



2024年1月17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：03-6281-6882

国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定に関するお知らせ（ソシオ安城東栄町B棟）並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（各務原インダストリアルセンター（底地）他計9物件）

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、2023年付9月29日付「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）」（その後の訂正を含みます。）で取得を公表したソシオ安城東栄町B棟について取得予定日及び取得資金を決定し、また、国内不動産及び国内不動産信託受益権計9物件（以下、ソシオ安城東栄町B棟と併せて「取得予定資産」と総称します。）の取得及びこれに伴う貸借の開始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)
底地アセット (産業インフラ型)	IL-2	各務原インダストリアルセンター (底地)	岐阜県 各務原市	1,688	1,800	4.5%
住居系 アセット	RE-5	ソシオ安城東栄町 B棟	愛知県 安城市	683	778	6.2%
	RE-6	プレミアムキャッ スル小牧中央	愛知県 小牧市	500	520	5.3%
	RE-7	プレミアムキャッ スル豊山	愛知県 西春日井郡	510	553	5.3%
	RE-8	ソシオ刈谷今岡町	愛知県 刈谷市	1,134	1,180	5.1%
	RE-9	プレミアムキャッ スル三河安城	愛知県 安城市	510	524	5.2%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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)
住居系 アセット	RE-10	プレミアムキャッ スル鳴海	愛知県 名古屋市	655	716	5.1%
	RE-11	プレミアムキャッ スル有松	愛知県 名古屋市	565	586	5.1%
	RE-12	プレミアムキャッ スル鶴舞	愛知県 名古屋市	1,020	1,130	4.6%
	RE-13	プレミアムキャッ スル瑠璃光イース ト・ウエスト	愛知県 名古屋市	544	625	5.1%
合計／平均			—	7,809	8,412	5.0%

(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又は信託受益権売買契約書（以下「本件売買契約」と総称します。）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。

- (1) 取得決定日 2023年9月29日（ソシオ安城東栄町B棟）及び2024年1月17日（各務原インダストリアルセンター（底地）他計9物件）
- (2) 契約締結（予定）日（注1） 2023年9月29日（ソシオ安城東栄町B棟）、2024年1月17日（各務原インダストリアルセンター（底地）及びソシオ刈谷今岡町）、並びに2024年2月2日（プレミアムキャッスル小牧中央他計7物件）
- (3) 取得予定日（注2） 2024年2月2日
- (4) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金 2024年1月17日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注3）、借入金（注4）及び手元資金
- (6) 代金支払日 引渡時に全額支払
- (7) 媒介の有無
- ① あり
    - ・各務原インダストリアルセンター（底地）
    - ・ソシオ安城東栄町B棟
    - ・プレミアムキャッスル小牧中央
    - ・プレミアムキャッスル豊山
    - ・プレミアムキャッスル三河安城
    - ・プレミアムキャッスル鳴海
    - ・プレミアムキャッスル有松
    - ・プレミアムキャッスル鶴舞
    - ・プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト
  - ② なし
    - ・ソシオ刈谷今岡町

(注1) 取得予定資産のうち、プレミアムキャッスル小牧中央、プレミアムキャッスル豊山、プレミアムキャッスル三河安城、プレミアムキャッスル鳴海、プレミアムキャッスル有松、プレミアムキャッスル鶴舞、及びプレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエストについては、現受益者とヨシコン株式会社間で締結した、2023年9月29日付信託受益権売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約の締結日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



(注2) 「取得予定日」は、本件売買契約に記載された不動産又は各信託受益権の取得予定日又は本日決定した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、本投資法人及び各取得予定資産に係る現所有者又は現受益者（以下「売主」と総称します。）の間で合意の上、変更されることがあります。なお、ソシオ安城東栄町B棟に係る本件売買契約は、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本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。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

## 2. 取得及び貸借の理由

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と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、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、2023年10月30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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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。  
■産業集積を背景とした取得予定資産 10 物件の投資価値（取得のポイント）

1 各務原インダストリアルセンター（底地）

a. エリアの優位性

- ① エリアに集積する航空機・宇宙産業はグローバルでの成長産業
  - ✓ 航空機産業は世界で 130 兆円規模(注1)の影響がある成長産業であり、宇宙関連の更なる成長も期待される
  - ✓ 国が指定したアジア No. 1 航空宇宙産業クラスター形成特区(注2)に位置
- ② サプライチェーンや安全保障の観点から、航空機産業の振興は国策
  - ✓ 航空機は、国際的な物流・移動手段の要であり、国民経済が依拠する重要な産業
  - ✓ 航空機産業において、産業育成の観点からサプライチェーンの充実による競争力の拡大は国策であり、安全保障上も重要
- ③ 豊富な産業ニーズが見込める産業集積地に立地
  - ✓ 各務原市は、製造品出荷額等で岐阜県 1 位であり、豊富な製造業の需要に対応
  - ✓ 航空機製造業等の集積では、事業所数をはじめ全国上位

(注1) 経済産業省 関東経済産業局 産業部 製造産業化航空宇宙・自動車産業室が発行した「航空機産業の動向と参入のタイミング」より本資産運用会社が引用

(注2) 「アジア No. 1 航空宇宙産業クラスター形成特区」とは、欧米先進地域と肩を並べ、アジア等新興国の追随を許さない航空宇宙産業の一大集積地の形成を図るため、総合特別区域法（平成 23 年法律第 81 号。その後の改正を含みます。）に基づき国から指定を受けた国際戦略総合特区をいいます。



