



2025 年 6 月 30 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 財務企画部長

木本 誠司

T E L：03-6281-6880

国内不動産信託受益権の取得（Uni E'meal 三重大学前）及び
国内不動産の譲渡（丸の内エンブルコート）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。）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、国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡（以下、それぞれ「本取得」および「本譲渡」といい、併せて「本取引」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. 本取引の概要

＜取得予定資産＞

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)
住居系アセット	RE-18	Uni E'meal 三重 大学前	三重県津市	960	980	5.3%

(注 1) 「取得予定価格」については、取得予定資産に係る不動産売買契約書（以下「本取得に係る売買契約」といいます。）に記載された取得予定資産の売買代金（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ます。

- | | | |
|-----|----------------|-----------------------------|
| (1) | 取得決定日 | 2025 年 6 月 30 日 |
| (2) | 契約締結日 | 2025 年 6 月 30 日 |
| (3) | 取得日（予定）
(注) | 2025 年 9 月 1 日 |
| (4) | 取得先 | 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。 |
| (5) | 取得資金 | 手元資金 |
| (6) | 代金支払日 | 引渡時に全額支払 |
| (7) | 媒介の有無 | あり |



(注) 「取得日(予定)」は、本取得に係る売買契約に記載された不動産の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、本投資法人及び取得予定資産に係る現所有者(以下「売主」といいます。)の間で合意の上、変更されることがあります。

<譲渡予定資産>

用途	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)
住居系アセット	RE-2	丸の内 エンブルコート	愛知県 名古屋市	1,230 ①627.3(準共有持分51%) ②602.7(準共有持分49%)	1,137	92

(注1) 「譲渡予定価格」については、譲渡予定資産に係る不動産売買契約書(以下「本譲渡に係る売買契約」といいます。)に記載された譲渡予定資産の売買代金(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) 「帳簿価格」は、2025年7月30日時点の想定帳簿価格を記載しています。

- | | | |
|-----|----------------|--|
| (1) | 譲渡決定日 | 2025年6月30日 |
| (2) | 契約締結日 | 2025年6月30日 |
| (3) | 譲渡日(予定)
(注) | ①2025年7月30日(準共有持分51%)
②2025年8月27日(準共有持分49%) |
| (4) | 譲渡先 | 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。 |
| (5) | 譲渡代金の使途 | 取得予定資産の取得資金等 |
| (6) | 代金支払日 | 引渡時に全額支払 |
| (7) | 媒介の有無 | あり |

(注) 「譲渡日(予定)」は、本譲渡に係る売買契約に記載された不動産の譲渡予定日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定日は、本投資法人及び譲渡先(以下「買主」といいます。)の間で合意の上、変更されることがあります。

2. 本取引の理由

本投資法人は日本の東西中心地をつなぐ東海地域への投資を行っており、産業インフラアセット(注1)と生活インフラアセット(注2)を投資対象としています。「丸の内エンブルコート」については、高い稼働率を維持し、一定の水準のNOI利回りを確保しているものの、賃貸事業費用の増加に伴い償却後NOI利回りが低下していたため、今後の内部成長余地が限られていると判断し、譲渡を決定しました。「丸の内エンブルコート」の譲渡によって得られる譲渡益は、第8期(2025年7月期)に19.7百万円(投資口1口当たり62円)、第9期(2026年1月期)に19.6百万円(同62円)と想定しており、投資主利益の向上に寄与すると判断しています。さらに、譲渡資金を活用した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、「Uni E' meal 三重大学前」の取得を決定しました。「Uni E' meal 三重大学前」は、産業地域を支える住居系アセットであり、三重大学徒歩2分と利便性が高く、2022年1月に建築された築浅物件であることに加え、充実した食事提供等の設備・サービスを備えた希少な学生マンションです。「Uni E' meal 三重大学前」は、「丸の内エンブルコート」の償却後NOI利回りを上回ることを想定しており、今回の資産入替を通じて、中長期的なポートフォリオ収益の改善が期待されます。

なお、取得予定資産のテナントに関しては、2025年4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) 「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する底地をいいます。以下同じです。



