



2024年12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

吉田 光博

TEL：03-6281-6882

国内不動産の取得に関するお知らせ (AIG 京都ビル)

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（以下、「取得予定資産」と称します。）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)
産業・ビジネス アセット	OF-3	AIG京都ビル	京都市 下京区	1,510	1,520	4.8%

(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。

- 取得決定日 2024年12月16日
- 契約締結日（予定） 2024年12月16日
- 取得日（予定）  
(注1) 2024年12月19日
- 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- 取得資金 借入金（注2）及び手元資金
- 代金支払日 引渡時に全額支払
- 媒介の有無 あり

(注1) 「取得日（予定）」は、本件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」と称します。）の間で合意の上、変更



されることがあります。  
 (注2) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

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、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) 「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。

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

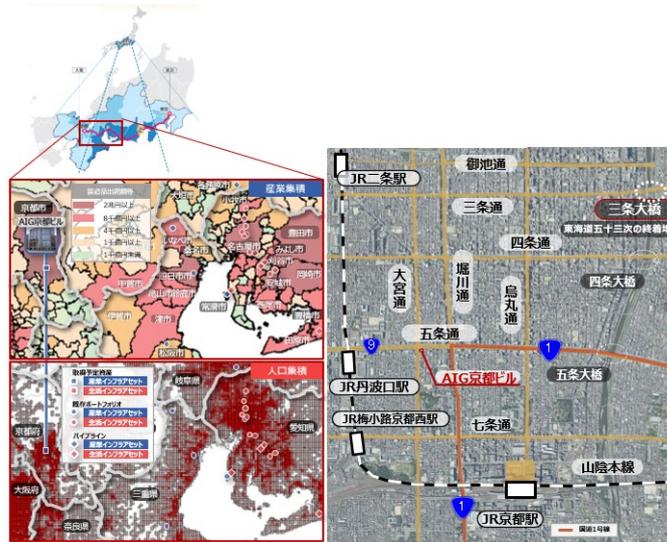
- ① 京都は日本の首都として東京より歴史があり、産業、人口ともに高度に集積
  - ✓ 京都は19世紀に東京に移転するまで約1,000年に亘り、日本の首都が置かれた都市
  - ✓ 長い歴史に培われた文化遺産に加え、企業の資本や商品のクオリティを左右する高度な消費者文化も蓄積
  - ✓ 東海道五十三次の終着地であり、東海道地域と深い歴史的繋がり
- ② 世界で評価される企業が集積する「産業地域」であり、豊富なテナントニーズあり
  - ✓ 古都に集積した資本が育んできた技術や、ノーベル賞受賞者を日本で最も輩出する京都大学を中心とする豊富な人材を背景に企業群は高度な競争力を維持
  - ✓ 類似保有資産であるミッドビルディング四日市が所在する四日市市と京都市の産業は概ね同規模

市町村別 (東海道地域等/愛知以西)		製造品出荷額等	京都市に本社所在のグローバル大企業 時価総額順 (2024年11月末時点)		
1位	豊田市	15.2兆円	1位	任天堂	11.4兆円
6位	大阪市	3.6兆円	2位	村田製作所	4.9兆円
7位	堺市	3.5兆円	3位	ニデック	3.2兆円
8位	神戸市	3.4兆円	4位	京セラ	2.2兆円
9位	名古屋市	3.3兆円	5位	島津製作所	1.2兆円
14位	四日市市	2.8兆円	6位	オムロン株式会社	0.9兆円
15位	岡崎市	2.6兆円	7位	SCREENホールディングス	0.9兆円
16位	安城市	2.5兆円	8位	ローム株式会社	0.5兆円
17位	京都市	2.5兆円	9位	ワコールホールディングス	0.2兆円
18位	姫路市	2.3兆円			

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

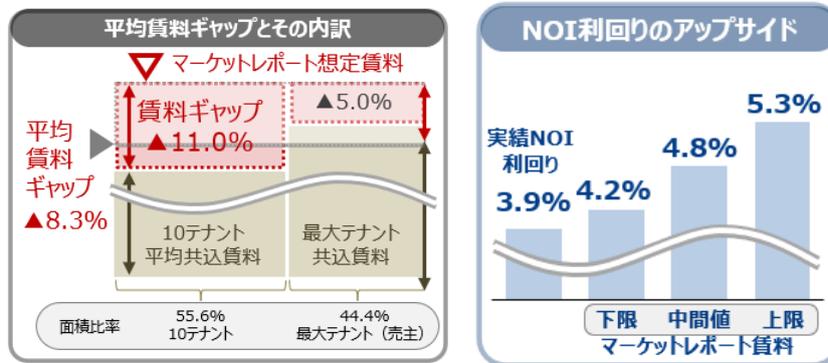
(注) 時価総額は、2024年11月29日時点の終値に発行済株式数を乗ずることで算出しています。