所在地	岐阜県各務原市 蘇原興亜町
敷地面積	30,728.00㎡
用途地域	工業専用地域
エンドテナント	航空部品メーカー



岐阜県 製造品出荷額等		
1位	各務原市	7,601億円
2位	大垣市	5,445億円
3位	可児市	4,852億円
4位	中津川市	4,380億円

航空機・同付属品製造業			
	事業所数	従業者数	製造品出荷額
1位	愛知県	愛知県	東京都
2位	岐阜県	岐阜県	愛知県
3位	栃木県	兵庫県	岐阜県

(出所) 2020 年工業統計より本資産運用会社が作成

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



b. テナントの優位性

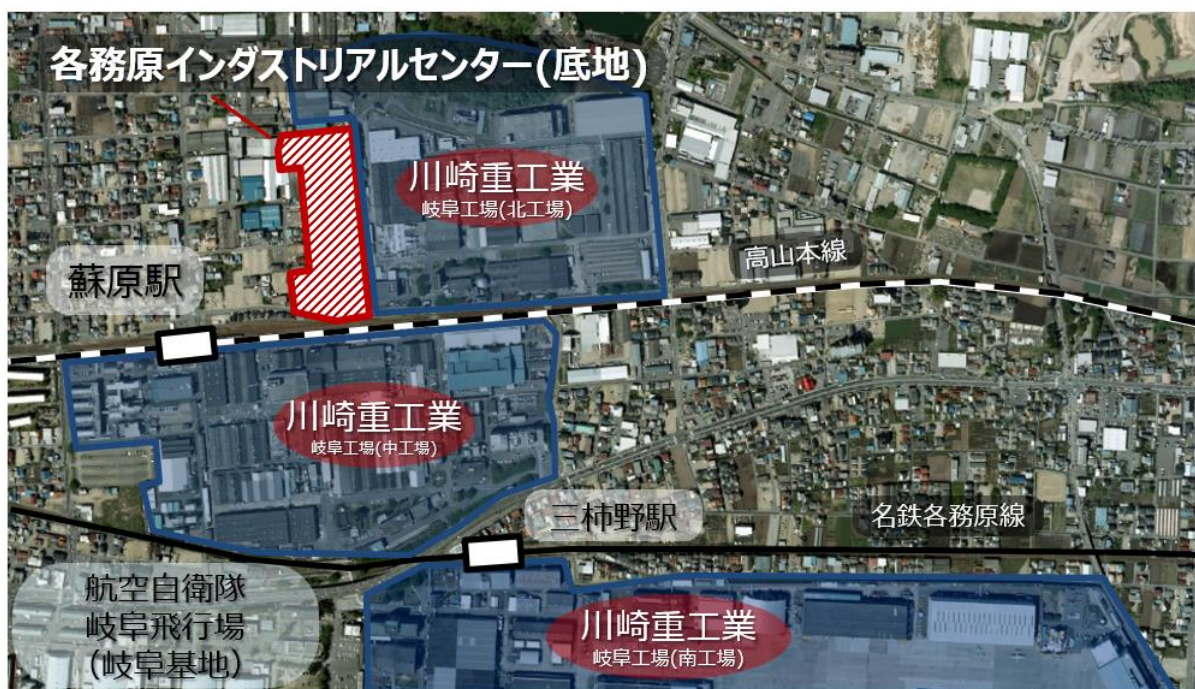
- ① 官民ニーズを捉える川崎重工業株式会社（以下「川崎重工業」といいます。）の工場に隣接（川崎重工業の時価総額は5,000億円超（注1））
  - ✓ 川崎重工業は、三菱重工業株式会社と並び、日本の航空機産業を牽引
  - ✓ 岐阜工場は川崎重工業の重要拠点であり、ボーイングの1次サプライヤーとして航空機部品を製造
- ② 主なエンドテナント（注2）の親会社は航空部門を保有
  - ✓ 主なエンドテナントの親会社の企業グループは、東証プライム市場に上場する大手製造企業
  - ✓ 祖業は航空機事業であったが、現在は生活インフラ系の重工業等を中心とする競争力ある事業ポートフォリオが特徴
  - ✓ 航空部品も担うボーイング、エアバスと直接取引する1次サプライヤー
- ③ エンドテナントはサプライチェーンの一部である航空機部品メーカーであり、製造拠点への定着率が高い
  - ＜エンドテナントの強み＞
    - ✓ 航空機部品に必須な特殊工程（注3）を通じて高度な品質を保証
    - ✓ 海外機体メーカー／国内機体メーカーの特殊工程承認を得て材料切断から塗装に至る一貫した部品加工を実施
    - ✓ 立地を活かして川崎重工業のサプライチェーンの一部としての機能も担う

（注1）本日現在の川崎重工業の時価総額を記載しています。

（注2）「エンドテナント」とは、借り受けた各物件について、賃貸借契約に基づき実際に使用収益している者を総称している、典型的には、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。なお、各務原インダストリアルセンター（底地）については、本投資法人は、底地に係る信託受益権のみを取得して建物は保有しない予定であるため、本投資法人が各務原インダストリアルセンター（底地）上の建物をエンドテナントに賃貸することはありませんが、説明の便宜のため、各務原インダストリアルセンター（底地）上の建物の賃借人をエンドテナントと記載しています。以下同じです。

（注3）「特殊工程」とは、溶接、熱処理、表面処理、接着・成形など、製造後に品質検査できない工程をいいます。

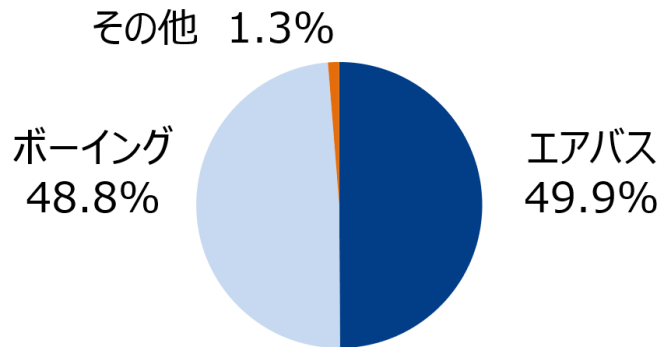
＜周辺地図＞



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

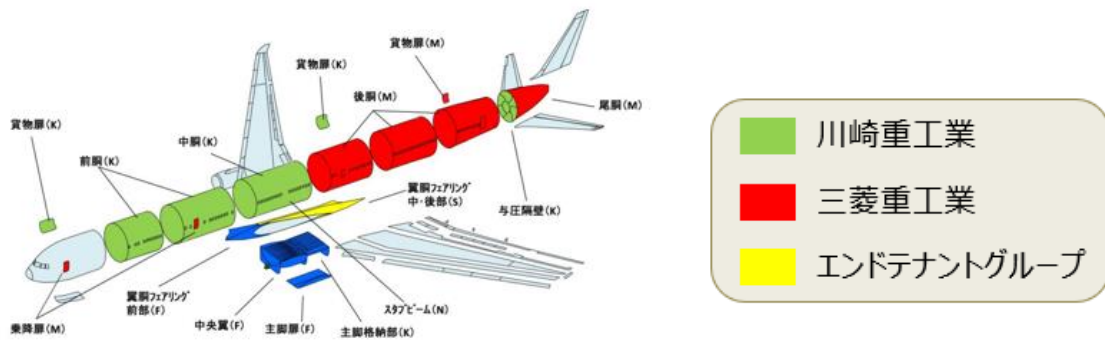


<2022年運航機数シェア>



(出所) Cirium 及び日本航空機開発協会開示資料より本資産運用会社が作成

<最新のボーイング 777X の日本メーカー分担図>



(出所) 日本航空機開発協会「民間航空機関連データ集」より本資産運用会社が作成

<エンドテナントの業務内容>

軽合金部品加工	航空機機体組立
複合部品加工	航空装備品製造

c. 物件・立地の優位性

- ① 蘇原駅から徒歩3分、かつ住宅地からのアクセスが良い
  - ✓ 最寄りの蘇原駅近隣には人口集積があり、工場就業者を中心とした企業城下町を形成
- ② 日本最古の飛行場として、日本の航空機産業を牽引した航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）至近に位置
  - ✓ 第一次大戦後、航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）(注)を舞台にフランスから技術が導入され、日本の航空機産業がスタート
  - ✓ 川崎重工業が1922年に飛行場の隣接地に工場（岐阜工場）(注)を開設
  - ✓ 航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）には、航空機部品を一手に扱う部隊や、航空装備品の試験を担当する飛行開発実験団が配備

