



2022年10月27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

国内不動産の取得に関するお知らせ（松阪ロジスティクスセンター）

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	松阪ロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）
取得予定価格（注1）	692百万円
鑑定評価額	749百万円
鑑定NOI利回り（注2）	5.0%
取得先	後記「5.取得先の概要」をご参照下さい。
取得資金	借入金（注3）及び自己資金
媒介の有無	有り
取得決定日	2022年10月27日
契約締結日	2022年10月28日
取得日	2022年11月1日
代金支払日	2022年11月1日

(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) 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、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。

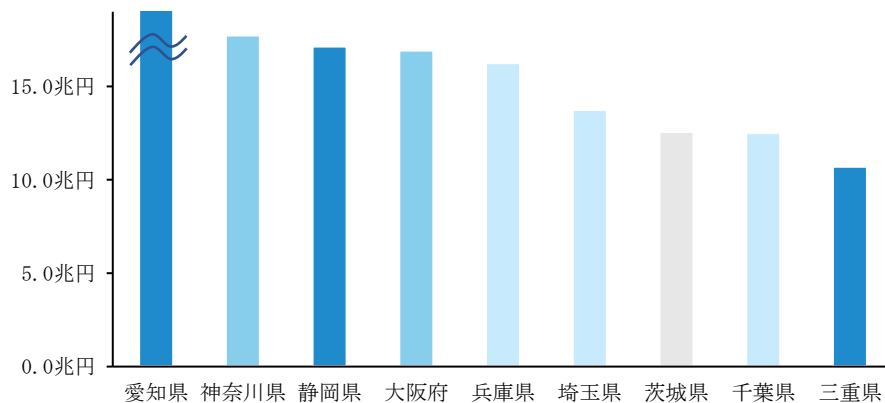
本物件を取得するに当たり、重視したポイントは以下のとおりです。

■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産業地域の豊富な企業ニーズを捕捉する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。愛知県から一体となった産業地域が広がる三重県は、2020年の製造品出荷額等において約11兆円と全国9位の製造業の集積地です。

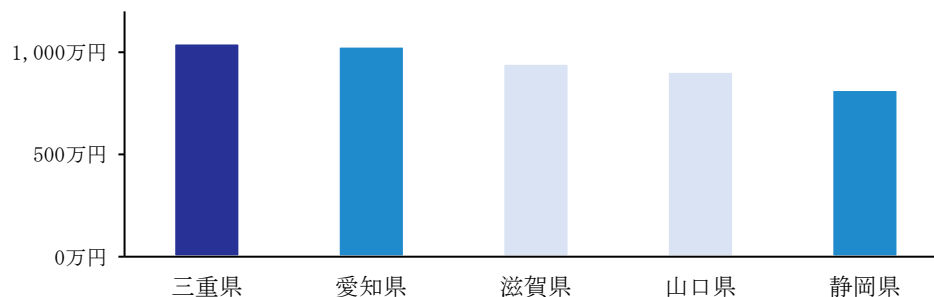
<都道府県別製造品出荷額等>



(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

特に、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等は、全国第一位であり、製造業の集積により持続的な地域経済が成り立っていることが分かります。

<生産年齢人口一人当たり製造品出荷額等>



(出所) 2020年の工業統計及び国勢調査より本資産運用会社が作成

(注) 生産年齢人口は15歳以上64歳以下の2020年における人口総数



- ② 三重県の産業地域を貫く伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジ至近でありながら、津市、松阪市の市街地を後背地とする好立地
- ✓ 産業が集積する三重県の根幹である伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジまで0.35kmであり、アクセス良好
 - ✓ 総面積約50haの規模を持つ天花寺工業団地に隣接する一方で、周辺は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希少な立地
 - ✓ 周辺エリアには、高速道路と並走するJR紀勢本線やJR名松線の駅も点在し、生活インフラを補完
- ③ 三重県の中心エリアである当地には古来より経済発展が見られ、周辺にも製造業などの産業が集積
- ✓ 松阪市・津市を中心とする三重県中南勢エリアは、古来より大阪商人、近江商人と並ぶ日本三大商人である三井グループの基礎を作った三井家などを輩出した伊勢商人が活躍するなど経済が発展
 - ✓ 現在においても、三重県には自動車産業、半導体産業が集積し、伊勢湾岸沿いには、ニッケルの世界有数の生産拠点があるなど重工業を含めた産業が集積
 - ✓ 次世代を睨んだ電気自動車やハイブリッド車を支えるエレクトロニクス製品関連産業による、豊富で中長期で堅調であると考えられる物流ニーズ

