



2022年1月25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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（静岡マシンヤード（底地））

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。

なお、かかる新規取得資産の取得の相手方は、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ことから、本資産運用会社は投信法に基づき、2022年1月25日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、相手方は本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、相手方との間で取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

## 記

## 1. 取得の概要

取得予定資産（注1）	不動産を信託財産とする信託の受益権
物 件 名 称	静岡マシンヤード（底地）（以下「本物件」といいます。）
取得予定価格（注2）	600百万円
鑑定評価額	717百万円
鑑定NOI利回り（注3）	6.0%
取 得 先	後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
取 得 資 金	借入金（注4）及び自己資金
媒 介 の 有 無	無し
取 得 決 定 日	2022年1月25日
契 約 締 結 日	2022年1月31日
取 得 日	2022年1月31日
代 金 支 払 日	2022年1月31日

(注1) 契約締結日に三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」については、取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約書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3) 「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有期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4) 借入金の詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」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、産業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。

（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。

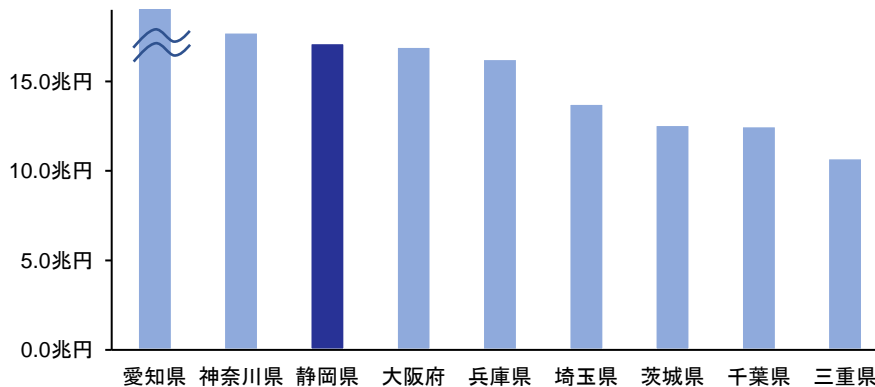
（注2）「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。

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可能な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。2020年の製造品出荷額等において、静岡県は約17兆円と全国3位の製造業の集積地であり、その中央部に位置しています。



（出所）2020年工業統計より本資産運用会社が作成

#### ②東名高速道路のインターチェンジに隣接した好立地でありながら、まとまった規模のある希少な底地アセット（産業インフラ型）

- ✓ 東名高速道路静岡インターチェンジ至近であり（約0.4km）高速道路利用による広域の需要を捕捉可能
- ✓ 静岡市街地と静岡インターチェンジを結ぶ県道84号（通称「インター通り」）（約0.4km）へのアクセスも良好で、静岡市中心部や周辺都市への移動にも優れる
- ✓ 国際拠点港湾で北米、アジア、欧州に定期コンテナ航路がある清水港へも高速で約25分であり、貿易関連のニーズ対応も可能
- ✓ 周辺は産業集積に加え、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良好
- ✓ JR東海道線「静岡駅」から3km圏内と好アクセス





- ③テナント（借地権者）は、幅広く産業地域のニーズがあり、成長分野である土木・建設機械の賃貸（建機レンタル）企業
  - ✓ 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
  - ✓ テナントは専用の事務所棟や機械設備への投資を行っていることもあり、固着性が高いものと考えられる

- ④スポンサーの CRE 提案によるスポンサー開発物件
  - ✓ メインスポンサーであるヨシコン株式会社が、地域のネットワークを活用して確保した底地を活用
  - ✓ 土木・建設機械の賃貸（建機レンタル）企業の CRE ニーズを捕捉し、投資法人の保有を交えた CRE 提案により実現

