



2025年1月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町二丁目2番1号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

加藤 貴将

(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

加藤 貴将

問合せ先 取締役会長

江川 洋一

TEL：03-6281-6882

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

(みよしインダストリアルセンター (底地) 他計6物件)

東海道リート投資法人（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。）は、本日、国内不動産及び国内不動産信託受益権計6物件（以下、「取得予定資産」と総称します。）の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (注2)
底地アセット (産業インフラ型)	IL-3	みよしインダストリアルセンター (底地)	愛知県 みよし市	580	620	6.3%
	IL-4	開成町インダストリアルセンター (底地)	神奈川県 足柄上郡 開成町	1,595	1,630	5.5%
住居系 アセット	RE-14	ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	愛知県 刈谷市	2,080	2,100	5.1%
	RE-15	エンブルエール常滑 新開町	愛知県 常滑市	1,070	1,090	5.0%
	RE-16	四日市エンブルコート	三重県 四日市市	670	677	5.4%
	RE-17	古出来エンブルコート	愛知県 名古屋市	900	908	4.3%
合計／平均			—	6,895	7,025	5.2%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る不動産売買契約書又は各不動産信託受益権売買契約書（以下「本件売買契約」と総称します。）に記載された不動産又は各不動産信託受益権の売買代金（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定NOI利回り」とは、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法（ただし、取得予定資産のうち、みよしインダストリアルセンター（底地）については有期還元法、開成町インダストリアルセンター（底地）についてはDCF法（3年目））における運営純収益（鑑定NOI）の取得予定価格に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、開成町インダストリアルセンター（底地）については、所定の時期に賃料を引き上げることとするテナントとの間の合意を踏まえて、不動産鑑定評価書に記載された2026年12月から2027年11月までの1年間に係る鑑定NOIを取得予定価格で除した値を記載しています。かかる数値は、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。なお、実際に締結された賃貸借契約においては、鑑定評価機関に提出した賃貸借契約のドラフトにおける賃料の引上げに関する時期の定めと異なる点がありますが、本投資法人は、賃貸借契約のドラフトと締結済の賃貸借契約における賃料の差異は鑑定評価に影響を及ぼさない旨の回答を鑑定評価機関より得ています。

- |     |                   |   |
|-----|-------------------|---|
| (1) | 取得決定日             | 2025年1月14日  |
| (2) | 契約締結（予定）日<br>（注1） | 2025年1月14日（開成町インダストリアルセンター（底地））<br>2025年1月21日まで（みよしインダストリアルセンター（底地）、四日市エンブルコート及び古出来エンブルコート）<br>2025年2月4日（ソシオ刈谷東新町A棟・B棟及びエンブルエール常滑新開町） |
| (3) | 取得予定日<br>（注2）     | 2025年2月4日   |
| (4) | 取得先               | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。  |
| (5) | 取得資金              | 2025年1月14日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注3）、借入金（注4）及び手元資金   |
| (6) | 代金支払日             | 引渡時に全額支払  |
| (7) | 媒介の有無             | ① あり<br>・みよしインダストリアルセンター（底地）<br>・開成町インダストリアルセンター（底地）<br>② なし<br>・ソシオ刈谷東新町A棟・B棟<br>・エンブルエール常滑新開町<br>・四日市エンブルコート<br>・古出来エンブルコート         |

(注1) 取得予定資産のうち、みよしインダストリアルセンター（底地）については、売主である愛知県の取決めにより、不動産売買契約の締結日から15日以内に決済を行う必要があるため、本投資法人は愛知県との間で2025年1月21日までに当該取得予定資産に係る不動産売買契約を締結する予定です。なお、本投資法人は、売主である愛知県から、本投資法人に対する当該取得予定資産の売却に係る内定通知を受領しています。四日市エンブルコート及び古出来エンブルコートについては、売主である国内事業会社との交渉の結果、本投資法人は当該国内事業会社との間で2025年1月21日までに当該取得予定資産に係る不動産売買契約を締結する予定です。なお、本投資法人は、売主である国内事業会社から、本資産運用会社に対する売渡意向表明書を受領しています。

また、取得予定資産のうちソシオ刈谷東新町A棟・B棟及びエンブルエール常滑新開町について、各取得予定資産に係る現受益者との間で同物件に係る信託受益権を譲り受ける旨の2024年3月29日付不動産信託受益権売買契約を締結したヨシコン株式会社との間の、買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約（以下「本件地位譲渡契約」といいます。）の締結予定日を記載しています。

(注2) 「取得予定日」は、本件売買契約に記載された不動産又は各不動産信託受益権の取得予定日又は本日決定した取得予定日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定日は、本投資法人及び各取得予定資産に係る現所有者又は現受益者（以下「売主」と総称します。）の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は日本の東西中心地をつなぐ東海道地域（注1）の安定資産への投資を行っており、産業インフラアセット（注2）と生活インフラアセット（注3）を投資対象としています。今般、産業インフラアセットと生活インフラアセットへの投資を通じてポートフォリオの分散と充実を図るため、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、取得予定資産の取得を決定しました。

また、取得予定資産の各テナントに関しては、2024年10月28日付本投資法人の有価証券報告書に記載のテナント選定方針に合致しています。

（注1）「東海道地域」とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

（注2）「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。

（注3）「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・販売を使用とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