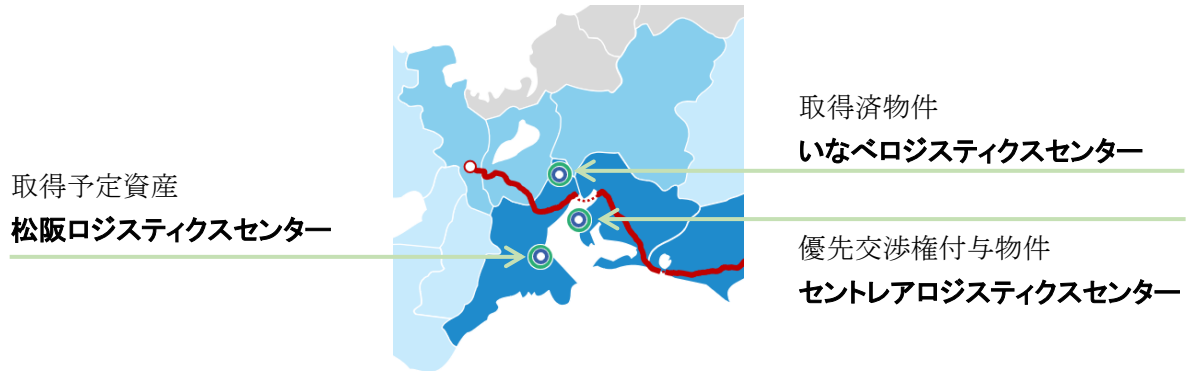


- ④ テナントは、産業地域のニーズを取り込む3rdパーティーロジスティクス
- ✓ テナントとの長期契約により安定キャッシュフローを享受
 - ✓ テナントは地域において増加する物流ニーズを継続的に捕捉しており、固着性が高いものと考えられる
 - ✓ 産業地域の特性から生まれる豊富な荷主が、テナントビジネスを中長期でサポート



- ⑤ スポンサーの目利きを活用しながらの運用会社の独自ルートによるソーシングで、パイプラインを補完
- ✓ IPO 以来、産業地域において構築してきた運用会社の独自ルートを活用
 - ✓ 売主の KT キャピタルは、産業地域における産業インフラセット、生活インフラセットへの投資及び開発に定評があり、今後も協力関係を維持していく方針

3. 本投資法人の物流アセットにおける取得済資産とパイプライン





4. 取得予定資産の内容

L0-2 松阪ロジスティクスセンター		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	物流アセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年11月1日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	692,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	749,000,000円 (2022年9月20日)	
所在地	三重県松阪市嬉野一志町字口山田 957 番 177				
交通	伊勢自動車道「一志嬉野」ICより0.35km				
土地	地番	松阪市嬉野一志町字口山田 957 番 177	建物	建築年月日	2021年7月27日
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建
	容積率	200%		延床面積	3,018.52㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社奥田工務店
	敷地面積	6,708.07㎡		施工者	株式会社奥田工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,014.40㎡		稼働率	100.0%	
ML会社	-		ML種別	-	
PM会社	株式会社JPM		信託受託者	-	
担保設定の有無	なし(注1)				
主要テナント	非開示(注2)				
特記事項:					
・本件土地の隣接地との境界について、書面による境界確認が未了ですが、本日現在、本投資法人の費用負担において速やかに境界確認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。					

- (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(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。



5. 取得先の概要

名 称	株式会社 KT キャピタル
所 在 地	愛知県名古屋市中区丸の内1丁目17番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 玉野善教
事業内容	1. 不動産の売買、交換、賃貸借、仲介並びに管理業務 2. 建築工事業、土木工事業
資本金	99 百万円
設立年月日	2001 年 11 月 16 日
純資産	取得先の同意を得られていないため非開示としています。
総資産	取得先の同意を得られていないため非開示としています。
大株主及び持株比率	取得先の同意を得られていないため非開示としています。
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。

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
該当事項はありません。

8. 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。

9. 今後の見通し
第3期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び第4期（2023年2月1日～2023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。



10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	松阪ロジスティクスセンター	
鑑定評価額	749,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年9月20日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	749,000	DCF 法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による収益価格	773,000	標準的かつ安定的と認められる標準化純収益を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	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)	34,471	
④一時金の運用益	99	運用利回り 1.0%として査定
⑤資本的支出	565	ER 等を基礎に時間価値を勘案して求めた額をベースに類似事例等を考慮して、修繕費：資本的支出=3：7 で配分して査定 (CM フィーを含む)。
純収益 (NCF) (③+④)	34,005	
還元利回り	4.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による収益価格	738,000	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	700,000	
土地比率	25.5%	
建物比率	74.5%	
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。	

(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



<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 物件写真及び地図

【松阪ロジスティクスセンター】





取得済物件
いなペロジスティクスセンター



優先交渉権付与物件
セントレアロジスティクスセンター



取得予定資産
松阪ロジスティクスセンター



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	19.7	6.3	2021年 6月23日
		L0-2	松阪 ロジスティクスセ ンター	692	2.2	5.0	2022年 11月1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	5.1	6.5	2021年 6月23日
		OF-2	葵タワー	2,300	7.3	5.6	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				11,442	36.2	-
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	13.9	5.7	2021年 6月23日
		RE-2	丸の内 エンブルコート	1,080	3.4	4.9	2021年 3月30日
		RE-3	エンブルエール 草薙駅前	2,000	6.3	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	37.8	5.0	2021年 6月23日
	小計/平均				20,180	63.8	-
合計/平均				31,622	100.0	5.6	-

- (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）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。