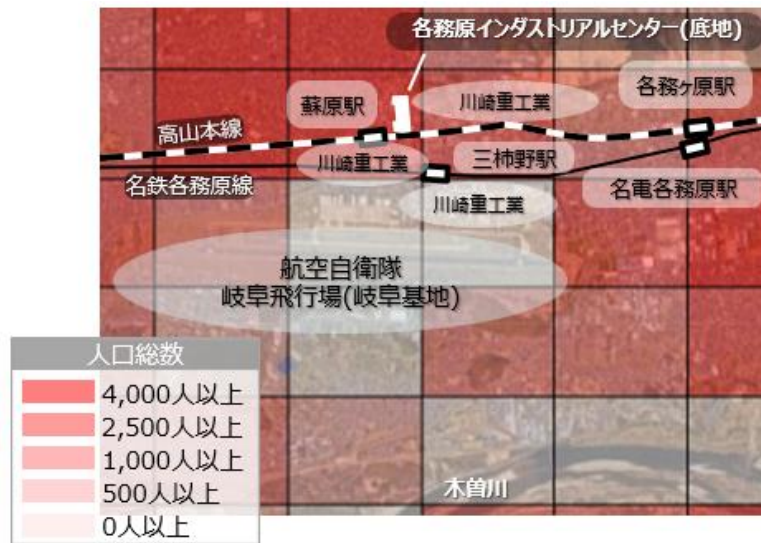
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ③ 建物所有者の親会社は産業アセットに精通している PM 会社
- ✓ PM 会社は、産業不動産に深く携わる、工場等アセットのノウハウを蓄積する産業ノウハウ保有会社であり、本投資法人は産業ノウハウ保有会社とのリレーションを通じて本物件を取得
  - ✓ 本投資法人は、スポンサー等の「産業地域」の知見を活かしながらも、産業ノウハウ保有会社との協業を活かしてノウハウを醸成・エンドテナントとの長期的なリレーションの構築を図る

(注) 航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）及び川崎重工業の岐阜工場は、本投資法人の取得予定資産ではありません。

＜各務原インダストリアルセンター（底地）周辺の人口集積＞



(出所) 2020 年国勢調査より本資産運用会社が作成



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

<本投資法人とエンドテナント間の賃貸借スキーム>



(注) 本投資法人は、土地の信託受益権を取得予定であり、実際の土地賃貸人は株式会社 SMBC 信託銀行となります。

## 2 住居系アセット9物件

- ① 「産業地域」の持続的経済を背景とする住居系アセットのポートフォリオ
- ✓ 日本で最も産業集積が認められる愛知県に存する住居系アセットのポートフォリオ
  - ✓ 愛知県の中でも、産業集積が濃いエリアに立地
  - ✓ 9物件の住居系アセットは、大きく4つの魅力的なエリアに分散
  - ✓ 日本でも有数の産業集積が濃いエリアであり、強い経済を裏付けに人口集積も進展

<住居系アセット9物件リスト>

立地	物件名	取得予定価格	鑑定NOI利回り
小牧市・豊山町エリア	プレミアムキャッスル小牧中央	500百万円	5.3%
	プレミアムキャッスル豊山	510百万円	5.3%
刈谷市エリア	ソシオ刈谷今岡町	1,134百万円	5.1%
安城市エリア	ソシオ安城東栄町B棟	683百万円	6.2%
	プレミアムキャッスル三河安城	510百万円	5.2%
名古屋市エリア	プレミアムキャッスル鳴海	655百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル有松	565百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル鶴舞	1,020百万円	4.6%
	プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	544百万円	5.1%

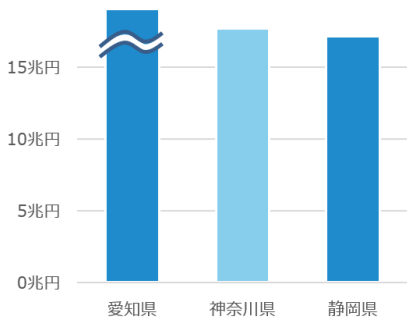
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。





＜製造品出荷額等の全国ランキング及び製造品出荷額等の愛知県内のランキング＞

＜都道府県別＞



＜市町村別 製造品出荷額等＞

順位	市町村	製造品出荷額等 (兆円)
1位	豊田市	15.17兆円
2位	名古屋市	3.29兆円
3位	岡崎市	2.57兆円
4位	安城市	2.51兆円
5位	田原市	1.76兆円
6位	西尾市	1.74兆円
7位	刈谷市	1.58兆円
8位	小牧市	1.45兆円
9位	東海市	1.44兆円
10位	豊橋市	1.39兆円

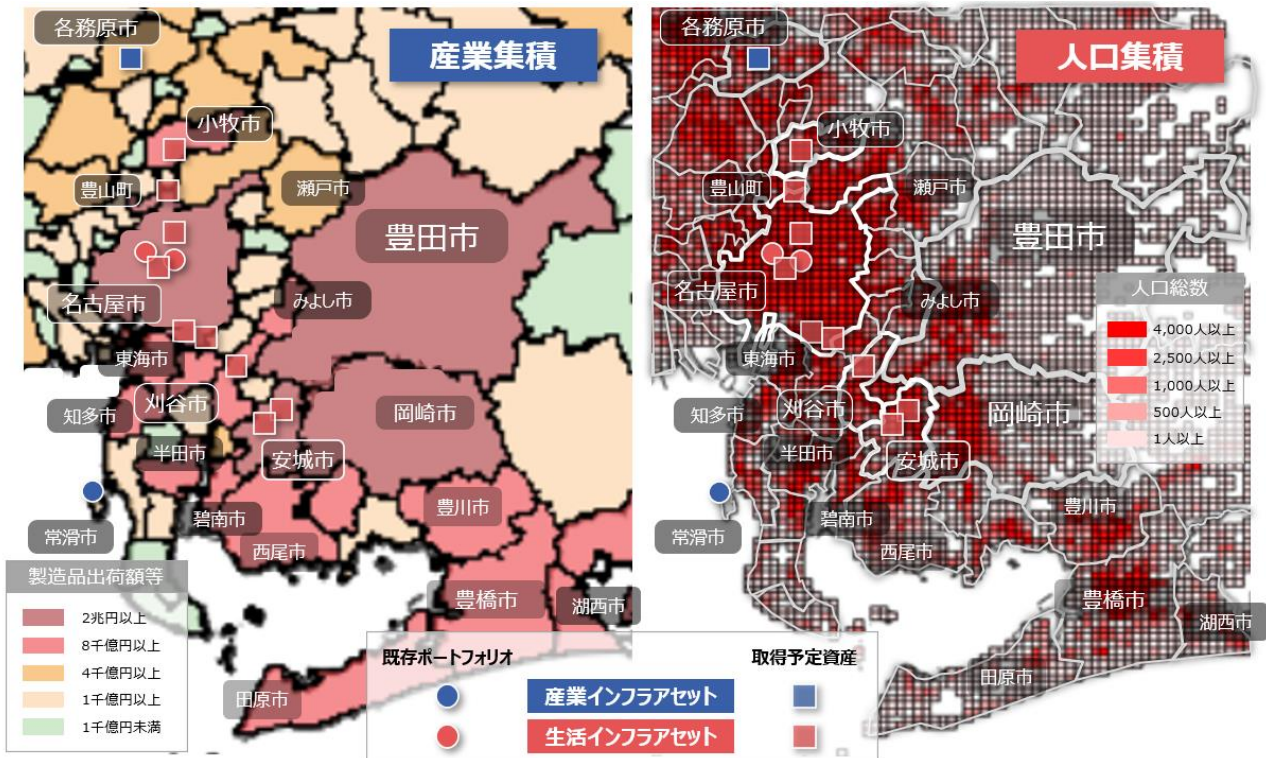
＜1 km<sup>2</sup>当たり 製造品出荷額等＞

順位	市町村	製造品出荷額等 (億円)
1位	高浜市	408億円
2位	大府市	372億円
3位	みよし市	336億円
4位	東海市	331億円
5位	大口町	327億円
6位	刈谷市	314億円
7位	安城市	292億円
8位	碧南市	261億円
9位	豊山町	258億円
10位	小牧市	232億円

