



2022年9月16日

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

TEL：03-3501-7822

優先交渉権の取得に関するお知らせ(松阪ロジスティクスセンター)

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、「松阪ロジスティクスセンター」(以下「本物件」といいます。)に関し、外部成長のパイプライン確保を目的として、優先交渉契約の締結により優先交渉権(以下「本優先交渉権」といいます。)を取得しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本優先交渉権の概要

- | | |
|--------------|----------------------------|
| (1) 優先交渉権取得先 | 株式会社 KT キャピタル |
| (2) 優先交渉権取得日 | 2022年9月16日 |
| (3) 対象不動産 | 松阪ロジスティクスセンター |
| (4) 優先交渉期間 | 2022年9月16日から2022年10月末日(予定) |

(注) 本投資法人は本物件の取得義務を負うものではなく、本物件の取得の決定に際しては、不動産鑑定評価を含む必要なデューデリジェンスの実施等、東海道リート・マネジメント株式会社における必要な手続きを経る必要があります。本物件の取得予定価格、取得時期等も未定です。

なお、本優先交渉権の取得に際して本投資法人は優先交渉権取得先に対価を支払いません。

2. 本物件の概要

物件名称	松阪ロジスティクスセンター
所在地	松阪市嬉野一志町字口山田957番地177
立地	伊勢自動車道「一志嬉野」ICより0.35km
大分類	産業インフラアセット(注)
小分類	物流アセット
竣工年月	2021年7月
延床面積	3,014.40㎡

(注) 「産業インフラアセット」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用とす

る底地をいいます。以下同じです。

3. 本優先交渉権の取得の理由

本優先交渉権の取得は、外部成長のパイプライン確保し、今後本投資法人が適切と判断した時期に本物件を取得することによって持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資の実現を企図するものです。本投資法人の考える優先交渉権の取得の意義は下記のとおりです。

■ 優先交渉権取得の意義

- ✓ 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への投資機会の確保
- ✓ 外部成長機会の確保による着実な資産規模の成長
- ✓ 取得検討に関するタイムリーな情報提供機会の創出

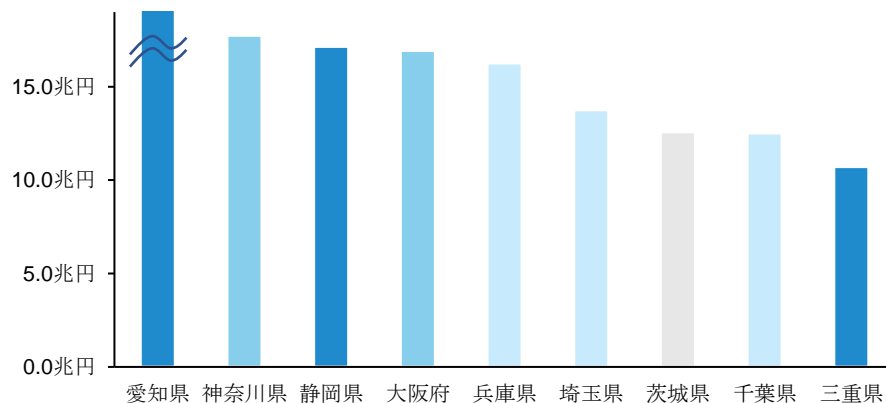
また、本優先交渉権を取得するに当たり、重視したポイントは以下の通りです。

■ 産業集積を背景とした本物件の投資価値(取得のポイント)

① 産業地域の豊富な企業ニーズを捕捉する産業インフラアセット

日本を代表する産業集積が県を跨いで広がる静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県）に存し、幅広い産業の豊富なニーズを捕捉できる産業インフラアセットです。愛知県から一体となった産業地域が広がる三重県は、2020年の製造品出荷額等において約11兆円と全国9位の製造業の集積地です。

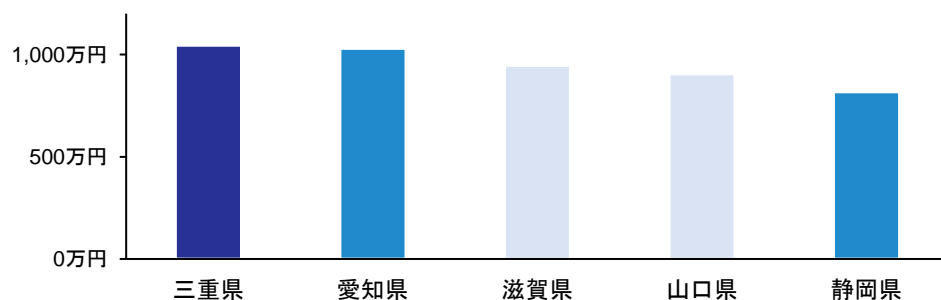
<都道府県別製造品出荷額等>



(出所) 2020年の工業統計より本資産運用会社が作成

特に、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等は、全国第一位であり、製造業の集積により持続的な地域経済が成り立っていることが分かります。

