



2026 年 1 月 13 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

問合せ先 財務企画部長

T E L：03-6281-6880

加藤 貴将
久保田 洋一

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

(SHIGA Biwako Residence 他計 5 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、国内不動産信託受益権計 5 物件（以下「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)
住居系 アセット	RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県 名古屋市	866	1,050	5.6%
	RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県 知立市	1,058	1,070	5.3%
	RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県 蒲生郡 竜王町	7,450	8,300	7.0%
その他アセット (生活圏配送・ 販売型)	RT-2	エンブルタウン豊橋富士見台	愛知県 豊橋市	1,500	1,560	4.7%
その他（ホテル アセット）	HO-1	KOKO HOTEL 静岡	静岡県 静岡市	2,080	2,090	5.5%
合計／平均			—	12,954	14,070	6.2%

(注 1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各不動産信託受益権売買契約書（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された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。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、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。



- | | | |
|-----|-------------------|--|
| (1) | 取得決定日 | 2026年1月13日 |
| (2) | 契約締結（予定）日
（注1） | 2026年1月13日（名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡）
2026年3月6日（SHIGA Biwako Residence） |
| (3) | 取得予定日
（注2） | 2026年2月3日（名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡）
2026年4月1日（SHIGA Biwako Residence） |
| (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 | 2026年1月13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
・SHIGA Biwako Residence
② なし
・名古屋七条エンブルコート
・知立牛田エンブルコート
・エンブルタウン豊橋富士見台
・KOKO HOTEL 静岡 |

（注1）取得予定資産のうち SHIGA Biwako Residence について、当該取得予定資産に係る売主との間で同物件に係る信託受益権を譲り受ける旨の 2025 年 12 月 25 日付不動産信託受益権売買契約（以下「本件原売買契約」といいます。）を締結した譲受人との間の、本件原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（以下「本件地位譲渡契約」といいます。）の締結予定日を記載しています。

（注2）「取得予定日」は、本件売買契約に記載された各不動産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。

（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（注1）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2）と生活インフラアセット（注3）を主要な投資対象としつつ、これらに属しないその他（注4）のアセットにも投資することとしています。今般、生活インフラアセットとその他の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、2025年10月30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）「東海道地域」とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

（注2）「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途とする底地をいいます。以下同じです。

（注3）「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・販売を使途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。

（注4）「産業インフラアセット」又は「生活インフラアセット」に属しない不動産関連資産（本投資法人の規約に定める意味を有します。）を「その他」に分類しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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 5 物件の投資価値（取得のポイント）

1 住居系アセット 2 物件

① 名古屋七条エンブルコート

- ✓ 大手特殊鋼、大手重工業メーカーの工場などの産業集積を背景に人口が集積
- ✓ 竜宮 IC が付近にあり、自動車でのアクセスが良好
- ✓ 名古屋鉄道常滑線「大江」駅より徒歩 18 分
- ✓ 2020 年 1 月竣工と築浅で、物件としての競争優位性も高い

② 知立牛田エンブルコート

- ✓ 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
- ✓ 付近には、自動車部品工場や物流施設が立地しており、勤務者向けの需要が期待できる
- ✓ 名古屋鉄道名古屋本線「牛田」駅より徒歩 8 分
- ✓ 国道 1 号線沿いで牛田 IC の至近に立地し、自動車でのアクセスも良好