(出所) 2020年工業統計及び国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」より本資産運用会社が作成

② 産業集積が進むエリアの人口集積がある地域の安定的なアセット

- ✓ 産業集積が濃く、安定的な経済を裏付けとして人口集積が進む複数のエリアに投資。産業も人口も利便性の高い平野部に集中



(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



③ それぞれ特徴的な産業集積により、差別化されたエリアに所在するアセット

**① 小牧市・豊山町エリア**

航空自衛隊 岐阜飛行場 (岐阜基地)

1. エリアは航空宇宙産業のメッカ
2. 2空港と東名/名神/中央の高速が集まる交通の要衝
3. 航空宇宙産業中心の産業集積
4. 小牧市は物流施設の集積地

**④ 名古屋市エリア**

1. 地域の産業集積を背景とした安定性
2. 名古屋駅へのアクセスが良く、既存物件に近接

名古屋市都市部

製造品出荷額等

- 1,000億円以上の区
- 1,000億円未満の区
- 取得予定資産
- 取得済資産

名古屋緑区/北区

1. 産業地域
2. 高い利便性

製造品出荷額等

- 緑区 2,151億円
- 北区 1,338億円

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

**② 刈谷市エリア**

1. 自動車系第二次産業が集積
2. トヨタグループの本社多数  
豊田自動車、デンソー、トヨタ紡織、トヨタ車体、アイシン、愛知製鋼(刈谷工場)、ジェイテクト
3. 財政力指数が高い(2021年度)
4. 子育て支援や公共サービス充実
5. 将来人口増加が期待されるエリア