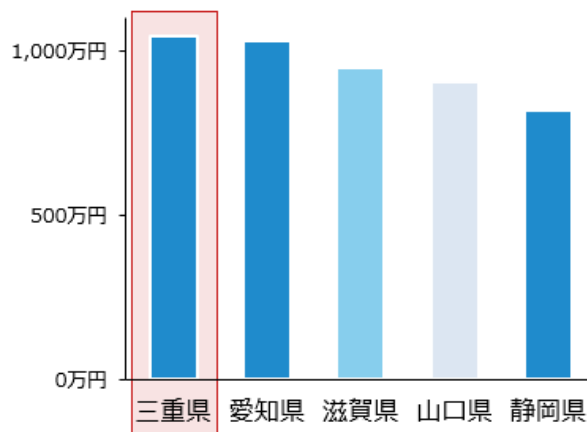
(注2) 「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を用途とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。

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。

a. エリアの優位性

- ① 三重県は、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等が全国第1位の産業地域
- ② 保有物件の松阪ロジスティクスセンターに近く、津、松阪エリアには自動車・半導体産業が集積
- ③ 県内唯一の国立大学で産業連携に定評ある三重大学から徒歩2分の学生マンション(112室)であり競争力の高いエリアに立地
- ④ 敷地内に全学部及び附属病院を擁し、7千人強の学部生・大学院生をターゲットとし長期的に安定した豊富な需要の取込みができると評価

<生産年齢人口一人当たり製造品出荷額等の全国ランキング>



(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

三重大学の基本情報		三重大学の学部・大学院等	
学生数	学部：5,912名	工学部工学研究科	
	大学院：1,164名	医学部医学系研究科	
	付属等：1,101名	生物資源学部生物資源学研究科	
外国人留学生	学部：34名	地域イノベーション学研究科	
	大学院：111名	人文学部人文社会科学研究科	
教員数	89名	教育学部教育学研究科	
職員数	1,367名		

(注)

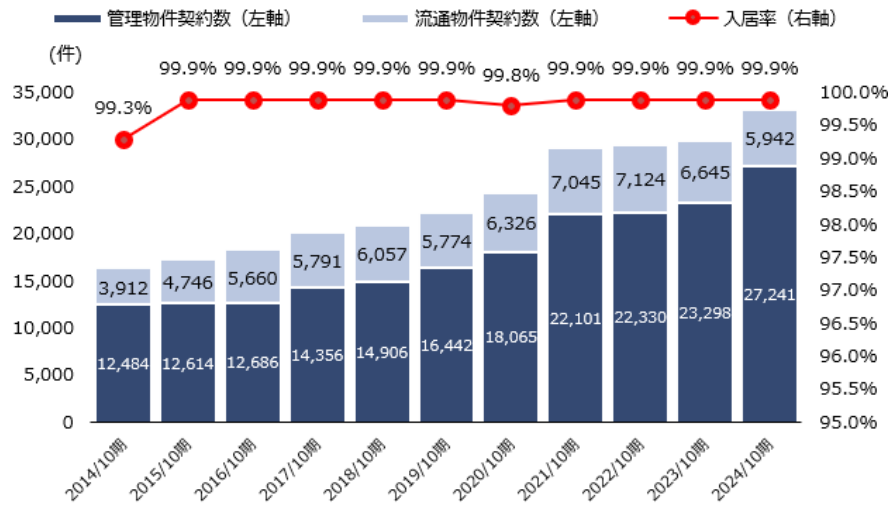
2025年4月1日時点

b. テナントの優位性

- ① 全国の18歳人口の109万人程度のうち大学入学者数は63万人程度であり、進学率は増加傾向
- ② オペレーターのジェイ・エス・ビーは、サブリース主体のアセットライトなビジネスモデルで業績は堅調
- ③ 2024年管理戸数は約9.4万戸であり、毎年の入替を含めた契約数は、約3.3万戸と需給はひっ迫傾向
- ④ 昨今の防犯意識の高まり、若者の孤食/偏食/少食などの食の問題や人間関係の希薄化への配慮から、保護者からの人気が高い



＜ジェイ・エス・ビーの入居率は高く、管理物件契約数は増加＞



(出所)