取得予定資産を取得するに当たり、重視したポイントは以下のとおりです。  
■産業集積を背景とした取得予定資産6物件の投資価値（取得のポイント）

### 1 みよしインダストリアルセンター（底地）

#### a. エリアの優位性

- ① みよし市は、日本有数の「産業地域」であり、豊田市に隣接し、トヨタ自動車株式会社（以下「トヨタ」といいます。）の製造拠点や関連産業が集積
- ② 名古屋の住宅地から30分圏内で通勤利便性も高い



<地図>



(出所) 2020年工業統計、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

#### b. テナントの優位性

- ① テナントは、乗用車や商用車塗料で全世界をリードするグローバル企業
  - ✓ 自動車塗料に特化しており、自動車補修、乗用車及び商用車に強み

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ✓ コーティングの補修で高度な技術を持ちシェアも高い
- ✓ 外国車、日本車問わず、エンドの顧客へのサービスを実施

② 先端技術の研究拠点であり、建物を含めた設備投資も大きいと考えられ、テナントの密着性(注)は高い

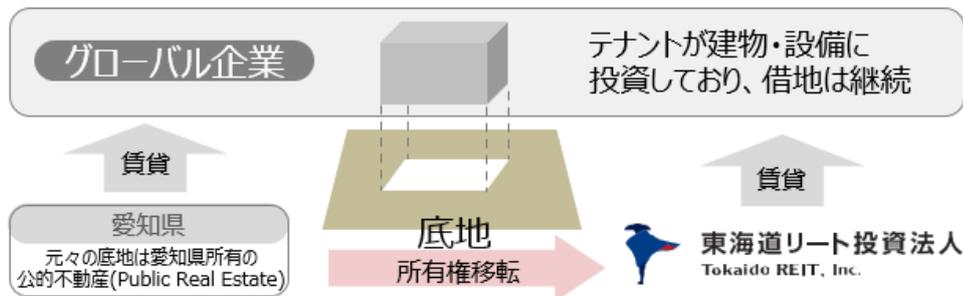
- ✓ 顧客である日本の自動車メーカーは、塗料の技術認証を本社で実施するため、本拠点は、テナントの各国の研究拠点と連携し、各自動車メーカーの本社との窓口としても機能
- ✓ テナントは、積極的に技術開発に取り組んでおり、先端技術に高い評価
- ✓ 当愛知研究所は、テナントが全世界に保有する 29 の顧客サポート研究拠点の 1 つ
- ✓ トヨタ本社に近接しながら日本のほぼ中央に位置し、全国に分散する自動車メーカー本社へのアクセスは良好な企業戦略上の重要拠点

(注)「密着性」とは、テナントが当該物件を拠点として利用している等の理由により、賃貸借契約終了後においても、更新等によりテナントが当該物件に留まる蓋然性を指します。

c. 物件・立地の優位性

① 元々グローバル企業が愛知県の土地を賃借していたものを CRE (注) ニーズに応じて取得

(注)「CRE」とは、Corporate Real Estate の略で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組みをいいます。以下同じです。



② 愛知県企業庁が開発した研究開発工業団地

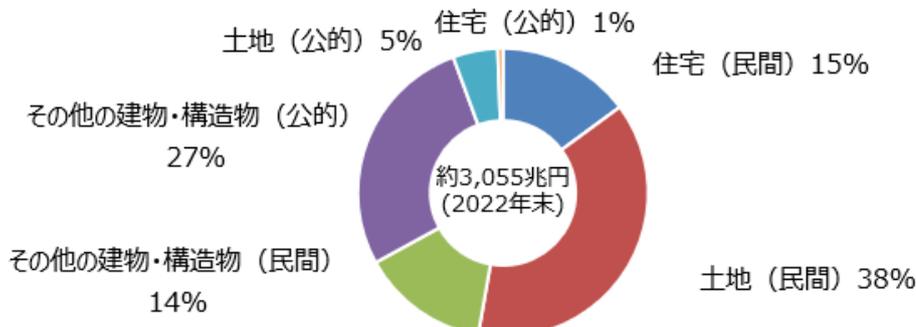
- ✓ 愛知県企業庁が開発した研究開発工業団地に所在
- ✓ 大学・研究開発の集積が進む愛知学術研究開発ゾーン

③ 公的不動産(PRE) (注) の市場は大きいため、投資対象として大きなポテンシャルあり

- ✓ 日本国内の不動産市場の 33% ・ 約 1,007 兆円相当は公的部門が所有している状況
- ✓ J-REIT による取得事例は限定的だが、先行してノウハウを蓄積しながら、今後も同様の取組みを推進

(注)「PRE」とは、Public Real Estate の略で、国や地方公共団体の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組みをいいます。