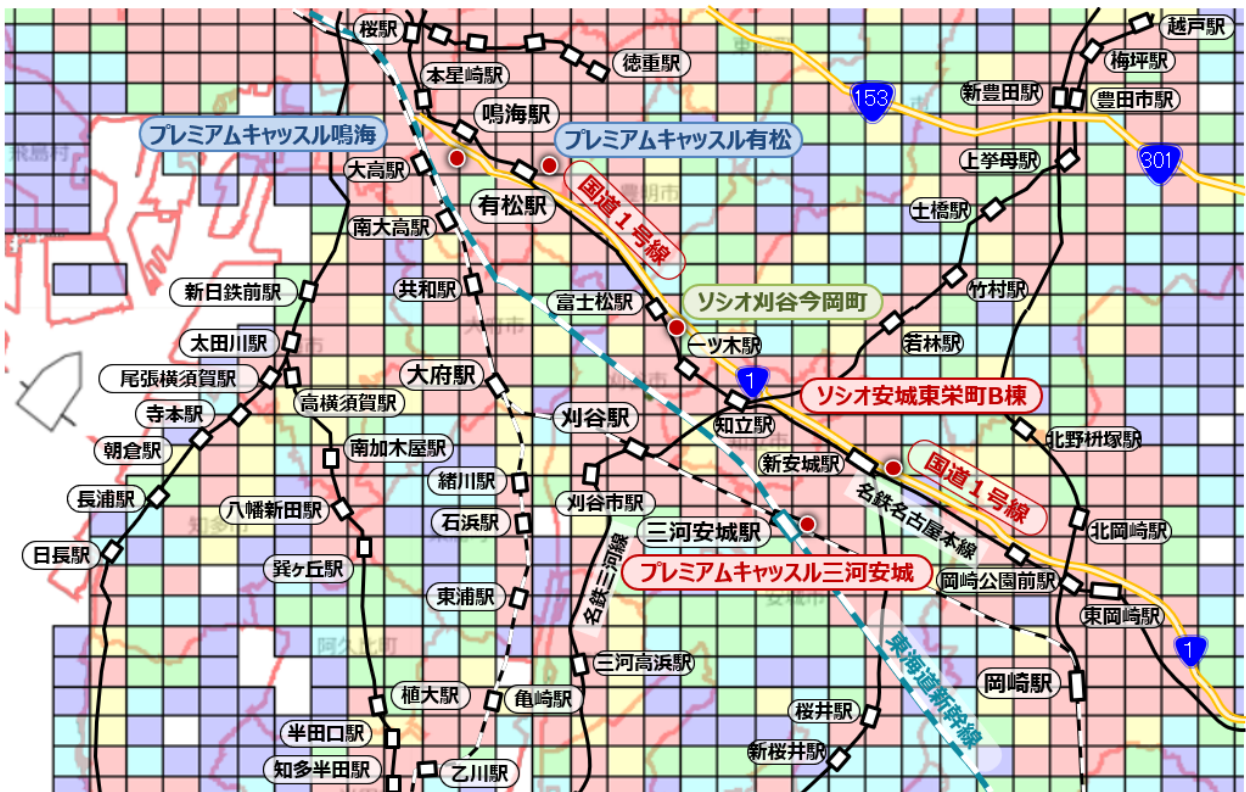
**③ 安城市エリア**

1. 愛知県第4位の工業都市
2. 名古屋市まで30kmと近接
3. 豊田市や碧南市などの内陸や臨海の工業都市に隣接
4. 自動車など大企業が集積

交通機関や幹線道路で  
久ほつながれたエリア

(出所) 「製造品出荷額等」について、2020年工業統計より本資産運用会社が作成

④ 「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周辺に集積

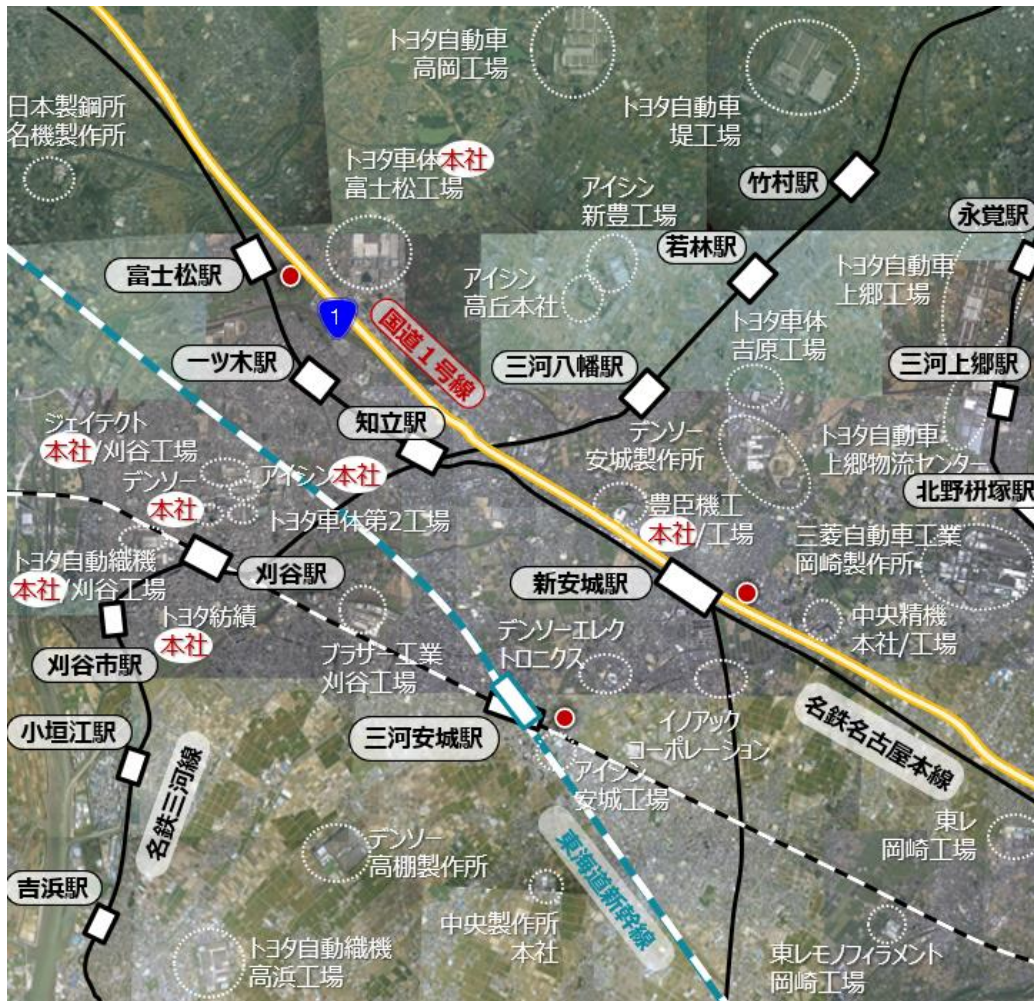


(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



⑤ 刈谷市、安城市エリアには、トヨタグループの関連会社を中心に工場が集積し安定需要を形成



<エリア内に位置する企業の時価総額>

	企業名	時価総額	エリア内 本社◎ 工場○
1位	トヨタ自動車	45.5兆円	○
-	トヨタ車体 (トヨタ自動車子会社)	-	◎
2位	デンソー	7.2兆円	◎
3位	豊田自動織機	4.1兆円	◎
4位	アイシン	1.6兆円	◎
5位	東レ	1.2兆円	○
6位	三菱自動車	0.7兆円	○
7位	プラザー工業	0.6兆円	○
8位	トヨタ紡績	0.4兆円	◎
9位	ジェイテクト	0.4兆円	◎

(2023年11月末日現在)

トヨタグループの関連会社に  
網掛けをしています。

● 取得予定資産

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



### 3 住居系アセット9物件（個別の取得のポイント）

- ①プレミアムキャッスル小牧中央
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 地域中心の駅前立地(名古屋鉄道小牧線小牧駅徒歩約5分)
  - ✓ 近隣に市役所、病院、商業施設が所在
- ②プレミアムキャッスル豊山
  - ✓ 県営名古屋空港から約1km(通勤用航空や国際ビジネスジェット拠点)
  - ✓ 三菱重工業の小牧南工場を中心に航空機産業が集積
  - ✓ 空港と名古屋高速11号小牧線の間の中線の幹線沿いであり、広範囲へのアクセスも良好
- ③ソシオ刈谷今岡町
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ グローバルに競争力がある自動車関連会社に一棟貸し
  - ✓ 名鉄名古屋本線で名古屋駅まで30分
  - ✓ トヨタ車体本社の巨大工場(1km四方規模)至近
  - ✓ 国道1号線沿いで生活インフラも充実しており、駐車場も設置
- ④ソシオ安城東栄町B棟
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 広範囲にアクセスの良い国道1号線沿いであり賃貸住宅の希少なエリア
  - ✓ 名鉄名古屋本線の新安城駅から徒歩約10分
  - ✓ 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
- ⑤プレミアムキャッスル三河安城
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ JRの東海道本線及び東海道新幹線を擁するターミナル駅前立地
  - ✓ エリアには商業施設が集積し、2025年にはらぼーとも開業予定で生活利便性が充実
  - ✓ 三河安城駅より東へ徒歩約4分
  - ✓ グローバルに競争力のある部品メーカーに一棟貸し
- ⑥プレミアムキャッスル鳴海
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 名古屋鉄道名古屋本線鳴海駅より南へ徒歩約5分
  - ✓ 名古屋市緑区は豊明市、刈谷市まで鉄道アクセス良好
  - ✓ 東海道五十三次の40番目として本陣もあった鳴海宿
  - ✓ アクセス良好な国道1号線沿いであり桶狭間の戦いの舞台である鳴海城も至近
- ⑦プレミアムキャッスル有松
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 名古屋鉄道名古屋本線有松駅より北東へ徒歩約12分
  - ✓ 近距離にある医科大学の関係者も多く入居する賃貸マンション
  - ✓ 東海道の有松宿(間宿)として発展
  - ✓ 街道随一の土産物として有松絞りがヒットし古い街並みも残る
- ⑧プレミアムキャッスル鶴舞
  - ✓ 地域経済の中核
  - ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
  - ✓ 栄エリアまで徒歩圏と交通や生活利便性が良い立地
  - ✓ JR東海の中央本線、市営地下鉄鶴舞駅徒歩約4分
  - ✓ 至近の名古屋大学医学部や附属病院のニーズも吸収

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



⑨ プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト

- ✓ 北区は「産業地域」
- ✓ 名鉄小牧線直通の平安通駅に近く、北区をはじめとする製造業が盛んな小牧市等へのアクセスが良く、産業地域の職住近接エリアに立地
- ✓ 生活インフラが整う北区の中心である大曽根駅へ1駅

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。本日取得予定日及び取得資金を決定したソシオ安城東栄町B棟についても参照の便宜のため、あわせて記載しています。以下同じです。

なお、以下に記載する各取得予定資産の「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、2023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各不動産又は各信託受益権の取得予定日又は本日決定した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各不動産又は各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、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一筆の所在地）を記載しています。
- ・「交通」については、住居系アセット、産業・ビジネスアセットは徒歩分数、物流アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、底地アセット（産業インフラ型）及びその他アセット（生活圏配送・販売型）については、最寄りのインターチェンジ等からの距離を記載します。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。なお、底地物件については、登記簿上の土地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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は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（ただし、底地物件については、その土地の）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、2023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。
- ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）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。
- ・「信託設定日」は、本日現在で有効な信託契約（ただし、本投資法人の取得に伴い変更される場合は変更後の信託契約）に基づく信託の設定日又は本日現在において締結される予定の信託契約に基づく信託の設定日を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、本日現在で有効な信託契約（ただし、本投資法人の取得に伴い変更される場合は変更後の信託契約）に基づく信託期間の満了日又は本日現在において締結される予定の信託契約に基づく信託の満了日を記載しています。
- ・「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。
- ・「主要テナント」は、2023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又は信託受託者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。ただし、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合において、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の物件についてはエンドテナントを記載し、底地物件については、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。

- ・「特記事項」には、2024年1月16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

- ・「賃貸面積」は、2023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。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合にはエンドテナントとの間で締結済みの又は締結予定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。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社の間で、ソシオ安城東栄町B棟、プレミアムキャッスル小牧中央、プレミアムキャッスル豊山、ソシオ刈谷今岡町、プレミアムキャッスル三河安城、プレミアムキャッスル鳴海、プレミアムキャッスル有松、プレミアムキャッスル鶴舞及びプレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエストについては、パス・スルー型マスターリース契約が締結される予定です。
- ・「テナント数」は、2023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。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済み又は締結される予定であるの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2023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、当該取得予定資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントとの間で締結されている2023年10月末日現在において有効な賃貸借契約又は本日現在においてエンドテナントとの間で締結が予定されている賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を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。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている又は締結される予定の賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2023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、2023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。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「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、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。





