



AIG京都ビル



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc. (証券コード：2989)

資産運用会社



東海道リート・マネジメント株式会社
Tokaido REIT Management Co.,Ltd.



- 本資料は、2024年12月16日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（AIG京都ビル）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産の運用を受託する東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

産業地域のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資

AM会社独自ルート

CREニーズ

既存物件類似特性

「産業地域」のビジネス需要を取込む初の京都物件

AIG京都ビル

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

取得予定価格

15.1億円

鑑定NOI利回り

4.8%

鑑定評価額

15.2億円

本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

①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

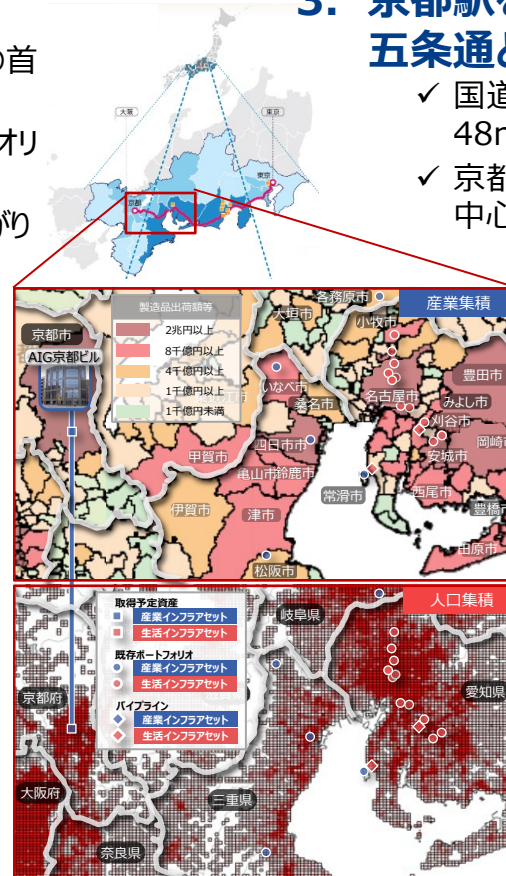
- ✓ 古都に集積した資本が育ててきた技術や、ノーベル賞受賞者を日本で最も輩出する京都大学を中心とする豊富な人材を背景に企業群は高度な競争力を維持
- ✓ 類似保有資産であるミッドビルディング四日市が所在する四日市市と京都市の産業は概ね同規模

市町村別 (東海道地域等/愛知以西)	製造品出荷額等	京都府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を作成

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



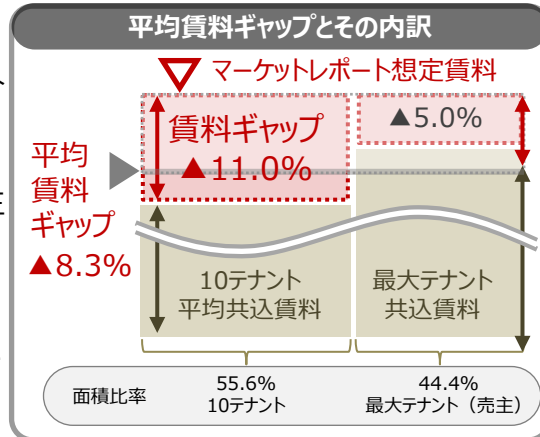
(注) バイライン (将来的に本投資法人が取得する可能性のある候補物件) については、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

産業地域のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資

②テナントの優位性

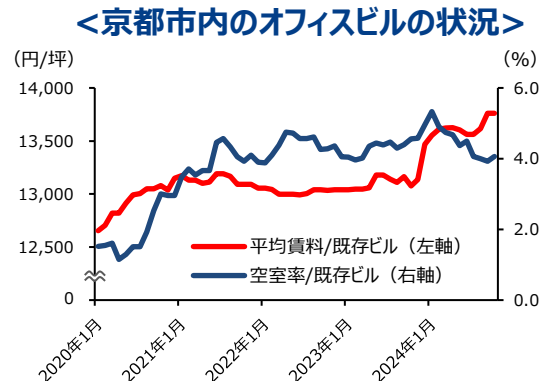
1. テナント数11のマルチテナント物件であり、事務所部分の契約期間は短く、インフレに対応した賃料増額交渉の機会が多い
2. 需給がひっ迫した環境にあり、賃料ギャップは平均▲8.3%と魅力ある水準で、アップサイド余地が見込める

- ✓ 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147m²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

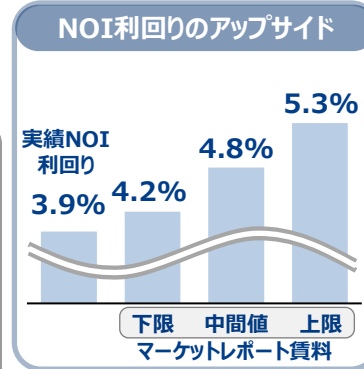
- ✓ 空室率は下落傾向で足許4.1%と空室が限定的な状況
- ✓ 空室率を反映して、平均賃料は上昇トレンドであり、2024年10月末で、コロナ禍前(2020年1月末)対比で8.7%上昇



(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

③物件・立地の優位性

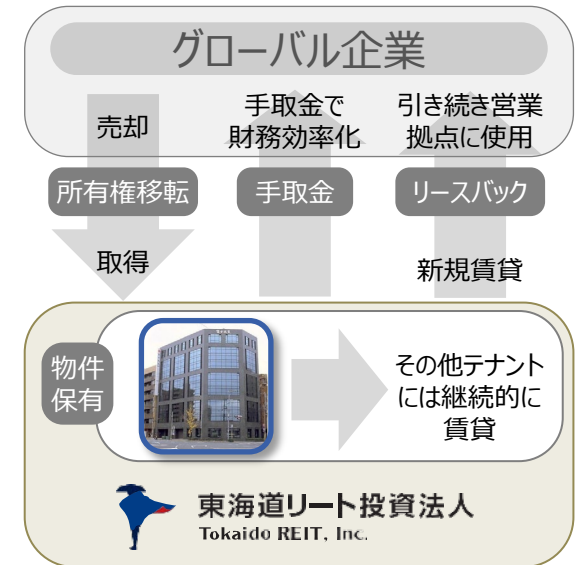
1. 京都市内に損保支店として建築された格調高いスペックを誇る物件であり、駐車場を備え社用車のニーズが高いエリア特性に対応



交差点に面するAIG京都ビル

- ✓ 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. AM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



記載する数値は、別途注記する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

- (P2) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIを取得予定価格で除した値を、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、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。
「坪単価」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、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月額賃料を加算した金額をいいます。以下「契約賃料」といことがあります。）の合計を契約面積の合計で除することで算出しています。
「京都府に本社所在のグローバル大企業時価総額」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。
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8月末現在のテナント数に1を加算した数値をテナント数としています。以下同じです。
- (P3) 賃料ギャップは、契約賃料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。
実績NOI利回りは、売主から提供された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京都ビルのサンプル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。
「密着性」とは、テナントが当該物件を拠点として利用している等の理由により、賃貸借契約終了後においても、更新等によりテナントが当該物件に留まる蓋然性を指します。