリオの含み益（2019年4月期（第9期）末）の用途別比率(注)＞




(注)　「ポートフォリオの含み益（2019年4月期（第9期）末）の用途別比率」は、2019年4月期（第9期）末時点における各運用資産の含み益の合計に対する当該用途の含み益の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ホ)　安定的な財務基盤維持

本投資法人は、安定的な財務基盤維持のために、上場以降、借入年限の長期化や返済期限の分散化及びバンクフォーメーションの安定化を推進してきました。本借入れ(注1)及び本リファイナンス(注1)についても、借入金の平均残存年数の長期化及び返済期限の分散化を図るとともに、一部を除き固定金利で借入れ、固定金利での借入比率を高める予定です。

本借入れは、取得予定資産の取得及びこれに関連する諸費用等の支払資金の一部に充当するため、2019年11月5日及び2019年12月2日を借入実行日として行い、本リファイナンスは、2019年11月29日に返済期限を迎える総額2,000百万円の既存借入金の返済に充当するため、2019年11月29日を借入実行日として行う予定です(注1)。ただし、本借入れ及び本リファイナンスは、シンジケート団を構成する金融機関による貸出審査手続きにおける決裁の完了等に加え、別途定められる貸出前提条件を全て充足することを条件とします。

本借入れ及び本リファイナンスについては、株式会社三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとするシンジケート団が組成される予定です。本借入れ及び本リファイナンスにより、本募集前に比べバンクフォーメーションの更なる安定化を目指します。具体的には、本借入れ及び本リファイナンスにおいて、既存借入金の融資元より幅広い参加を得つつ、各融資元における本募集後の融資比率が、概ね本募集前の水準を維持し、特定の融資元に偏ることのないようにする方針です。

有利子負債比率については、今後も総資産LTV(注2)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方針です。

(注1)　本借入れ及び本リファイナンスについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れ及び本リファイナンスが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入実行日や借入金総額も変更されることがあります。

(注2)　「総資産LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債の占める割合をいいます。「総資産LTV」の詳細については、後記「＜本募集後の財務指標＞」をご参照ください。以下同じです。

## ＜本借入れの概要＞

| 区分(注1) | 借入先 | 変動固定区分 | 利率(注2) | 借入予定金額(注3) | 借入予定日 | 返済期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 変動 | 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)＋0.200% | 1,500百万円 | 2019年11月5日 | 2019年12月2日 |
| | | | 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)＋0.200% | 300百万円(注4) | 2019年11月5日 | 2020年11月5日 |
| 長期 | 株式会社三菱UFJ銀行をアレジャーとするシンジケート団 | 固定 | 基準金利(注5)＋0.700% | 2,300百万円 | 2019年12月2日 | 2025年5月30日 |
| | | | 基準金利(注5)＋0.800% | 2,000百万円 | 2019年12月2日 | 2025年11月28日 |
| | | | 基準金利(注5)＋0.900% | 2,000百万円 | 2019年12月2日 | 2026年5月29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) | 借入予定金額(注3) | 借入予定日 | 返済期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期 | 株式会社三菱UFJ銀行をアレジャーとするシンジケート団 | 固定 | 基準金利(注5)＋0.650% | 2,000百万円 | 2019年11月29日 | 2024年11月29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みます。
(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。
(注3) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の予定額の最大額を記載しています。
(注4) 2019年10月1日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した一般募集における手取金見込額を前提とした場合、本投資法人は当該借入れを行いません。したがって、後記「＜本募集後の財務指標＞」における「有利子負債の総額」、「平均借入金利」、「固定金利比率」、「平均残存年数」、「長期借入比率」及び「総資産LTV」、後記「＜総資産LTV及び鑑定LTVの推移＞」における「総資産LTV」及び「鑑定LTV」並びに後記「＜本募集後の有利子負債返済期限の分散状況＞」は、当該借入れを行わないことを前提に算出又は記載しています。
(注5) 借入実行日の2営業日前においてRefinitivスクリーン9154頁に表示される借入期間に対応したスワップレート（オファード・レート）に、当該頁の借入期間に対応したT/Lスプレッドとして表示されるレート（オファード・レート）に365を乗じて360で除した数値を加算した利率を基準とします。

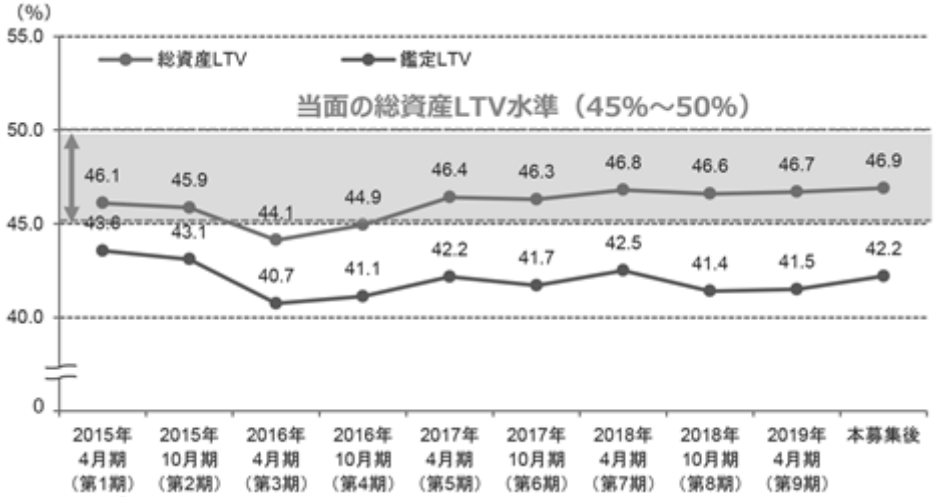
## ＜本募集後の財務指標＞

| | | | |
|---|---|---|---|
| 有利子負債の総額 | 355億円 | 平均残存年数(注3) | 3.54年 |
| 平均借入金利(注1) | 0.93% | 長期借入比率(注4) | 100.0% |
| 固定金利比率(注2) | 79.4% | 総資産LTV(注5) | 46.9% |

(注1) 本募集後の「平均借入金利」とは、変動金利借入れの基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）が0.07727%、固定金利借入れの基準金利である5年、6年及び7年のスワップレート（オファード・レート）＋T/Lスプレッドが、それぞれ0.11580%、0.12580%及び0.14337%（それぞれ2019年8月30日時点の基準金利）であると仮定した場合に、既存の変動金利による借入れ、本借入れ及び本リファイナンスに適用されることとなる金利を各借入（予定）金額に基づいて加重平均した数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。本借入れ及び本リファイナンスに係る実際の金利及び金額により実際の本募集後の平均借入金利と一致するとは限りません。以下同じです。
(注2) 「固定金利比率」とは、ある時点における借入金総額に占める固定金利による借入金総額の割合をいいます。なお、金利スワップによる金利の固定がなされている場合には、当該有利子負債については固定金利による有利子負債として算定して記載しています。本借入れ及び本リファイナンスに係る実際の金額により実際の本募集後の固定金利比率と一致するとは限りません。以下同じです。
(注3) 本募集後の「平均残存年数」とは、本借入れの借入実行予定日から本借入れ、本リファイナンス及び既存借入れの返済期限までの期間につき、各借入（予定）金額に基づいて加重平均した数値を記載しています。本借入れ及び本リファイナンスに係る実際の金額により実際の本募集後の平均残存年数と一致するとは限りません。以下同じです。
(注4) 「長期借入比率」とは、ある時点における借入金総額に占める長期借入れの割合をいいます。「長期借入れ」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みます。本借入れ及び本リファイナンスに係る実際の金額により実際の本募集後の長期借入比率と一致するとは限りません。以下同じです。
(注5) 本募集後の「総資産LTV」とは、以下の計算式により算出した、本投資法人の資産総額のうち有利子負債の占める割合をいいます。
本募集後の「総資産LTV」＝｛本募集後の有利子負債額（2019年4月期（第9期）末の有利子負債（29,200百万円）＋本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）－本弁済における弁済金額（1,500百万円））｝÷｛本募集後の本投資法人の資産総額（2019年4月期（第9期）末の本投資法人の総資産（62,514百万円）＋本募集による発行価額の総額の見込額（6,945百万円）＋本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）－本弁済における弁済金額（1,500百万円））｝

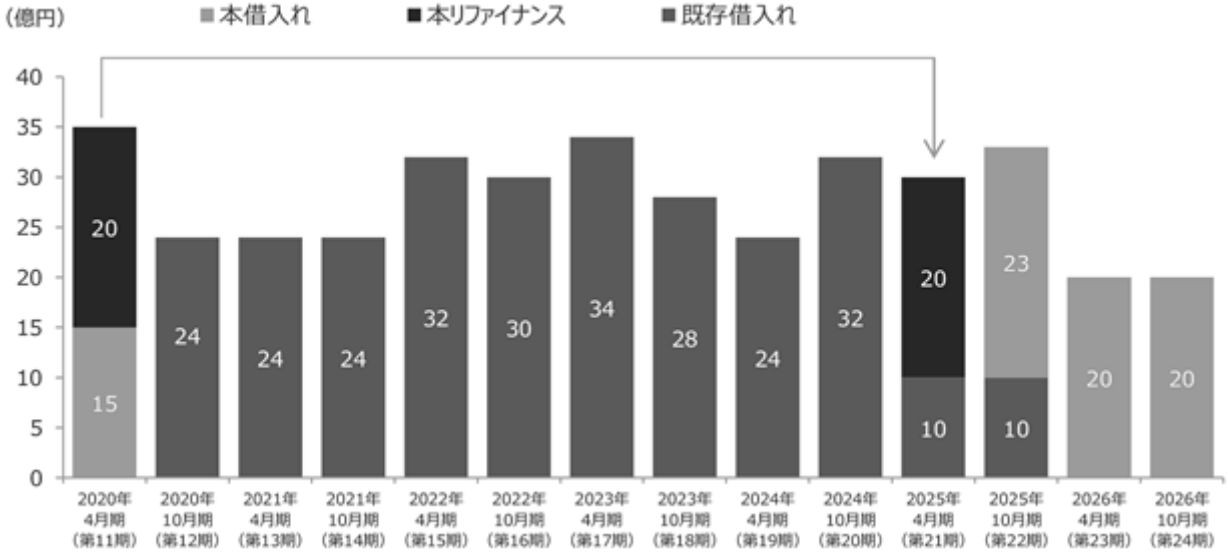
本募集による発行価額の総額の見込額として6,945百万円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年10月1日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものであり、また、本件第三者割当における募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集による実際の発行価額の総額、本借入れ及び本リファイナンスに係る実際の金額等により実際の本募集後の総資産LTVは上記数値と一致するとは限りません。

## ＜総資産LTV及び鑑定LTV(注)の推移＞




(注)　「鑑定LTV」とは、本投資法人の貸借対照表上の総資産額に、保有資産の不動産鑑定評価額合計を加え帳簿価額合計を減じた額に対する有利子負債総額の割合をいいます。以下同じです。
本募集後の「鑑定LTV」とは、各々以下の計算式により算出した、本投資法人の資産総額に保有資産の不動産鑑定評価額合計を加え帳簿価額合計を減じた額に対する有利子負債総額の割合をいいます。
本募集後の「鑑定LTV」＝｛本募集後の有利子負債額（2019年4月期（第9期）末の有利子負債（29,200百万円）＋本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円））－本弁済における弁済金額（1,500百万円）｝÷｛本募集後の本投資法人の資産総額（2019年4月期（第9期）末の本投資法人の総資産（62,514百万円）＋本募集による発行価額の総額の見込額（6,945百万円）＋本借入れに伴う借入予定金額（7,800百万円）－本弁済における弁済金額（1,500百万円））＋本募集後の含み益（2019年4月期（第9期）末の保有資産の不動産鑑定評価額合計（63,181百万円）－2019年4月期（第9期）末の保有資産の帳簿価額合計（55,335百万円）＋2019年4月1日時点のT's garden大島の不動産鑑定評価額（1,070百万円）－2019年7月末のT's garden大島の帳簿価額（1,029百万円）＋取得予定資産の不動産鑑定評価額合計額（12,396百万円）－取得予定資産の取得予定価格合計（11,904百万円））｝
本募集による発行価額の総額の見込額として6,945百万円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年10月1日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものであり、また、本件第三者割当における募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集による実際の発行価額の総額、本借入れ及び本リファイナンスに係る実際の金額等により実際の本募集後の鑑定LTVは上記数値と一致するとは限りません。

＜本募集後の有利子負債返済期限の分散状況＞




**(4) ESGへの取組み**

**(イ) Environment（本投資法人における環境への取組み）**

本投資法人は、上場以来、「日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生」を標榜し、既存の築年数が経過した物件に対するバリューアップ工事等の実施により、その資産価値を維持し、投資物件として長期間にわたり活用することも、環境問題に対する取組み方法の一つであると考えています。

また、スポンサーであるトーセイが属するトーセイグループも、「エコミッション」を掲げ、環境負荷軽減・保全の取組みなどの活動を推進しています。

例えば、複数の保有物件における空調機器や電気設備の更新工事の実施は、新たな設備機器への入替えを通じてエネルギー効率の改善に効果をもたらしていると考えています。また、新横浜センタービルにおけるBELS(注)認証の取得、月光町アパートメントにおける屋上緑化の実施等も、建物の省エネルギーに配慮した取組みの一貫です。

本投資法人は上場以来、トーセイグループの力を活用して、中古不動産の再生と活用に努めています。

(注) 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System：建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が制定したガイドラインに基づき、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が創設した、建築物の省エネルギー性能等を評価し、消費者にわかりやすく表示を行う制度であり、空調機器や照明器具などのエネルギー性能を評価し、認証するものです。性能に応じて5段階で星（★）で表示されます。以下同じです。

＜トーセイグループのエコミッション＞

- 事業を通じた環境活動の推進
  - ・不動産の再生や開発において、省エネルギー、省資源に寄与する施策を積極的に導入し、環境負荷軽減に努めます
- 環境法規制の遵守・環境意識の向上
  - ・環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、グループ社員の環境保全意識の向上に向けた各種施策を実施します
- ステークホルダーの皆様への活動報告
  - ・活動の進捗・結果報告に努め、社会に向けたコミュニケーションを図ります

## ＜本投資法人における環境への取組みの事例＞

### 空調機器更新実施ビル例

多摩センタートーセイビル

西台NCビル

西葛西トーセイビル

JPT元町ビル

### 環境認証

新横浜センタービル
★★★

### 屋上緑化

月光町
アパートメント

（ロ） Social（本資産運用会社における社会への取組み）

本資産運用会社は、トーセイグループの1社として、以下のようなトーセイグループの活動（「地域・社会への貢献」及び「従業員への取組み」）に参加しています。

(注) トーセイグループ全体の参加者数を記載しています。

（ハ） Governance（投資主とトーセイグループの利益一致を図る取組み）

a. スポンサーにおけるセイムボート出資（投資主利益とスポンサー利益の合致）

本投資法人の投資主とトーセイグループの利益の共通化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、トーセイからのセイムボート出資を実施しています。スポンサー（トーセイ）は、2019年4月期（第9期）末時点で、本投資法人の投資口14,251口（発行済投資口数の5.03%）を保有していますが、投資主とスポンサーの利益の更なる共通化とスポンサーサポートの更なる強化に向けて、本募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大12,800口を販売する予定であり、これにより、当該比率を8.01%(注)まで引き上げる予定です。