IL-2 各務原インダストリアルセンター (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)		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,688,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	1,800,000,000円 (2023年11月30日)	
所在地 (住居表示)	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目1番				
交通	東海北陸自動車道「岐阜各務原」インターチェンジ北東方約6.5km付近 JR高山本線「蘇原」駅 東方約240m付近 (道路距離)				
土地	地番	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目1番	建物	建築年月日	-
	建蔽率	60%		構造/階数	-
	容積率	200%		延床面積	-
	用途地域	工業専用地域		設計者	-
	敷地面積	30,728.00㎡		施工者	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
賃貸可能面積	30,728.00㎡		稼働率	100.0%	
ML会社	-		ML種別	-	
PM会社	ククレブ・アドバイザーズ株式会社		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2024年2月2日		信託期間満了予定日	2034年1月末日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	各務原プロパティ株式会社				
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件については、土地賃貸借契約を締結して土地を賃貸しています。当該借地権は普通借地権であり、また、建物の賃借人に賃料不払等が生じた場合には地代の支払いの猶予等をする旨の特約が付されています。加えて、同契約終了時にはテナントは本物件を現状有姿で明け渡し、本物件上の建物を賃貸人に無償で譲渡する旨の特約が付されていることから、明渡し後に同建物を解体する場合、当該費用は本投資法人が負担することになります。同契約のその他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> <li>本件土地において、土壤汚染（六価クロム及び鉛による基準不適合）が存在する可能性が高いことが確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディール株式会社に対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「対象地を利用する上での健康被害リスクは低いと評価する」旨の意見を得ています。</li> </ul>					

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	30,728.00㎡
賃貸面積	30,728.00㎡
テナント数	1
年間賃料収入	非開示 (注1)
敷金、保証金	非開示 (注1)

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注2)	- (注2)	非開示 (注1)
期末稼働率	- (注2)	- (注2)	100%

(注1) 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。

(注2) 売主が本物件を所有していない期間であることから、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2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11月30日)		
所在地(住居表示)	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番地5	建物		
	建蔽率	60%		建築年月日	2008年4月23日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途地域	準住居地域		延床面積	2,296.40㎡
	敷地面積	1,349.69㎡		設計者	エポネット株式会社
	所有形態	所有権		施工者	不明
賃貸可能面積	1,844.97㎡	稼働率	100.0%		
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	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				
主要テナント	非開示(注)				
特記事項： 該当事項はありません。					

(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。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,844.97㎡
賃貸面積	1,844.97㎡
テナント数	89
年間賃料収入	50百万円
敷金、保証金	8百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	4百万円	4百万円	4百万円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-6 プレミアムキャッスル小牧中央		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	500,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	520,000,000円 (2023年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県小牧市中央一丁目400番地1				
交通	名古屋鉄道小牧線「小牧」駅 徒歩5分				
土地	地番	愛知県小牧市中央一丁目400番地1	建物	建築年月日	2017年3月15日
	建蔽率	80% (注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	400%		延床面積	1,504.23㎡
	用途地域	商業地域		設計者	石黒建設株式会社
	敷地面積	365.46㎡		施工者	石黒建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,328.40㎡		稼働率	97.8%	
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	個人				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 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。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,328.40㎡
賃貸面積	1,299.24㎡
テナント数	43
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	0円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	2百万円	2百万円
期末稼働率	- (注)	100.0%	95.6%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-7 プレミアムキャッスル豊山		大分類	生活インフラアセット			
		小分類	住居系アセット			
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	510,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	553,000,000円 (2023年11月30日)		
所在地(住居表示)	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字富士176番地					
交通	名古屋鉄道小牧線「味美」駅 徒歩35分					
土地	地番	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字富士176番地		建物	建築年月日	2017年10月24日
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨造陸屋根7階建	
	容積率	200%		延床面積	1,816.13㎡	
	用途地域	第一種住居地域		設計者	見田建築設計事務所	
	敷地面積	1,822.00㎡		施工者	株式会社本陣	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
賃貸可能面積	1,726.24㎡		稼働率	91.9%		
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行		
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日		
担保設定の有無	なし					
主要テナント	個人					
特記事項： 該当事項はありません。						

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,726.24㎡
賃貸面積	1,586.62㎡
テナント数	50
年間賃料収入	35百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	3百万円	3百万円
期末稼働率	- (注)	98.3%	98.3%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-8 ソシオ刈谷今岡町		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,134,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,180,000,000円 (2023年11月30日)		
所在地(住居表示)	愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地1				
交通	名古屋鉄道名古屋本線「富士松」駅 徒歩12分				
土地	地番	愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地1	建物		
	建蔽率	60% (注1)		建築年月日	2007年7月30日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		延床面積	2,178.83㎡
	敷地面積	1,786.28㎡		設計者	株式会社マルタ設計 一級建築士事務所
	所有形態	所有権		施工者	株式会社鴻池組 名古屋支店
		所有形態	所有権		
賃貸可能面積	2,073.46㎡	稼働率	100.0%		
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2007年9月28日	信託期間満了予定日	2034年2月末日		
担保設定の有無	なし				
主要テナント	非開示(注2)				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、敷地への接道が二方路であり、かつ、該当二方路の幅の合計が15メートル以上であることから、70%に緩和されています。

(注2) テナントから開示について承諾が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	2,073.46㎡
賃貸面積	2,073.46㎡
テナント数	1
年間賃料収入	67百万円
敷金、保証金	10百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	4百万円	4百万円	4百万円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-9 プレミアムキャッスル三河安城		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	510,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	524,000,000円 (2023年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県安城市三河安城町二丁目11番地4				
交通	JR東海道本線「三河安城」駅 徒歩4分				
土地	地番	愛知県安城市三河安城町二丁目11番地4	建物	建築年月日	2017年1月24日
	建蔽率	80% (注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	200%		延床面積	1,475.41㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム小堀の住まい設計工房 一級建築士事務所
	敷地面積	640.23㎡		施工者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,278.77㎡		稼働率	100.0%	
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	非開示(注2)				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

(注2) テナントから開示について承諾が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	1,278.77㎡
賃貸面積	1,278.77㎡
テナント数	2
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	3百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	2百万円	2百万円
期末稼働率	- (注)	100.0%	100.0%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-10 プレミアムキャッスル鳴海		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	655,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	716,000,000円 (2023年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市緑区鳴海町字母呂後4番地				
交通	名古屋鉄道名古屋本線「鳴海」駅 徒歩5分				
土地	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字母呂後4番地	建物	建築年月日	2020年2月19日
	建蔽率	60% (注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	200%		延床面積	1,722.96㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,348.96㎡		施工者	株式会社山本工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,593.16㎡		稼働率	96.3%	
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	個人				
特記事項： 本件土地の北東側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。施行予定者及び事業決定の時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、土地収用により本件建物が既存不適格となる可能性があります。					

