



各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目14番3号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

江川 洋一

(コード番号：2989)

資産運用会社名

東海道リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

江川 洋一

問合せ先 財務企画部長

湯口 光次

T E L : 03-3501-7822

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会において資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産： 不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分（注）
- (2) 資産名称： 合同会社尾張2 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産： セントレアロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）
- (4) 出資金額： 100百万円（当初匿名組合出資等総額のうち約3.3%）
- (5) 契約締結日： 2022年2月22日
- (6) 出資持分取得日： 2022年2月25日
- (7) 出資持分取得資金： 自己資金
- (8) 決済方法： 取得時一括決済

(注) 合同会社尾張2（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。詳細は後期「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産への投資を行っており、産業インフラセット（注1）と生活インフラセット（注2）を投資対象としています。

本匿名組合出資持分は、産業インフラセットである本物件を裏付け資産としています。本投資法人は、本物件又は本受益権の取得に係る優先交渉権を本合同会社より付与される予定です。本匿名組合出資持分に対する投資は、将来的な資産規模の着実な成長機会を確保するとともに安定した収益確保に資すると判断したため、本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」に基づき、本取得を決定しました。なお、本投資法人がかかる判断をした理由については、下記「■産業集積を背景とした本物件の投資価値(本物件のポイント)」をご参照ください。

このような匿名組合出資持分等への投資は、機動的な物件取得を可能とするとともに、多様な物件取得機会を確保するという観点から、将来の外部成長機会の確保に寄与するものと本投資法人は考えています。

なお、上記の本物件の取得に係る優先交渉権（詳細は下記「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。）は本投資法人に付与されますが、本投資法人が権利として有するものであり、





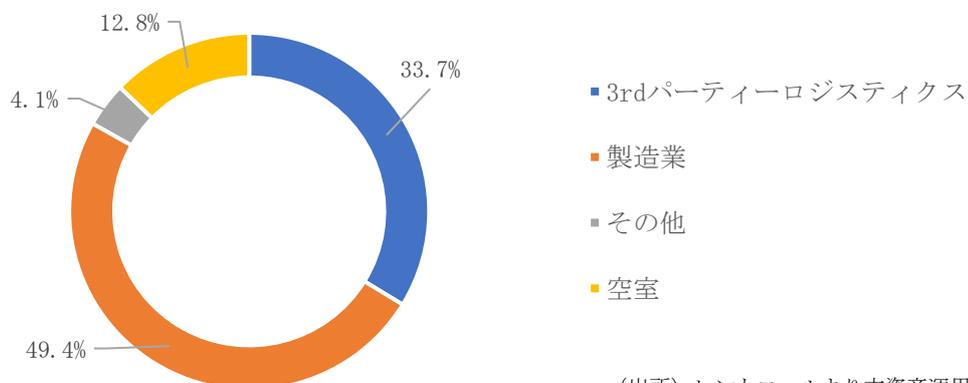
メーカーが集積し、自動車関連の機械部品等の産業財需要を吸引

- ③ 充実した高速自動車網に接続され、広域の産業地域や名古屋市中心部に好アクセス
  - ✓ 本物件から約 100mに所在する中部国際空港連絡道路「セントレア東」IC から知多横断道路を經由して、伊勢湾岸自動車道、名古屋第二環状自動車道を通じて、東名高速道路にも接続し広域の産業地域にアクセス可能
  - ✓ 名古屋市中心部へは、自動車到達時間 45 分とアクセスが良好
  - ✓ 45 分圏内の人口総数約 352 万人と名古屋市の人口集積地を含む
  - ✓ 自動車等の製造業が集積する西三河地域へのアクセスにも優れる（30 分で知多市・東海市・半田市等、45 分で刈谷市・安城市）
- ④ 地域でも希少な高スペックを誇る免震構造のマルチテナント型大型物流施設であり、大規模ユースと合わせて小規模利用にも対応
  - ✓ 大型マルチテナント型物流施設で、各階にトラックバースが設置
  - ✓ ダブルランプウェイにより直接上層階までアクセス可能
  - ✓ 有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパン 10m 以上と、幅広いニーズに対応可能。
  - ✓ テナントの BCP の観点から免震構造を採用
  - ✓ ハイスペックな大規模物流施設でありながら、小規模面積で分割できるフレキシブル対応可能な施設
  - ✓ 事務所が併設されており、0A フロア（100mm）、個別空調を具備
  - ✓ 従業員向けの休憩スペース（89 席）も設置



- ⑤ 現状テナントは 3rd パーティーロジスティクスと製造業の底堅い需要を吸収
  - ✓ 多様な物流ニーズに答えた 3rd パーティーロジスティクス業者が多数入居
  - ✓ 加えて、産業地域の色濃い豊富なニーズに対応し、製造業テナントが保管・配送に対応した拠点として活用
  - ✓ 隣接する空港に対応したサービスを行うテナントも一定数確保

