

2018年9月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
 トーセイ・リート投資法人
 代表者名 執行役員 北島 敬義
 (コード番号: 3451)

資産運用会社名
 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 藤永 明彦
 問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司
 (TEL. 03-3433-6320)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、住宅1物件の不動産信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡について決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と 帳簿価格の 差異 (百万円) (注3)
住宅	Rd-06	マーランド ファイブ	埼玉県富士見市	1,150	813	336

- (1) 売買契約締結日 : 2018年9月28日
- (2) 引渡予定日 : 2018年11月15日
- (3) 譲渡先 : 国内事業法人1社(注4)
- (4) 決済方法 : 売買契約締結時に手付金として117,336千円を受領、引渡時に残代金1,056,024千円を受領する予定。
- (5) 譲渡代金の使途 : 借入金の返済資金の一部に充当予定

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。以下同じです。

(注2) 2018年4月30日時点における帳簿価格から引渡予定日までの資本的支出及び減価償却費(見込額)を勘案した引渡予定日における想定帳簿価格を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡予定価格から想定帳簿価格を引いて算出した参考値であり、実際の譲渡損益とは異なります。以下同じです。

(注4) 当該国内事業法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、運用を通じて保有資産の価値向上に取り組んできており、その結果、保有資産の含み益の増加にも一定の成果が見られています。そこで本投資法人は、当該含み益の一部を実現し、投資主に還元するとともに、本投資法人の保有資産価値について再認識いただくべく、鑑定評価額以上の価格での売却を実施することとしました。譲渡予定資産であるマーランドファイブは本投資法人が上場した2014年11月に取得した住宅物件です。当該譲渡予定資産については、将来にわたり想定される物件収益の安定性や物件管理コストを踏まえると、現在のパフォーマンスが概ね最高水準にあると考えられ、加えて譲渡先から、直近第7期末(2018年4月30日)時点での鑑定評価額を30%以上、帳簿価格を40%以上上回る価格の提示を

受けたことから、マーランドファイブの譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称	マーランドファイブ	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2014年7月31日から2024年11月30日	
所在地	地番(注1)	埼玉県富士見市西みずほ台一丁目20番地1
	住居表示	埼玉県富士見市西みずほ台一丁目20番地1号
面積 (注1)	土地	779.00 m ²
	建物	3,688.54 m ²
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
建物の主な用途(注1)	共同住宅・事務所・店舗	
建物の構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺地下1階付9階建	
建築時期(注1)	1990年4月	
取得価格	830百万円	
譲渡予定価格	1,150百万円	
帳簿価格	813百万円	
譲渡予定価格と帳簿価格の差異	336百万円	
鑑定評価		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	867百万円	
価格時点	2018年4月30日	
賃貸状況(2018年8月31日現在)		
テナントの総数	36	
賃貸事業収入(注2)	78百万円	
敷金・保証金	85百万円	
賃貸面積	2,573.77 m ²	
賃貸可能面積	2,722.13 m ²	
稼働率	94.5%	

(注1)「所在地(地番)」、「面積」、「建物の主な用途」、「建物の構造」及び「建築時期」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2)「賃貸事業収入」には、2017年10月期と2018年4月期の実績値の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業法人ですが、譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

媒介者①

媒介者のうち1社は国内の金融機関ですが、当該媒介者より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

媒介者②

商号	トーセイ株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
資本金	65億円
設立年月日	1950年2月2日
主な事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、 不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の5.04%（注）の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合100%）であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の代表取締役及び監査役を除く役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。また当該会社は、多摩センタートーセイビル、武蔵藤沢トーセイビル及びJPT元町ビルの一部区画を賃料固定型ML契約に基づき賃借しています。
関連事業者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者①の媒介手数料については、開示することについて同意を得られていないため、非開示としています。媒介者②には、575万円（譲渡予定価格の0.5%相当額）（消費税及び地方消費税を除きます。）を、媒介手数料として、支払います。

6. 利害関係人等との取引

当該資産譲渡は投信法上の利害関係人との取引及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人取引のいずれにも該当しません。

トーセイ株式会社への譲渡に係る媒介業務の委託は、投信法上の利害関係人との取引及び本資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人取引に該当します。このため、本投資法人及び本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て、意思決定を行っております。

7. 譲渡の日程（予定）

売買契約の締結	2018年9月28日
引渡予定日	2018年11月15日

8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、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。）に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。

なお、本フォワード・コミットメントは、本投資法人の保有資産を売却するものであり、本投資法人におい

て資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務状況に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

9. 今後の見通し

2018年11月15日に譲渡予定資産の引渡しを行う予定であり、本投資法人の2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）の運用状況への影響はありません。