<不動産保有主体のシェア>



(出所)「2022 年度国民経済計算」より本資産運用会社が作成

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

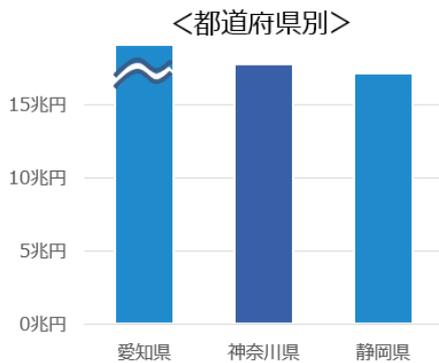


## 2 開成町インダストリアルセンター（底地）

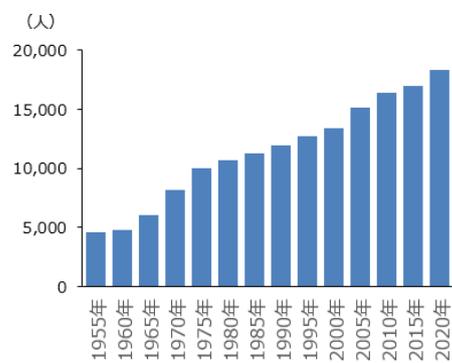
### a. エリアの優位性

- ① 神奈川県は 2020 年の製造品出荷額等が全国 2 位の日本有数の「産業地域」
- ② 開成町は工場等に加え、大企業の研究開発センターなどの製造業の競争力を支える学術研究機関も多数立地する重要地域
  - ✓ 工業用ゴム、家庭用紙、ダイカスト製品等の工場が立地
  - ✓ 「学術研究、専門・技術サービス業」への従事者の割合が全国平均より高い
- ③ 産業の裏付けもあり、人口は中長期で増加しており、2020 年の人口増加率は神奈川県で第 1 位（全国でも 16 位）

2020年の製造品出荷額等の全国ランキング



開成町の人口は増加が継続



(出所) 2020 年工業統計及び 2020 年国勢調査より本資産運用会社が作成

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



<地図>



b. テナントの優位性

- ① テナントは自動車関連産業であり、中長期で需要の拡大しているアルミダイカストの製品メーカー
  - ✓ アルミダイカストは、高温で溶かしたアルミを鋳型に入れて加圧加工する金属鋳造法の一つ
  - ✓ 需要が高まる半導体、電子部品の小型化により要求されている放熱性能のある製品を提供
  - ✓ 近年高まっている電動化、自動運転のニーズを捉え、テナントへの需要は拡大傾向
  - ✓ 自動車部品を中心としたアルミダイカスト製品の金型の設計からダイカスト、加工、組立、検査にいたる一貫体制を構築
- ② CRE 提案を通じ、中長期の業績拡大を見据え、賃料調整にてテナントの資金ニーズに応えながら中期的に相対的に高い NOI 利回りを確保
  - ✓ 賃料改定は、3年ごとに実施される固定資産税評価額の評価替えが行われる年度で行われ、インフレに追随した賃料改定交渉が可能

c. 物件・立地の優位性

- ① 人口増加率 7.7% (注) に加え、年少人口 (0~14 歳) 割合 14.8% も県内トップであり、若い子育て世代の転入が多い
  - ✓ 所在地から至近の東名高速道路大井松田インターチェンジ (IC) までは車で 8 分、開成駅までは徒歩 6 分、開成駅から小田急小田原線で新宿まで 80 分の利便性の高い立地
  - ✓ 所在地付近では、足柄地域全体の発展・活性化を目的とした足柄産業集積ビレッジ構想が策定され、通勤圏域周辺自治体の労働力人口は 46 万人

(注) 2015 年国勢調査及び 2020 年国勢調査に基づく 2015 年から 2020 年までの人口増加率です。

- ② 人口増加の成功例として注目されており、行政の将来を見据えた計画的な街づくりも地域の競争力をサポート

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ✓ 開成町による①計画的な基盤整備、②子育て支援、③ブランディングにより、人口増加は継続中

③当物件は、駅前の分譲マンションの並びに位置しており、将来的にも多様な代替性を検討可能

<地図>



### 3 住居系アセット4物件（個別の取得のポイント）

- ① ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 刈谷市中心部至近であり、一面にデンソー本社/アイシン本社が立地
  - ✓ 刈谷駅前にはトヨタグループ工場群があり、一帯は企業城下町
  - ✓ テナントは人材派遣を行う企業であり、社宅として利用
  - ✓ AM会社独自ルートでの相対による適正価格ソーシング
- ② エンブルエール常滑新開町
  - ✓ 古来からの製陶産業に由来する INAX などの製造業が集積する常滑市中心部の住居系アセット
  - ✓ 中部圏の空の玄関口である中部国際空港（セントレア）や保有ポートフォリオ至近で、航空関連産業も集積
  - ✓ 日系大手航空会社の関連会社がテナントであり、社宅として利用
  - ✓ AM会社独自ルートでの相対による適正価格ソーシング
- ③ 四日市エンブルコート
  - ✓ 四日市市は、世界最先端の半導体メモリ工場や石油化学コンビナートなど日本有数の産業都市
  - ✓ 三重県内で最も乗降客数の多い近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約7分
  - ✓ 徒歩圏内に大型ショッピングモールや、駅ビル百貨店等の生活利便施設が充実している他、博物館や図書館等の文化施設も存在
  - ✓ 令和3年の一人当たり市町民所得は三重県でいなべ市に次ぐ第2位（令和2年は第1位）
- ④ 古出来エンブルコート
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 本物件から徒歩2分の「古出来町バス停」は地下鉄並みの運行本数である名古屋市「基幹バス」が運行。ラッシュ時間帯はバスレーンが設定され乗まで20分程度
  - ✓ 商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性において優位
  - ✓ 徒歩圏内にショッピングモールやスーパーマーケット等があり生活利便性が高い