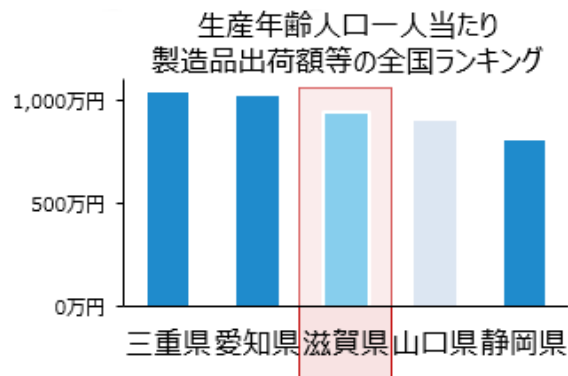
2 SHIGA Biwako Residence

a. エリアの優位性

① 滋賀県は生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等で全国 3 位の「産業地域」

② 本物件が立地する竜王町とその隣接自治体（注 1）は東海道地域に位置し、産業と人口がともに集積

滋賀県 製造品出荷額等	
竜王町と隣接自治体	3兆5,639億円
1位 甲賀市	1兆112億円
2位 竜王町	7,298億円
3位 彦根市	7,037億円
4位 東近江市	6,676億円
5位 草津市	6,181億円
6位 長浜市	5,866億円
7位 湖南市	5,230億円
11位 野洲市	3,833億円
14位 近江八幡市	2,489億円

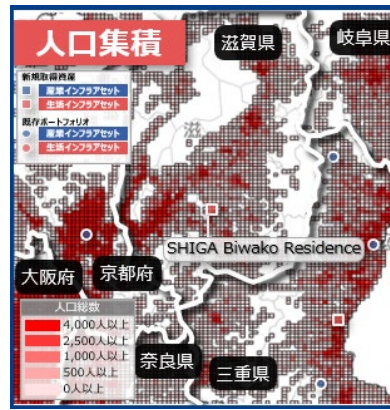
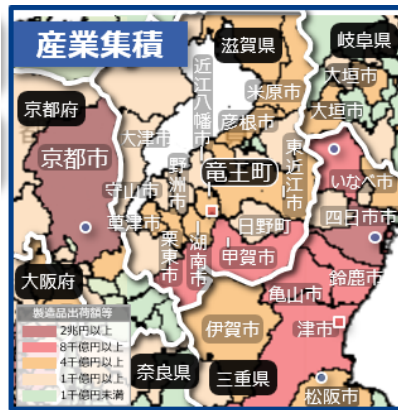


（出所） 2020 年工業統計及び 2020 年国勢調査より本資産運用会社が作成

（注 1） 「隣接自治体」とは、竜王町に隣接する甲賀市、東近江市、湖南市、野洲市及び近江八幡市をいいます。

（注 2） 「生産年齢人口一人当たり製造品出荷額等の全国ランキング」について、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をいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



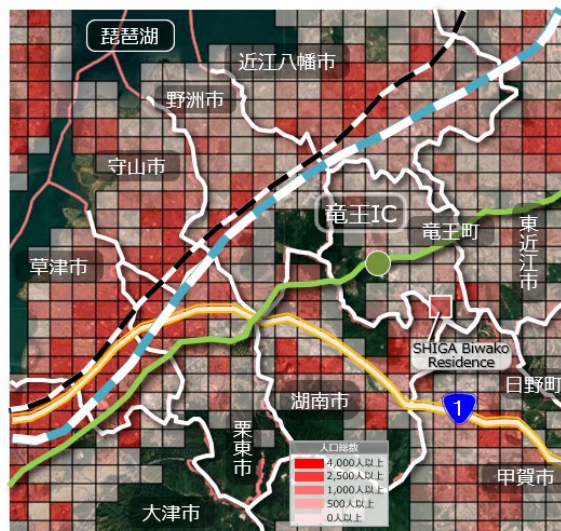
(出所) 2020 年工業統計及び 2020 年国勢調査より本資産運用会社が作成

b. テナントの優位性

- ① テナントは、グローバルで競争力のある大手メーカーのグループ会社

c. 物件・立地の優位性

- ① 竜王町は、琵琶湖沿岸の平野部の国道 1 号などが通る東海道地域にあり、産業の集積に伴い人口も集積



- ② 竜王町は、近江牛の発祥地として知られ、農業/畜産業が盛んで、滋賀県内の 2025 年の街の幸福度は 3 位、2023～2024 年の街の幸福度は 1 位 (注)