(注) オーバーアロットメントによる売出しに伴う大和証券株式会社を割当先とする第三者割当の募集投資口数2,600口の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の比率を小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

b. 投資口累積投資制度の導入（投資主利益とトーセイグループ役職員利益の合致）

本資産運用会社の親会社であるトーセイは、トーセイグループの役職員が、本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目的として、投資口累積投資制度(注)を導入しています（2016年12月拠出開始）。本資産運用会社への出向社員を含むトーセイの役職員は、証券会社の運営する投資口累積投資制度を利用することで、本投資法人の投資口を取得することが可能となります。

(注) 「投資口累積投資制度」とは、本投資法人の投資口を定時定額にて証券会社を経由して継続的に取得できる制度です。

### c．本資産運用会社及び役職員の運用報酬体系（トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度）

本資産運用会社は、本投資法人の総資産(注1)の額に連動する運用報酬（運用報酬Ⅰ）のほかに、トーセイグループとの競合回避を担保することを目的として、本投資法人の当期純利益(注2)に連動する運用報酬（運用報酬Ⅱ）を導入しています。また、本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

(注1)　「総資産」とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（期間Ⅰ）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条に基づく役員会の承認を受けたものをいいます。）に総資産として計上された額をいい、直前の決算期の4か月目の初日から決算期までの期間（期間Ⅱ）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に総資産として計上された額に期間Ⅰに本投資法人が取得した不動産等の取得価格を加算し、売却した不動産等の直前の決算期における貸借対照表上の評価額を減算した額をいいます。

(注2)　「当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときは、その金額を補填した後の金額とします。）をいいます。

## 2 本募集後のポートフォリオの状況

### (1) 運用資産及び取得予定資産の概要

運用資産及び取得予定資産の区分、物件番号、物件名称、所在地、取得（予定）価格、投資比率、不動産鑑定評価額、価格時点及び取得（予定）年月日は以下のとおりです。運用資産及び取得予定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。

本投資法人は、本募集及び本借入れによる資金調達を通じて、取得予定資産を取得することを予定しています。

本投資法人は、取得予定資産に係る信託受益権（以下「本件受益権」といいます。）について、2019年10月10日付で、現受益権者又は受益者となる予定の者（以下「売主」といいます。）との間で本件受益権の売買代金の資金調達を完了したこと等を売買代金支払の前提条件（本(1)において以下「本前提条件」といいます。）とする不動産信託受益権売買契約（本(1)において以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。関内ワイズビル及びT's garden北柏に係る本件売買契約は、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」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。

本件売買契約には、売主又は本投資法人が本件売買契約に定める義務に重要な点において違反し、違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合に、違反した当事者の相手方は相当期間を定めて催告のうえ契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を支払う旨の定めがあります。

ただし、本前提条件が成就しない場合には、本投資法人は、売主に通知のうえ、違約金を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。

したがって、資金調達が完了できず関内ワイズビル及びT's garden北柏に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

なお、各取得予定資産の売主はトーセイであり、利害関係人取引規程に定める利害関係人等に該当します。トーセイからの資産取得に当たっては、本資産運用会社の利害関係人取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の利害関係人取引規程については、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。

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得（予定）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（予定）年月日（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| オフィス | O-01 | 多摩センタートーセイビル | 東京都多摩市 | 3,370 | 4.9 | 3,730 | 2019年4月30日 | 2014年11月28日 |
| | O-02 | KM新宿ビル | 東京都新宿区 | 2,057 | 3.0 | 2,590 | 2019年4月30日 | 2014年11月28日 |
| | O-03 | 日本橋浜町ビル | 東京都中央区 | 1,830 | 2.7 | 2,560 | 2019年4月30日 | 2014年11月28日 |
| | O-04 | 関内トーセイビルⅡ | 神奈川県横浜市 | 4,100 | 6.0 | 4,640 | 2019年4月30日 | 2015年11月17日 |
| | O-05 | 西葛西トーセイビル | 東京都江戸川区 | 1,710 | 2.5 | 2,010 | 2019年4月30日 | 2015年11月17日 |
| | O-06 | 新横浜センタービル | 神奈川県横浜市 | 1,364 | 2.0 | 1,750 | 2019年4月30日 | 2015年11月17日 |
| | O-07 | 西台NCビル | 東京都板橋区 | 1,481 | 2.2 | 1,780 | 2019年4月30日 | 2016年8月31日 |
| | O-08 | JPT元町ビル | 神奈川県横浜市 | 2,377 | 3.5 | 2,850 | 2019年4月30日 | 2016年11月2日 |
| | O-09 | 白山麻の実ビル | 東京都文京区 | 1,380 | 2.0 | 1,640 | 2019年4月30日 | 2016年11月2日 |
| | O-10 | 長者町デュオビル | 神奈川県横浜市 | 1,300 | 1.9 | 1,410 | 2019年4月30日 | 2017年11月2日 |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得（予定）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（予定）年月日（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0-11 | NU関内ビル | 神奈川県横浜市 | 3,800 | 5.5 | 4,000 | 2019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 | 3.9 | 2,720 | 2019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 | 3.0 | 2,160 | 2019年8月31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 | 897 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | 小計 | | - | 30,349 | 44.1 | 34,737 | - | - |
| 商業施設 | Rt-01 | 稲毛海岸ビル | 千葉県千葉市 | 2,380 | 3.5 | 2,710 | 2019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 | 2,180 | 2019年4月30日 | 2015年11月17日 |
| | Rt-03 | セレクション初富 | 千葉県鎌ケ谷市 | 310 | 0.5 | 356 | 2019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 | 2019年4月30日 | 2017年11月2日 |
| | 小計 | | - | 6,040 | 8.8 | 6,656 | - | - |
| オフィス及び商業施設の中計 | | | - | 36,389 | 52.9 | 41,393 | - | - |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得（予定）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（予定）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 | 2019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 | 1.8 | 1,530 | 2019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 | 1.5 | 1,200 | 2019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 | 2019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 | 929 | 2019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 | 945 | 2019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 | 741 | 2019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 | 4.1 | 3,100 | 2019年4月30日 | 2015年11月17日 |
| | Rd-10 | プライムガーデン | 千葉県鎌ケ谷市 | 600 | 0.9 | 625 | 2019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 | 729 | 2019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 | 1,970 | 2019年4月30日 | 2017年11月2日 |
| | Rd-13 | マイルストン東久留米 | 東京都東久留米市 | 1,650 | 2.4 | 1,700 | 2019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 | 2.1 | 1,550 | 2019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 | 1.3 | 878 | 2019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 | 746 | 2019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 | 2019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 | 1,850 | 2019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 | 1.6 | 1,130 | 2019年4月30日 | 2018年11月2日 |
| | Rd-20 | ペルソナージュ横浜 | 神奈川県横浜市 | 740 | 1.1 | 794 | 2019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 | 626 | 2019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 | 1.5 | 1,070 | 2019年4月1日 | 2019年5月24日 |
| | Rd-23 | T's garden北柏 | 千葉県柏市 | 2,770 | 4.0 | 2,820 | 2019年8月31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 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | Rd-25 | T's garden永山 | 東京都多摩市 | 850 | 1.2 | 888 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | Rd-26 | グランドゥールふじみ野 | 埼玉県富士見市 | 822 | 1.2 | 838 | 2019年8月31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 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | Rd-28 | T's garden蕨II | 埼玉県川口市 | 750 | 1.1 | 807 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | Rd-29 | T's garden蕨III | 埼玉県川口市 | 655 | 1.0 | 695 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | Rd-30 | T's garden柏 | 千葉県柏市 | 595 | 0.9 | 628 | 2019年8月31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 | 496 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得（予定）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（予定）年月日（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Rd-32 | T's garden田無 | 東京都西東京市 | 310 | 0.5 | 323 | 2019年8月31日 | 2019年11月5日 |
| | 小計 | | - | 32,393 | 47.1 | 35,254 | - | - |
| 合計 | | | - | 68,782 | 100.0 | 76,647 | - | - |

(注1) 「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。以下同じです。

(注3) 「取得（予定）年月日」は、各運用資産を取得した年月日又は各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日については、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。以下同じです。

## (2)ポートフォリオの概況

以下は、本募集後のポートフォリオの概況を示したものです。

### ① 用途別

| 分類 | 物件数 | 取得（予定）価格（百万円） | 用途別投資比率（%） | 平均鑑定NOI利回り（%）（注） |
|---|---|---|---|---|
| オフィス | 14 | 30,349 | 44.1 | 6.04 |
| 商業施設 | 4 | 6,040 | 8.8 | 6.31 |
| 住宅 | 31 | 32,393 | 47.1 | 5.72 |
| 合計 | 49 | 68,782 | 100.0 | 5.91 |

(注) 「平均鑑定NOI利回り」は、各項目について、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値の小数第3位を四捨五入して、それぞれ記載しています。以下同じです。

### ② 地域別

| 分類 | 物件数 | 取得（予定）価格（百万円） | 地域別投資比率（%）（注1） | 平均鑑定NOI利回り（%） |
|---|---|---|---|---|
| 東京経済圏 | 49（注2） | 68,782 | 100.0 | 5.91 |
| 都心5区(注3) | 2 | 3,887 | 5.7 | 6.33 |
| 東京23区（都心5区を除く。） | 11 | 13,838 | 20.1 | 5.65 |
| 東京経済圏（東京23区を除く。） | 36 | 51,057 | 74.2 | 5.95 |
| 主要地方都市(注4) | - | - | - | - |
| 合計 | 49 | 68,782 | 100.0 | 5.91 |

(注1) 「地域別投資比率」は、各運用資産及び各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該地域の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。以下同じです。
(注2) 都道府県ごとの物件数は、東京都20件、神奈川県13件、埼玉県7件、千葉県9件です。
(注3) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の総称をいいます。以下同じです。
(注4) 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。

### ③ 取得（予定）価格別投資件数

| 分類 | 物件数 |
|---|---|
| 10億円未満 | 22 |
| 10億円以上20億円未満 | 17 |
| 20億円以上30億円未満 | 7 |
| 30億円以上 | 3 |
| 合計 | 49 |

## ④　本投資法人のポートフォリオにおける投資エリア

＜ポートフォリオマップ（本募集後）＞

(注1)　0-13～14及びRd-23～32は、取得予定資産の物件番号を示します。■、▲、●の記号はそれぞれ本募集後のポートフォリオを構成する物件を示します。各物件の内容の詳細については、後記「3 2019年4月期（第9期）未後取得資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」及び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 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (カ) 運用資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(注2)　本投資法人は、上図で示されたエリア以外においても、取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待できるエリアは存在すると考えており、将来上図で示されたエリア以外に所在する物件を取得することもあります。

### (3) 建物等の概要

各運用資産及び各取得予定資産の建築時期、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)及び武蔵藤沢トーセイビル(注3)はパススルー型ML契約及び賃料固定型ML契約であり、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を含みます。）の各物件はパススルー型ML契約です（ただし、T's garden永山(注4)については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型サブML契約に基づくサブML会社となる予定です。）。