<本物件の入居テナントの状況（注 3）>



（出所）レントロールより本資産運用会社が作成

（注 1）「産業インフラセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使途とする底地をいいます。以下同じです。

（注 2）「生活インフラセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使途とする底地及びその他のアセットをいいます。



す。以下同じです。

(注3) 2022年1月31日現在における、本物件の賃貸可能面積に占める、各入居済みテナントの賃貸借契約に基づく賃貸面積の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	合同会社尾張2							
匿名組合契約の有効期間	2024年2月末日まで							
匿名組合出資の総額	3,025百万円							
匿名組合の概要	<p>本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <p>本匿名組合出資持分は、優先匿名組合出資と劣後匿名組合出資の2層構造となっており、本投資法人は優先匿名組合出資に出資します。</p> <p>なお、本投資法人の資産運用会社である東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のメインスポンサーであるヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」といいます。）はスポンサーサポートの一環として、劣後匿名組合の出資者として参画します。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社尾張2</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等（注1） 10,959百万円</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン (シニア) 6,434百万円</p> <p>ノンリコース・ローン (メザニン) 1,500百万円</p> <p>匿名組合出資金等（注2） 3,025百万円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">内、優先匿名組合出資 1,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">内、劣後匿名組合出資 1,925百万円</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等の金額には、本受益権の取得に係る取得諸経費、匿名組合組成費用及びリザーブ金等が含まれています。なお、2021年12月31日時点における本物件の不動産鑑定評価額は11,700百万円です。本物件の概要については、下記「4. 本物件の概要」をご覧ください。</p> <p>(注2) 本匿名組合出資金等総額のうち、本投資法人は100百万円（約3.3%）を出資する予定です。なお、ヨシコンが1,925百万円（約63.6%）、国内一般事業会社1社が1,000百万円（約33.1%）匿名組合出資を行います。</p> <p>計算期間： 毎年1月1日から3月31日、4月1日から6月30日、7月1日から9月30日、10月1日から12月31日までの各3か月間です。ただし、最初の計算期間は、2022年2月22日から2022年6月30日までとし、最後の計算期間は匿名組合契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から、匿名組合契約の終了日までとなります。</p> <p>損益分配： 優先匿名組合員及び劣後匿名組合員に対し、各計算期間ごとに、匿名組合事業の損益を配分するものとする。なお、各劣後匿名組合員に対する匿名組合事業の利益の配分は、劣後匿名組合員に対して配分されるべき利益の金額の総額につき、劣後出資割合に応じて行われるものとする。</p> <p>(1) 各計算期間において利益が計上された場合、営業者は当該利益の全額を配分する。</p> <p>① 当該計算期間以前に営業者に配分された損失が残存するときは、当該損失が解消されるまで営業者に配分する。</p>		合同会社尾張2		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等（注1） 10,959百万円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン (シニア) 6,434百万円</p> <p>ノンリコース・ローン (メザニン) 1,500百万円</p> <p>匿名組合出資金等（注2） 3,025百万円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">内、優先匿名組合出資 1,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">内、劣後匿名組合出資 1,925百万円</td> </tr> </table>	内、優先匿名組合出資 1,100百万円	内、劣後匿名組合出資 1,925百万円
合同会社尾張2								
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等（注1） 10,959百万円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン (シニア) 6,434百万円</p> <p>ノンリコース・ローン (メザニン) 1,500百万円</p> <p>匿名組合出資金等（注2） 3,025百万円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">内、優先匿名組合出資 1,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">内、劣後匿名組合出資 1,925百万円</td> </tr> </table>	内、優先匿名組合出資 1,100百万円	内、劣後匿名組合出資 1,925百万円					
内、優先匿名組合出資 1,100百万円								
内、劣後匿名組合出資 1,925百万円								