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ✓ 付近には庭園「徳川園」や「千種公園」等の緑地があり良好な住環境を提供

### 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各取得予定資産の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2024年10月末日時点の情報に基づいて記載しています。

#### (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「大分類」は、本投資法人が投資対象とする産業インフラアセット、生活インフラアセットのいずれかを、また、「小分類」は、物流アセット、産業・ビジネスアセット、底地アセット（産業インフラ型）、住居系アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、その他アセット（生活圏配送・販売型）のいずれかを、それぞれ記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る本件売買契約に記載された不動産又は各不動産信託受益権の取得予定日又は本日決定した取得予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された不動産又は各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一笔の所在地）を記載しています。
- ・「交通」については、住居系アセット、産業・ビジネスアセットは徒歩分数、物流アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、底地アセット（産業インフラ型）及びその他アセット（生活圏配送・販売型）については、最寄りのインターチェンジ等からの距離を記載します。徒歩分数については、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。距離については、不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書に記載された距離を記載しています。
- ・土地の「地番」は、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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ・土地の「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（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています）。
- ・「稼働率」は、2024年10月末日現在における取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている又は締結される予定の各賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産の取得後に取得予定資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。なお、PM（プロパティ・マネジメント）とは、建物の日常管理（設備制御、保守・点検、清掃、保全、賃料管理業務など）から、テナントのクレーム処理まで総合的に対応する現場業務を意味します。以下同じです。
- ・「信託設定日」は、本日現在で有効な信託契約（ただし、本投資法人の取得に伴い変更される場合は変更後の信託契約）に基づく信託の設定日又は本日現在において締結される予定の信託契約に基づく信託の設定日を記載しています。
- ・「信託期間満了予定日」は、本日現在で有効な信託契約（ただし、本投資法人の取得に伴い変更される場合は変更後の信託契約）に基づく信託期間の満了日又は本日現在において締結される予定の信託契約に基づく信託の満了日を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「主要テナント」は、2024年10月末日現在で有効な賃貸借契約又は本日現在において締結される予定の賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合において、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の物件についてはエンドテナントを記載し、底地物件については、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。一部の住居系アセットについては、「個人」と記載しています。
- ・「特記事項」には、2024年12月27日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・予想最大損失率（PML値）は、東京海上ディーアール株式会社による2024年11月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



(ロ)「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2024年10月末日現在の取得予定資産に係る賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合にはエンドテナントとの間で締結済みの又は締結予定の賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社の間で、ソシオ刈谷東新町A棟・B棟、エンブルエール常滑新開町、四日市エンブルコート及び古出来エンブルコートについては、パス・スルー型マスターリース契約が締結される予定です。
- ・「テナント数」は、2024年10月末日現在の取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済み又は締結予定の転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2024年10月末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている又は本日現在において締結される予定の賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントとの間で締結されている2024年10月末日現在において有効な賃貸借契約又は本日現在においてエンドテナントとの間で締結が予定されている賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている又は締結される予定の賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2024年10月末日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金（百万円未満は切り捨て）の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2024年10月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃借人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「契約月額賃料合計」は、当該期間の最終月の末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する旨の特約がなされる場合や、約定どおりの支払いがなされない場合、また、テナントが退去する場合や賃貸借契約の条件が変更される場合があり得ることから、当該金額は、実際に本投資法人が収受する賃料収入額とは一致するとは限りません。

- ・「期末稼働率」は、各計算期間末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



IL-3 みよしインダストリアルセンター（底地）		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	底地アセット （産業インフラ型）		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2025年2月4日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	580,000,000円		鑑定評価額 （価格時点）	620,000,000円 （2024年11月30日）	
所在地（住居表示）	愛知県みよし市黒笹町小持松1123番22				
交通	名古屋鉄道豊田線「黒笹」駅 北東方約1.9km付近 東名高速道路「東名三好」インターチェンジ 北方約4.6km付近				
土地	地番	愛知県みよし市黒笹町小持松1123番22	建物	建築年月日	-
	建蔽率	60%		構造/階数	-
	容積率	200%		延床面積	-
	用途地域	工業地域		設計者	-
	敷地面積	11,218.32㎡		施工者	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
賃貸可能面積	6,459.32㎡（注1）		稼働率	100.0%	
ML会社	-		ML種別	-	
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社		信託受託者	-	
信託設定日	-		信託期間満了予定日	-	
担保設定の有無	なし		予想最大損失率 （PML値）	-（注2）	
主要テナント	非開示（注3）				
特記事項： 本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容についてはテナントの承諾が得られていないため非開示としています。					

（注1） 本物件は敷地内に保安林等を含んでいるため、本投資法人が賃貸可能と考える土地の面積を記載しています。

（注2） 底地だけの物件のため、建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書を取得していません。

（注3） 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。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	6,459.32㎡
賃貸面積	6,459.32㎡
テナント数	1
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

	2023年2月～7月	2023年8月～2024年1月	2024年2月～7月
契約月額賃料合計	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

（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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