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 建築時期(注5) | 築年数(年)(注6) | 年間賃料(百万円)(注7)(注13) | 敷金・保証金(百万円)(注8)(注13) | 総賃貸面積(㎡)(注9)(注13) | 総賃貸可能面積(㎡)(注10) | 稼働率(%)(注11)(注13) | テナント数(注12)(注13) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| オフィス | 0-01 | 多摩センタートーセイビル(注1) | 1989年7月 | 30.1 | 328 | 248 | 9,737.49 | 9,737.49 | 100.0<br>(93.6) | 1<br>(44) |
| | 0-02 | KM新宿ビル | 1991年9月 | 28.0 | 160 | 81 | 3,403.95 | 3,403.95 | 100.0 | 7 |
| | 0-03 | 日本橋浜町ビル | 1990年10月 | 28.8 | 162 | 121 | 3,334.40 | 3,334.40 | 100.0 | 8 |
| | 0-04 | 関内トーセイビルⅡ | 1984年2月<br>(注14) | 35.5<br>(注14) | 286 | 319 | 6,920.83 | 6,920.83 | 100.0 | 33 |
| | 0-05 | 西葛西トーセイビル | 1994年1月 | 25.6 | 126 | 76 | 3,187.97 | 3,187.97 | 100.0 | 9 |
| | 0-06 | 新横浜センタービル | 1990年12月 | 28.7 | 133 | 94 | 3,888.28 | 3,888.28 | 100.0 | 12 |
| | 0-07 | 西台NCビル | 1992年3月 | 27.4 | 140 | 89 | 3,798.48 | 3,798.48 | 100.0 | 7 |
| | 0-08 | JPT元町ビル(注2) | 1991年10月 | 27.8 | 190 | 146 | 5,453.13 | 5,453.13 | 100.0<br>(100.0) | 7<br>(8) |
| | 0-09 | 白山麻の実ビル | 1993年7月 | 26.1 | 99 | 71 | 1,860.51 | 1,860.51 | 100.0 | 11 |
| | 0-10 | 長者町デュオビル | 1993年7月 | 26.2 | 92 | 68 | 2,204.74 | 2,204.74 | 100.0 | 10 |
| | 0-11 | NU関内ビル | 1987年2月 | 32.5 | 290 | 131 | 7,943.92 | 8,025.76 | 99.0 | 24 |
| | 0-12 | 東戸塚ウエストビル | 1993年2月 | 26.5 | 181 | 119 | 5,128.74 | 5,667.32 | 90.5 | 13 |
| | 0-13 | 関内ワイズビル | 1991年2月 | 28.5 | 138 | 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 | 26.6 | 79 | 60 | 2,500.70 | 2,651.90 | 94.3 | 12 |
| | 小計 | | - | - | 2,410 | 1,729 | 62,931.57 | 63,703.19 | 98.8 | 159 |
| 商業施設 | Rt-01 | 稲毛海岸ビル | 1992年11月 | 26.8 | 191 | 286 | 5,807.99 | 5,890.92 | 98.6 | 14 |
| | Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル(注3) | 1997年8月 | 22.1 | 144 | 72 | 6,089.72 | 6,089.72 | 100.0<br>(94.0) | 1<br>(5) |
| | Rt-03 | セレクション初富 | 2003年6月 | 16.2 | 28 | 14 | 1,839.45 | 1,839.45 | 100.0 | 1 |
| | Rt-04 | 和紅ビル | 1986年5月 | 33.3 | 108 | 71 | 2,529.55 | 2,827.26 | 89.5 | 23 |
| | 小計 | | - | - | 473 | 444 | 16,266.71 | 16,647.35 | 97.7 | 39 |
| オフィス及び商業施設の中計 | | | - | - | 2,883 | 2,173 | 79,198.28 | 80,350.54 | 98.6 | 198 |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 建築時期(注5) | 築年数(年)(注6) | 年間賃料(百万円)(注7)(注13) | 敷金・保証金(百万円)(注8)(注13) | 総賃貸面積(㎡)(注9)(注13) | 総賃貸可能面積(㎡)(注10) | 稼働率(%)(注11)(注13) | テナント数(注12)(注13) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | Rd-01 | T's garden高円寺 | 2011年1月 | 8.6 | 104 | 17 | 2,169.38 | 2,169.38 | 100.0 | 55 |
| | Rd-02 | ライブ赤羽 | 1989年3月 | 30.5 | 98 | 10 | 3,821.23 | 3,876.43 | 98.6 | 71 |
| | Rd-03 | 月光町アパートメント | 2008年3月 | 11.4 | 67 | 14 | 1,349.29 | 1,392.13 | 96.9 | 16 |
| | Rd-04 | T's garden川崎大師 | 2009年1月 | 10.6 | 69 | 8 | 2,067.85 | 2,067.85 | 100.0 | 52 |
| | Rd-05 | アビタート蒲田 | 1991年6月 | 28.2 | 50 | 6 | 1,702.74 | 1,768.23 | 96.3 | 26 |
| | Rd-07 | アブニール白妙 | 1995年2月 | 24.5 | 63 | 6 | 2,233.98 | 2,499.93 | 89.4 | 36 |
| | Rd-08 | ドミトリー原町田 | 1992年7月 | 27.1 | 55 | 4 | 1,796.44 | 1,867.03 | 96.2 | 63 |
| | Rd-09 | SEA SCAPE千葉みなと | 2008年3月 | 11.5 | 212 | 66 | 6,364.07 | 6,758.53 | 94.2 | 123 |
| | Rd-10 | プライムガーデン | 1995年2月 | 24.5 | 58 | 6 | 3,626.89 | 3,687.98 | 98.3 | 59 |
| | Rd-11 | T's garden新小岩 | 1998年3月 | 21.5 | 48 | 6 | 1,652.93 | 1,652.93 | 100.0 | 25 |
| | Rd-12 | ツイン・アベニュー | 1992年3月 | 27.5 | 128 | 29 | 4,558.96 | 4,558.96 | 100.0 | 50 |
| | Rd-13 | マイルストン東久留米 | 1989年9月 | 29.9 | 120 | 14 | 3,329.01 | 3,546.67 | 93.9 | 175 |
| | Rd-14 | ルミエール3番館 | 1994年9月 | 24.9 | 108 | 15 | 5,456.96 | 5,644.16 | 96.7 | 78 |
| | Rd-15 | T's garden西船橋 | 1991年2月 | 28.5 | 60 | 5 | 2,570.40 | 2,643.84 | 97.2 | 23 |
| | Rd-16 | クエスト山手台 | 1989年2月 | 30.5 | 54 | 33 | 2,653.83 | 2,802.74 | 94.7 | 29 |
| | Rd-17 | サンセール与野本町 | 1990年11月 | 28.8 | 46 | 4 | 1,321.08 | 1,419.39 | 93.1 | 48 |
| | Rd-18 | Rising Place川崎二番館 | 2017年2月 | 2.5 | 119 | 9 | 2,940.73 | 2,962.48 | 99.3 | 57 |
| | Rd-19 | Jパレス桜台 | 1994年2月 | 25.5 | 66 | 9 | 2,337.33 | 2,395.40 | 97.6 | 27 |
| | Rd-20 | ペルソナージュ横浜 | 1990年12月 | 28.7 | 50 | 5 | 1,728.94 | 1,989.48 | 86.9 | 60 |
| | Rd-21 | T's garden西八王子WEST | 1997年1月 | 22.6 | 48 | 4 | 2,270.63 | 2,315.99 | 98.0 | 48 |
| | Rd-22 | T's garden大島 | 1989年11月 | 29.8 | 83 | 26 | 2,705.70 | 2,705.70 | 100.0 | 58 |
| | Rd-23 | T's garden北柏 | 1992年1月<br>1992年1月<br>2008年9月<br>2008年9月 | 27.6<br>27.6<br>10.9<br>10.9 | 193 | 9 | 13,112.72 | 13,377.44 | 98.0 | 139 |
| | Rd-24 | センチュリー浦和 | 1989年3月 | 30.4 | 69 | 6 | 3,802.72 | 4,201.77 | 90.5 | 67 |
| | Rd-25 | T's garden永山(注4) | 1986年6月 | 33.2 | 68 | 5 | 4,286.89 | 4,286.89 | 100.0<br>(98.8) | 5<br>(104) |
| | Rd-26 | グランドゥールふじみ野 | 1997年2月 | 22.5 | 57 | 5 | 1,927.74 | 2,144.34 | 89.9 | 85 |
| | Rd-27 | T's garden一橋学園 | 1988年5月 | 31.3 | 59 | 1 | 2,750.94 | 2,845.88 | 96.7 | 58 |
| | Rd-28 | T's garden蕨II | 1987年3月 | 32.4 | 58 | 3 | 3,000.42 | 3,054.42 | 98.2 | 56 |
| | Rd-29 | T's garden蕨III | 1989年11月 | 29.8 | 51 | 8 | 2,461.90 | 2,461.90 | 100.0 | 38 |
| | Rd-30 | T's garden柏 | 1992年3月 | 27.5 | 49 | 6 | 3,092.00 | 3,265.28 | 94.7 | 41 |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 建築時期(注5) | 築年数(年)(注6) | 年間賃料(百万円)(注7)(注13) | 敷金・保証金(百万円)(注8)(注13) | 総賃貸面積(㎡)(注9)(注13) | 総賃貸可能面積(㎡)(注10) | 稼働率(%)(注11)(注13) | テナント数(注12)(注13) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Rd-31 | サンイング北松戸 | 2006年3月 | 13.5 | 34 | 2 | 1,169.04 | 1,194.14 | 97.9 | 42 |
| | Rd-32 | T's garden田無 | 1991年9月 | 27.9 | 28 | 3 | 1,223.32 | 1,263.32 | 96.8 | 19 |
| | 小計 | | - | - | 2,384 | 357 | 95,486.06 | 98,820.61 | 96.6 | 1,729 |
| 合計／平均 | | | - | 26.0(注14) | 5,268 | 2,531 | 174,684.34 | 179,171.15 | 97.5 | 1,927 |

(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、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブML会社となる予定であり、これに関して、トーセイ（サブML会社）は、本投資法人に対して、2019年9月17日付で、トーセイがサブML会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019年8月31日現在においてトーセイは本物件の住宅部分についてサブML会社ではありませんが、本物件の各数値は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブML契約の内容に基づき、算出しています。

(注5) 「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6) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2019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7) 「年間賃料」は、2019年8月31日現在における各運用資産及び各取得予定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（複数の賃貸借契約が締結されている運用資産及び取得予定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、当該運用資産及び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月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントやその後に付与されるレントホリデー等は考慮に入れていません。

(注8) 「敷金・保証金」は、2019年8月31日現在における各運用資産及び各取得予定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。なお、当該運用資産及び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9) 「総賃貸面積」は、2019年8月31日現在における各運用資産及び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、当該運用資産及び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10) 「総賃貸可能面積」は、2019年8月31日現在における各運用資産及び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部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注11) 「稼働率」は、2019年8月31日現在における各運用資産及び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、当該運用資産及び取得予定資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。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、各運用資産及び各取得予定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12) 「テナント数」は、2019年8月31日現在における各運用資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、各運用資産及び取得予定資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該運用資産及び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。以下同じです。

(注13) 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、2019年8月31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。

(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。

### (4) 不動産鑑定評価書等の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、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及びJLL森井鑑定株式会社から、各運用資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書等を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が取得している各運用資産及び各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価等は、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。また、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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定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。

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 鑑定機関 | 鑑定評価額（百万円） | 積算価格（百万円） | 収益価格（百万円） | | | | | | 鑑定NOI利回り（%）(注2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 直接還元法による価格 | 還元利回り（%） | DCF法による価格 | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） | 鑑定NOI（千円）(注1) | |
| オフィス | 0-01 | 多摩センタートーセイビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 3,730 | 3,590 | 3,720 | 5.6 | 3,730 | 5.2 | 5.6 | 240,594 | 7.14 |
| | 0-02 | KM新宿ビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2,590 | 2,380 | 2,600 | 3.9 | 2,580 | 3.6 | 4.0 | 117,863 | 5.73 |
| | 0-03 | 日本橋浜町ビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2,560 | 2,320 | 2,590 | 4.3 | 2,520 | 4.1 | 4.5 | 128,304 | 7.01 |
| | 0-04 | 関内トーセイビルII | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 4,640 | 2,470 | 4,850 | 4.8 | 4,570 | 4.6 | 5.0 | 246,780 | 6.02 |
| | 0-05 | 西葛西トーセイビル | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 2,010 | 1,600 | 2,050 | 4.8 | 1,970 | 4.6 | 5.0 | 105,120 | 6.15 |
| | 0-06 | 新横浜センタービル | JLL森井鑑定株式会社 | 1,750 | 1,730 | 1,770 | 4.6 | 1,720 | 4.4 | 4.8 | 93,853 | 6.88 |
| | 0-07 | 西台NCビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,780 | 1,620 | 1,790 | 4.6 | 1,760 | 4.4 | 4.8 | 92,890 | 6.27 |
| | 0-08 | JPT元町ビル | JLL森井鑑定株式会社 | 2,850 | 2,040 | 2,890 | 4.5 | 2,810 | 4.3 | 4.7 | 144,569 | 6.08 |
| | 0-09 | 白山麻の実ビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,640 | 1,360 | 1,650 | 4.1 | 1,620 | 3.9 | 4.3 | 76,051 | 5.51 |
| | 0-10 | 長者町デュオビル | JLL森井鑑定株式会社 | 1,410 | 595 | 1,440 | 4.5 | 1,380 | 4.3 | 4.7 | 69,767 | 5.37 |
| | 0-11 | NU関内ビル | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 4,000 | (注3) | 4,080 | 4.8 | 3,920 | 4.6 | 5.0 | 212,683 | 5.60 |
| | 0-12 | 東戸塚ウエストビル | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 2,720 | (注3) | 2,730 | 4.6 | 2,700 | 4.4 | 4.8 | 140,917 | 5.32 |
| | 0-13 | 関内ワイズビル | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 2,160 | 2,020 | 2,190 | 4.6 | 2,130 | 4.4 | 4.8 | 107,160 | 5.23 |
| | 0-14 | 本厚木トーセイビル | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 897 | 678 | 891 | 5.5 | 902 | 5.3 | 5.7 | 55,405 | 6.30 |
| | 小計 | | | 34,737 | - | 35,241 | - | 34,312 | - | - | 1,831,956 | 6.04 |
| 商業施設 | Rt-01 | 稲毛海岸ビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2,710 | 1,750 | 2,730 | 5.0 | 2,680 | 4.8 | 5.2 | 150,766 | 6.33 |
| | Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2,180 | 1,500 | 2,190 | 5.6 | 2,170 | 5.2 | 5.8 | 127,847 | 6.56 |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 鑑定機関 | 鑑定評価額（百万円） | 積算価格（百万円） | 収益価格（百万円） | | | | | | 鑑定NOI利回り（%）(注2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 直接還元法による価格 | 還元利回り（%） | DCF法による価格 | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） | 鑑定NOI（千円）(注1) | |
| | Rt-03 | セレクション初富 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 356 | (注3) | 361 | 5.1 | 350 | 4.9 | 5.4 | 20,546 | 6.63 |
| | Rt-04 | 和紅ビル | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,410 | (注3) | 1,420 | 5.1 | 1,400 | 4.9 | 5.3 | 81,799 | 5.84 |
| | 小計 | | | 6,656 | - | 6,701 | - | 6,600 | - | - | 380,958 | 6.31 |
| オフィス及び商業施設の中計 | | | | 41,393 | - | 41,942 | - | 40,912 | - | - | 2,212,914 | 6.08 |
| 住宅 | Rd-01 | T's garden 高円寺 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2,040 | 1,800 | 2,070 | 3.9 | 2,000 | 3.7 | 4.1 | 82,679 | 5.35 |
| | Rd-02 | ライブ赤羽 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,530 | 1,310 | 1,540 | 4.7 | 1,510 | 4.5 | 4.9 | 78,433 | 6.39 |
| | Rd-03 | 月光町アパートメント | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,200 | 1,150 | 1,220 | 4.1 | 1,180 | 3.9 | 4.3 | 52,383 | 5.24 |
| | Rd-04 | T's garden 川崎大師 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,140 | 1,060 | 1,150 | 4.8 | 1,120 | 4.6 | 5.0 | 56,707 | 5.79 |
| | Rd-05 | アビタート蒲田 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 929 | 736 | 946 | 4.6 | 912 | 4.4 | 4.8 | 45,826 | 5.48 |
| | Rd-07 | アブニール白妙 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 945 | 602 | 955 | 5.0 | 935 | 4.8 | 5.2 | 52,904 | 6.78 |
| | Rd-08 | ドミトリー原町田 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 741 | 495 | 749 | 4.8 | 733 | 4.6 | 5.0 | 42,435 | 7.07 |
| | Rd-09 | SEA SCAPE 千葉みなと | JLL森井鑑定株式会社 | 3,100 | 1,850 | 3,130 | 5.0 | 3,060 | 4.8 | 5.2 | 165,265 | 5.90 |
| | Rd-10 | プライムガーデン | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 625 | (注3) | 624 | 5.5 | 626 | 5.3 | 5.7 | 36,892 | 6.15 |
| | Rd-11 | T's garden 新小岩 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 729 | (注3) | 737 | 4.4 | 721 | 4.2 | 4.6 | 35,794 | 5.34 |
| | Rd-12 | ツイン・アベニュー | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,970 | (注3) | 1,990 | 4.7 | 1,940 | 4.5 | 4.9 | 101,161 | 5.38 |
| | Rd-13 | マイルストン東久留米 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,700 | (注3) | 1,710 | 5.0 | 1,680 | 4.8 | 5.2 | 93,865 | 5.69 |
| | Rd-14 | ルミエール3番館 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,550 | (注3) | 1,560 | 5.1 | 1,530 | 4.9 | 5.3 | 85,535 | 6.02 |
| | Rd-15 | T's garden 西船橋 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 878 | (注3) | 891 | 4.9 | 864 | 4.7 | 5.1 | 49,164 | 5.72 |
| | Rd-16 | クエスト山手台 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 746 | (注3) | 752 | 5.0 | 739 | 4.8 | 5.2 | 41,763 | 5.88 |
| | Rd-17 | サンセール与野本町 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 622 | (注3) | 627 | 4.9 | 616 | 4.7 | 5.1 | 34,589 | 5.76 |
| | Rd-18 | Rising Place 川崎二番館 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,850 | (注3) | 1,860 | 4.8 | 1,840 | 4.6 | 5.0 | 89,415 | 4.93 |