- ③ 京都駅を含むエリアの広域アクセスの良い五条通と大宮通が交差する交通の要衝
  - ✓ 国道1号線の五条大橋を渡る五条通は幅員48m、大宮通は19mと広域へのアクセス良好
  - ✓ 京都市の人口は約140万人であり、市街地を中心に人口が高度に集積



b. テナントの優位性

- ① テナント数 11 (注 1) のマルチテナント物件であり、事務所部分の契約期間は短く、インフレに対応した賃料増額交渉の機会が多い
- ② 需給がひっ迫した環境にあり、賃料ギャップ (注 2) は平均▲8.3%と魅力ある水準で、アップサイド余地が見込める
  - ✓ 賃貸可能面積の 55.6%を占める売主の自己使用部分以外の賃料ギャップは▲11.0%
  - ✓ 産業、行政、損保関連と地域性を映したテナントを擁し、売主以外の 10 テナントの平均面積は 147 m<sup>2</sup>と分散も十分
  - ✓ 賃貸可能面積の 44.4%を占める最大テナントはセール&リースバックであり、密着性を確保



- ③ 京都市全体でも、空室率低下と賃料上昇がみられ、マクロ環境は良好
  - ✓ 空室率は下落傾向で足許 4.1%と空室が限定的な状況
  - ✓ 空室率を反映して、平均賃料は上昇トレンドであり、2024年10月末で、コロナ禍前(2020年1月末)対比で 8.7%上昇

(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、2024年10月末時点のテナント数に1を加算した数値をテナント数としています。

(注 2) 賃料ギャップは、各テナントと締結している賃貸借契約に記載された賃料 (共益費を含みます。以下「契約賃料」といいます。) とマーケットレポート賃料との差額を数値化したものをいいます。今後の運用において、かかる差額分の賃料上昇が実現することを保証するものではありません。なお、「マーケットレポート賃料」とは、シービーアールイー株式会社が査定した一時点におけるAIG京都ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料であり、共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。一定の幅を持って示されていますが、賃料ギャップ算出の際は、中央値で算出しています。

(注 3) 実績NOI利回りは、売主から情報提供された2023年9月から2024年8月の賃料収入 (共益費を含み、売主が自己使用している区画に係る本日現在において締結される予定の賃貸借契約に基づく賃料を加算した金額をいいます。)、駐車場収入及び水道光熱費収入から算出した運営収益から、2023年9月から2024年8月の維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティーマネジメントフィー、公租公課、損害保険料及び消耗品費等を差し引くことで



算出されたNOIを取得予定価格で除することで算出しています。また、マーケットレポート賃料におけるNOI利回りは、シービーアールイー株式会社が査定した一時点におけるマーケットレポート賃料（AIG京都ビルの実績調査に基づく想定成約賃料）のうち、上限値、中間値及び下限値で賃料収入を算出し、賃料収入、不動産鑑定評価書に記載された駐車場収入、水道光熱費収入及び空室等損失から算出した運営収益から、維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティーマネジメントフィー、公租公課、損害保険料及び消耗品費等を差し引くことで算出されたNOIを取得予定価格で除することで算出しています。

<京都市内のオフィスビルの状況>



(出所) 三鬼商事株式会社作成の「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

c. 物件・立地の優位性

- ① 京都市内に損保支店として建築された格調高いスペックを誇る物件であり、駐車場を備え社用車のニーズが高いエリア特性に対応
  - ✓ 非常に好調な運用が継続する既存物件で、同じく損保支店であったミッドビルディング四日市と類似する格調高いスペックの産業・ビジネスアセット
  - ✓ 「産業地域」の中心部にありながら幹線道路へのアクセスも良く、駐車場ニーズの高いテナントに対応可能
- ② 本資産運用会社独自ルートのネットワークを活かしたソーシングであり、グローバルに競争力のある損保の CRE ニーズに対応

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、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

- ・「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件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、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。
- ・「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、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、2024年12月15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、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。
- ・「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。
- ・「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、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貸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。