IL-4 開成町インダストリアルセンター (底地)		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	底地アセット (産業インフラ型)		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2025年2月4日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,595,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,630,000,000円 (2024年11月30日)		
所在地 (住居表示)	神奈川県足柄上郡開成町吉田島字前河原 3503 番 1				
交通	小田急小田原線「開成」駅 北方約 0.45km 付近 東名高速道路「大井松田」インターチェンジ 南西方約 3.3km 付近				
土地	地番	神奈川県足柄上郡開成町吉田島字前河原 3503 番 1	建物	建築年月日	-
	建蔽率	60%		構造/階数	-
	容積率	200%		延床面積	-
	用途地域	工業地域		設計者	-
	敷地面積	21,732.53 m <sup>2</sup>		施工者	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
賃貸可能面積	21,732.53 m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%		
ML 会社	-	ML 種別	-		
PM 会社	ククレブ・アドバイザーズ株式会社	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行		
信託設定日	2025年2月4日	信託期間満了予定日	2035年1月末日		
担保設定の有無	なし	予想最大損失率 (PML 値)	- (注1)		
主要テナント	非開示 (注2)				
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容についてはテナントの承諾が得られていないため非開示としています。</li> <li>・本物件には水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号。その後の改正を含みます。以下「水質汚濁防止法」といいます。) に規定される特定施設が設置されていましたが、当該特定施設の廃止に伴う土壌調査については、土壌汚染対策法第 3 条第 1 項ただし書に基づき、その実施の猶予を受けています。本投資法人は、賃借人との間で、今後、本物件上の建物の増改築又は本物件の返還時に土壌調査が必要となった場合には、賃借人の責任と負担において当該調査を実施し、当該調査の結果、賃借人の事業に起因する土壌汚染等が発見された場合には、賃借人の責任と負担において適切な対策を講じることを合意しています。なお、本投資法人は、株式会社フィールド・パートナーズから、特定有害物質に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないものの、本物件内の井戸は飲用利用されておらず、また、人の立入りのある地表面はコンクリート、アスファルト舗装又は植栽土により覆われているため、本物件において健康被害が生じる可能性は小さいと考えられる旨の意見を受領しています。</li> </ul>					

(注1) 底地だけの物件のため、建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書を取得していません。

(注2) テナントから開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	21,732.53 m <sup>2</sup>
賃貸面積	21,732.53 m <sup>2</sup>
テナント数	1
年間賃料収入	非開示 (注)
敷金、保証金	非開示 (注)

	2023年2月～7月	2023年8月～2024年1月	2024年2月～7月
契約月額賃料合計	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-14 ソシオ刈谷東新町 A 棟・B 棟		大分類	生活インフラアセット
		小分類	住居系アセット
<b>特定資産の概要</b>			
取得予定年月日	2025 年 2 月 4 日	特定資産の種類	不動産信託受益権
取得予定価格	2,080,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	2,100,000,000 円 (2024 年 11 月 30 日)
所在地 (住居表示)	愛知県刈谷市東新町四丁目 11 番地 5		
交通	名古屋鉄道名古屋本線「一ツ木」駅 徒歩 21 分		
土地	地番	愛知県刈谷市東新町四丁目 11 番地 5	建物
	建蔽率	60%	建築年月日
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	3,703.78 m <sup>2</sup>	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	4,864.69 m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%
ML 会社	株式会社長谷工ライブネット	ML 種別	パス・スルー型
PM 会社	株式会社長谷工ライブネット	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
信託設定日	2005 年 10 月 31 日	信託期間満了予定日	2035 年 2 月 28 日
担保設定の有無	なし	予想最大損失率 (PML 値)	4.0%
主要テナント	非開示 (注)		
<p>特記事項：          本件土地の一部 (合計 60 m<sup>2</sup>) において、送電線路の設置及びその保全のための土地立入、送電線路に支障となる行為の禁止等を目的とし、愛知県刈谷市南桜町二丁目 14 番を要役地とする地役権が設定されており、また、本件土地において建築行為等 (解体工事を含む。) を行う場合には、中部電力パワーグリッド株式会社と事前に協議を行う必要があります。</p>			

(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。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	4,864.69 m <sup>2</sup>
賃貸面積	4,864.69 m <sup>2</sup>
テナント数	3
年間賃料収入	122 百万円
敷金、保証金	21 百万円

	2023 年 2 月～7 月	2023 年 8 月～2024 年 1 月	2024 年 2 月～7 月
契約月額賃料合計	10 百万円	10 百万円	10 百万円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-15 エンブルエール常滑新開町		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2025年2月4日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,070,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	1,090,000,000円 (2024年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県常滑市新開町五丁目62番地3				
交通	名古屋鉄道常滑線・空港線「常滑」駅 徒歩6分				
土地	地番	愛知県常滑市新開町五丁目62番地3	建物	建築年月日	2020年3月2日
	建蔽率	80% (注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	200%		延床面積	3,398.30㎡
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社協和コーポレーション
	敷地面積	4,482.10㎡		施工者	株式会社協和コーポレーション
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,496.18㎡		稼働率	100.0%	
ML会社	ANA ファシリティーズ株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	ANA ファシリティーズ株式会社		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2024年4月26日		信託期間満了予定日	2035年1月末日	
担保設定の有無	なし		予想最大損失率 (PML値)	9.0%	
主要テナント	非開示(注2)				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。