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 鑑定機関 | 鑑定評価額（百万円） | 積算価格（百万円） | 収益価格（百万円） | | | | | | 鑑定NOI利回り（%）（注2） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 直接還元法による価格 | 還元利回り（%） | DCF法による価格 | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） | 鑑定NOI（千円）（注1） | |
| | Rd-19 | Jパレス桜台 | JLL森井鑑定株式会社 | 1,130 | (注3) | 1,150 | 4.2 | 1,110 | 4.0 | 4.4 | 52,684 | 4.83 |
| | Rd-20 | ペルソナージュ横浜 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 794 | (注3) | 794 | 5.1 | 794 | 4.8 | 5.2 | 44,783 | 6.05 |
| | Rd-21 | T's garden 西八王子WEST | 一般財団法人日本不動産研究所 | 626 | (注3) | 633 | 4.9 | 619 | 4.7 | 5.1 | 36,972 | 6.16 |
| | Rd-22 | T's garden 大島 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,070 | 650 | 1,080 | 4.8 | 1,060 | 4.5 | 5.1 | 58,846 | 5.77 |
| | Rd-23 | T's garden 北柏 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 2,820 | 1,880 | 2,850 | 4.7 | 2,790 | 4.5 | 4.9 | 151,075 | 5.45 |
| | Rd-24 | センチュリー浦和 | JLL森井鑑定株式会社 | 1,050 | 978 | 1,070 | 4.8 | 1,020 | 4.6 | 5.0 | 57,411 | 5.86 |
| | Rd-25 | T's garden 永山 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 888 | 876 | 897 | 4.7 | 878 | 4.5 | 4.9 | 52,107 | 6.13 |
| | Rd-26 | グランドゥールふじみ野 | JLL森井鑑定株式会社 | 838 | 653 | 852 | 5.0 | 824 | 4.8 | 5.2 | 47,778 | 5.81 |
| | Rd-27 | T's garden 一橋学園 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 794 | 747 | 802 | 4.9 | 785 | 4.7 | 5.1 | 44,010 | 5.79 |
| | Rd-28 | T's garden 蕨II | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 807 | 595 | 816 | 5.0 | 798 | 4.8 | 5.2 | 45,398 | 6.05 |
| | Rd-29 | T's garden 蕨III | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 695 | 573 | 702 | 5.0 | 688 | 4.8 | 5.2 | 38,728 | 5.91 |
| | Rd-30 | T's garden 柏 | JLL森井鑑定株式会社 | 628 | 597 | 639 | 4.6 | 616 | 4.4 | 4.8 | 34,193 | 5.75 |
| | Rd-31 | サンイング北松戸 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 496 | 311 | 500 | 4.7 | 492 | 4.5 | 4.9 | 25,259 | 5.24 |
| | Rd-32 | T's garden 田無 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 323 | 317 | 326 | 4.7 | 319 | 4.5 | 4.9 | 17,702 | 5.71 |
| | 小計 | | | 35,254 | - | 35,622 | - | 34,799 | - | - | 1,851,756 | 5.72 |
| 合計／平均 | | | | 76,647 | - | 77,564 | - | 75,711 | - | - | 4,064,670 | 5.91 |

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書等に記載された直接還元法における運営純収益の総額を記載しています。なお、鑑定NOIは千円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI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。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計／平均欄における鑑定NOI利回りは、各項目について、各運用資産及び各取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値の小数第3位を四捨五入して、それぞれ記載しています。
(注3) 本物件を対象とする不動産鑑定評価書等には、積算価格の記載はありません。
(注4) 物件ごとの価格時点は、前記「(1) 運用資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

### (5) 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、各運用資産及び各取得予定資産について、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デロイトトーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社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にとどまり、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、デロイトトーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング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。

また本投資法人は、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」に記載された各運用資産及び各取得予定資産に係る建物の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にとどまり、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（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-01 | 多摩センタートーセイビル | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2014年6月 | - | 48,865 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 4.36 |
| 0-02 | KM新宿ビル | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2014年6月 | - | 24,322 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 5.52 |
| 0-03 | 日本橋浜町ビル | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2014年6月 | - | 24,930 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 6.11 |
| 0-04 | 関内トーセイビルⅡ | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2015年7月 | 170 | 27,239 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年7月 | 11.54 |
| 0-05 | 西葛西トーセイビル | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2015年7月 | - | 17,387 (注3) | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年7月 | 3.84 |
| 0-06 | 新横浜センタービル | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年8月 | - | 19,378 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年7月 | 6.47 |
| 0-07 | 西台NCビル | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年5月 | - | 15,826 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年5月 | 5.25 |
| 0-08 | JPT元町ビル | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2016年7月 | - | 25,150 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | 6.06 |
| 0-09 | 白山麻の実ビル | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年7月 | - | 10,433 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | 7.31 |
| 0-10 | 長者町デュオビル | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年8月 | - | 7,768 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年8月 | 3.56 |
| 0-11 | NU関内ビル | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | - | 32,518 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | 4.56 |
| 0-12 | 東戸塚ウエストビル | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2018年6月 | 12,810 | 24,404 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年7月 | 5.22 |
| 0-13 | 関内ワイズビル | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | - | 12,208 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 6.83 |
| 0-14 | 本厚木トーセイビル | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年6月 | 2,940 | 10,635 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 8.92 |
| Rt-01 | 稲毛海岸ビル | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2014年6月 | - | 24,129 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 6.49 |
| Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年9月 | 120 | 8,605 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年9月 | 5.85 |
| Rt-03 | セレクション初富 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | - | 3,103 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | 7.98 |

| 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（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rt-04 | 和紅ビル | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2017年8月 | - | 12,963 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年3月 | 9.32 |
| Rd-01 | T's garden高円寺 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年2月 | 670 | 2,936 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 7.91 |
| Rd-02 | ライブ赤羽 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年2月 | 7,370 | 8,355 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 7.45 |
| Rd-03 | 月光町アパートメント | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年4月 | 350 | 3,833 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 8.98 |
| Rd-04 | T's garden川崎大師 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年2月 | 685 | 2,475 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 7.38 |
| Rd-05 | アビタート蒲田 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年2月 | 1,890 | 3,365 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 7.82 |
| Rd-07 | アブニール白妙 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年3月 | 1,210 | 7,827 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 7.57 |
| Rd-08 | ドミトリー原町田 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2014年2月 | 4,540 | 9,477 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年3月 | 5.29 |
| Rd-09 | SEA SCAPE千葉みなと | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年7月 | - | 13,280 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2015年7月 | 7.30 |
| Rd-10 | プライムガーデン | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | - | 4,954 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | 9.42 |
| Rd-11 | T's garden新小岩 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2016年8月 | 3,420 | 5,041 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2016年7月 | 4.41 |
| Rd-12 | ツイン・アベニュー | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2017年3月 | 400 | 12,449 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年3月 | 5.70 |
| Rd-13 | マイルストン東久留米 | デロイトトーマツPRS株式会社 | 2017年8月 | - | 12,633 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年8月 | 4.34 |
| Rd-14 | ルミエール3番館 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年8月 | - | 8,157 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年3月 | 2.58 |
| Rd-15 | T's garden西船橋 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2017年7月 | 7,620 | 7,994 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年8月 | 7.50 |
| Rd-16 | クエスト山手台 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2017年7月 | 3,780 | 6,625 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年8月 | 9.66 |
| Rd-17 | サンセール与野本町 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年8月 | - | 4,336 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2017年7月 | 4.13 |
| Rd-18 | Rising Place川崎二番館 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | - | 1,857 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | 3.94 |
| Rd-19 | Jパレス桜台 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | - | 6,462 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | 5.38 |
| Rd-20 | ペルソナージュ横浜 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年8月 | - | 6,288 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年7月 | 4.65 |
| Rd-21 | T's garden西八王子WEST | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2018年6月 | 1,410 | 8,951 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2018年7月 | 7.44 |
| Rd-22 | T's garden大島 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年3月 | 1,140 | 9,798 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年4月 | 5.35 |

| 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（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rd-23 | T's garden北柏 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年5月 | 4,020 | 26,155 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 4.32 |
| Rd-24 | センチュリー浦和 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年6月 | 2,750 | 9,599 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 4.54 |
| Rd-25 | T's garden永山 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年6月 | 1,650 | 15,145 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 7.72 |
| Rd-26 | グランドゥールふじみ野 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年5月 | 1,280 | 8,058 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 4.14 |
| Rd-27 | T's garden一橋学園 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | - | 6,488 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 10.05 |
| Rd-28 | T's garden蕨II | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | - | 6,086 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 4.43 |
| Rd-29 | T's garden蕨III | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | - | 5,479 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 3.03 |
| Rd-30 | T's garden柏 | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 2019年5月 | 1,490 | 7,395 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 8.26 |
| Rd-31 | サンイング北松戸 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | - | 2,772 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 3.17 |
| Rd-32 | T's garden田無 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | - | 3,299 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2019年8月 | 8.83 |
| ポートフォリオ全体(注4) | | | | | | | | 3.31 |

(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、以下の金額を記載しています。
①株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。
②SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。
③デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件のうち、多摩センタートーセイビル、KM新宿ビル、日本橋浜町ビル、稲毛海岸ビルについては、建物状況評価報告書に今後12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、その他の物件については、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。

(注3) 本物件については、トーセイによる負担と責任において、空調更新工事が実施されました。当該工事が完了した後の長期修繕費については、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査・診断報告書追加報告」によると11,954千円（年平均額）です。

(注4) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき、ポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

### (6) 各運用資産及び各取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

各運用資産及び各取得予定資産に係る設計者、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、アブニール白妙を除く48物件について、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、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイトトーマツPRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に、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、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイトトーマツPRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から各運用資産及び各取得予定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、各運用資産及び各取得予定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。一方、アブニール白妙については、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、既に是正されています。

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-01 | 多摩センタートーセイビル | 株式会社石本建築事務所 | 株式会社石本建築事務所 | 大成建設株式会社 | 東京都建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| 0-02 | KM新宿ビル | 三菱地所株式会社一級建築士事務所 | 三菱地所株式会社一級建築士事務所 | 大成建設株式会社東京支店 | 東京都建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| 0-03 | 日本橋浜町ビル | 株式会社石本建築事務所 | 株式会社石本建築事務所 | 戸田建設株式会社 | 東京都建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| 0-04 | 関内トーセイビルII (注2) | 株式会社竹中工務店一級建築士事務所 | 株式会社竹中工務店一級建築士事務所 | 株式会社竹中工務店東京本店／三井建設株式会社横浜支店 | 横浜市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| 0-05 | 西葛西トーセイビル | 株式会社北山建築設計事務所 | 株式会社北山建築設計事務所 | 飛島建設株式会社東京支店 | 江戸川区建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| 0-06 | 新横浜センタービル | 株式会社日建設計一級建築士事務所 | 株式会社日建設計一級建築士事務所 | 前田建設工業株式会社 | 横浜市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| 0-07 | 西台NCビル | 西松建設株式会社一級建築士事務所 | 西松建設株式会社一級建築士事務所 | 西松建設株式会社東京建築支店 | 東京都建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| 0-08 | JPT元町ビル | 環境設計<br>清水研究室 | 構造設計社<br>藤沼敏夫 | 古久根建設株式会社 | 横浜市建築主事 | デロイトトーマツPRS株式会社 |
| 0-09 | 白山麻の実ビル | 株式会社五十嵐武雄建築設計事務所 | globo株式会社一級建築士事務所 (注3) | 株式会社フジタ東京支店 | 文京区建築主事 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| 0-10 | 長者町デュオビル | 株式会社梓設計 | 株式会社梓設計 | 株式会社熊谷組横浜支店 | 横浜市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| 0-11 | NU関内ビル | 株式会社日本総合建築事務所 | 株式会社日本総合建築事務所 | 共立建設株式会社 | 横浜市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-12 | 東戸塚ウエストビル | 株式会社INA新建築研究所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 株式会社錢高組 | 横浜市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| 0-13 | 関内ワイズビル | 三井ホーム株式会社特建事業部一級建築士事務所 | 三井ホーム株式会社 | 戸田建設株式会社 | 横浜市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| 0-14 | 本厚木トーセイビル | 清水建設株式会社一級建築士事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 清水建設株式会社横浜支店 | 厚木市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rt-01 | 稲毛海岸ビル | 株式会社日建設計 | 株式会社日建設計 | 株式会社長谷工コーポレーション | 千葉市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rt-02 | 武蔵藤沢トーセイビル | 株式会社松村組東京本店一級建築士事務所 | 株式会社松村組東京本店一級建築士事務所 | 株式会社松村組東京本店 | 埼玉県建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rt-03 | セレクション初富 | 株式会社杉岡設計事務所 | 有限会社JTM一級建築士事務所 | 株式会社エス・ケー・ビルド | 日本イーアールアイ株式会社 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rt-04 | 和紅ビル | LAND建築事務所 | globo株式会社一級建築士事務所(注3) | 奈良建設株式会社 | 千葉市建築主事 | デロイトトーマツPRS株式会社 |
| Rd-01 | T's garden高円寺 | 株式会社ヨコハウス一級建築士事務所 | 矢吹建築設計事務所 | 前田建設工業株式会社東京支店 | ハウスプラス確認検査株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-02 | ライブ赤羽 | 株式会社アルテ建築設計事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 戸田建設株式会社 | 北区建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-03 | 月光町アパートメント | 株式会社都市デザインシステム一級建築士事務所 | オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド | 鹿島建設株式会社東京建築支店 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-04 | T's garden川崎大師 | 積水ハウス株式会社横浜北シャーメゾン支店一級建築士事務所 | (注4) | 積水ハウス株式会社横浜北シャーメゾン支店 | 株式会社東日本住宅評価センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-05 | アビタート蒲田 | 東京都経済連及び株式会社全国農協設計 | 株式会社全国農協設計 | 田中土建工業株式会社 | 東京都建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-07 | アブニール白妙 | 株式会社三亜設計 | 構造計算書に作成者の記載がありません。 | 東亜建設工業株式会社横浜支店 | 横浜市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-08 | ドミトリー原町田 | 三井不動産建設株式会社一級建築士事務所 | 三井不動産建設株式会社 | 三井不動産建設株式会社 | 町田市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-09 | SEA SCAPE千葉みなと | 株式会社久米設計 | 株式会社久米設計 | 大成建設株式会社千葉支店 | 株式会社都市居住評価センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-10 | プライムガーデン | レランドコーポレーション株式会社 | 株式会社カナイ設計 | レランドコーポレーション株式会社 | 千葉県建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-11 | T's garden新小岩 | 株式会社中野文一設計事務所 | 有限会社共栄設計(注3) | 五洋建設株式会社東京支店 | 葛飾区建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rd-12 | ツイン・アベニュー | 株式会社内野工務店一級建築士事務所 | 株式会社内野工務店一級建築士事務所 | 株式会社内野工務店 | 練馬区建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-13 | マイルストン東久留米 | 株式会社本間建築設計事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 株式会社奥村組 | 東京都建築主事 | デロイトトーマツPRS株式会社 |
| Rd-14 | ルミエール3番館 | 川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所 | 川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所 | 川口土木建築工業株式会社 | 川口市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-15 | T's garden西船橋 | 株式会社熊谷組横浜一級建築士事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 株式会社熊谷組横浜支店 | 船橋市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-16 | クエスト山手台 | 三井建設株式会社一級建築士事務所 | 三井建設株式会社一級建築士事務所 | 三井建設株式会社横浜支店 | 横浜市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-17 | サンセール与野本町 | 株式会社長谷工コーポレーション | 株式会社長谷工コーポレーション | 株式会社長谷工コーポレーション | 埼玉県建築主事 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| Rd-18 | Rising Place川崎二番館 | 株式会社アトリエティープラス | 株式会社リーフデザインスタジオ | 株式会社睦建設 | 株式会社J建築検査センター | - |
| Rd-19 | Jパレス桜台 | 三井建設株式会社一級建築士事務所 | 三井建設株式会社一級建築士事務所 | 三井建設株式会社東京建築支店 | 練馬区建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-20 | ペルソナージュ横浜 | 株式会社ドゥ・アーキテクト・プランナーズ | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 東急建設株式会社 | 横浜市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-21 | T's garden西八王子WEST | 設計工房創作社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 住友建設株式会社東京支店 | 八王子市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-22 | T's garden大島 | 株式会社ぷらむ設計企画 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 株式会社中里建設 | 江東区建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-23 | T's garden北柏 | ①② 株式会社ナイスパートナーズ<br>③④ 株式会社原田省吾建築設計事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | ①② 鹿島・新日鉄・三井建設共同企業体<br>③④ 不明 | 柏市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-24 | センチュリー浦和 | 株式会社創建社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 伏見建設株式会社 | 浦和市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-25 | T's garden永山 | 一級建築士事務所株式会社佐藤信俊建築事務所 | 株式会社東都設計一級建築士事務所(注3) | 西松・日新　建設共同企業体 | 多摩市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-26 | グランドゥールふじみ野 | 株式会社ジーオービー一級建築士事務所 | 株式会社ジーオービー一級建築士事務所 | 宮建工業株式会社不動建設株式会社 | 埼玉県建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-27 | T's garden一橋学園 | 安藤建設株式会社一級建築士事務所 | 安藤建設株式会社一級建築士事務所 | 安藤建設株式会社 | 東京都建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rd-28 | T's garden蕨Ⅱ | 川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所 | globo株式会社一級建築士事務所(注3) | 川口土木建築工業株式会社 | 川口市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-29 | T's garden蕨Ⅲ | 川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所 | globo株式会社一級建築士事務所(注3) | 川口土木建築工業株式会社 | 川口市建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-30 | T's garden柏 | 西松建設株式会社一級建築士事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 西松建設株式会社 | 柏市建築主事 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| Rd-31 | サンイング北松戸 | 株式会社すばる工房レイドプランニング一級建築士事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 株式会社トヨダ工業 | イーホームズ株式会社 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |
| Rd-32 | T's garden田無 | 武田工務店一級建築士事務所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント(注3) | 不明 | 東京都建築主事 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 |