(出所) 大東建託リーシング株式会社の公表するいい部屋ネット「街の幸福度 自治体ランキング<滋賀県版>」

(注) 滋賀県居住の 20 歳以上の男女 (2023 年: 1,991 名、2024 年: 1,861 名、2025 年: 2,066 名) を対象として、「全体としてみて、あなたは現在、幸せですか、あるいは不幸せですか」という問いに対して 1 点 (非常に不幸) から 10 点 (非常に幸福) までの 10 段階で得られた評価に基づき集計されています。

- ✓ 竜王 IC を擁し、三井アウトレットパークがあるなど広域からの集客にも定評

ご注意: この文書は、本投資法人の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をご覧ください。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 本物件の立地は、湖南市の人口集積地に隣接し、竜王町と湖南市に跨り大型工場が集積しており、それを支える街に人口が集積
- ✓ 産業集積が雇用を生み、近隣に人口が集積し、それがまた産業や人口の集積を促す好循環が期待される地域
 - ✓ 竜王町は、製造品出荷額等が高水準であり、多様な分野の産業が地域の経済の安定的な成長に繋がっているものと考えられる



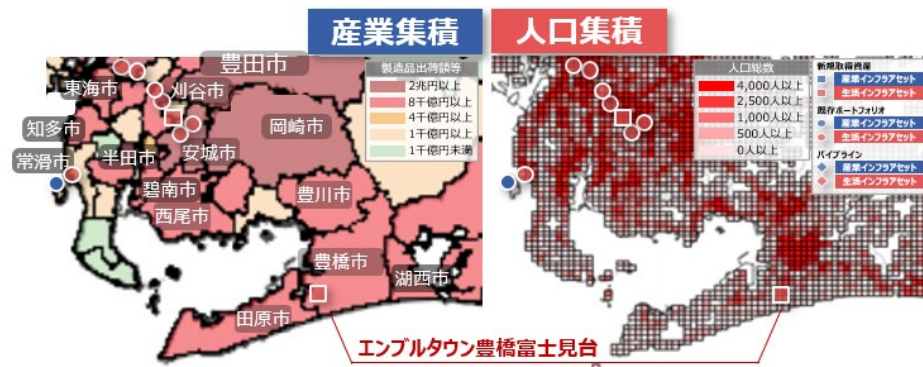
3 エンブルタウン豊橋富士見台

- ① 豊橋市から田原市にかけて広がる「産業地域」を背景とした生活インフラアセット
- ② 製造業を核とした堅調な経済を背景に人口が集積した地域に立地

愛知県 製造品出荷額等		
1位	豊田市	15.1兆円
2位	名古屋市	3.2兆円
	田原市+豊橋市	3.1兆円
3位	岡崎市	2.5兆円
5位	田原市	1.7兆円
10位	豊橋市	1.3兆円

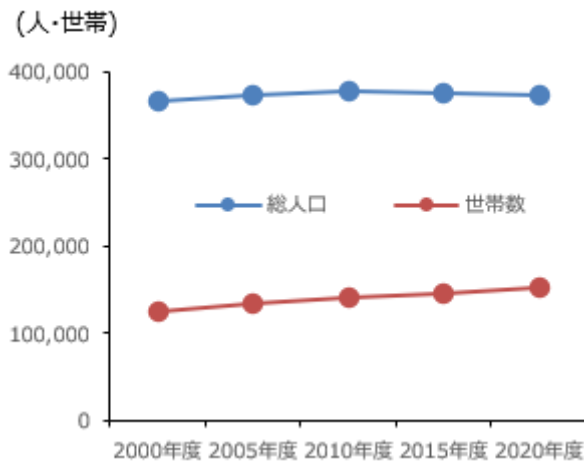
(出所) 2020 年工業統計より本資産運用会社が作成

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をご覧ください。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。