(注2) 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。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	3,496.18㎡
賃貸面積	3,496.18㎡
テナント数	1
年間賃料収入	66百万円
敷金、保証金	5百万円

	2023年2月～7月	2023年8月～2024年1月	2024年2月～7月
契約月額賃料合計	5百万円	5百万円	5百万円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-16 四日市エンブルコート		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2025年2月4日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	670,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	677,000,000円 (2024年11月30日)	
所在地(住居表示)	三重県四日市市安島二丁目11番1号				
交通	近鉄名古屋線・湯の山線「近鉄四日市」駅 徒歩7分				
土地	地番	愛知県四日市市安島二丁目59番地	建物	建築年月日	2003年3月27日
	建蔽率	80%(注)		構造/階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 10階建
	容積率	500%		延床面積	2,824.29㎡
	用途地域	商業地域		設計者	前田設計室
	敷地面積	558.00㎡		施工者	河芸建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,314.08㎡		稼働率	98.2%	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2025年2月4日		信託期間満了予定日	2035年1月末日	
担保設定の有無	なし		予想最大損失率 (PML値)	6.8%	
主要テナント	個人				
特記事項： 建物状況調査報告書において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正する予定です。					

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域の規定による制限の適用と、防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	2,314.08㎡
賃貸面積	2,272.46㎡
テナント数	53
年間賃料収入	46百万円
敷金、保証金	2百万円

	2023年2月～7月	2023年8月～2024年1月	2024年2月～7月
契約月額賃料合計	3百万円	3百万円	3百万円
期末稼働率	96.2%	93.0%	98.2%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-17 古出来エンブルコート		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2025年2月4日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	900,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	908,000,000円 (2024年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区古出来一丁目4番10号				
交通	JR中央本線・名古屋鉄道瀬戸線・名古屋市営地下鉄名城線「大曾根」駅 徒歩15分 名古屋市営地下鉄桜通線・東山線「今池」駅 徒歩17分				
土地	地番	愛知県名古屋市東区古出来一丁目405番地	建物	建築年月日	2020年3月9日
	建蔽率	80% (注)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	400%		延床面積	2,078.22㎡
	用途地域	商業地域		設計者	アールプラス建築設計株式会社
	敷地面積	498.69㎡		施工者	株式会社アクシス
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,981.44㎡		稼働率	97.9%	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2020年5月29日		信託期間満了予定日	2035年1月末日	
担保設定の有無	なし		予想最大損失率 (PML値)	4.5%	
主要テナント	個人				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地かつ防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,981.44㎡
賃貸面積	1,940.08㎡
テナント数	47
年間賃料収入	50百万円
敷金、保証金	0百万円

	2023年2月～7月	2023年8月～2024年1月	2024年2月～7月
契約月額賃料合計	4百万円	4百万円	4百万円
期末稼働率	95.8%	100.0%	95.8%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

#### 4. 取得先の概要

##### IL-3 みよしインダストリアルセンター（底地）

名 称	愛知県
本投資法人・資産運用会社と当該取得先の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

「開成町インダストリアルセンター（底地）」、「ソシオ刈谷東新町A棟・B棟」、「エンブルエール常滑新開町」、「四日市エンブルコート」及び「古出来エンブルコート」、計5物件の取得先は、いずれも国内の事業会社ですが、当該取得先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

なお、「ソシオ刈谷東新町A棟・B棟」及び「エンブルエール常滑新開町」については、売主と買主であるヨシコン株式会社の間で締結した、2024年3月29日付信託受益権売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の本件地位譲渡契約をヨシコン株式会社との間で締結する予定です(注)。左記取得予定資産の各売主は、投信法第201条第1項に定める利害関係人等には該当しませんが、本件地位譲渡契約を締結する予定の買主であるヨシコン株式会社は本資産運用会社の親会社であり、投信法第201条第1項に規定する利害関係人等及び本資産運用会社が定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

(注) 当該地位譲渡の対価として、本投資法人から本件地位譲渡契約の譲渡人であるヨシコンに対して、協議のうえで決定する金額の支払いが発生する可能性があります。

#### 5. 物件取得者等の状況

該当事項はありません。

#### 6. 媒介の概要

「みよしインダストリアルセンター（底地）」及び「開成町インダストリアルセンター（底地）」計2物件の取得に係る媒介者は、国内の事業会社です。なお、当該媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

#### 7. 決済方法等

決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

#### 8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「2025年1月期及び2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	みよしインダストリアルセンター（底地）	
鑑定評価額	620,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年11月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	620,000	DCF法による収益価格は、有期還元法による収益価格によってその妥当性が裏付けられたものと判断し、試算
直接還元法（有期還元法）による収益価格	620,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地価格並びに売却費用を現在価値に換算した額を加減して査定
①運営収益	非開示（注）	
賃料収入	非開示（注）	
貸倒れ損失	非開示（注）	
②運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
③運営純収益（NOI）（①－②）	36,696	
④一時金の運用益	206	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	-	-
純収益（NCF）（③+④－⑤）	36,902	
割引率	6.0%	類似の不動産の割引率等との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定
DCF法による収益価格	620,000	
割引率	6.0%	類似の不動産の割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	-	-
割合法による価格	515,000	
積算価格	-	-
土地比率	-	-
建物比率	-	-
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。	