(注1)　本表記載の名称は、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。
(注2)　当該建物については、建物主要部分である事務所棟の内容を記載しています。なお、駐車場棟の設計者及び構造計算者は「株式会社石本建築事務所」、施工者は「横浜エレベータ株式会社」及び「大林組竹中工務店馬車道ビル新築工事共同企業体」、確認検査機関は「横浜市建築主事」となっています。なお、構造計算確認機関については、事務所棟と同様に「SOMPOリスクマネジメント株式会社」が行っています。
(注3)　構造計算書の全部又は一部について紛失し又は内容の確認ができないため、構造計算書を復元した業者の名前を記載しています。
(注4)　当該建物については、国土交通大臣による型式適合認定を受けた建築材料、構造用部材、工法及び基礎が用いられ、認証型式部材等製造者により製造、新築されており、現行建築基準法に適合した耐力を有するものと判断されるとの検証結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

### (7) 担保の状況

本書の日付現在、運用資産及び取得予定資産について、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。

### (8) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産及び各取得予定資産のうち、2019年8月31日現在において、本募集後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。

### (9) 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及び各取得予定資産につき、2019年8月31日現在において、本募集後の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並びに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㎡）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<br>KM新宿ビル<br>日本橋浜町ビル<br>関内トーセイビルII<br>西葛西トーセイビル<br>新横浜センタービル<br>JPT元町ビル<br>長者町デュオビル<br>NU関内ビル<br>東戸塚ウエストビル<br>稲毛海岸ビル<br>武蔵藤沢トーセイビル<br>セレクション初富<br>和紅ビル<br>T's garden高円寺<br>ライブ赤羽<br>月光町アパートメント<br>T's garden川崎大師<br>アビタート蒲田<br>アブニール白妙<br>ドミトリー原町田<br>SEA SCAPE千葉みなと<br>プライムガーデン<br>T's garden新小岩<br>マイルストン東久留米<br>T's garden西船橋<br>クエスト山手台<br>サンセール与野本町<br>Jパレス桜台<br>ペルソナージュ横浜<br>T's garden西八王子WEST | 3,702 | 110,466.18 | 63.2 | 2019年11月30日 | 普通建物賃貸借契約 | 2,076 |
| | | 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 | 83 | 2,705.70 | 1.5 | 2020年5月31日 | 普通建物賃貸借契約 | 26 |
| | | 本厚木トーセイビル<br>センチュリー浦和<br>T's garden永山<br>グランドゥールふじみ野<br>T's garden一橋学園<br>T's garden蕨II<br>T's garden蕨III<br>T's garden柏<br>サンイング北松戸<br>T's garden田無 | 555 | 26,215.67 | 15.0 | 2020年11月30日 | 普通建物賃貸借契約 | 103 |
| | | 関内ワイズビル<br>T's garden北柏 | 331 | 16,681.15 | 9.5 | 2020年12月31日 | 普通建物賃貸借契約 | 110 |
| トーセイ株式会社 | 不動産業 | 多摩センタートーセイビル<br>JPT元町ビル | 360 | 10,972.68 | 6.3 | 2020年11月30日 | 定期建物賃貸借契約 | 263 |
| | | 武蔵藤沢トーセイビル | 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、運用資産については2019年8月31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。取得予定資産については本書の日付現在において当該テナントとの間で賃貸借変更契約を締結予定のため、同変更契約において予定される契約満了日を記載しています。

(注3) 「契約形態」は、当該テナントとの間の上記各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並びに取得予定資産について、2019年8月31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。

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並びに取得予定資産に係るプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）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) T's garden永山については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブML会社となる予定であり、これに関して、トーセイ（サブML会社）は、本投資法人に対して、2019年9月17日付で、トーセイがサブML会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019年8月31日現在においてトーセイは本物件の住宅部分につ

**いてサブML会社ではありませんが、本物件の各数値は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブML契約の内容に基づき、算出しています。**

### (10)賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産及び各取得予定資産につき、2019年8月31日現在において、本募集後の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<br>(㎡) | 面積比率<br>(%) | 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(注1) | 3,102.25 | 1.8 | 2023年11月30日 | 定期建物賃貸借契約 |
| 非開示(注2) | 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2) | 関内ワイズビル | 1,578.83<br>460.68<br>合計：2,039.51 | 1.2 | 2020年4月30日<br>2021年1月31日 | 普通建物賃貸借契約 |
| 非開示(注2) | JPT元町ビル | 1,558.28<br>293.74<br>合計：1,852.02 | 1.1 | 2021年1月4日<br>2020年9月30日 | 普通建物賃貸借契約 |
| 非開示(注2) | 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 |
| 富士通コワーコ株式会社 | 新横浜センタービル | 1,822.20 | 1.0 | 2019年12月31日 | 普通建物賃貸借契約 |
| 非開示(注2) | 非開示(注2) | 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<br>360.31<br>178.52<br>181.82<br>538.58<br>合計：1,544.92 | 0.9 | 2021年1月15日<br>2020年5月31日<br>2021年3月31日<br>2021年4月30日<br>2021年4月24日 | 普通建物賃貸借契約 |

(注1) T's garden永山については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブML会社となる予定であり、これに関して、トーセイ（サブML会社）は、本投資法人に対して、2019年9月17日付で、トーセイがサブML会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019年8月31日現在においてトーセイは本物件の住宅部分についてサブML会社ではありませんが、本物件の各数値は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブML契約の内容に基づき、算出しています。

(注2) 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。

### (11)利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産及び各取得予定資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」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 | 248 | 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、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブML会社となる予定であり、これに関して、トーセイ（サブML会社）は、本投資法人に対して、2019年9月17日付で、トーセイがサブML会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019年8月31日現在においてトーセイは本物件の住宅部分についてサブML会社ではありませんが、本物件の各数値は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブML契約の内容に基づき、算出しています。

### 3 2019年4月期（第9期）末後取得資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が2019年4月期（第9期）末後に取得した資産（以下「2019年4月期（第9期）末後取得資産」といいます。）及び本投資法人が取得を予定する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、2019年8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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託設定日」は、本書の日付現在設定されている信託が設定された日付又は本書の日付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、本書の日付現在において信託が設定されている物件については、本投資法人による物件取得時に不動産管理処分信託契約を変更し、信託期間満了日を変更することが予定されているため、変更された後の信託期間満了日を記載しています。本書の日付現在において信託設定がなされていない物件については、本書の日付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、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

- 「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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産によっては、本書に記載の「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。
- 「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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産によっては、本書に記載の「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。
- 「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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産に関して信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

#### (4) 「建物」について

- 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。
- 「構造」及び「階数」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、附属建物の床面積を含みません。
- 「所有形態」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産に関して信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

**(5) 「PM会社」について**

「PM会社」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産について本書の日付現在において有効なPM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。

**(6) 「ML会社」について**

「ML会社」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産について本書の日付現在において有効なML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。

**(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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産について、特に記載のない限り2019年8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。ただし、T's garden永山については、本投資法人による取得時に、住宅部分についてトーセイが賃料固定型のサブML会社となる予定であり、これに関して、トーセイ（サブML会社）は、本投資法人に対して、2019年9月17日付で、トーセイがサブML会社となることを条件に含む売渡承諾書を交付しています。2019年8月31日現在においてトーセイは本物件の住宅部分についてサブML会社ではありませんが、T's garden永山の「賃貸借の概要」は、本投資法人による取得時において効力を有する予定の賃料固定型サブML契約の内容等を記載しています。
- 「総賃貸可能面積」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又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。
- 「賃貸面積」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又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、当該2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計、賃料固定型ML契約が締結されている場合はかかるML契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- 「稼働率」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又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2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。
- 「テナント数」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産毎のテナント数（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）を記載しています。ただし、当該2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各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2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2019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、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。2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合はかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍すること

により年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「年間賃料」欄の記載を省略しています。

- 「敷金・保証金」は、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約（2019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。2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産につき、ML契約が締結されている場合はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。
  また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れ又は賃料不払いがある場合にも、2019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、「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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産の取得予定年月日において効力を有する予定の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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定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、2019年4月期（第9期）末後取得資産又は各取得予定資産の基本的性格、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。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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定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。

## ＜2019年4月期（第9期）末後取得資産＞

| Rd-22　T's garden大島 | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得年月日 | | 2019年5月24日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得価格 | | 1,020百万円 | 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） | | 1,070百万円（2019年4月1日） | | 信託設定日 | 2019年5月24日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年5月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 東京都江東区北砂三丁目1番16号 | | | |
| 土地 | 地番 | 東京都江東区北砂三丁目555番1 | 建物 | 建築時期 | 1989年11月 |
| | 建ぺい率 | 100%(注1) | | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 394%(注2) | | 階数 | 地下1階／地上9階 |
| | 用途地域 | 商業地域、近隣商業地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 775.03㎡ | | 延床面積 | 3,002.99㎡ |
| | 所有形態 | 借地権 | | 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 |
| 特記事項<br>・信託受託者は、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、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。 | | | | | |

(注1)　建ぺい率は本来商業地域・近隣商業地域については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)　容積率は本来商業地域部分については400%、近隣商業地域部分については300%ですが、敷地全体の容積率は加重平均の394%となります。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 2,705.70㎡ | テナント数 | 58 |
| 賃貸面積 | 2,705.70㎡ | 年間賃料 | 83百万円 |
| 稼働率 | 100.0% | 敷金・保証金 | 26百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・都営地下鉄新宿線「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ある。<br>・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る。<br>・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る。<br>・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り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る。 |

| 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、個別性(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 | | 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 |

## ＜取得予定資産＞

| 0-13　関内ワイズビル | | | 分類 | オフィス | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年12月2日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 2,050百万円 | 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） | | 2,160百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 神奈川県横浜市中区不老町二丁目9番地1 | | | |
| 土地 | 地番 | 神奈川県横浜市中区不老町二丁目9番1他 | 建物 | 建築時期 | 1991年2月 |
| | | | | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 建ぺい率 | 100%(注) | | | |
| | 容積率 | 500% | | 階数 | 地下1階／地上8階 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | 用途 | 事務所 |
| | 敷地面積 | 1,056.30㎡ | | 延床面積 | 4,960.49㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

(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。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 3,568.43㎡ | テナント数 | 5 |
| 賃貸面積 | 3,568.43㎡ | 年間賃料 | 138百万円 |
| 稼働率 | 100.0% | 敷金・保証金 | 100百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR京浜東北・根岸線「関内」駅より徒歩約2分。駅の南側に位置し、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅及び「伊勢佐木長者町」駅も徒歩圏にあることから2路線が利用可能であり、各駅への接近性は非常に良好である。<br>・JR京浜東北・根岸線「関内」駅から「横浜」駅まで約5分、「東京」駅まで約35分、横浜市営地下鉄ブルーライン（快速）利用で「関内」駅から「新横浜」駅まで約14分と、都心部や新幹線停車駅への接近性は良好である。<br>・本物件は1階が店舗、2階以上が事務所として利用されており、機械式立体駐車場41台を備えている。<br>・本物件は築年が経過しているものの、2018年にOAフロア設置工事、トイレ改修、外壁シーリング更新に加え、1階の用途変更対応工事が実施されるなど、適切な維持管理により一定の品等が保たれている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | 関内ワイズビル | | |
| 鑑定評価額 | 2,160,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 2,160,000,000 | 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 | | 2,190,000,000 | － |
| (1)運営収益（　ア）－イ）　） | | 161,193,478 | － |
| ア）潜在総収益 | | 167,180,734 | 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 | | 5,987,256 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2)運営費用 | | 54,032,493 | － |
| 維持管理費 | | 14,212,800 | 予定額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | | 16,839,420 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | | 4,861,667 | 提示ERを基に査定 |
| PMフィー | | 3,174,214 | 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 | | 1,132,132 | 過年度実績等を基に査定 |
| 公租公課 | | 11,989,679 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 332,940 | 予定額及び同種事例との比較を経て査定 |
| その他費用 | | 1,489,641 | その他雑費等を計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | | 107,160,985 | － |
| (4)一時金の運用益 | | 1,005,708 | 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 | | 7,346,667 | 提示ERを基に査定 |
| (6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | | 100,820,026 | － |
| (7)還元利回り | | 4.6% | 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 | | 2,130,000,000 | － |
| 割引率 | | 4.4% | 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 | | 4.8% | 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 | | 2,020,000,000 | － |
| 土地比率 | | 89.6% | － |
| 建物比率 | | 10.4% | － |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | | 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 |

| 0-14　本厚木トーセイビル | | | 分類 | オフィス | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 880百万円 | 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） | | 897百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 神奈川県厚木市田村町8番10号 | | | |
| 土地 | 地番 | 神奈川県厚木市田村町314番1他 | 建物 | 建築時期 | 1993年1月 |
| | | | | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 建ぺい率 | 100%(注) | | | |
| | 容積率 | 400% | | 階数 | 地上7階 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | 用途 | 事務所 |
| | 敷地面積 | 945.00㎡ | | 延床面積 | 3,818.84㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、事務所棟の搭屋（ペントハウス）部分について、構造計算書と設計図との間で、部材、構造形式に相違があるとの指摘がされていますが、売主により、既に補強工事が実施されています。 | | | | | |