<生産年齢人口一人当たり製造品出荷額等>



(出所) 2020年の工業統計及び国勢調査より本資産運用会社が作成

(注) 生産年齢人口は15歳以上64歳以下の2020年における人口総数



- ② 三重県の産業地域を貫く伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジ至近でありながら、津市、松阪市の市街地を後背地とする好立地
- ✓ 産業が集積する三重県の根幹である伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジまで0.35kmであり、アクセス良好
 - ✓ 総面積約50haの規模を持つ天花寺工業団地に隣接する一方で、周辺は住宅集積が進んでおり、労働力確保・顧客へのアクセス双方の観点からも希少な立地
 - ✓ 周辺エリアには、高速道路と並走するJR紀勢本線やJR名松線の駅も点在し、生活インフラを補完
- ③ 三重県の中心エリアである当地には古来より経済発展が見られ、周辺にも製造業などの産業が集積
- ✓ 松阪市・津市を中心とする三重県中南勢エリアは、古来より大阪商人、近江商人と並ぶ日本三大商人である三井グループの基礎を作った三井家などを輩出した伊勢商人が活躍するなど経済が発展
 - ✓ 現在においても、三重県には自動車産業、半導体産業が集積し、伊勢湾岸沿いには、ニッケルの世界有数の生産拠点があるなど重工業を含めた産業が集積
 - ✓ 次世代を睨んだ電気自動車やハイブリッド車を支えるエレクトロニクス製品関連産業による、豊富で中長期で堅調であると考えられる物流ニーズ



- ④ テナントは、産業地域のニーズを取り込む3rdパーティーロジスティクス
- ✓ テナントとの長期契約により安定キャッシュフローを享受
 - ✓ テナントは地域において増加する物流ニーズを継続的に捕捉しており、固着性が高いものと考えられる
 - ✓ 産業地域の特性から生まれる豊富な荷主が、テナントビジネスを中長期でサポート

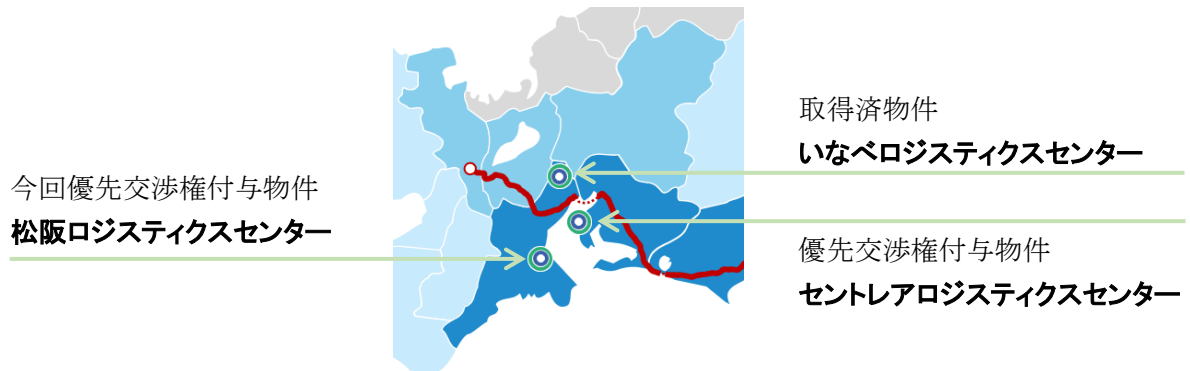


⑤ スポンサーの目利きを活用しながらの運用会社の独自ルートによるソーシングで、パイプラインを補完

- ✓ IPO 以来、産業地域において構築してきた運用会社の独自ルートを活用
- ✓ 売主の KT キャピタルは、産業地域における産業インフラアセット、生活インフラアセット(注)への投資及び開発に定評があり、今後も協力関係を維持していく方針

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

4. 本投資法人の物流アセットにおける取得済資産とパイプライン



5. 今後の見通し

本優先交渉権の取得による本投資法人の業績への影響はありません。

以 上

<添付資料>

参考資料1 物件写真及び地図

*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





取得済物件
いなペロジスティクスセンター



優先交渉権付与物件
セントレアロジスティクスセンター



今回優先交渉権付与物件
松阪ロジスティクスセンター