■本物件の CRE ストーリー

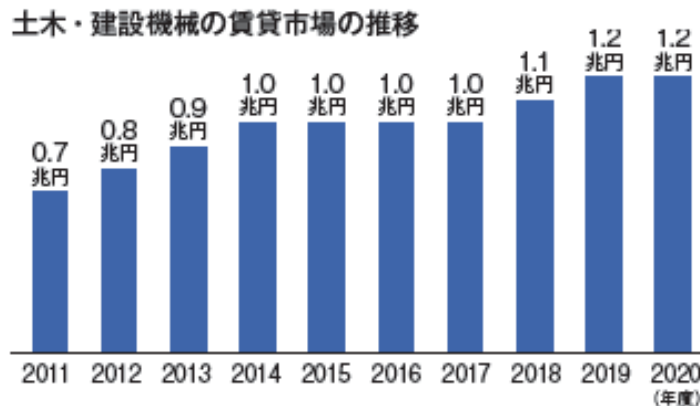
本物件は、CRE ニーズを活用したスポンサーの開発したパイプラインです。建設業のアウトソーシングの潮流の中で、土木・建設機械の所有から利用の流れを捕捉しながらサービス産業の底堅い CRE ニーズに応じることで実現しました。具体的には、土木・建設機械の賃貸（建機レンタル）企業が産業地域のニーズを取り込むため、賃貸する土木・建設機械を配置しながら整備も行うマシンヤード及び事業所を必要としていた中、スポンサーが確保した底地を提供し、必要な事務所棟の建築もスポンサーグループ企業が請け負うことで開発がなされました。

本投資法人が当該底地に投資を行いながら、当該土木・建設機械の賃貸（建機レンタル）企業に土地貸しを行い、当該企業がスポンサーグループ企業の開発した事務所棟等を保有する予定です。

< CRE 提案による賃貸不動産の開発 >



< 土木・建設機械の賃貸市場の推移 >



(出所) 特定サービス産業動態統計調査～土木・建設機械における物品賃貸業～より本資産運用会社が作成



3. 取得予定資産の内容

IL-1 静岡マシンヤード (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)		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年1月31日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	600,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	717,000,000円 (2021年11月30日)	
所在地	静岡県静岡市駿河区西脇字上新田148番1				
交通	JR東海道本線「静岡」駅より南方約2.6km				
土地	地番	静岡県静岡市駿河区西脇字上新田148番1	建物	建築年月日	-
	建ぺい率	60%		構造/階数	-
	容積率	200%		延床面積	-
	用途地域	準工業地域		設計者	-
	敷地面積	6,219.80㎡		施工者	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
賃貸可能面積	6,219.80㎡		稼働率	100.0%	
ML会社	-		ML種別	-	
PM会社	ヨシコン株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2022年1月31日 (注1)		信託期間満了予定日	2032年1月31日 (注2)	
担保設定の有無	なし (注3)				
主要テナント	非開示 (注4)				
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、周囲に水路が存在することから、当該水路に係る占用許可を取得することで接道しています。信託受託者は、売主から当該許可を承継する予定です。</li> <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> </ul>					

(注1) 「信託設定予定日」は、信託受託者との間で締結され、又は締結される予定の信託契約における信託設定の予定日を記載しています。

(注2) 「信託期間満了予定日」は、信託受託者との間で締結され、又は締結される予定の信託契約における信託期間の満了予定日を記載しています。

(注3) 「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4) 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(注)	
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)

(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. 取得先の概要

名称	ヨシコン株式会社
所在地	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12
代表者の役職・氏名	代表取締役 吉田尚洋
事業内容	不動産開発業、不動産賃貸業他
資本金	1億円(注)
設立年月日	1969年1月13日
純資産	218億円(注)
総資産	318億円(注)
大株主及び持株比率	ワイズ株式会社(27.85%)(注)
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	取得先は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の約10.4%を保有しています。また取得先は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の55.0%を保有しています。
人的関係	本日現在において、本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役のほか、本資産運用会社の役職員計6名が当該会社からの出向者です。
取引関係	取得先は、本投資法人のサポート会社として、スポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供をしています。
関連当事者への該当状況	取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者に該当します。

(注) 2021年9月30日現在のものです。「純資産」および「総資産」については連結財務諸表の数値を記載しています。



5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名（所在地）	前所有者等	前々所有者等
	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
静岡マシンヤード（底地） （静岡県静岡市駿河区西脇 字上新田 148 番 1）	①ヨシコン株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	一部の土地は、1年を超えて所有しているため、記載を省略します。その他の土地は、開示承諾が得られていないため非開示とします。	—
	2017年8月25日、2020年11月5日、 2021年3月29日	—

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かかる取得資金は借入金等です。また、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。詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

8. 今後の見通し

第1期（2021年2月1日～2022年1月31日）、第2期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び第3期（2022年8月1日～2023年1月31日）における運用状況の予想については、精査中のため、判明次第それぞれ公表する予定です。