	<p>②当該計算期間以前に優先匿名組合員に配分された損失が残存するときは、上記①の配分後の利益の残高から、当該損失が解消されるまで、優先匿名組合員に配分する。</p> <p>③上記①及び②の配分後の利益の残高から、優先匿名組合員に対して、当該計算期間の前の計算期間までの優先期中配当予定額であって未配分の金額の合計額及び当該計算期間における優先期中配当予定額に満つるまでの金額を配分する。</p> <p>④当該計算期間以前に、劣後匿名組合員に配分された損失が残存するときは、上記①乃至③の配分後の利益の残高から、当該損失が解消されるまで劣後匿名組合員に配分する。</p> <p>⑤上記④までの配分後の利益の残高を劣後匿名組合員に配分する。</p> <p>(2)各計算期間において損失が計上された場合、営業者は当該損失額の全額を配分する。</p> <p>①劣後匿名組合員に対して配分する。配分される損失額については、劣後匿名組合員の当該時点における金銭分配留保額(劣後匿名組合員に対する利益分配金額の累計額が当該劣後匿名組合員に対する金銭分配金額の累計額を上回る金額をいう。)、劣後匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高の順でこれらの金額から控除するものとする。ただし、控除後の劣後匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高が1円を下回らないようにするものとする(それを超える損失を以下「劣後出資超過損失」という。)</p> <p>②劣後出資超過損失は優先匿名組合員に対して配分する。配分される損失額については、優先匿名組合員の当該時点における金銭分配留保額(優先匿名組合員に対する利益分配金額の累計額が当該優先匿名組合員に対する金銭分配金額の累計額を上回る金額をいう。)、優先匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高の順でこれらの金額から控除するものとする。ただし、控除後の優先匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高が1円を下回らないようにするものとする(それを超える損失を以下「優先出資超過損失」という。)</p> <p>③優先出資超過損失は営業者に配分する。</p>
<p>優先交渉権の概要</p>	<p>(1)権利の内容： 本投資法人が本受益権の購入について優先的に交渉する権利。ただし、本投資法人は、本受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>(2)本優先交渉権の行使条件： 以下の条件等を満たすこととしています。</p> <p>①売却価格は、営業者の目標内部収益率（IRR）が達成可能であると合理的に見込まれる金額とする。</p> <p>②本受益権の取得時期は2023年8月31日までを目途とする。</p> <p>(3)優先交渉期間： 2022年2月25日から2023年8月31日までの間</p>

4. 本物件の概要

物件の名称	セントレアロジスティクスセンター	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	2016年12月21日から2030年2月末日まで	
所在地（住居表示）	愛知県常滑市セントレア4丁目11番地3	
用途	倉庫・事務所	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
面積	土地	24,865.82㎡(7,521.91坪)



	建物 (延床面積)	73,995.95㎡ (22,383.77坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2007年5月22日
施工会社		株式会社竹中工務店名古屋支店
建築確認機関		財団法人日本建築センター
地震PML値		1.2%
鑑定評価	鑑定評価額	11,500百万円
	価格時点	2021年12月31日
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の状況 (2022年1月末日現在)		
エンドテナントの総数		15
主要テナント		非開示 (注)
賃貸可能面積		62,334.31㎡
賃貸面積		54,383.09㎡
稼働率		87.2%
PM会社		シービーアールイー株式会社
ML会社		-
ML種別		-
年間賃料 (消費税別)		非開示 (注)
敷金・保証金		非開示 (注)
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の一部に、土壤汚染（砒素及びふっ素の基準超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して環境リスク調査を委託しており、「対象地は概ね被覆されていること、地下水の引用は行われていないと考えられることから、対象地で土壤汚染による健康被害が発生するリスクは低い」旨の意見を得ています。</li> <li>・本件土地からフェンスの一部が、南側隣接地に越境している可能性があります。この越境に関して覚書等の書面の締結はありませんが、紛争等は発生していません</li> </ul>

(注) テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

#### 5. 匿名組合の営業者の概要

名称	合同会社尾張2
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人尾張1 職務執行者 三品貴仙
資本金の額	10万円
設立年月日	2022年1月26日
本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係	
資本関係	本投資法人と本合同会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、



	本資産運用会社の株主(55%出資者)で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。)上の「利害関係人等」に該当するヨシコンが、本日付で、本匿名組合出資持分の一部を取得することから、本合同会社は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	本合同会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の株主(55%出資者)で投信法上の「利害関係人等」に該当するヨシコンが、本日付で、本匿名組合出資持分のうち約63.6%を取得することから、本合同会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。

6. 利害関係人等との取引

本資産運用会社の株主(55%出資者)で投信法上の「利害関係人等」に該当するヨシコンが、本日付で、本匿名組合出資持分の一部を取得することから、本合同会社は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。そのため、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

7. 取得の日程

出資の決定日	2022年2月22日
匿名組合契約締結日	2022年2月22日
匿名組合出資予定日	2022年2月22日
本受益権の匿名組合営業者への引渡予定日	2022年2月25日

8. 運用状況の見通し

本取得による本投資法人の2022年1月期(第1期:2021年2月1日~2022年1月31日)の運用状況への影響は軽微ですが、本取得及び本投資法人の保有資産の運用の状況を踏まえた2022年1月期(第2期:2022年2月1日~2022年7月31日)及び2022年7月期(第3期:2022年2月1日~2022年7月31日)の運用状況の予想は現在精査中であり、2022年3月18日に公表を予定している決算短信においてお知らせします。