（注）本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
物件名称	開成町インダストリアルセンター (底地)	
鑑定評価額	1,630,000,000 円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2024年11月30日	
収益価格	1,630,000	DCF法により試算
直接還元法による収益価格	-	-
①運営収益	-	-
可能総収益	-	-
空室等損失等	-	-
②運営費用	-	-
維持管理費	-	-
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
PMフィー	-	-
テナント募集費用等	-	-
公租公課	-	-
損害保険料	-	-
その他費用	-	-
③運営純収益 (NOI) (①-②)	-	-
④一時金の運用益	-	-
⑤資本的支出	-	-
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	-	-
還元利回り	-	-
DCF法による収益価格	1,630,000	
割引率	5.0%	類似事例との比較から求める方法、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法、借入金と自己資金に係る割引率から求める方法による割引率を比較考量し査定
最終還元利回り	-	-
底地割合法による価格	1,310,000	
積算価格	-	-
土地比率	-	-
建物比率	-	-
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	
鑑定評価額	2,100,000,000円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2024年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,100,000	DCF法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に試算
直接還元法による収益価格	2,130,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益	132,696	
可能総収益	132,696	本投資法人提示資料及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費等を査定
空室等損失等	0	本件では計上しない。貸倒れ損失については、一時金より担保されているため計上不要と判断
②運営費用	27,397	
維持管理費	6,768	本投資法人提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
水道光熱費	5,651	本投資法人提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
修繕費	3,150	ERを標準に査定
PMフィー	3,340	本投資法人提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	0	本件では計上しない(潜在的な退去リスクは利回りで考慮)
公租公課	7,638	2024年度実額相当額を計上
損害保険料	849	本投資法人提示資料を参考に実額相当額を計上
その他費用	0	本件では計上しない
③運営純収益(NOI)(①-②)	105,299	
④敷金等の運用益	213	標準的な預託金の月数を算定し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮し査定
⑤資本的支出	7,349	ERを標準に査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	98,164	
還元利回り	4.6%	不動産投資家調査に基づく利回り、取引事例に基づく方法及びDCF法で求められた割引率を考慮して査定
DCF法による収益価格	2,090,000	
割引率	4.4%	積上方式による方法、利回り事例に基づく方法で求めた利回りに、対象不動産の個別性を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	2,350,000	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	エンブルエール常滑新開町	
鑑定評価額	1,090,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2024年11月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	1,090,000	DCF法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に試算
直接還元法による収益価格	1,100,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益	72,878	
可能総収益	72,878	本投資法人提示資料及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費を査定
空室等損失等	0	本件では計上しない。貸倒れ損失については一時金により担保されているため計上不要と判断
②運営費用	19,495	
維持管理費	6,914	実績値等に基づき査定
水道光熱費	2,157	実績値等に基づき査定
修繕費	1,213	ERを標準に査定
PMフィー	1,224	実績値を妥当と判断して査定
テナント募集費用等	0	本件では計上しない(潜在的な退去リスクは利回りにて考慮)
公租公課	6,377	2024年度実額相当額を計上
損害保険料	467	本投資法人提示資料を参考に実額相当額を計上
その他費用	1,142	本投資法人提示資料より実額相当額を計上
③運営純収益 (NOI) (①-②)	53,382	
④一時金の運用益	50	標準的な預託金の月数を算定し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮し査定
⑤資本的支出	2,830	ERを標準に査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	50,603	
還元利回り	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所による「第50回不動産投資家調査」の利回り水準を参考に求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案し、査定
DCF法による収益価格	1,080,000	
割引率	4.4%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定
積算価格	1,070,000	
土地比率	41.0%	
建物比率	59.0%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	四日市エンブルコート	
鑑定評価額	677,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2024 年 11 月 30 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	677,000	DCF 法による収益価格の妥当性を認め当該価格を中心に試算
直接還元法による収益価格	683,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益	50,535	
可能総収益	52,605	本投資法人提示資料及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費等を査定
空室等損失等	2,070	地域の標準的な空室率を基に、規模・立地条件等を勘案して査定。貸倒れ損失については、一時金より担保されているため計上不要と判断
②運営費用	14,445	
維持管理費	2,172	本投資法人提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
水道光熱費	2,520	実績値等に基づき査定
修繕費	2,852	ERを標準に原状回復費用等を考慮して査定
PM フィー	961	実績値を妥当と判断して査定
テナント募集費用等	2,130	類似不動産の実績等を参考にテナント入替率、募集費用月数を想定して査定
公租公課	3,011	2024 年度実額相当額を計上
損害保険料	382	本投資法人提示資料を参考に実額相当額を計上
その他費用	415	本投資法人提示資料より実額相当額を計上
③運営純収益 (NOI) (①-②)	36,090	
④一時金の運用益	17	標準的な預託金の月数を算定し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮し査定
⑤資本的支出	4,696	ER を標準に査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	31,411	
還元利回り	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所による「第 50 回不動産投資家調査」の利回り水準を参考に求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案し、査定
DCF 法による収益価格	675,000	
割引率	4.4%	積上方式による方法、利回り事例に基づく方法で求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定
積算価格	546,000	
土地比率	45.8%	
建物比率	54.2%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	古出来エンブルコート	
鑑定評価額	908,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2024 年 11 月 30 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	908,000	DCF 法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に試算
直接還元法による収益価格	920,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益	52,131	
可能総収益	54,504	本投資法人提示資料及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費を査定
空室等損失等	2,372	地域の標準的な空室率を基に、規模・立地条件等を勘案して査定。空室等損失相当額(水道光熱費収入部分)及び貸倒れ損失については、計上不要と判断
②運営費用	13,039	
維持管理費	1,826	実績値等に基づき査定
水道光熱費	503	本投資法人提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
修繕費	1,699	ERを標準に原状回復費用等を考慮して査定
PM フィー	1,023	実績値を妥当と判断して査定
テナント募集費用等	2,370	類似不動産の実績等を参考にテナント入替率、募集費用月数を想定して査定
公租公課	4,624	2024 年度査定額を計上
損害保険料	341	本投資法人提示資料を参考に実額相当額を計上
その他費用	652	本投資法人提示資料より実額相当額を計上
③運営純収益 (NOI) (①-②)	39,091	
④一時金の運用益	0	本件では計上しない
⑤資本的支出	2,286	ER を標準に査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	36,805	
還元利回り	4.0%	一般財団法人日本不動産研究所による「第 50 回不動産投資家調査」の利回り水準を参考に求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案し、査定
DCF 法による収益価格	903,000	
割引率	3.8%	積上方式による方法、利回り事例に基づく方法で求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定
積算価格	1,180,000	
土地比率	50.2%	
建物比率	49.8%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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