## 9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	静岡マシンヤード（底地）	
鑑定評価額	717,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	717,000	DCF 法による収益価格を標準に、有期還元法による収益価格からの検証を行って査定
有期還元法（インウッド式）による収益価格	717,000	中長期的に安定的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及び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）	
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	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)	35,885	
④一時金の運用益	101	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、運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
純収益(NCF)(③+④)	35,987	
割引率	5.3%	類似の不動産の割引率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を考慮の上、地代水準や契約残存期間、契約満了時に復帰する更地価格等に鑑み査定
DCF 法による収益価格	717,000	
割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
割合法による価格	642,000	
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。

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>

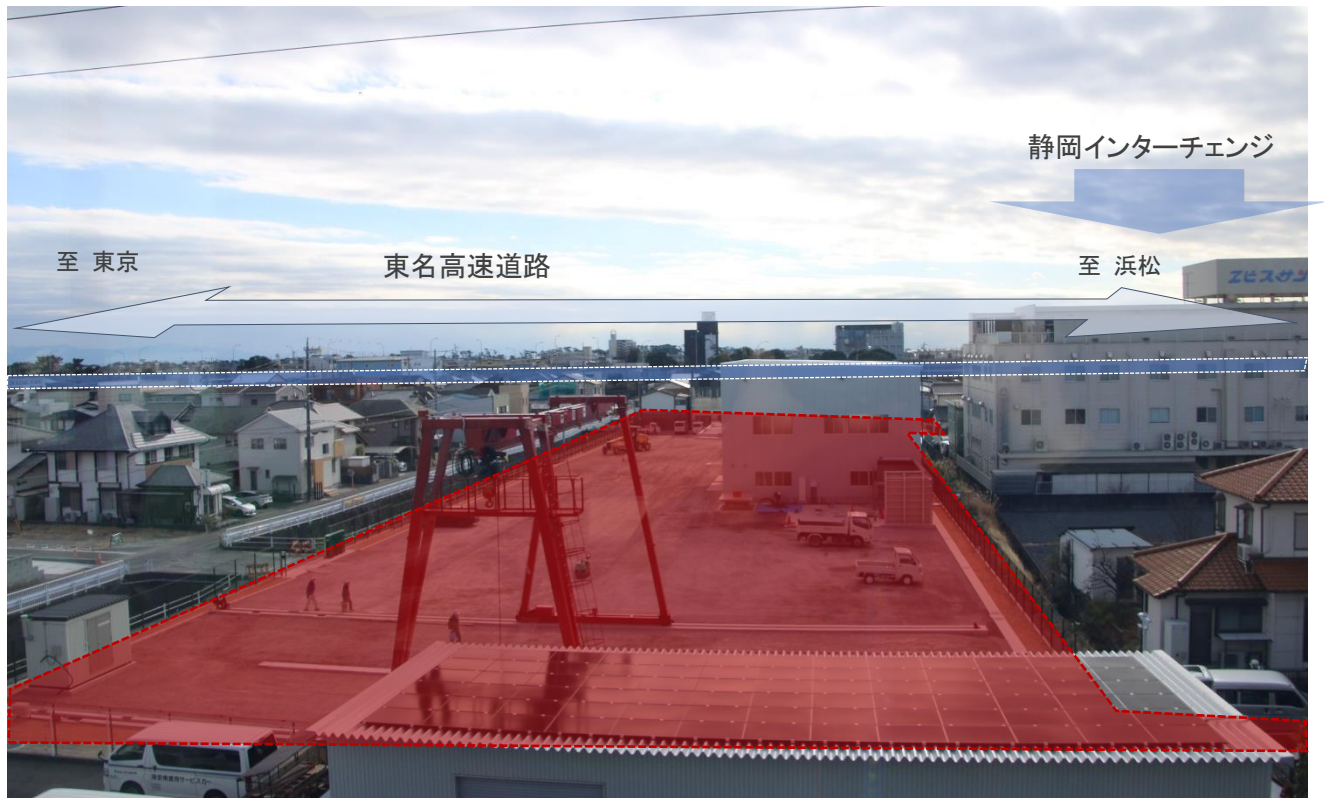
参考資料 1 周辺地図および外観写真

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 周辺地図および外観写真及び地図

【静岡マシンヤード（底地）】



※本投資法人は土地（底地）のみを保有いたします。建物については、テナントが保有する予定です。



## 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	20.1	6.3	2021年6月23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	5.2	6.6	2021年6月23日
		0F-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	-

- (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、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、0F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、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。