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、準防火地域内の耐火建築物又は準耐火建築物等の緩和により70%となっています。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,593.16㎡
賃貸面積	1,534.84㎡
テナント数	48
年間賃料収入	41百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	3百万円	3百万円
期末稼働率	- (注)	95.7%	100.0%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-11 プレミアムキャッスル有松		大分類	生活インフラアセット			
		小分類	住居系アセット			
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	565,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	586,000,000円 (2023年11月30日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市緑区鳴海町字姥子山21番地351					
交通	名古屋鉄道名古屋本線「有松」駅 徒歩12分					
土地	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字姥子山21番地351		建物	建築年月日	2018年1月11日
	建蔽率	60%(第二種住居地域)、40%(第一種低層住居専用地域)(注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根6階建	
	容積率	200%(第二種住居地域)、60%(第一種低層住居専用地域)(注2)		延床面積	1,749.19㎡	
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域		設計者	八木・山田建築設計室	
	敷地面積	943.16㎡		施工者	株式会社山本工務店	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
賃貸可能面積	1,445.30㎡		稼働率	92.3%		
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMBC信託銀行		
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日		
担保設定の有無	なし					
主要テナント	個人					
特記事項： 該当事項はありません。						

(注1) 本物件の建蔽率は本来第二種住居地域部分については60%、第一種低層住居専用地域部分については40%ですが、角地緩和を考慮した加重平均により68.30%となります。

(注2) 本物件の容積率は本来第二種住居地域部分については200%、第一種低層住居専用地域部分については60%ですが、敷地全体の容積率は加重平均により188.12%となります。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,445.30㎡
賃貸面積	1,334.00㎡
テナント数	42
年間賃料収入	34百万円
敷金、保証金	0円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	3百万円	2百万円
期末稼働率	- (注)	100.0%	93.2%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。





RE-12 プレミアムキャッスル鶴舞		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,020,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	1,130,000,000円 (2023年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田五丁目11番6号				
交通	JR中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅 徒歩4分				
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目1103番地	建物	建築年月日	2015年10月27日
	建蔽率	80% (注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	500%		延床面積	2,839.55㎡
	用途地域	商業地域		設計者	一級建築士事務所 内田構造建築工房
	敷地面積	470.76㎡		施工者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,190.96㎡		稼働率	95.3%	
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	法人				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 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。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	2,190.96㎡
賃貸面積	2,088.38㎡
テナント数	60
年間賃料収入	60百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	5百万円	4百万円
期末稼働率	- (注)	94.8%	93.1%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RE-13 プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	544,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	625,000,000円 (2023年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市北区下飯田町一丁目42番地				
交通	名古屋市営地下鉄名城線「志賀本通」駅 徒歩7分				
土地	地番	愛知県名古屋市北区下飯田町一丁目42番地	建物	建築年月日	2017年2月22日
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建
	容積率	200% (注)		延床面積	874.13 m <sup>2</sup> (イースト棟) 896.69 m <sup>2</sup> (ウエスト棟)
	用途地域	第一種住居地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,467.76 m <sup>2</sup>		施工者	株式会社本陣
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,588.50 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%	
ML会社	株式会社ミニテック		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ミニテック		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託設定日	2023年12月22日		信託期間満了予定日	2034年1月末日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	個人				
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本物件の容積率は本来200%ですが、ウエスト棟については、前面道路幅員の制限により181.60%となっています。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃貸可能面積	1,588.50 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,588.50 m <sup>2</sup>
テナント数	33
年間賃料収入	35百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	- (注)	2百万円	2百万円
期末稼働率	- (注)	97.5%	100.0%

(注) 売主から開示を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



4. 取得先の概要

RE-8 ソシオ刈谷今岡町

名 称	株式会社みらいホールディングス
所在地	名古屋市中村区名駅四丁目4番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役 磯部悟
事業内容	1. 経営支援、事業承継・M&A支援・相続・財産支援、など経営全般を対象にするコンサルティング 2. 不動産コンサルティング（相続・事業承継・事業再生・財産管理）・不動産仲介・管理等
資本金	91百万円（2023年11月10日現在）
設立年月日	2004年1月21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。

「各務原インダストリアルセンター（底地）」、「ソシオ安城東栄町B棟」、及び「プレミアムキャッスル」レジデンスシリーズ7物件（小牧中央、豊山、三河安城、鳴海、有松、鶴舞、瑠璃光イースト・ウエスト）、計9物件の取得先は、いずれも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

「各務原インダストリアルセンター（底地）」、「ソシオ安城東栄町B棟」、及び「プレミアムキャッスル」レジデンスシリーズ7物件（小牧中央、豊山、三河安城、鳴海、有松、鶴舞、瑠璃光イースト・ウエスト）、計9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の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	各務原インダストリアルセンター（底地）	
鑑定評価額	1,800,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年11月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,800,000	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収益価格を比較考量の上試算
直接還元法による収益価格	1,830,000	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（地代収入）	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）	76,555	
④一時金の運用益	非開示（注）	
⑤資本的支出	-	
純収益（NCF）（③+④－⑤）	非開示（注）	
還元利回り	4.2%	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の比較検討を行い、将来の純収益変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格	1,780,000	
割引率	4.3%	底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性（立地条件、契約条等）を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.4%	上記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
割合法による価格	1,810,000	
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おそ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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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11月30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	同種物件等に基づき査定
修繕費	1,449	ER記載「修繕更新費用」12年間平均値に基づき査定
PMフィー	1,575	PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
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	保険料見積等に基づき計上
その他費用	100	PM業務委託契約書等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①-②)	42,386	
④一時金の運用益	85	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	3,381	ER記載「修繕更新費用」12年間平均値に基づき査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	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や売却価格の変動予測を加味し、さらに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%	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と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
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	468,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル小牧中央	
鑑定評価額	520,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年11月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	520,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	524,000	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	35,763	
可能総収益	37,646	現行賃料、市場水準を考慮
空室等損失等	1,882	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用	9,413	
維持管理費	1,673	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定
水道光熱費	828	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,573	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。また原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
PMフィー	1,072	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定(工事監理報酬(CMフィー)を除く)
テナント募集費用等	277	入替率等を考慮の上、査定
公租公課	3,408	2023年度税金資料に基づき計上
損害保険料	220	類似事例等に基づき計上(地震保険は付保しない)
その他費用	357	収益事例等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①-②)	26,350	
④一時金の運用益	26	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	1,732	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	24,644	
還元利回り	4.7%	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	518,000	
割引率	4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により共同住宅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	4.9%	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	454,000	
土地比率	28.6%	
建物比率	71.4%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル豊山	
鑑定評価額	553,000,000 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11月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	553,000	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	556,000	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	40,343	
可能総収益	42,186	市場水準を考慮
空室等損失等	1,842	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用	13,139	
維持管理費	1,978	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定
水道光熱費	1,879	過去実績、同種物件等に基づき査定
修繕費	1,871	ER「修繕」12年間平均値に基づき査定。また、専有部の原状回復費を、過去実績、同種物件等に基づき査定
PMフィー	1,160	実績に基づき査定
テナント募集費用等	1,021	実績に基づき査定
公租公課	3,655	2023年度実額を基に査定
損害保険料	257	保険料見積等に基づき計上
その他費用	1,315	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書・各種覚書等に基づき査定
③運営純収益 (NOI) (①-②)	27,204	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	2,173	ER「更新費」12年間平均値に基づき査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	25,031	
還元利回り	4.5%	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や売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に、査定
DCF法による収益価格	549,000	
割引率	4.3%	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と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り	4.7%	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リスクを判定し、査定
積算価格	622,000	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	ソシオ刈谷今岡町	
鑑定評価額	1,180,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2023 年 11 月 30 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,180,000	DCF 法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に試算
直接還元法による収益価格	1,190,000	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	69,204	
可能総収益	69,204	依頼者提示資料及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費を査定
空室等損失等	0	本件では計上しない。貸倒れ損失については、一時金より担保されているため計上不要と判断
②運営費用	11,371	
維持管理費	1,936	依頼者提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
水道光熱費	2,409	依頼者提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
修繕費	783	ERを基準に査定
PM フィー	2,075	類似不動産の負担水準等を参考に査定 (運営収益-その他収入) ×3.0%
テナント募集費用等	0	本件では計上しない (潜在的な退去リスクは利回りにて考慮)
公租公課	3,799	2023 年度実額を基に査定
損害保険料	368	依頼者提示資料を参考に実額相当額を計上
その他費用	0	本件では計上しない
③運営純収益 (NOI) (①-②)	57,832	
④一時金の運用益	101	標準的な預託金の月数を算定し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮し査定
⑤資本的支出	3,131	ERを基準に査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	54,803	
還元利回り	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所による「第 49 回不動産投資家調査」の利回り水準を参考に、DCF 法における割引率の分析を参照して求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案し、査定
DCF 法による収益価格	1,170,000	
割引率	4.4%	積上方式による方法、利回り事例に基づく方法で求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	1,000,000	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。





鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル三河安城	
鑑定評価額	524,000,000 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11月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	524,000	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	525,000	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	34,555	
可能総収益	34,649	市場水準を考慮
空室等損失等	94	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用	7,782	
維持管理費	1,616	ML兼PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
水道光熱費	557	同種物件等に基づき査定
修繕費	687	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
PMフィー	1,035	実績に基づき査定
テナント募集費用等	132	ML兼PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
公租公課	3,357	2023年度税金を基に査定
損害保険料	209	保険料見積等に基づき計上
その他費用	185	同種物件等に基づき査定
③運営純収益 (NOI) (①-②)	26,772	
④一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	1,603	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	25,207	
還元利回り	4.8%	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や売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による収益価格	523,000	
割引率	4.5%	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と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り	5.0%	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リスクを判定し、査定
積算価格	434,000	
土地比率	54.4%	
建物比率	45.6%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル鳴海	
鑑定評価額	716,000,000 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11月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	716,000	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	720,000	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	45,152	
可能総収益	46,859	市場水準を考慮
空室等損失等	1,706	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用	12,025	
維持管理費	1,880	ML兼PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
水道光熱費	462	同種物件等に基づき査定
修繕費	840	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
PMフィー	1,334	実績に基づき査定
テナント募集費用等	1,041	実績に基づき査定
公租公課	4,952	2023年度税金を基に査定
損害保険料	240	保険料見積等に基づき計上
その他費用	1,272	同種物件等に基づき査定
③運営純収益 (NOI) (①-②)	33,127	
④一時金の運用益	4	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	747	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	32,384	
還元利回り	4.5%	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や売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に、査定
DCF法による収益価格	711,000	
割引率	4.3%	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と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り	4.7%	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リスクを判定し、査定
積算価格	671,000	
土地比率	54.7%	
建物比率	45.3%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル有松	
鑑定評価額	586,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年11月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	586,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	593,000	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	39,924	
可能総収益	42,111	現行賃料、市場水準を考慮
空室等損失等	2,186	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用	11,268	-
維持管理費	1,664	「マスターリース兼不動産管理業務委託契約書」に基づき査定
水道光熱費	364	収支実績、類似事例等に基づき査定
修繕費	1,949	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。また原状回復費用を、除去率等を考慮の上、査定
PMフィー	1,197	「マスターリース兼不動産管理業務委託契約書」に基づき査定(工事監理報酬(CMフィー)を除く)
テナント募集費用等	336	入替率等を考慮の上、査定
公租公課	3,895	2023年度税金資料に基づき計上
損害保険料	262	保険料一覧に基づき計上
その他費用	1,596	収支実績等に基づき査定
③運営純収益 (NOI) (①-②)	28,656	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	1,377	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	27,279	
還元利回り	4.6%	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	583,000	
割引率	4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により共同住宅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	4.8%	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	696,000	
土地比率	39.0%	
建物比率	61.0%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル鶴舞	
鑑定評価額	1,130,000,000 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11月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,130,000	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	1,140,000	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	63,514	
可能総収益	66,576	市場水準を考慮
空室等損失等	3,061	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用	16,746	
維持管理費	2,235	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定
水道光熱費	636	過去実績、同種物件等に基づき査定
修繕費	2,546	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
PMフィー	1,887	実績に基づき査定
テナント募集費用等	2,340	実績に基づき査定
公租公課	5,125	2023年度税金を基に査定
損害保険料	383	保険料見積等に基づき計上
その他費用	1,590	過去実績、同種物件等に基づき査定
③運営純収益 (NOI) (①-②)	46,768	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	2,230	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	44,537	
還元利回り	3.9%	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や売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による収益価格	1,120,000	
割引率	3.7%	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と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り	4.1%	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リスクを判定し、査定
積算価格	1,020,000	
土地比率	68.6%	
建物比率	31.4%	
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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	
鑑定評価額	625,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年11月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	625,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	631,000	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	38,773	
可能総収益	40,774	現行賃料、市場水準を考慮
空室等損失等	2,000	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用	11,228	
維持管理費	2,382	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	343	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,589	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。また原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
PM フィー	1,163	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書及び収支実績に基づき査定(工事監理報酬(CMフィー)を除く)
テナント募集費用等	867	入替率等を考慮の上、査定
公租公課	3,712	2023年度税金資料に基づき計上
損害保険料	239	収支実績等に基づき査定(地震保険は付保しない)
その他費用	930	収支実績等に基づき査定
③運営純収益 (NOI) (①-②)	27,545	
④一時金の運用益	5	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	1,676	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	25,875	
還元利回り	4.1%	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	622,000	
割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により共同住宅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	4.3%	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	639,000	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	
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。	

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



\*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

【取得予定資産計10物件】

## 各務原インダストリアルセンター(底地) (取得予定資産)



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



## 住居系アセット9物件(取得予定資産)



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



【取得予定資産計 10 物件の地図】



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。





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	11.8	6.3	2021年 6月23日	
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	692	1.3	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	19.8	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	3.1	6.5	2021年 6月23日	
		OF-2	葵タワー	2,300	4.3	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	1.1	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	3.2	4.5	2024年 2月2日	
	小計／平均				23,600	44.5	-	-
	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	8.3	5.6	2021年 6月23日
			RE-2	丸の内 エンブルコート	1,080	2.0	4.7	2021年 3月30日
RE-3			エンブルエール 草薙駅前	2,000	3.8	5.9	2021年 6月23日	
RE-4			エンブルエール 草薙	750	1.4	6.6	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	1.0	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	1.0	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	1.1	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	22.5	5.0	2021年 6月23日	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



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)
	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	5.8	6.1	2023年 6月1日
	小計／平均			29,401	55.5	-	-
	合計／平均			53,001	100.0	5.4	-

(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ることで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。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）日又は本日決定した取得予定日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。