<添付資料>

参考資料1 物件写真及び地図

参考資料2 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料1 物件写真及び地図

【取得予定資産計6物件】

みよしインダストリアルセンター（底地）



ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟

開成町インダストリアルセンター（底地）



エンブルエール常滑新開町



四日市エンブルコート



古出来エンブルコート



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



【取得予定資産計6物件の地図】



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



参考資料2 取得予定資産取得後の本投資法人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	10.1	6.3	2021年 6月23日	
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	692	1.1	5.0	2022年 11月1日	
		L0-3	セントレア ロジスティクス センター	10,470	17.1	5.1	2023年 2月2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	2.6	6.5	2021年 6月23日	
		OF-2	葵タワー	2,300	3.7	5.3	2021年 6月23日	
		OF-3	AIG 京都ビル	1,510	2.5	4.8	2024年 12月19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	1.0	6.0	2022年 1月31日	
		IL-2	各務原インダスト リアルセンター (底地)	1,688	2.7	4.5	2024年 2月2日	
		IL-3	みよしインダスト リアルセンター (底地)	580	0.9	6.3	2025年 2月4日	
		IL-4	開成町インダスト リアルセンター (底地)	1,595	2.6	5.5	2025年 2月4日	
	小計/平均				27,285	44.4	-	-
	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	7.2	5.6	2021年 6月23日
			RE-2	丸の内 エンブルコート	1,080	1.8	4.6	2021年 3月30日
RE-3			エンブルエール 草薙駅前	2,000	3.3	5.9	2021年 6月23日	
RE-4			エンブルエール 草薙	750	1.2	6.7	2021年 6月23日	
RE-5			ソシオ安城東栄町 B棟	683	1.1	6.2	2024年 2月2日	
RE-6			プレミアムキャッ スル小牧中央	500	0.8	5.3	2024年 2月2日	
RE-7			プレミアムキャッ スル豊山	510	0.8	5.3	2024年 2月2日	
RE-8			ソシオ刈谷今岡町	1,134	1.8	5.1	2024年 2月2日	
RE-9			プレミアムキャッ スル三河安城	510	0.8	5.2	2024年 2月2日	
RE-10			プレミアムキャッ スル鳴海	655	1.1	5.1	2024年 2月2日	
RE-11			プレミアムキャッ	565	0.9	5.1	2024年	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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)
			スル有松				2月2日
		RE-12	プレミアムキャッ スル鶴舞	1,020	1.7	4.6	2024年 2月2日
		RE-13	プレミアムキャッ スル瑠璃光イース ト・ウエスト	544	0.9	5.1	2024年 2月2日
		RE-14	ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	2,080	3.4	5.1	2025年 2月4日
		RE-15	エンブルエール 常滑新開町	1,070	1.7	5.0	2025年 2月4日
		RE-16	四日市エンブル コート	670	1.1	5.4	2025年 2月4日
		RE-17	古出来エンブル コート	900	1.5	4.3	2025年 2月4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	19.5	5.0	2021年 6月23日
	その他アセット (生活圏配送・販売型)	RT-1	清水町配送・販売 センター	3,100	5.0	6.3	2023年 6月1日
	小計／平均			34,121	55.6	-	-
	合計／平均			61,406	100.0	5.4	-

(注1) 「物件番号」は、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ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、LO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）、RTはその他アセット（生活圏配送・販売型）を表します。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、保有資産については各売買契約に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の売買代金（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、取得予定資産については本件売買契約に記載された不動産又は各不動産信託受益権の売買代金（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、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、AIG京都ビルを除く保有資産については2024年7月31日、AIG京都ビル及び取得予定資産については2024年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定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ている数値ではありません。

(注5) 「取得（予定）年月日」は、保有資産については各売買契約に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の取得日を、取得予定資産については本件売買契約に記載された不動産又は各不動産信託受益権の取得予定日又は本日決定した取得予定日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。