



2023年9月29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

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

加藤 貴将

問合せ先 財務企画部長

湯口 光次

TEL：03-6281-6880

国内不動産の取得に関するお知らせ（ソシオ安城東栄町B棟）

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、下記のとおり資産の取得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

| | |
|--------------|-------------------------------|
| 取得予定資産 | 不動産 |
| 物件名称 | ソシオ安城東栄町B棟（以下「本物件」といいます。） |
| 取得予定価格（注1） | 683百万円 |
| 鑑定評価額 | 778百万円 |
| 鑑定NOI利回り（注2） | 6.2% |
| 取得先 | 後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。 |
| 取得資金 | 未定であり、決定次第お知らせします。 |
| 媒介の有無 | 有り |
| 取得決定日 | 2023年9月29日 |
| 契約締結日 | 2023年9月29日 |
| 取得予定日（注3） | 2024年2月1日から同年2月末日までの間で別途合意する日 |
| 代金支払日 | 取得日に全額支払い |

(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「本件売買契約」といいます。）に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。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。

(注3) 本件売買契約は、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及びその他これに類する契約をいいます。）に該当します。当該本件売買契約においては、売主又は買主が当該本件売買契約に違反し、違反により当該本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができますが、当該本件売買契約においては、買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており（なお、買主は売買実行日までに、売買代金の資金調達を完了するよう努力するものとされています。）、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、資金の借入れ等



が完了できずに当該物件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、違約金の支払いに伴う本投資法人の財務及び分配金等への影響はありません。

2. 取得及び賃借の理由

本投資法人は日本の東西中心地をつなぐ東海地域地域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。今般、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、本物件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、2023年4月27日付本投資法人の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に合致しています。

（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と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。

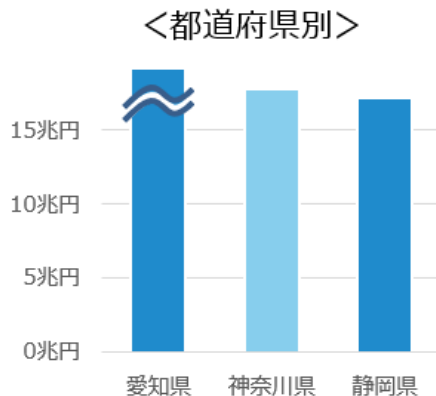
本物件を取得するに当たり、重視したポイントは以下のとおりです。

■産業集積を背景とした本物件の投資価値（取得のポイント）

①「産業地域」の持続的経済を背景とする住居系アセット

- ✓ 日本で最も製造業が集積する愛知県に存する住居系アセット
- ✓ 立地する安城市は、製造業の集積する豊田市、岡崎市、刈谷市、西尾市に隣接し、製造品出荷額等は全国16位
- ✓ 市内にはグローバルシェアの高い自動車部品工場が多数集積