9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	セントレアロジスティクスセンター	
鑑定評価額	11,500 百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021 年 12 月 31 日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	11,500,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	11,500,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して査定
① 運営収益	744,164	
可能総収益	790,598	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況、賃貸事例の賃料水準、賃貸市場動向等を勘案の上査定
空室等損失等	46,433	市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
② 運営費用	209,481	
維持管理費	32,001	不動産管理業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
水道光熱費	22,857	収支実績等に基づき査定
修繕費	9,830	ER等を基礎に時間価値を勘案して求めた額をベースに類似事例等を考慮し、修繕費と資本的支出を配分して査定
PM フィー	7,200	不動産管理業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
テナント募集費用等	22,668	不動産管理業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
公租公課	103,297	2021 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	10,881	保険料資料に基づき計上
その他費用	744	収支実績等に基づき査定
③ 運営純収益 (NOI) (①-②)	534,683	
④ 一時金の運用益	1,721	運用利回り 1.0%として計上
⑤ 資本的支出	19,660	ER等を基礎に時間価値を勘案して求めた額をベースに類似事例等を考慮し、修繕費と資本的支出を配分して査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	516,744	
還元利回り	4.5%	同一需給圏内の類似地域における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による収益価格	11,500,000	
割引率	4.6%	金融商品の利回りを基にした積上法により物流不動産のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定



	最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		12,100,000	
	土地比率	62.6%	
	建物比率	37.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

以上

<添付資料>

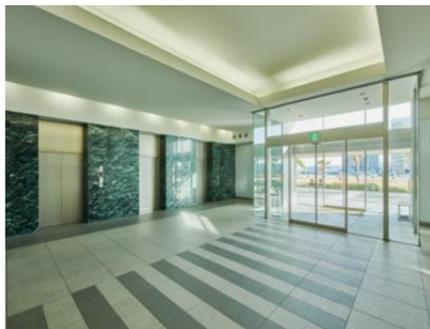
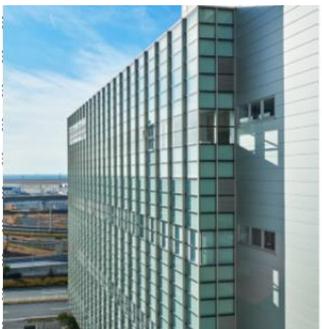
参考資料 1 物件写真及び地図

参考資料 2 本匿名組合出資持分取得後のポートフォリオ一覧

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



参考資料 1 物件写真及び地図





参考資料2 本匿名組合出資持分取得後のポートフォリオ一覧

大分類	小分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	取得 (予定) 年月日 (注5)
産業 インフラ アセット	物流 アセット	L0-1	いなべ ロジスティクス センター	6,230	20.1	6.3	2021年 6月23日
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビルディング 四日市	1,620	5.2	6.6	2021年 6月23日
		OF-2	葵タワー	2,300	7.4	5.7	2021年 6月23日
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシンヤード (底地)	600	1.9	6.0	2022年 1月31日
	小計/平均			10,750	34.8	—	—
生活 インフラ アセット	住居系 アセット	RE-1	ロイヤル パークス千種	4,400	14.2	5.8	2021年 6月23日
		RE-2	丸の内 エンブルコート	1,080	3.5	5.0	2021年 3月30日
		RE-3	エンブルエール 草薙駅前	2,000	6.5	6.0	2021年 6月23日
		RE-4	エンブルエール 草薙	750	2.4	6.7	2021年 6月23日
	底地アセット (生活圏配送 ・販売型)	RL-1	浜松プラザ (底地)	11,950	38.6	5.0	2021年 6月23日
	小計/平均			20,180	65.2	—	—
合計/平均				30,930	100.0	5.7	—
投資 有価 証券	合同会社尾張2 匿名組合出資持分			100	—	—	2022年 2月25日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、L0は物流アセット、OFは産業・ビジネスアセット、ILは底地アセット(産業インフラ型)、REは住居系アセット、RLは底地アセット(生活圏配送・販売型)を表します。以下同じです。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています

(注2) 「取得(予定)価格」は、各不動産又は信託受益権については、各資産に係る売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。)を、また、匿名組合出資持分については、匿名組合契約に記載された出資予定金額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得(予定)価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得(予定)価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載された数値ではありません。

(注5) 「取得(予定)年月日」は、各不動産又は信託受益権については、各資産に係る売買契約に記載された各不動産又は信託受益権の取得(予定)日を、また、匿名組合出資持分については、匿名組合契約に記載された出資持分取得(予定)日を、それぞれ記載しています。