(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

< 豊橋市の人口推移 >



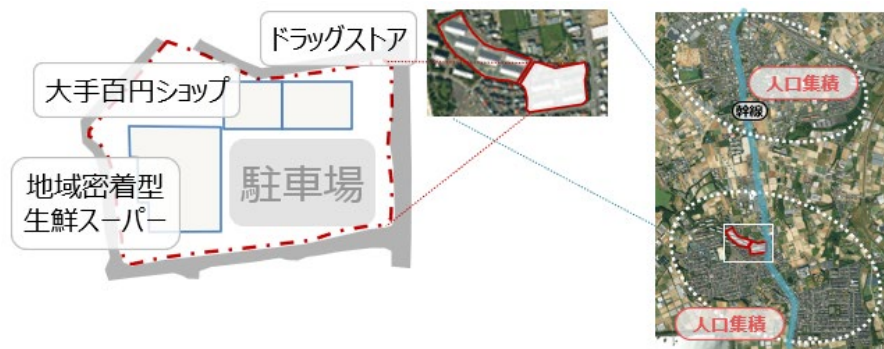
(出所) 2020 年国勢調査より本資産運用会社が作成

- ③ スポンサーがネットワークを活かし、グローバルに展開する自動車系製造業の団地型社宅を CRE 提案にて取得
 - ✓ 隣接する豊橋市と田原市の製造品出荷額等は合計で約 3.1 兆円と一大経済圏を形成
 - ✓ 渥美半島には、トヨタの基幹工場である田原工場を中心に、トヨタグループの大規模工場が点在
 - ✓ 豊橋駅を核としながら、豊橋市、田原市の「産業地域」を支えるベッドタウンが存在し、当物件はその一部を構成
- ④ スポンサー企業が土地を取得し、一部を宅地分譲しながら、地域の幹線沿いのまとまった土地を生活インフラアセットとして開発
 - ✓ スポンサーは、老朽化した団地を全て撤去しながら、二つのエリアに分割し、一部を宅地分譲し、幹線沿いの大規模敷地を配送・販売型のアセットとして開発

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



- ⑤ ML契約はパス・スルー型だが、エンドテナント契約では3年毎に賃料改定協議条項あり、協議での賃料改定でインフレ対応が可能
- ⑥ エンドテナントは、地域の生活インフラたる生鮮食料品を中心にカテゴリーキラーを集め、地域の生活に密着



- ⑦ AM会社とスポンサーが連携しながらパートナーを含め役割分担し開発



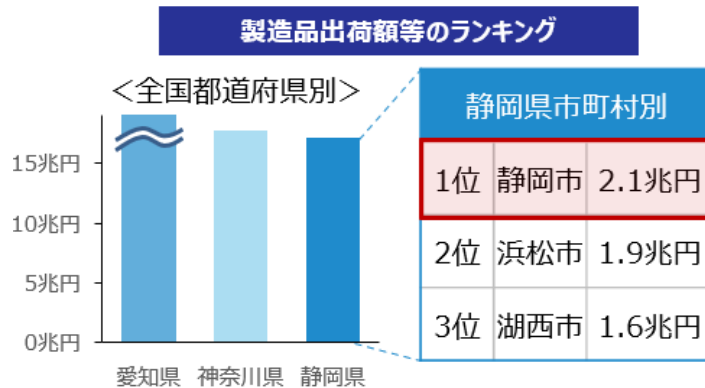
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



4 KOKO HOTEL 静岡

a. エリアの優位性

- ① 日本有数の「産業地域」に位置し、立地する静岡駅周辺は歴史ある成長エリア
- ② ホテルは地域の産業集積を目指したビジネスユースを基盤にインバウンド需要も期待可能
- ③ 静岡がメッカとされるサッカーなどのスポーツイベントも多く、富士山などの自然資源も潤沢
- ④ 2025 年の訪日外客数は約 4.2 千万人と試算され、最寄りの富士山静岡空港から流入期待