<製造品出荷額等の全国ランキング>

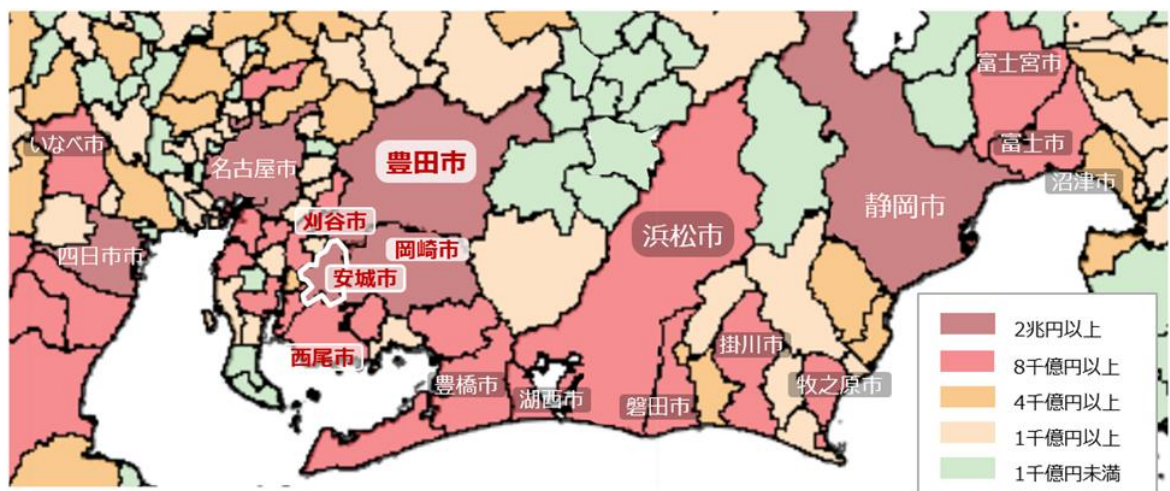


<重点投資地域市町村別>

| | | |
|-----|------|---------|
| 1位 | 豊田市 | 15.17兆円 |
| 9位 | 名古屋市 | 3.30兆円 |
| 14位 | 四日市市 | 2.76兆円 |
| 15位 | 岡崎市 | 2.58兆円 |
| 16位 | 安城市 | 2.52兆円 |
| 21位 | 静岡市 | 2.12兆円 |
| 22位 | 浜松市 | 1.97兆円 |
| 24位 | 西尾市 | 1.75兆円 |
| 26位 | いなべ市 | 1.72兆円 |
| 28位 | 湖西市 | 1.67兆円 |
| 29位 | 刈谷市 | 1.58兆円 |

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

<製造品出荷額等の市町村別マップ>



(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

- ②「産業地域」の人口は、豊田市、岡崎市、安城市、刈谷市の公共交通機関近辺に集積
- ✓ 日本を代表する豊田市から複数の市を跨いで広がる産業地域において、実際に人口が集積するのは交通利便性の良い鉄道沿線の地域

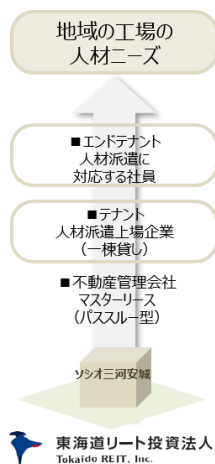
<1kmメッシュによる人口総数の分布（2020年国勢調査）>



(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

- ③名鉄名古屋本線の「新城駅」から約10分の国道1号沿いの好立地であり賃貸住宅の希少なエリア
- ✓ 産業地域を横断する鉄道沿いであり、岡崎市、刈谷市、豊田市へのアクセス良好
 - ✓ 本物件は名鉄名古屋本線・西尾線「新城」駅から東方約1kmに位置
 - ✓ 北方約350mにスーパーマーケットがある他コンビニエンスストアや飲食店等も徒歩圏内
 - ✓ 「新城」駅前には食料品、日用雑貨、薬局などが入る「イトーヨーカドー安城店」や総合病院である「八千代病院」があるなど、生活に必要な環境を具備
- ④テナントは、産業集積の豊富なニーズを捉えて人材派遣を行う上場企業であり社宅として利用
- ✓ シングルタイプの間取りである社員寮タイプの住宅系アセット
 - ✓ 地域における製造業の人材ニーズを享受するアウトソーシング企業が一棟借り上げ
 - ✓ 付近の工場のアウトソーシングニーズに合わせて派遣する人材用の社宅として活用
 - ✓ 周辺には大規模工場が多く存し、近隣の工場や倉庫等への通勤者の他、近隣に工場を保有する法人や工場運営業務を受託する法人、工場に従業員を派遣する人材派遣会社等の豊富な代替ニーズあり

<地域ニーズへの対応>



<地図>





3. 取得予定資産の内容

| | | | | | |
|--|-------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| RE-5 ソシオ安城東栄町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 | | |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | 2024年2月1日から同年2月末日までの間で別途合意する日 | | 特定資産の種類 | 不動産 | |
| 取得予定価格 | 683,000,000円 | | 鑑定評価額 (価格時点) | 778,000,000円 (2023年9月1日) | |
| 所在地 | 愛知県安城市東栄町五丁目13番地5 | | | | |
| 交通 | 名鉄名古屋本線 新安城駅 徒歩10分 | | | | |
| 土地 | 地番 | 愛知県安城市東栄町五丁目13番5 | 建物 | 建築年月日 | 2008年4月23日 |
| | 建蔽率 | 60% | | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造6階建 |
| | 容積率 | 200% | | 延床面積 | 2,296.40㎡ |
| | 用途地域 | 準住居地域 | | 設計者 | エポネット株式会社 |
| | 敷地面積 | 1,349.46㎡ | | 施工者 | 不明 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| 賃貸可能面積 | 1,844.97㎡ | | 稼働率 | 100.0% | |
| ML会社 | 未定 | | ML種別 | パス・スルー型 | |
| PM会社 | 未定 | | 信託受託者 | - | |
| 担保設定の有無 | なし(注1) | | 戸数 | 89戸 | |
| 主要テナント | 非開示(注2) | | | | |
| 特記事項: | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・東側隣接地からフェンスの基礎の一部が本件土地に越境しています。当該越境に関しては、売買実行日までに売主の責任と負担において覚書を締結する予定です。なお、当該隣接地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・建物状況調査報告書等によると、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、売買実行日までに売主の責任及び負担において是正を完了することを合意しています。 | | | | | |
| (注1)「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。 | | | | | |
| (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 | 1,844.97㎡ | | | | |
| 賃貸面積 | 1,844.97㎡ | | | | |
| テナント数 | 1 | | | | |
| 年間賃料収入 | 50百万円 | | | | |
| 敷金、保証金 | 8百万円 | | | | |
| 稼働率の推移 | 2023年4月 | 2023年5月 | 2023年6月 | 2023年7月 | 2023年8月 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