株式会社ジェイ・エス・ビー「2024年10月期 決算説明会資料」より本資産運用会社にて作成

c. 物件・立地の優位性

- ① AM 会社独自ルートを活かしたソーシングにより、高い収益力を確保
- ② 築浅・食事付き学生マンションだが、オペレーターにとって三重県初進出の食事付き学生マンションで、三重大学生向け賃貸斡旋店舗も入居。管理栄養士監修メニュー提供の食堂や学生同士の交流を図った UniTime ラウンジを設置
- ③ 三重大学正門前に立地し、近隣にはコンビニ、ショッピングセンターや郵便局があり、生活利便性も相応に高い
- ④ 徒歩 15 分の近鉄名古屋線「江戸橋」駅から「近鉄名古屋」駅まで約 60 分と名古屋市中心部へのアクセスは良好

＜三重大学から主要駅へのアクセス＞





3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する取得予定資産の「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、別紙のとおりであり、2025年6月末日時点の情報に基づいて記載しています。

RE-18 Uni E' meal 三重大学前			大分類		生活インフラアセット		
			小分類		住居系アセット		
特定資産の概要							
取得予定年月日		2025 年 9 月 1 日（予定）		特定資産の種類		信託受益権（予定）	
取得予定価格		960, 000, 000 円		鑑定評価額 （価格時点）		980, 000, 000 円 （2025 年 6 月 1 日）	
所在地		三重県津市栗真町屋町 1749 番地 3					
交通		近鉄名古屋線「江戸橋」駅 徒歩 15 分					
土地	地番	1749 番 3		建物	建築年月日	2022 年 1 月 19 日	
	建蔽率	60%			構造／階数	軽量鉄骨造陸屋根 3 階建	
	容積率	200%			延床面積	3, 524. 70 m ²	
	用途地域	第 1 種住居地域			設計者	大和ハウス工業株式会社	
	敷地面積	2, 332. 44 m ²			施工者	大和ハウス工業株式会社	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
賃貸可能面積		3, 524. 70 m ²		稼働率		100%（注 1）	
ML 会社		未定		ML 種別		パス・スルー型（予定）	
PM 会社		未定		信託受託者		未定	
信託設定日		2025 年 9 月 1 日（予定）		信託期間満了予定日		未定	
担保設定の有無		なし		予想最大損失率 （PML 値）		6. 2%	
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）売主が自己使用している区画については、本投資法人が取得した後、売主に賃貸することになるため、2025 年 6 月末日現在の賃貸面積に売主自己使用面積を加算した数値を賃貸可能面積で除して得られた数値を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

（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。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	3, 524. 70 m ²
賃貸面積	3, 524. 70 m ²
テナント数（注）	非開示
年間賃料収入（注）	非開示
敷金、保証金（注）	非開示

（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。

	2023 年 8 月～2024 年 1 月	2024 年 2 月～7 月	2024 年 8 月～2025 年 1 月
契約月額賃料合計（注）	非開示	非開示	非開示
期末稼働率（注）	非開示	非開示	非開示

（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。



4. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する譲渡予定資産の「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、2025年1月末日時点の情報に基づいて記載しています。

RE-2 丸の内エンブルコート			大分類		生活インフラアセット	
			小分類		住居系アセット	
特定資産の概要						
取得年月日		2021 年 3 月 30 日		特定資産の種類		不動産
取得価格		1, 080, 000, 000 円		鑑定評価額 (価格時点)		1, 200, 000, 000 円 (2025 年 1 月 31 日)
所在地		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 15 番 13 号				
交通		名古屋市営地下鉄名城線、桜通線「久屋大通」駅 徒歩 5 分 名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅 徒歩 7 分 名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅 徒歩 12 分				
土地	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 1515 番地		建物	建築年月日	2016 年 3 月 4 日
	建蔽率	80% (注)			構造／階数	鉄骨造陸屋根 12 階建
	容積率	600%			延床面積	2, 789. 50 m ²
	用途地域	商業地域			設計者	源建築設計事務所
	敷地面積	396. 68 m ²			施工者	株式会社杉本組
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
賃貸可能面積		2, 154. 78 m ²		稼働率		96. 9%
ML 会社		株式会社リオ・コンサルティング		ML 種別		パス・スルー型
PM 会社		株式会社リオ・コンサルティング		信託受託者		－
担保設定の有無		なし		予想最大損失率 (PML 値)		3. 0%
主要テナント		個人				
特記事項： 本物件は、現状名古屋市駐車場条例が定める駐車場附置台数が確保されていませんが、名古屋市建築指導課に報告し、その見解により今後入居者からの需要を適切に把握し、需要があった場合には近隣駐車場を借り受ける等して適切に対応する方針です。						