(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。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 2,651.90㎡ | テナント数 | 12 |
| 賃貸面積 | 2,500.70㎡ | 年間賃料 | 79百万円 |
| 稼働率 | 94.3% | 敷金・保証金 | 60百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・小田急小田原線「本厚木」駅より徒歩約12分。小田急小田原線「本厚木」駅から快速急行でターミナル駅である「町田」駅まで3駅（約16分）、「新宿」駅まで8駅（約50分）、小田急小田原線「海老名」駅で相模鉄道本線に乗り換えて「横浜」駅まで約40分と、都心へのアクセスは比較的良好である。<br>・本物件は幹線道路に接面しており、南側で隣接する道路より国道246号及び国道129号に接続する等、主要幹線道路へのアクセスも容易である。また、東名高速道路「厚木IC」及び首都圏中央連絡自動車道「海老名IC」が3km圏内に存し、ICへの接近性も良好である。<br>・「本厚木」駅北口から続く中高層の事務所ビル等が立ち並ぶエリアの延長上に位置しており、当該エリアのオフィスニーズを享受できる。<br>・本物件は地上7階建の高層事務所ビル1棟及び立体駐車場からなり、貸室内は無柱空間のため、オフィスレイアウトの利便性が高い。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | 本厚木トーセイビル | | |
| 鑑定評価額 | 897,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 897,000,000 | 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 | | 891,000,000 | － |
| (1)運営収益（　ア）－イ）　） | | 89,915,068 | － |
| ア）潜在総収益 | | 98,567,613 | 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 | | 8,652,545 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2)運営費用 | | 34,509,558 | － |
| 維持管理費 | | 11,976,000 | 予定額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | | 7,989,912 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | | 2,998,250 | 提示ERを基に査定 |
| PMフィー | | 1,862,687 | 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 | | 490,269 | 過年度実績等を基に査定 |
| 公租公課 | | 8,586,764 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 220,620 | 予定額及び同種事例との比較を経て査定 |
| その他費用 | | 385,056 | その他雑費等を計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | | 55,405,510 | － |
| (4)一時金の運用益 | | 614,657 | 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 | | 6,995,917 | 提示ERを基に査定 |
| (6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | | 49,024,250 | － |
| (7)還元利回り | | 5.5% | 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 | | 902,000,000 | － |
| 割引率 | | 5.3% | 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 | | 5.7% | 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 | | 678,000,000 | － |
| 土地比率 | | 76.1% | － |
| 建物比率 | | 23.9% | － |
| 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 |

| Rd-23　T's garden北柏 | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年12月2日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 2,770百万円 | 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） | | 2,820百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 千葉県柏市根戸字高野台470番地58 | | | |
| 土地 | 地番 | 千葉県柏市根戸字高野台470番58他 | 建物 | 建築時期 | ①②1992年1月<br>③④2008年9月 |
| | | | | 構造 | ①②③鉄骨鉄筋コンクリート造、④鉄筋コンクリ<br>ート造 |
| | 建ぺい率 | 60% | | | |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | ①地上9階<br>②地上13階<br>③地上4階<br>④地上1階 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 用途 | ①②③共同住宅、④物置 |
| | 敷地面積 | 7,150.52㎡ | | 延床面積 | ①4,776.84㎡<br>②6,895.56㎡<br>③2,097.50㎡<br>④26.60㎡<br>合計　13,796.50㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 13,377.44㎡ | テナント数 | 139 |
| 賃貸面積 | 13,112.72㎡ | 年間賃料 | 193百万円 |
| 稼働率 | 98.0% | 敷金・保証金 | 9百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR常磐線「北柏」駅より徒歩約12分。「北柏」駅からJR常磐線（東京メトロ千代田線に乗り入れ）で「大手町」駅まで直通約50分、また隣の「柏」駅でJR常磐線快速（上野東京ライン）に乗り換え、「上野」駅まで30分強、「東京」駅まで約45分であり、都心への接近性は比較的良好である。<br>・元企業社宅であった建物に対し、室内外のフルリノベーション（バリューアップ工事）を行い、1号棟（9階建）、2号棟（13階建）、3号棟（4階建）の全149戸とメールコーナー棟（平家建）の4棟の建物からなる一般向け賃貸マンションに転用した。また、一部の住戸をキッズルーム、パーティールーム、スタディルーム（一部管理室）へ変更し、3棟共通の共用部として無償で利用可能な付帯設備を充実させている。<br>・敷地内のセキュリティ性は高く、敷地内への出入りは道路沿いに配置されているオートロック式のメールコーナー棟を通過する必要があり、車両出入口の扉も自動開閉式で平時は閉ざされている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | T's garden北柏 | | |
| 鑑定評価額 | 2,820,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 2,820,000,000 | 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 | | 2,850,000,000 | － |
| (1)運営収益（　ア）－イ）　） | | 225,849,912 | － |
| ア）潜在総収益 | | 237,790,598 | 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 | | 11,940,686 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2)運営費用 | | 74,774,444 | － |
| 維持管理費 | | 13,848,000 | 予定額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | | 21,366,470 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | | 10,199,322 | 提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む) |
| PMフィー | | 6,448,536 | 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 | | 4,436,754 | 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 | | 17,188,600 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 704,040 | 予定額及び同種事例との比較を経て査定 |
| その他費用 | | 582,722 | その他雑費等を計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | | 151,075,468 | － |
| (4)一時金の運用益 | | 107,046 | 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 | | 17,017,000 | 提示ERを基に査定 |
| (6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | | 134,165,514 | － |
| (7)還元利回り | | 4.7% | 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 |
| DCF法による価格 | | 2,790,000,000 | － |
| 割引率 | | 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 |
| 最終還元利回り | | 4.9% | 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 | | 1,880,000,000 | － |
| 土地比率 | | 65.1% | － |
| 建物比率 | | 34.9% | － |
| 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 |

| Rd-24　センチュリー浦和 | | | 分類 | | 住宅 |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 980百万円 | 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） | | 1,050百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年7月29日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年7月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 埼玉県さいたま市桜区南元宿二丁目10番1号 | | | |
| 土地 | 地番 | 埼玉県さいたま市桜区南元宿二丁目719番1他 | 建物 | 建築時期 | 1989年3月 |
| | 建ぺい率 | 70%(注) | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 地上7階 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 2,190.55㎡ | | 延床面積 | 4,327.24㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

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

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 4,201.77㎡ | テナント数 | 67 |
| 賃貸面積 | 3,802.72㎡ | 年間賃料 | 69百万円 |
| 稼働率 | 90.5% | 敷金・保証金 | 6百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR埼京線「南与野」駅より徒歩約13分。JR埼京線利用で「大宮」駅まで約8分、「池袋」駅までは約30分でアクセス可能である。<br>・本物件は、生活施設が徒歩10分圏内に整っていて生活利便性に優り、住宅立地として良好なエリアにある。<br>・本物件は41.25㎡の2DK～71.52㎡の3LDKの合計76戸で構成されている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | センチュリー浦和 | | |
| 鑑定評価額 | 1,050,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 1,050,000,000 | 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 | | 1,070,000,000 | 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）　） | | 78,962,000 | － |
| ア）潜在総収益 | | 83,079,000 | 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 | | 4,117,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | | 21,551,000 | － |
| 維持管理費 | | 5,160,000 | 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 | | 1,067,000 | 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 | | 6,139,000 | 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 | | 2,276,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定 |
| テナント募集費用等 | | 2,703,000 | 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 | | 3,867,000 | 2019年度課税明細等に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 197,000 | 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 | | 142,000 | 供架線使用料をその他費用として計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | | 57,411,000 | － |
| (4)一時金の運用益 | | 58,000 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | | 6,320,000 | 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)） | | 51,149,000 | － |
| (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 | | 1,020,000,000 | － |
| 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 | | 978,000,000 | － |
| 土地比率 | | 81.8% | － |
| 建物比率 | | 18.2% | － |
| 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 | | | 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 |

| Rd-25　T's garden永山 | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 850百万円 | 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） | | 888百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2016年8月31日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2026年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 東京都多摩市永山一丁目17番地9 | | | |
| 土地 | 地番 | 東京都多摩市永山一丁目17番7他 | 建物 | 建築時期 | 1986年6月 |
| | 建ぺい率 | 70%(注) | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 300% | | 階数 | 地下1階／地上6階 |
| | 用途地域 | 準住居地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 1,865.67㎡ | | 延床面積 | 5,854.83㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

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

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 4,286.89㎡ | テナント数 | 5（104） |
| 賃貸面積 | 4,286.89㎡ | 年間賃料 | 68百万円 |
| 稼働率 | 100.0%（98.8%） | 敷金・保証金 | 5百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約／賃料固定型サブML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・京王相模原線「京王永山」駅、小田急多摩線「小田急永山」駅より徒歩約6分。「京王永山」駅から「東京」駅まで約55分（「新宿」駅でJR中央線快速に乗り換え）でアクセス可能である。<br>・本物件は、内廊下型の配置で単身者向けを中心とする総戸数111戸の住居と事務所、倉庫（トランクルーム）等で構成されている。<br>・取得においては住宅部分についてトーセイ株式会社と賃料固定型サブマスターリース契約を締結する予定である。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|---|---|
| 物件名 | T's garden永山 |
| 鑑定評価額 | 888,000,000円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2019年8月31日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 888,000,000 | 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 | 897,000,000 | 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）　） | 73,226,000 | － |
| ア）潜在総収益 | 74,391,000 | 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定 |
| イ）空室等損失等 | 1,165,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 21,119,000 | － |
| 維持管理費 | 7,000,000 | 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 | 2,000,000 | 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 | 4,210,000 | 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 | 1,200,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定 |
| テナント募集費用等 | 494,000 | 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 | 5,985,000 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| 損害保険料 | 230,000 | 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)） | 52,107,000 | － |
| (4)一時金の運用益 | 61,000 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 10,030,000 | 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)） | 42,138,000 | － |
| (7)還元利回り | 4.7% | 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 | 878,000,000 | － |
| 割引率 | 4.5% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定 |
| 積算価格 | 876,000,000 | － |
| 土地比率 | 75.2% | － |
| 建物比率 | 24.8% | － |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | 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 |

| Rd-26　グランドゥールふじみ野 | | | 分類 | | 住宅 |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 822百万円 | 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） | | 838百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 埼玉県富士見市ふじみ野東二丁目9番地7 | | | |
| 土地 | 地番 | 埼玉県富士見市ふじみ野東二丁目9番7他 | 建物 | 建築時期 | 1997年2月 |
| | 建ぺい率 | 70%(注) | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 地上5階 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 1,263.51㎡ | | 延床面積 | 2,308.96㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

(注)　建ぺい率は本来第一種住居地域は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 2,144.34㎡ | テナント数 | 85 |
| 賃貸面積 | 1,927.74㎡ | 年間賃料 | 57百万円 |
| 稼働率 | 89.9% | 敷金・保証金 | 5百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・東武東上線「ふじみ野」駅より徒歩約8分。<br>・最寄り駅である「ふじみ野」駅は急行停車駅であり、「池袋」駅までは急行を利用することにより約30分、さらに東京メトロ有楽町線・副都心線に乗り入れているため、「有楽町」駅、「新宿三丁目」駅、「渋谷」駅、「横浜」駅まで乗り換えなしでアクセスできる。<br>・本物件の周辺にはさまざまな商業施設等が徒歩10分圏内にあることから生活利便性に優り、住宅立地として良好である。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|---|---|
| 物件名 | グランドゥールふじみ野 | |
| 鑑定評価額 | 838,000,000円 | |
| 鑑定機関 | JLL森井鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 838,000,000 | 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 | 852,000,000 | 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）　） | 64,106,000 | － |
| ア）潜在総収益 | 67,374,000 | 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 | 3,268,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 16,328,000 | － |
| 維持管理費 | 4,056,000 | 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 | 778,000 | 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 | 3,999,000 | 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 | 1,865,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定 |
| テナント募集費用等 | 2,554,000 | 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 | 2,958,000 | 2019年度課税明細等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 118,000 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料等に基づき査定 |
| その他費用 | 0 | － |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | 47,778,000 | － |
| (4)一時金の運用益 | 48,000 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 5,245,000 | 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)） | 42,581,000 | － |
| (7)還元利回り | 5.0% | 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 | 824,000,000 | － |
| 割引率 | 4.8% | 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 | 5.2% | 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 | 653,000,000 | － |
| 土地比率 | 80.5% | － |
| 建物比率 | 19.5% | － |
| 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 | | 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 |

| Rd-27　T's garden一橋学園 | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 760百万円 | 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） | | 794百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 東京都小平市喜平町一丁目6番16号 | | | |
| 土地 | 地番 | 東京都小平市喜平町一丁目1034番1 | 建物 | 建築時期 | 1988年5月 |
| | 建ぺい率 | 60% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 地上6階 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 1,756.54㎡ | | 延床面積 | 3,168.04㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 2,845.88㎡ | テナント数 | 58 |
| 賃貸面積 | 2,750.94㎡ | 年間賃料 | 59百万円 |
| 稼働率 | 96.7% | 敷金・保証金 | 1百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・西武多摩湖線「一橋学園」駅より徒歩約12分。<br>・最寄り駅付近には日用品店舗等が立ち並ぶほか、周辺には公園も近接するなど生活利便施設に比較的恵まれた地域である。<br>・本物件は少人数世帯向けの総戸数60戸の賃貸マンションであり、1階にエントランスホール、集会室がある。2DKが29戸、3DKが31戸で構成されている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | T's garden一橋学園 | | |
| 鑑定評価額 | 794,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 794,000,000 | 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 | | 802,000,000 | 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）　） | | 58,581,000 | － |
| ア）潜在総収益 | | 61,688,000 | 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 | | 3,107,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | | 14,571,000 | － |
| 維持管理費 | | 3,100,000 | 予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費の水準に基づき査定 |
| 水道光熱費 | | 1,200,000 | 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 | | 2,983,000 | 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 | | 1,757,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定 |
| テナント募集費用等 | | 1,704,000 | 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 | | 3,672,000 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| 損害保険料 | | 155,000 | 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)） | | 44,010,000 | － |
| (4)一時金の運用益 | | 12,000 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | | 4,700,000 | 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)） | | 39,322,000 | － |
| (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 | | 785,000,000 | － |
| 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 | | 747,000,000 | － |
| 土地比率 | | 80.3% | － |
| 建物比率 | | 19.7% | － |
| 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 |

| Rd-28　T's garden蕨Ⅱ | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 750百万円 | 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） | | 807百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 埼玉県川口市芝一丁目26番2号 | | | |
| 土地 | 地番 | 埼玉県川口市芝一丁目26番1他 | 建物 | 建築時期 | 1987年3月 |
| | 建ぺい率 | 70%(注) | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 地上6階 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 1,779.42㎡ | | 延床面積 | 3,052.87㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

(注)　建ぺい率は本来第一種住居地域は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 3,054.42㎡ | テナント数 | 56 |
| 賃貸面積 | 3,000.42㎡ | 年間賃料 | 58百万円 |
| 稼働率 | 98.2% | 敷金・保証金 | 3百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR京浜東北線「蕨」駅より徒歩約15分。<br>・国際興業バス「芝南公民館」停留所からは「蕨」駅行きのバスが1時間に10便以上出ており、当該バスを利用することで「蕨」駅へは約5分程度で到着可能である。<br>・「蕨」駅から「川口」駅まで約5分、「浦和」駅まで約7分、「大宮」駅まで約15分、「赤羽」駅まで約8分、「池袋」駅まで約15分程度と、都心への接近性は良好である。<br>・本物件の近隣地域周辺には大型ショッピングセンターが存し、日用品からファッション、家電、家具等が揃っている。また、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や、小中学校、病院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ある。<br>・本物件は住戸全57戸（1R：1戸、2LDK：11戸、3LDK：45戸）で構成されている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|---|---|
| 物件名 | T's garden蕨Ⅱ |
| 鑑定評価額 | 807,000,000円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2019年8月31日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 807,000,000 | 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 | 816,000,000 | － |
| (1)運営収益（　ア）－イ）　） | 60,476,549 | － |
| ア）潜在総収益 | 64,398,390 | 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 | 3,921,841 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2)運営費用 | 15,078,109 | － |
| 維持管理費 | 3,546,000 | 予定額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | 887,146 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | 2,620,799 | 提示ERを基に査定（専有部の原状回復費を含む） |
| PMフィー | 1,990,154 | 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 | 1,942,496 | 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 | 3,655,811 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 158,470 | 予定額及び同種事例との比較を経て査定 |
| その他費用 | 277,233 | その他雑費等を計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | 45,398,440 | － |
| (4)一時金の運用益 | 36,407 | 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 | 4,613,333 | 提示ERを基に査定 |
| (6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | 40,821,514 | － |
| (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に査定 |
| DCF法による価格 | 798,000,000 | － |
| 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に査定 |
| 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 | 595,000,000 | － |
| 土地比率 | 84.0% | － |
| 建物比率 | 16.0% | － |
| 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 |

| Rd-29　T's garden蕨Ⅲ | | | 分類 | | 住宅 |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 655百万円 | 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） | | 695百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 埼玉県川口市芝中田二丁目21番17号 | | | |
| 土地 | 地番 | 埼玉県川口市芝中田二丁目21番3他 | 建物 | 建築時期 | 1989年11月 |
| | 建ぺい率 | 70%(注) | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 地上7階 |
| | 用途地域 | ①準住居地域、②第二種中高層住居専用地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 1,553.69㎡ | | 延床面積 | 2,615.04㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