(出所) 2020 年工業統計より本資産運用会社が作成



■ 伝統と新しい街づくりの双方を兼ね備えたエリア

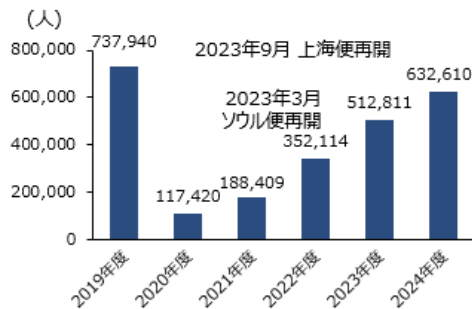
- ✓ 葵タワーの隣地の約3,800㎡敷地に高さ約110mの施設が2032年完成予定
- ✓ 周辺は約400年前、徳川家康が整備した駿府城の城下町として栄えた歴史ある地域
- ✓ 静岡県庁を始めとする行政機関、「両替町」「呉服町」などの繁華街のほか、静岡浅間神社などの家康ゆかりの観光名所も所在

(注) 上記再開発物件について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証也没有ありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。

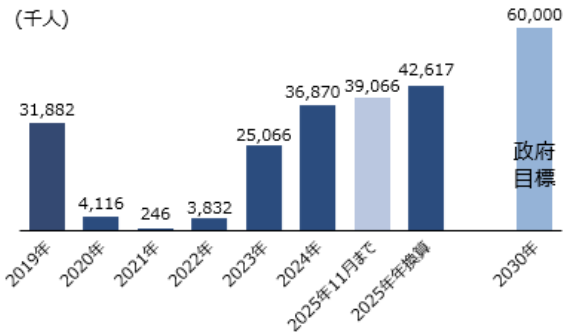


<富士山静岡空港の搭乗者数>



(出所) 富士山静岡空港の公表する「富士山静岡空港の利用状況」より本資産運用会社が作成

<訪日外客数推移と政府目標>



(出所) 独立行政法人国際観光振興機構(日本政府観光局(JNTO))「訪日外客統計」及び観光立国推進閣僚会議(第23回)より本資産運用会社が作成

b. テナントの優位性

① テナントは、KOKO HOTEL シリーズを全国展開するホテルオペレーター

② 賃貸借契約は、安定的な利回り確保のため、固定賃料に変更される予定だが、経済変動等で賃料が不相当になった場合は、協議での賃料改定も可能

c. 物件・立地の優位性

① 本物件はヨシコンが2018年に取得し、バリューアップの上、2023年8月にリブランドオープン

② 『とことん静岡』をテーマに静岡由来の武将や富士山、茶畑のデザインを客室や館内に採用

③ 静岡駅から1km範囲では39件の宿泊施設が存在するが、大浴場を完備する施設は7件と少なく(2025年12月時点)、優位性を確保

④ 静岡市プラモデル化計画のプラモデル由来のデザインで街づくりに参加しながら、デザインやプラモデルに没頭できるモデラーズルームも設置(注)

(注) モデラーズルームは、本日時点において本物件において提供されているサービスであり、今後もその提供が継続されることを保証するものではありません。

<計画ロゴ>



静岡に拠点のあるプラモデル企業・拠点/順不同

名称	本社/拠点
アオシマ	静岡県静岡市葵区(本社)
エムエムビー(エプロ)	静岡県静岡市葵区(本社)
スイート	静岡県藤枝市(本社)
タミヤ	静岡県静岡市駿河区(本社)
ハセガワ	静岡県焼津市(本社)
フジミ	静岡県静岡市駿河区(本社)
PLATZ	静岡県静岡市清水区(本社)
バンダイホビーセンター	静岡県静岡市葵区(拠点)

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧ください。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。



＜プラモデル出荷額＞

		出荷額 (百万円)	比率 (%)
1位	静岡県	33,814	85.0
2位	東京都	920	2.3
-	その他	5,042	12.7
全国計		39,776	100.0