譲渡に伴い譲渡益が生じることや期間収益が変動すること等が想定されます。譲渡益については、投資主へ還元する方針のもと、2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）以降、1口当たり分配金水準の引上げに活用する予定であり、本投資法人の2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）以降の運用状況に対し相応の影響が生じる見込みです。譲渡益活用の具体的な方針等が確定し、2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）以降の運用状況の予想を公表できる状況が整い次第、速やかにお知らせいたします。

10. 鑑定評価書の概要

項目	内容	概要等
収益価格	867,000,000	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	874,000,000	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)	76,409,000	
ア) 潜在総収益	81,084,000	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	4,675,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	19,802,000	
維持管理費	4,923,000	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	1,440,000	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	3,217,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
PMフィー	2,225,000	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	2,633,000	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	5,142,000	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	148,000	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	74,000	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))	56,607,000	
(4) 一時金の運用益	809,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,830,000	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))	51,586,000	
(7) 還元利回り	5.9%	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	860,000,000	
割引率	5.7%	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	6.1%	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	559,000,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【参考資料】 「マーランドファイブ」譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	築年数(年) (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率(%) (注3)	取得年月日 (注4)
O-01	多摩センタートーセイビル	29.1	東京都多摩市	3,370	7.5	2014年11月28日
O-02	KM新宿ビル	27.0	東京都新宿区	2,057	4.6	2014年11月28日
O-03	日本橋浜町ビル	27.8	東京都中央区	1,830	4.1	2014年11月28日
O-04	関内トーセイビルII	34.5 (注5)	神奈川県横浜市	4,100	9.1	2015年11月17日
O-05	西葛西トーセイビル	24.6	東京都江戸川区	1,710	3.8	2015年11月17日
O-06	新横浜センタービル	27.7	神奈川県横浜市	1,364	3.0	2015年11月17日
O-07	西台NCビル	26.4	東京都板橋区	1,481	3.3	2016年8月31日
O-08	JPT元町ビル	26.8	神奈川県横浜市	2,377	5.3	2016年11月2日
O-09	白山麻の実ビル	25.1	東京都文京区	1,380	3.1	2016年11月2日
O-10	長者町デュオビル	25.2	神奈川県横浜市	1,300	2.9	2017年11月2日
オフィス 小計				20,969	46.4	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	25.8	千葉県千葉市	2,380	5.3	2014年11月28日
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	21.1	埼玉県入間市	1,950	4.3	2015年11月17日
Rt-03	セレクション初富	15.2	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.7	2016年11月2日
Rt-04	和紅ビル	32.3	千葉県千葉市	1,400	3.1	2017年11月2日
商業施設 小計				6,040	13.4	-
オフィス及び商業施設 中計				27,009	59.8	-
Rd-01	T's garden 高円寺	7.6	東京都杉並区	1,544	3.4	2014年11月28日
Rd-02	ライブ赤羽	29.5	東京都北区	1,227	2.7	2014年11月28日
Rd-03	月光町 アパートメント	10.4	東京都目黒区	1,000	2.2	2014年11月28日
Rd-04	T's garden 川崎大師	9.6	神奈川県川崎市	980	2.2	2014年11月28日

Rd-05	アビタート蒲田	27.2	東京都大田区	836	1.9	2014年11月28日
Rd-07	アブニール白妙	23.5	神奈川県横浜市	780	1.7	2014年11月28日
Rd-08	ドミトリー原町田	26.1	東京都町田市	600	1.3	2014年11月28日
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	10.5	千葉県千葉市	2,800	6.2	2015年11月17日
Rd-10	プライムガーデン	23.5	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.3	2016年11月2日
Rd-11	T' s garden 新小岩	20.5	東京都葛飾区	670	1.5	2016年11月2日
Rd-12	ツイン・アベニュー	26.5	東京都練馬区	1,880	4.2	2017年11月2日
Rd-13	マイルストーン東久留米	28.9	東京都東久留米市	1,650	3.7	2017年11月2日
Rd-14	ルミエール3番館	23.9	埼玉県川口市	1,420	3.1	2017年11月2日
Rd-15	T' s garden 西船橋	27.5	千葉県船橋市	860	1.9	2017年11月2日
Rd-16	クエスト山手台	29.5	神奈川県横浜市	710	1.6	2017年11月2日
Rd-17	サンセール与野本町	27.8	埼玉県さいたま市	600	1.3	2017年11月2日
住宅 小計				18,157	40.2	-
合計／平均		24.9 (注5)	-	45,166	100.0	-

(注1)「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2018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、取得価格により加重平均した数値を記載しています。

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

(注3)「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を記載しています。

(注4)「取得年月日」は、本投資法人が各運用資産を取得した年月日を記載しています。

(注5) 関内トーセイビルIIは駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。関内トーセイビルIIについての築年数及び平均築年数は、建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月に基づき計算した年数を記載しています。