(注)　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。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 2,461.90㎡ | テナント数 | 38 |
| 賃貸面積 | 2,461.90㎡ | 年間賃料 | 51百万円 |
| 稼働率 | 100.0% | 敷金・保証金 | 8百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR京浜東北線「蕨」駅より徒歩約15分。<br>・国際興業バス「芝南公民館」停留所からは「蕨」駅行きのバスが1時間に10便以上出ており、当該バスを利用することで「蕨」駅へは約5分程度で到着可能である。<br>・「蕨」駅から「川口」駅まで約5分、「浦和」駅まで約7分、「大宮」駅まで約15分、「赤羽」駅まで約8分、「池袋」駅まで約15分程度と、都心への接近性は良好である。<br>・本物件の近隣地域周辺には大型ショッピングセンターが存し、日用品からファッション、家電、家具等が揃っている。また、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や、小中学校、病院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ある。<br>・本物件は1階店舗（全3区画）、2階～7階住居（全36戸～3LDK：6戸、3DK：30戸）で構成されている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|---|---|
| 物件名 | T's garden蕨III |
| 鑑定評価額 | 695,000,000円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2019年8月31日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 695,000,000 | 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 | 702,000,000 | － |
| (1)運営収益（　ア）－イ）　） | 53,057,204 | － |
| ア）潜在総収益 | 56,534,940 | 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 | 3,477,736 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2)運営費用 | 14,329,028 | － |
| 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 | 893,664 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | 2,775,217 | 提示ERを基に査定（専有部の原状回復費を含む） |
| PMフィー | 1,761,508 | 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 | 1,448,726 | 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 | 3,402,721 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 134,410 | 予定額及び同種事例との比較を経て査定 |
| その他費用 | 312,782 | その他雑費等を計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | 38,728,176 | － |
| (4)一時金の運用益 | 86,500 | 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 | 3,709,167 | 提示ERを基に査定 |
| (6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | 35,105,509 | － |
| (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に査定 |
| DCF法による価格 | 688,000,000 | － |
| 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に査定 |
| 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 | 573,000,000 | － |
| 土地比率 | 86.0% | － |
| 建物比率 | 14.0% | － |
| 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 |

| Rd-30　T's garden柏 | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 595百万円 | 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） | | 628百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 千葉県柏市富里三丁目2番35号 | | | |
| 土地 | 地番 | 千葉県柏市富里三丁目806番35 | 建物 | 建築時期 | 1992年3月 |
| | 建ぺい率 | 70%(注) | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 地上6階 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 1,811.46㎡ | | 延床面積 | 3,569.02㎡ |
| | 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 |

特記事項
・本物件は増築扱いとなる屋外屋根付き駐輪場3棟が設置されていますが、当該設置に係る増築の確認通知書及び検査済証の交付が確認されていません。もっとも、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の2019年5月付「T's garden柏・建物調査診断［建築・設備］報告書」において、建築基準法等の適合性については問題ないと判断されるとの報告がされています。

(注)　建ぺい率は本来第一種住居地域は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 3,265.28㎡ | テナント数 | 41 |
| 賃貸面積 | 3,092.00㎡ | 年間賃料 | 49百万円 |
| 稼働率 | 94.7% | 敷金・保証金 | 6百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR常磐線「柏」駅より徒歩約14分。<br>・最寄り駅から「東京」駅までは、JR上野東京ライン（快速）直通で約40分で到着可能である。<br>・本物件は地上6階建、総戸数44戸、住戸部分の1戸当たりの賃貸面積が60㎡台・70㎡台の3LDKが中心のファミリー向けの賃貸マンションであり、駅周辺には大型商業施設が集積しており、生活利便性は概ね良好である。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | T's garden柏 | | |
| 鑑定評価額 | 628,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 価格時点 | 2019年8月31日 | | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 628,000,000 | 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 | | 639,000,000 | 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）　） | | 52,042,000 | － |
| ア）潜在総収益 | | 54,716,000 | 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定 |
| イ）空室等損失等 | | 2,674,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | | 17,849,000 | － |
| 維持管理費 | | 5,040,000 | 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 | | 711,000 | 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 | | 4,738,000 | 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 | | 1,524,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定 |
| テナント募集費用等 | | 2,306,000 | 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 | | 3,349,000 | 2019年度課税明細等に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 158,000 | 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 | | 23,000 | 供架線使用料をその他費用として計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | | 34,193,000 | － |
| (4)一時金の運用益 | | 41,000 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | | 4,832,000 | 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)） | | 29,402,000 | － |
| (7)還元利回り | | 4.6% | 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 | | 616,000,000 | － |
| 割引率 | | 4.4% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定 |
| 最終還元利回り | | 4.8% | 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 | | 597,000,000 | － |
| 土地比率 | | 74.5% | － |
| 建物比率 | | 25.5% | － |
| 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 | | | 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 |

| Rd-31　サンイング北松戸 | | | 分類 | | 住宅 |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 482百万円 | 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） | | 496百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 千葉県松戸市上本郷字花下426番地1 | | | |
| 土地 | 地番 | 千葉県松戸市上本郷字花下426番1他 | 建物 | 建築時期 | 2006年3月 |
| | 建ぺい率 | 90%(注) | | 構造 | 鉄骨造 |
| | 容積率 | 300% | | 階数 | 地上6階 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 421.04㎡ | | 延床面積 | 1,531.86㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

(注)　建ぺい率は本来80%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90%となっています。

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 1,194.14㎡ | テナント数 | 42 |
| 賃貸面積 | 1,169.04㎡ | 年間賃料 | 34百万円 |
| 稼働率 | 97.9% | 敷金・保証金 | 2百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・JR常磐線「北松戸」駅より徒歩約3分。「北松戸」駅から都内屈指のターミナル駅である「上野」駅まで、「松戸」駅でJR常磐線特別快速に乗り換えて約22分、「東京」駅までは約28分であり、都心への接近性は良好である。<br>・本物件の最寄り駅の隣駅である「松戸」駅周辺には各種物販、飲食店舗をはじめ多数の商業施設が集積しており、日常生活に必要な物がほとんど手に入るなど生活利便性に優れている。<br>・本物件は全43戸の住居となっており、25.10㎡タイプ（1K）が25戸、31.48㎡タイプ（1DK）が18戸で構成されている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|---|---|
| 物件名 | サンイング北松戸 |
| 鑑定評価額 | 496,000,000円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2019年8月31日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 496,000,000 | 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 | 500,000,000 | － |
| (1)運営収益（　ア）－イ）　） | 34,686,621 | － |
| ア）潜在総収益 | 36,511,017 | 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 | 1,824,396 | 中長期的に安定的な稼働率を基に査定 |
| (2)運営費用 | 9,427,567 | － |
| 維持管理費 | 1,560,000 | 予定額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | 866,952 | 実績、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 修繕費 | 1,643,782 | 提示ERを基に査定(専有部の原状回復費を含む) |
| PMフィー | 1,298,150 | 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 | 1,770,629 | 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 | 2,034,444 | 2019年度の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 80,220 | 予定額及び同種事例との比較を経て査定 |
| その他費用 | 173,390 | その他雑費等を計上 |
| (3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | 25,259,054 | － |
| (4)一時金の運用益 | 28,268 | 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 | 1,795,000 | 提示ERを基に査定 |
| (6)純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | 23,492,322 | － |
| (7)還元利回り | 4.7% | 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 |
| DCF法による価格 | 492,000,000 | － |
| 割引率 | 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 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 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 | 311,000,000 | － |
| 土地比率 | 65.0% | － |
| 建物比率 | 35.0% | － |
| 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 |

| Rd-32　T's garden田無 | | | 分類 | 住宅 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | | 2019年11月5日 | 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 310百万円 | 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） | | 323百万円（2019年8月31日） | | 信託設定日 | 2019年8月30日 |
| | | | | 信託期間満了日 | 2029年8月31日 |
| 所在地（住居表示） | | 東京都西東京市南町一丁目5番14号 | | | |
| 土地 | 地番 | 東京都西東京市南町一丁目233番7他 | 建物 | 建築時期 | 1991年9月 |
| | 建ぺい率 | 80% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 300% | | 階数 | 地下1階／地上7階 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 敷地面積 | 504.01㎡ | | 延床面積 | 1,672.02㎡ |
| | 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 |
| 特記事項<br>・該当事項はありません。 | | | | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 1,263.32㎡ | テナント数 | 19 |
| 賃貸面積 | 1,223.32㎡ | 年間賃料 | 28百万円 |
| 稼働率 | 96.8% | 敷金・保証金 | 3百万円 |
| 契約形態 | パススルー型ML契約 | | |

| 本物件の特徴 |
|---|
| ・西武新宿線「西武柳沢」駅より徒歩約6分。同線「田無」駅まで徒歩約13分。<br>・本物件は都心部への通勤圏内にあり、周辺には生活利便施設も揃っているため、少人数世帯にとっては比較的利便性の高い地域となる。<br>・本物件は少人数世帯向けの総戸数21戸及び店舗からなる店舗付賃貸マンションであり、住宅部分については2DKSが14戸、2DKが7戸で構成されている。 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|---|---|
| 物件名 | T's garden田無 |
| 鑑定評価額 | 323,000,000円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2019年8月31日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 323,000,000 | 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 | 326,000,000 | 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）　） | 28,220,000 | － |
| ア）潜在総収益 | 30,312,000 | 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定 |
| イ）空室等損失等 | 2,092,000 | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 10,518,000 | － |
| 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 | 350,000 | 類似不動産の水光熱費の水準、収支実績に基づき査定 |
| 修繕費 | 1,730,000 | 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 | 1,200,000 | PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定 |
| テナント募集費用等 | 1,038,000 | 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 | 2,119,000 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| 損害保険料 | 81,000 | 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)） | 17,702,000 | － |
| (4)一時金の運用益 | 34,000 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 2,400,000 | 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)） | 15,336,000 | － |
| (7)還元利回り | 4.7% | 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 | 319,000,000 | |
| 割引率 | 4.5% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定 |
| 積算価格 | 317,000,000 | － |
| 土地比率 | 70.4% | － |
| 建物比率 | 29.6% | － |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | 収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用 |

## 4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「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の全文を記載するとともに、本書作成にあたりリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は、＿罫で示しています。

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書を慎重に検討したうえで本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

**①　本投資証券の商品性に関するリスク**

（イ）　本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）　本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）　金銭の分配等に関するリスク
（ニ）　収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）　投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）　投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

**②　本投資法人の運用方針に関するリスク**

（イ）　トーセイから想定どおり物件取得が行えないリスク
（ロ）　不動産等を取得又は処分できないリスク
（ハ）　不動産等のバリューアップ（リースアップ及び改修・改装工事等を含みます。）に向けた取組みによる効果が想定どおり発現しない可能性に関するリスク
（ニ）　シングル／核となる大規模テナント物件に関するリスク
（ホ）　新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ヘ）　有利子負債比率に関するリスク
（ト）　敷金及び保証金に関するリスク
（チ）　ホテルに関するリスク
（リ）　物流施設に関するリスク

**③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク**

（イ）　トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）　本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク
（ハ）　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
（ニ）　PM会社に関するリスク
（ホ）　本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ヘ）　本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
（ト）　本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
（チ）　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

**④　不動産及び信託受益権に関するリスク**

（イ）　不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
（ロ）　賃貸借契約に関するリスク
（ハ）　災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）　不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク
（ホ）　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）　法令の制定・変更に関するリスク
（ト）　売主等の倒産等の影響を受けるリスク

(チ)　転貸に関するリスク
(リ)　ML契約に関するリスク
(ヌ)　テナントによる不動産の利用状況に関するリスク
(ル)　周辺環境の悪化等に関するリスク
(ヲ)　共有物件に関するリスク
(ワ)　区分所有建物に関するリスク
(カ)　借地物件に関するリスク
(ヨ)　借家物件に関するリスク
(タ)　底地物件に関するリスク
(レ)　開発物件に関するリスク
(ソ)　築古物件に関するリスク
(ツ)　有害物質に関するリスク
(ネ)　埋立地に関するリスク
(ナ)　地球温暖化対策に関するリスク
(ラ)　不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
(ム)　フォワード・コミットメント等に係るリスク

⑤　税制に関するリスク
(イ)　導管性要件に関するリスク
(ロ)　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
(ハ)　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
(ニ)　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
(イ)　専門家の意見への依拠に関するリスク
(ロ)　減損会計の適用に関するリスク
(ハ)　会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
(ニ)　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
(ホ)　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
(ヘ)　取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

①　本投資証券の商品性に関するリスク
(イ)　本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、不動産投資信託に関係する諸法制度その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ)　本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所に上場していますが、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ)　金銭の分配等に関するリスク

本投資法人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　2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行

う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」において単に「不動産」といいます。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項及び規約第41条第1項）。

さらに、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) トーセイから想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、トーセイとの間で、物件売却情報の優先提供や優先交渉権の付与等に関するスポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。しかし、当該覚書はトーセイが資産の売却を検討する場合において本投資法人の投資基準に

適合する物件についてその売却に関する優先的な情報提供を義務づけるものに過ぎず、トーセイが本投資法人の投資基準に適合する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、トーセイが本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該覚書に則って、本投資法人の投資基準に適合する物件を希望する価格で取得できることまでは保証されていません。したがって、本投資法人は、トーセイから本投資法人の投資基準に適合する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

(ロ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産等は、一般にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。さらに、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。

(ハ) 不動産等のバリューアップ（リースアップ及び改修・改装工事等を含みます。）に向けた取組みによる効果が想定どおり発現しない可能性に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスの活用を通じたバリューアップ及びリースアップによる収益性向上の可能性を踏まえて投資判断を行います。そして、本投資法人が取得を検討している物件の稼働率が、投資判断の時点において、本投資法人が中長期安定的な稼動率と考える稼働率の水準（以下「計画稼働率」といいます。）又は本投資法人の投資基準において本投資法人の取得判断の時点で原則として必要としている稼働率の水準（80%以上）（詳細については、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 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 投資基準 （イ） 物件選別基準」をご参照ください。）に達していない場合であっても、それらの実現が本投資法人による当該物件取得後に比較的短期間で見込まれる場合、又はその達成までに一定の時間を要すると判断されるものの賃料固定型ML契約を導入する等の方策を講じた場合には、計画稼働率を収益還元法に基づく本資産運用会社独自の価格評価に織り込み、かかる評価を前提に売主と交渉のうえ、売主と合意した価格で当該物件を取得する場合があります。

しかし、バリューアップ及びリースアップが本投資法人の想定どおり進捗するとは限らず、新規テナントの募集に際して設定する募集賃料の水準その他のリーシング活動の如何や市況の変化等によっては、前記のバリューアップ及びリースアップを実現するまでに想定以上の長期を要する可能性及び計画稼働率が結果として達成できない可能性があります。その他、取得時において想定していた賃貸需要やバリューアップ及びリースアップ等による収益性の向上が想定どおりに実現できる保証はありません。さらに、稼働率や収益性が当初の想定を下回ることとなった場合又はその実現に想定以上の時間や費用を要することとなった場合には、期待どおりの収益をあげることができない可能性及び減損損失又は売却損等の損失が生じる可能性があります。