(出所) 「2023 年経済構造実態調査（製造業事業所調査）」（総務省・経済産業省）より本資産運用会社が作成

＜本物件周辺のプラモデル由来デザイン＞



ご注意：この文書は、本投資法人の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。



<本物件内でプラモデルを製作できるモデラーズルームのご紹介>



ご注意：この文書は、本投資法人の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. 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。

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、2025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

- ・「大分類」は、本投資法人が投資対象とする産業インフラセット、生活インフラセット、その他のいずれかを、また、「小分類」は、産業インフラセットについては物流アセット、産業・ビジネスアセット、底地アセット（産業インフラ型）、生活インフラセットについては住居系アセット、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、その他については当該アセットの属性を、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、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定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笔の所在地）を記載しています。
- ・「交通」については、原則として、住居系アセット、産業・ビジネスアセット及びその他は徒歩分数（最寄りの駅等からの徒歩でのアクセスが想定されない物件については駅等からの距離）、物流アセット、底地アセット（産業インフラ型）、底地アセット（生活圏配送・販売型）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

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



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、2025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。
- ・「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取得予定資産の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。
- ・「信託期間満了予定日」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、2025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。一部の住居系アセットについては、「個人」と記載しています。
- ・「特記事項」には、2026年1月5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。
- ・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2025年9月付建物状況評価報告書及び2025年11月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。

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。



(ロ)「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸面積」は、2025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、名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡については、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、2025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予定の転借人の数を記載しています。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、マスターリース会社の数を1件として記載しています。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マスター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、2025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、倉庫等を除きます。）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2025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、2025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、2025年10月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃借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・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、倉庫等を除きます。）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

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



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又は締結される予定である場合において、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-19 名古屋七条エンブルコート		大分類		生活インフラアセット			
		小分類		住居系アセット			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2026 年 2 月 3 日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格		866 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		1,050 百万円 (2025 年 11 月 30 日)	
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市南区七条町二丁目 17 番地 4					
交通		名古屋鉄道常滑線「大江」駅 徒歩 18 分					
土地	地番	愛知県名古屋市南区七条町二丁目 17 番地 4		建物	建築年月日	2020 年 1 月 20 日	
	建蔽率	60%			構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
	容積率	200%			延床面積	2,502.62 m ²	
	用途地域	第一種住居地域			設計者	株式会社名倉設計	
	敷地面積	2,098.00 m ²			施工者	株式会社永光	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
賃貸可能面積		2,475.00 m ²		稼働率		84.0%	
ML 会社		株式会社クルーズ		ML 種別		パス・スルー型	
PM 会社		株式会社クルーズ		信託受託者		株式会社 S M B C 信託銀行	
信託設定日		2026 年 2 月 3 日		信託期間満了予定日		2036 年 1 月 31 日	
担保設定の有無		なし		予想最大損失率 (PML 値)		4.2%	
主要テナント		個人					
特記事項： 該当事項はありません。							

賃貸借の概要	
賃貸面積	2,079.00 m ²
テナント数	84
年間賃料収入	49 百万円
敷金、保証金	0 百万円

	2024 年 2 月～7 月	2024 年 8 月～2025 年 1 月	2025 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	94.0%	95.0%	85.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の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-20 知立牛田エンブルコート			大分類		生活インフラアセット		
			小分類		住居系アセット		
特定資産の概要							
取得予定年月日		2026 年 2 月 3 日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格		1,058 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		1,070 百万円 (2025 年 11 月 30 日)	
所在地（住居表示）		愛知県知立市牛田町前田 7 番地 3					
交通		名古屋鉄道名古屋本線「牛田」駅 徒歩 8 分					
土地	地番	愛知県知立市牛田町前田 7 番地 3		建物	建築年月日	2008 年 1 月 10 日	
	建蔽率	60%			構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
	容積率	200%			延床面積	3,041.14 m ²	
	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域			設計者	株式会社名倉設計	
	敷地面積	3,663.88 m ² （注）			施工者	株式会社永光	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
賃貸可能面積		3,001.50 m ²		稼働率		97.4%	
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		株式会社 S M B C 信託銀行	
信託設定日		2026 年 2 月 3 日		信託期間満了予定日		2036 年 1 月 31 日	
担保設定の有無		なし		予想最大損失率 (PML 値)		6.6%	
主要テナント		個人					
特記事項： 本件土地の南西側の一部及び北西側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。事業決定の時期等の詳細は未定ですが、本件土地のうち拡幅予定区域に含まれる部分はわずかであり、事業決定された場合であっても、土地収用によって本件建物が既存不適格になることはないと考えられます。							