OF-3 AIG 京都ビル		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	産業・ビジネスアセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年12月19日(予定)	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,510,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,520,000,000円 (2024年11月30日)		
所在地	京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478番地				
交通	JR山陰本線「丹波口」駅 徒歩9分 京福電気鉄道嵐山本線「四条大宮」駅 徒歩10分 京都市営地下鉄「五条」駅 徒歩12分				
土地	地番	京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478番地	建物	建築年月日	2001年9月28日
	建蔽率	80%(注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	600%		延床面積	3,953.55㎡
	用途地域	商業地域		設計者	清水建設株式会社関西事業本部一級建築士事務所
	敷地面積	633.44㎡		施工者	清水建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,661.76㎡	稼働率	100.0%(注2)		
ML会社	—	ML種別	—		
PM会社	シービーアールイー株式会社	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)	10.7%		
主要テナント	非開示(注3)				
特記事項： ・本物件の所在地には、本物件建築後に建物の高さ制限(最高高度：25m)が適用されていますが、本物件の高さは30.9m(用途変更確認申請書記載の建築物の最高の高さ)であるため、本物件は本書の日付現在で既存不適格となっています。 ・外壁全面打診調査が未実施ですが、本投資法人による取得時までに売主において発注される予定です。					

(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) 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、2024年10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。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	2,661.76㎡
賃貸面積(注)	2,661.76㎡
テナント数(注)	11
年間賃料収入(注)	88百万円
敷金、保証金(注)	77百万円

(注) 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、2024年10月末日現在の賃貸面積、テナント数、年間賃料収入及び敷金、保証金に、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売主自己使用分を加算した数値を記載しています。

	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(注1)	88百万円	88百万円	88百万円
期末稼働率(注2)	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 契約月額賃料合計については、各期間の契約月額賃料合計に、売主自己使用分の本日現在において締結される予定の賃貸借契約に基づく月額賃料を6倍した金額を加算した数値を記載しています。各期間において売主が実際に受領した賃料とは異なりますので、ご注意ください。



(注2) 期末稼働率については、各期間末日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。

4. 取得先の概要

取得予定資産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、本投資法人又は本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

本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	AIG 京都ビル	
鑑定評価額	1,520,000,000 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	1,520,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算
直接還元法による収益価格	1,560,000	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	118,235	
可能総収益	125,061	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	6,826	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
② 運営費用	46,341	
維持管理費	8,559	見積額に基づき計上
水道光熱費	15,459	実績額に基づき計上
修繕費	4,305	ERの年平均修繕費を計上
PM フィー	3,000	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	791	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	3,461	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	8,519	実績額に基づき査定 (償却資産を含む)
損害保険料	795	見積額に基づき計上
その他費用	1,449	実績額に基づき計上
③ 運営純収益 (NOI) (①-②)	71,893	
④ 一時金の運用益	858	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	10,270	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)	62,481	
還元利回り	4.0%	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	1,500,000	
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	4.2%	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	1,940,000	
土地比率	69.7%	
建物比率	30.3%	
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。	



\*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



【取得予定資産の地図】





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	11.4	6.3	2021年 6月23日	
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	692	16	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	19.2	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	3.0	6.5	2021年 6月23日	
		OF-2	葵タワー	2,300	4.2	5.3	2021年 6月23日	
		OF-3	AIG 京都ビル	1,510	2.8	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	1.1	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	3.1	4.5	2024年 2月2日	
	小計/平均				25,110	46.1	—	—
	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	8.1	5.6	2021年 6月23日
RE-2			丸の内 エンブルコート	1,080	2.0	4.6	2021年 3月30日	
RE-3			エンブルエール 草薙駅前	2,000	3.7	5.9	2021年 6月23日	
RE-4			エンブルエール 草薙	750	1.4	6.7	2021年 6月23日	
RE-5			ソシオ安城東栄町 B棟	683	1.3	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	0.9	5.3	2024年 2月2日	
RE-7			プレミアムキャッ スル豊山	510	0.9	5.3	2024年 2月2日	
RE-8			ソシオ刈谷今岡町	1,134	2.1	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	0.9	5.2	2024年 2月2日	
RE-10			プレミアムキャッ スル鳴海	655	1.2	5.1	2024年 2月2日	
RE-11			プレミアムキャッ スル有松	565	1.0	5.1	2024年 2月2日	
RE-12			プレミアムキャッ スル鶴舞	1,020	1.9	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	1.0	5.1	2024年 2月2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	21.9	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	5.7	6.3	2023年 6月1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)
	小計／平均			29,401	53.9	—	—
	合計／平均			54,511	100.0	5.4	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、その属する「投資対象」の分類に応じて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（生活圈配送・販売型）、RTはその他アセット（生活圈配送・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、保有資産及び取得予定資産に係る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、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、保有資産及び取得予定資産の鑑定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、保有資産又は取得予定資産に係る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（予定）日を記載しています。