4. 取得先の概要

当該物件の取得先は、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、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

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

該当事項はありません。

7. 決済方法等

取得予定資産の取得に係る取得資金は未定です。なお、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

第5期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び第6期（2024年2月1日～2024年7月31日）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。

9. 鑑定評価書の概要

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|---------------|--|
| 物件名称 | ソシオ安城東栄町B棟 | |
| 鑑定評価額 | 778,000,000円 | |
| 鑑定評価機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 2023年9月1日 | |
| 項目 | 内容（単位：千円） | 概要等 |
| 収益価格 | 778,000 | 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 | 782,000 | 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 | 52,530 | |
| 可能総収益 | 52,530 | 現行使用料、市場水準を考慮。 |
| 空室等損失等 | 0 | |
| ②運営費用 | 10,143 | |
| 維持管理費 | 1,608 | 見積額を妥当と判断し計上。 |
| 水道光熱費 | 1,540 | 賃貸面積当たり230円/坪と査定。 |
| 修繕費 | 1,449 | ER記載「修繕更新費用」の年平均値の30%。 |
| PMフィー | 1,575 | 有効総収入の3%と査定。 |
| テナント募集費用等 | 0 | |
| 公租公課 | 3,544 | 2023年度課税標準より査定。 |
| 損害保険料 | 324 | 見積額を妥当と判断し計上。 |
| その他費用 | 100 | 賃貸面積当たり15円/坪と査定。 |
| ③運営純収益(NOI)(①-②) | 42,386 | |
| ④一時金の運用益 | 85 | 運用利回り1.0%が標準的と判断。 |
| ⑤資本的支出 | 3,381 | ER記載「修繕更新費用」の年平均値の70%。 |
| 純収益(NCF)(③+④) | 39,090 | |
| 還元利回り | 5.0% | DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定。 |
| DCF法による収益価格 | 774,000 | |
| 割引率 | 4.5% | 市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定。 |
| 最終還元利回り | 5.2% | 不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを判定し、査定。 |
| 積算価格 | 478,000 | |
| 土地比率 | 68.8% | |
| 建物比率 | 31.2% | |
| 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。 | |

以上

* 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 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





参考資料2 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 | 13.6 | 6.3 | 2021年 6月23日 |
| | | L0-2 | 松阪ロジスティク スセンター | 692 | 1.5 | 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 | 22.8 | 5.0 | 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 | 3.5 | 6.5 | 2021年 6月23日 |
| | | OF-2 | 葵タワー | 2,300 | 5.0 | 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 | 1.3 | 6.0 | 2022年 1月31日 |
| | 小計/平均 | | | | 21,912 | 47.8 | - |
| 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 | 9.6 | 5.6 | 2021年 6月23日 |
| | | RE-2 | 丸の内 エンブルコート | 1,080 | 2.4 | 4.7 | 2021年 3月30日 |
| | | RE-3 | エンブルエール 草薙駅前 | 2,000 | 4.4 | 5.9 | 2021年 6月23日 |
| | | RE-4 | エンブルエール 草薙 | 750 | 1.6 | 6.6 | 2021年 6月23日 |
| | | RE-5 | ソシオ安城 東栄町B棟 | 683 | 1.5 | 6.2 | (注6) |
| | 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 | 26.0 | 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 | 6.8 | 6.1 | 2023年 6月1日 |
| 小計/平均 | | | | 23,963 | 52.2 | - | - |
| 合計/平均 | | | | 45,875 | 100.0 | 5.5 | - |

(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、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）、RTはその他アセット（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、本件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、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、本件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）日を記載しています。

(注6) ソシオ安城東栄町B棟の取得（予定）年月日は、2024年2月1日から同年2月末日までの間で別途合意する日になります。