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域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。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	2,154.78㎡
賃貸面積	2,088.20㎡
テナント数	64
年間賃料収入	60百万円
敷金、保証金	4百万円

	2023年8月～2024年1月	2024年2月～7月	2024年8月～2025年1月
契約月額賃料合計	4百万円	5百万円	5百万円
期末稼働率	87.8%	100.0%	96.9%



5. 取得先及び譲渡先の概要

＜本取得の取得先＞

名 称	株式会社ジェイ・エス・ビー
所 在 地	京都府京都市下京区因幡堂町 655 番地
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 森 高広
事 業 内 容	学生会館・学生寮・学生専用マンションの企画開発 学生マンション及び大学福利厚生施設の経営コンサルタント マンション・学生寮・ビルの運営管理業務 住宅・学生単身生活情報誌「学生下宿年鑑」の出版 プロパティマネジメント業務 損害保険代理業務 インターネットによる情報提供
資 本 金	43 億 473 万 850 円 (2025 年 4 月 30 日現在)
設 立 年 月 日	1990 年 7 月 27 日
純 資 産	414 億 9,413 万 3 千円 (2025 年 4 月 30 日現在)
総 資 産	897 億 8,243 万 3 千円 (2025 年 4 月 30 日現在)
大 株 主 及 び 持 株 比 率 (2025 年 4 月 30 日現在)	岡 靖子 33.90% (株) UH Partners 2 7.45% 日本マスタートラスト信託銀行 (株) (信託口) 7.10% 光通信 (株) 6.78% OM インベストメント (株) 5.37% (株) UH Partners 3 3.65% (株) 日本カストディ銀行 (信託口) 2.96% GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) 2.30% 森トラスト (株) 1.91% (株) シティビルサービス 1.71%
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、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会社との間には、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会社との間には、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。

＜本譲渡の譲渡先＞

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譲渡先との間には、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。

6. 物件取得者等の状況

該当事項はありません。



7. 媒介の概要

＜本取得＞

本取得に係る媒介者は、株式会社長谷工ライブネットです。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。

＜本譲渡＞

本譲渡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。

8. 決済方法等

＜本取得＞

引渡時一括での決済を予定しています。

＜本譲渡＞

引渡時一括での決済を予定しています。

9. 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

本取得の売買契約は、「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ものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合（以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。）には、相手方当事者は、相当の期間を定めて催告した上で、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して売買代金全額より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額の違約金を請求できるものとされています。

10. 今後の見通し

本取引による本投資法人における運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。



1 1. 鑑定評価書の概要

< 取得予定資産 >

鑑定評価書の概要					
物件名称		Uni E' meal 三重大学前			
鑑定評価額		980,000,000			
鑑定評価機関		JLL 森井鑑定株式会社			
価格時点		2025 年 6 月 1 日			
項目		内容（単位：千円）		概要等	
収益価格		980,000		DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
	直接還元法による収益価格		995,000	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	非開示（注）			
		可能総収益		非開示（注）	
		空室等損失等		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	土地	非開示（注）	
			建物他	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)		50,609	
	④ 一時金の運用益		0	－	
	⑤ 資本的支出		1,840	ER 記載の今後 12 年間ににおける修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上	
	純収益（NCF）(③＋④－⑤)		48,768		
	還元利回り		4.9%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を適用して査定	
	DCF 法による収益価格		964,000		
	割引率		4.7%	三方法（金融資産の利回りに不動産の個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、還元利回りとの関係から求める方法）による割引率を比較考量して査定	
	最終還元利回り		5.1%	還元利回りを基準として、期間リスク等を総合的に勘案し査定	
積算価格		967,000			
	土地比率		36%		
	建物比率		64%		
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。