(ニ)　シングル／核となる大規模テナント物件に関するリスク

本投資法人は、原則として、マルチテナント物件を取得しますが、退去リスク・テナント信用力を加味して総合的に判断したうえでシングルテナント物件や核となる大規模テナント（マルチテナント物件において、建物の大部分を賃借しているテナントをいいます。以下同じです。）が入居する物件を取得する場合もあります。

一般に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるため、退去する可能性は比較的低いものと本投資法人は考えていますが、万一退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

さらに、シングルテナント又は核となる大規模テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ホ)　新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

a.　資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなくなる等の悪影響が生じる可能性があります。さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合には、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

b.　調達条件に関するリスク

新投資口の発行価額は、その時点の本投資口の市場価格等に左右されますが、特に、発行価額が当該時点における純資産額や鑑定評価額を考慮した純資産額に比べ割安となる場合、既存投資主の保有する投資口の価値は希薄化により下落する可能性があります。

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

c.　財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられる、運用資産に担保を設定する、又は規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。本投資法人が現在行っている借入れについては、このような一般的な財務制限条項が設けられています。また、本借入れ及び本リファイナンスについても同様の財務制限条項が設けられる予定です。

本投資法人が運用資産又は取得予定資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために

担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

(へ) 有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としていますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼしたり、投資主の分配額が減少するおそれがあります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。そのため、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) ホテルに関するリスク

a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルに投資することがあります。このような場合、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテルの業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

更に、変動賃料部分の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。この為、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの業績や収益は、以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下

・特殊なコンセプトに基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプトに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下、類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は4月末日で終了する営業期間と10月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

c. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注)の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(注) FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。

(リ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、特有のリスクを抱えています。Eコマース市場の拡大等を背景とした消費物流の潜在的需要等の物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変化が生じること等により、物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が変動する可能性があります。周辺環境や主要な輸送手段変化等の要因により、本投資法人が投資対象としている物流施設のテナント需要が後退した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、テナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

さらに、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性がありますし、今後の物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化することにより本投資法人の保有する物流施設が陳腐化し、又はテナントの事業活動内容が変化すること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

### ③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### （イ）　トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

##### a.　トーセイグループへの依存に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用し、また、スポンサーサポート等に関する覚書に基づき、トーセイから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享受することにより、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、トーセイは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の代表取締役社長、専務取締役（１名）を除く全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。

また、新横浜センタービル及びRising Place川崎二番館を除く運用資産及び取得予定資産は全てトーセイが売主です。また、運用資産及び取得予定資産に係る信託受託者は、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川崎二番館を除きトーセイ・コミュニティにPM業務を委託し、パススルー型ML契約を締結しています。さらに、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並びにJPT元町ビル及びT's garden永山の一部区画については、トーセイとトーセイ・コミュニティとの間で賃料固定型ML契約が締結され又は締結される予定です。今後も、同様にトーセイグループからの物件取得や、PM業務の委託、賃料固定型ML契約の締結等が見込まれます。さらに、本投資法人は、トーセイから商標の使用許諾を受けています。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、トーセイグループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるトーセイグループに対する依存度は相当程度高いということができます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社がトーセイ及びその他のトーセイグループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合、トーセイグループの事業方針の変更等によりトーセイグループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、トーセイグループのレピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はトーセイグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合その他の理由により、本投資法人の物件取得時に予定していたスポンサーサポートが受けられなくなった場合には、本投資法人に期待した収益が得られなくなる等の悪影響が及ぶ可能性があります。

b．　トーセイグループとの利益相反に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、トーセイグループとの間で取引等を行う場合、本資産運用会社とトーセイグループの前記のような関係から、トーセイグループの利益のために、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社がトーセイグループとの間で締結している契約は、トーセイグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。トーセイグループは、オフィス及び住宅の開発・所有・運営、第三者からのPM業務の受託、私募ファンドの運営、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とトーセイグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

前記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、物件取得、リーシングその他の取引機会に関する本投資法人及びトーセイグループの競合、トーセイグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、ML会社であるトーセイ又はトーセイグループに対する賃貸に関する条件（特に賃料固定型ML契約の場合の契約や再契約の諾否、契約期間や賃料水準）、PM会社であるトーセイグループに対するPM業務の委託の条件、トーセイグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート等に関する覚書の更新の有無、テナントの誘致その他のPM業務の遂行等があげられます。

これらのうち、特に物件取得については、立地や規模、用途、地域等の点で本投資法人の投資対象をトーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドと厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、本投資法人が、買い手としてトーセイグループ又は私募ファンドと競合する可能性もあります。そのため、不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、トーセイとの間ではスポンサーサポート等に関する覚書を締結し、ファイアーウォールを設けています。

しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。また、かかるルールは物件取得についてのものであり、これ以外の状況について定めるものではありません。このため、これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ)　本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、複数の不動産私募ファンドの自己運用を行い、また、資産の運用を受託しています。

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅及びホテルを投資対象としていますが、前記不動産私募ファンドと投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人及び本資産運用会社が運用を行う他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。

そのため、不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a．　任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務（税務・会計）受託者及び一般事務（機関運営）受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社、一般事務（税務・会計）受託者及び一般事務（機関運営）受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条及び第209条並びに金融商品取引法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本資産運用会社、一般事務（税務・会計）受託者、一般事務（機関運営）受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、投信法及び金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちには持株制度等を通じてトーセイの株式を取得している者がおり、今後もトーセイの持株制度及びストックオプション等により、本資産運用会社の役職員がトーセイの株式又は新株予約権を取得することがあります。このためトーセイの株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社が、将来において本投資法人以外の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人及び本資産運用会社との間のみならず、本投資法人及び当該本投資法人以外の投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本資産運用会社においても、本投資法人以外の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、本投資法人以外の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

c．　解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、一般事務（会計・税務）受託者、一般事務（機関運営）受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d．　倒産等に関するリスク

本資産運用会社、一般事務（会計・税務）受託者、一般事務（機関運営）受託者、投資主名簿等管理人又は資産保管会社のそれぞれが、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ニ)　PM会社に関するリスク

a．　能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b．　利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るPM会社が、他の顧客（本投資法人以外の投資法人を含みます。）から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c．　解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d．　倒産に関するリスク

PM会社が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ホ)　本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務執行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(ヘ)　本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ2014年9月4日及び2005年9月28日に設立されました。また、本資産運用会社は、2007年の金融商品取引業の登録以降、不動産私募ファンドの運用業務を行ってきましたが、投資法人の資産の運用を行うのは、本投資法人が初めてとなります。したがって、本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績が少ないため、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、本資産運用会社の運用する私募ファンドやトーセイグループのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

(ト)　本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要です。もっとも、役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、すなわちポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資口について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産手続、民事再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

④　不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、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 2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と経済的にはほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、前記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人は、原則として境界が確定している物件を取得する方針ではあるものの、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、境界が未確定の物件も取得する方針です。状況次第では、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が物件処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

（ロ） 賃貸借契約に関するリスク

a． 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。特に、テナント数の少ない不動産において大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の更新料の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b． 賃料不払に関するリスク

賃借人若しくは保証人の財務状況が悪化した場合又は賃借人若しくは保証人が倒産手続等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主が損失を被る可能性があります。特に大口テナントが賃料の支払を怠った場合、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすことになります。

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃貸人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となることとなります。本投資法人の運用資産及び取得予定資産にもこのようなものが含まれています。

c． 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d． 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、その結果、物件から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約としたうえで借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e．　定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

f．　更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

(ハ)　災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、液状化、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は、想定される損害の可能性及び程度、保険料の水準等を総合勘案して、保険の対象とする損害の種類や上限額を決定しており、全ての損害が保険の対象となっているわけではありません。不動産の個別事情等により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合があります。さらに、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。これらの場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

(ニ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。また、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記(ハ)と同様の理由により、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ホ)　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規

定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等があげられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（へ） 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト） 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が詐害行為であるとして売主の債権者により取消される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主（以下「前々所有者」といいます。）から不動産を取得した別の者（以下、本項において「前所有者」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、前々所有者及び前所有者との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、前々所有者及び前所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、前々所有者がある売主（以下「前々々所有者」といいます。）から不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、前々々所有者及び前々所有者との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、前々々所有者及び前々所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主及び本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

また、本投資法人による売主からの投資対象不動産等の取得又は売主若しくは前所有者による取得行為がいわゆる事後設立（会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。）に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）第246条第1項、整備法に基づく廃止前の有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号）に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) ML契約に関するリスク

本投資法人の運用資産及び取得予定資産について、ML会社が本投資法人及び信託受託者とML契約を締結したうえで、各エンドテナントに対して転貸する形態が利用されることがあります。この点、運用資産及び取得予定資産はその全てについてMLが利用されています。

ML契約の形態が利用される物件においてML会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがML会社に賃料を支払ったとしても、ML会社の債権者がML会社のテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、ML会社から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る又は不可能となる可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他ML会社としての機能に支障をきたす事由が発生した場合、当該運用資産の稼働率が大きく低下し、本投資法人の収入が減少する可能性があります。

本投資法人、ML会社及び信託受託者との間で締結されたML契約が、ML会社の倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなML契約（以下「新ML契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのML会社（以下「旧ML会社」といいます。）及びエンドテナントとの間の転貸借契約及び旧ML会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新ML契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧ML会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧ML会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧ML会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

さらに、賃料固定型ML契約が締結されている場合、当該契約が期間満了その他の理由により終了し後継の賃料固定型ML契約が締結されないときは、特にその時点におけるエンドテナントの空室率や賃料水準等により、賃料収入に影響を与える可能性があります。

（ヌ） テナントによる不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

（ル） 周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

（ヲ） 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条及び民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて前記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ） 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物であり、単独所有の対象となる専有部分（居室等）、共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物は、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第1項）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係に関しては以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物については、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分すること（以下「分離処分」といいます。）が原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離処分が可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

これらのような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得又は売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に

借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払等の理由による解除等により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊したうえで、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるため、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。なお、借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地上に建てられている建物については、敷地及び建物を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、取得又は売却のために多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ） 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有建物等を含みます。）を第三者から賃借のうえ又は信託受託者に賃借させたうえ、賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記(カ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（レ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性又は物件完成時における市価が開発段階で締結した契約における売買代金を下回る可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ） 築古物件に関するリスク

本投資法人が取得を検討する物件には築古物件が含まれていますが、一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

（ツ） 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり（土壌汚染対策法第4条第2項及び第5条第1項）、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を示したうえで指示を受けることがあり（土壌汚染対策法第7条第1項）、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条第4項）。

これらの場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されていることが一般的であり、その他、例えば設置されている設備にPCB等の有害物質が使用、保管されている等もありますが、これらの理由により、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。さらに、本投資法人が取得する建物において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合には、飛散防止措置及び被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があり、また、リーシングに困難をきたす可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している建物についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ネ） 埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、建物が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

（ナ） 地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本投資法人の保有する不動産がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ラ） 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

前記のとおり、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

これに加え、本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、新信託法施行に伴い、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第1条により題名を公益信託ニ関スル法律に改められる等の改正がなされる前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といいます（なお、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）。

a． 信託受益者として負うリスク

受益者とは、受益権を有する者をいいます（新信託法第2条第6項）。この点、旧信託法のもとでは、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬又は信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっており（旧信託法第36条、第37条）、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになっていました。したがって、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありましたが、それにもかかわらず、前記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性がありました。一方で、新信託法のもとでは、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者及び信託受託者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に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。

b． 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、前記「② 本投資法人の運用方針に関するリスク （ロ）不動産等を取得又は処分できないリスク」に記載のとおり、希望した時期に取引を行えない可能性があります。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です（新信託法第94条）。また、新信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負う形態での信託不動

産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金融商品取引法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています（金融商品取引法第29条、第28条第2項及び第2条第8項第1号）。

c．信託受託者の破産等に係るリスク

旧信託法上、一般に、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと考えられていました。また、一般に、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられていました。

一方で、新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要があります。したがって、主として不動産を信託財産とする信託受益権について、本投資法人は信託の登記がなされるものに限り取得する予定です。

d．信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産とする信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていました（旧信託法第31条）。また、新信託法のもとでは、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初信託委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

(ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（イ）　導管性要件に関するリスク

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、投資法人及び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おいて、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おいて、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。） |

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権の総称をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行うものとしています（規約第13条第3項）。本投資法人は、前記内容の運用方針を規約に定めること及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ） 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ） 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、不動産鑑定評価書の基礎となっている運用資産及び取得予定資産の稼働率水準は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の稼働率水準や現在の稼働率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の稼働率水準又は本投資法人が予測する将来における稼働率水準と一致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

さらに、土壌汚染リスク評価報告書についても、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット等の分析は、個々の調査会社の分析に基づく分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

加えて、建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日。その後の改正を含みます。））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人についても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理をいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度から、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されています。

（ニ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合においては、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（ホ） 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「⑤ 税制に関するリスク （イ）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかし、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク （レ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

(ヘ)　取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があり、また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

### (2)　投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、そのうえでこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

#### ①　本投資法人の体制

(イ)　役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会は、原則として1か月に1回以上開催されるものと定められています。各監督役員は、役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

(ロ)　本資産運用会社への牽制

本投資法人及び本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの決定、資産の取得及び売却に関する意思決定、資金調達に関する意思決定並びに利害関係人との取引については事前に役員会の承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。その他、各役員は、役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ)　内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めており、同規程において、本投資法人の役員は、本投資口について、売買等を行ってはならないものとされています。ただし、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合で、かつ、本資産運用会社の内部者取引等管理規程により本投資法人の発行する投資口の売買が認められている場合には、当該執行役員は、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従う限度において、本投資法人の発行する投資口の売買を行うことができるものとされています。

#### ②　本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスク要因に対し、以下のとおりリスク管理体制を整備します。

(イ)　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、法令、投信協会規則、規約並びに本資産運用会社の社内規程等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、コンプライアンス・リスク、運用リスク、事務リスク、システム・リスク、情報セキュリティ・リスク及びイベント・リスク等を定義し、取締

役会や役職員の役割及びリスク管理状況やリスク管理に関する重要な情報等の継続的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、内部監査室長が統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

内部監査室長は、内部監査責任者として、各組織に対し年度監査計画、個別監査実施計画に基づく通常監査及び取締役又は監査役からの要請を受けた場合に取締役社長の承認を得て行う特別監査を実施します。内部監査は、本資産運用会社の全ての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。内部監査責任者は、当該監査結果を取締役社長に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、取締役社長の承認を得て、当該監査対象部署及び関係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役社長及び取締役会に報告しなければなりません。

(ハ) 利害関係人取引規程

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。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めており、同規程において、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされています。ただし、本資産運用会社の役職員がトーセイの「投資口累積投資制度」を通じて、同規程に従い本投資口を取得又は売却することは認めるものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

**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については、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　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照ください。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、当該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。**

## 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 名義書換の手続、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になります（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<br>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<br>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】

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に本投資法人の名称等を記載します。

2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。
「募集又は売出しの公表後における空売りについて
(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(*1)）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(*2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うことはできません。
(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
(*1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2019年10月11日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年10月23日から2019年10月29日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
(*2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
(*3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載を行います。
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.tosei-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」