<譲渡予定資産>

鑑定評価書の概要			
物件名称	丸の内エンブルコート		
鑑定評価額	1,200,000,000		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2025年1月31日		
項目	内容（単位：千円）		概要等
収益価格	1,200,000		DCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力が高いと判断し、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	1,220,000		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
⑥ 運営収益	67,157		
可能総収益	70,730		現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、本物件の中長期的な競争力を勘案の上、標準化した想定賃料等に基づき計上
空室等損失等	3,573		空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、本物件の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定
⑦ 運営費用	18,685		
維持管理費	1,553		現行契約内容等に基づく実績値を考慮のうえ計上
水道光熱費	1,035		実績額に基づき計上
修繕費	2,725		ERの年平均修繕費を計上
PMフィー	2,014		現行契約内容等に基づく実績値を考慮のうえ計上
テナント募集費用等	3,874		想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の費用水準を参考に査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	土地	941	実績額に基づき、地価動向及び負担水準を考慮して査定
	建物他	5,116	実績額に基づき査定（償却資産を含む）
損害保険料	415		実績額に基づき計上
その他費用	1,007		実績額に基づき計上
⑧ 運営純収益（NOI）（①－②）	48,471		
⑨ 一時金の運用益	72		運用利回りを1.0%として査定
⑩ 資本的支出	3,280		ERの年平均更新費について設計監理費を考慮のうえ計上
純収益（NCF）（③＋④－⑤）	45,264		
還元利回り	3.7%		類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件等を考慮し、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	1,190,000		
割引率	3.8%		類似不動産の取引事例との比較から求める方法と、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を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考として査定
最終還元利回り	3.9%		還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,560,000		
土地比率	64.5%		
建物比率	35.5%		
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

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



<別紙>

(イ)「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件名称」は、取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・「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取得に係る売買契約に記載された不動産の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類を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、本取得に係る売買契約に記載された不動産の売買代金（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。
- ・「交通」については、産業・ビジネスアセットは徒歩分数を記載しています。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。
- ・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。
- ・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、本投資法人が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、2025年6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。

- ・「PM会社」は、取得予定資産の取得後にPM会社となる予定の者を記載しています。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。
- ・「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。
- ・「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地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。
- ・「主要テナント」は、2025年6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。
- ・「特記事項」には、2025年6月末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。

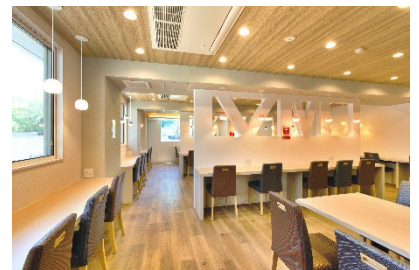
(ロ)「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「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、2025年6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。
- ・「テナント数」は、2025年6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。
- ・「年間賃料収入」は、2025年6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、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2025年6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、2025年6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。
- ・「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。



< 添付資料 >

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び地図



【取得予定資産の地図】





参考資料 2 本取引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. 2	6. 2	2021 年 6 月 23 日
		L0- 2	松阪 ロジスティクス センター	692	1. 1	4. 9	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	0F- 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
		0F- 2	葵タワー	2, 300	3. 8	5. 3	2021 年 6 月 23 日
		0F- 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. 8	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. 5	－	－
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- 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. 1	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. 9	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 スル有松	565	0. 9	5. 1	2024 年 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



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)
		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
		RE-18	Uni E' meal 三重 大学前	960	1.6	5.3	2025 年 9 月 1 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	5.1	6.3	2023 年 6 月 1 日
	小計／平均			34,001	55.5	-	-
	合計／平均			61,286	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取得に係る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、物件番号LO-1～3、OF-1～3、IL-1～2、RE-1～13、RL-1、RT-1については2025年1月31日、IL-3～4、RE-14～17については2024年11月30日、取得予定資産（RE-18）については2025年6月1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取得に係る売買契約に記載された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。