(注) 敷地面積には、セットバック部分（建築基準法第 42 条第 2 項により道路としてみなされる部分）（1.97 m²）を含みます。

賃貸借の概要	
賃貸面積	2,923.20 m ²
テナント数	112
年間賃料収入	72 百万円
敷金、保証金	1 百万円

	2024 年 2 月～7 月	2024 年 8 月～2025 年 1 月	2025 年 2 月～7 月
契約月額賃料合計	5 百万円	6 百万円	6 百万円
期末稼働率	93.9%	100.0%	98.3%

ご注意：この文書は、本投資法人の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-21 SHIGA Biwako Residence			大分類		生活インフラアセット			
			小分類		住居系アセット			
特定資産の概要								
取得予定年月日			2026 年 4 月 1 日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格			7, 450 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		8, 300 百万円 (2025 年 11 月 30 日)	
所在地 (住居表示)			滋賀県蒲生郡竜王町大字山之上字長谷 2911 番地 15					
交通 (注 1)			近江鉄道本線「朝日大塚」駅から西方約 6. 0km JR 草津線「三雲」駅から北東方約 6. 3km					
土地	地番	滋賀県蒲生郡竜王町大字山之上字長谷 2911 番地 15		建物	建築年月日	2021 年 10 月 8 日 (棟 1、棟 2) 2023 年 7 月 19 日 (棟 3、棟 4、棟 5、棟 6)		
	建蔽率	60% (注 2)			構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
	容積率	200% (第一種住居地域)、 200% (第一種中高層住居専用地域) (注 3)			延床面積 (注 4)	3, 059. 40 m ² (棟 1) 3, 079. 29 m ² (棟 2) 4, 564. 64 m ² (棟 3) 4, 564. 64 m ² (棟 4) 4, 035. 44 m ² (棟 5) 4, 564. 64 m ² (棟 6)		
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居 専用地域			設計者	トヨタ T & S 建設株式会社一級建築 士事務所		
	敷地面積	48, 000. 05 m ² (注 5)			施工者	トヨタ T & S 建設株式会社		
	所有形態	借地権			所有形態	所有権		
	賃貸可能面積				23, 868. 05 m ²		稼働率	
ML 会社			－		ML 種別		－	
PM 会社			株式会社長谷工ライブネット		信託受託者		株式会社 S M B C 信託銀行	
信託設定日			2026 年 4 月 1 日		信託期間満了予定日		2036 年 3 月 31 日	
担保設定の有無			なし		予想最大損失率 (PML 値)		5. 9%	
主要テナント			非開示 (注 6)					
特記事項：								
<ul style="list-style-type: none">・本件建物の賃貸借契約に基づき、賃貸人が本件建物を第三者に譲渡する場合は、3 か月前までにテナントに対し書面による通知をし、テナントの書面による承諾を得る必要があります。なお、2026 年 1 月 5 日現在、本投資法人が本物件を取得するにあたって必要な承諾は、当該取得までに得る予定です。・借地権は一筆の土地の一部に設定されており、本投資法人は、本件土地と道路の間の通行のため、底地権者 (注 7) との間で覚書を締結する予定です。・借地権の概要は以下のとおりです。 借地期間：非開示 (注 7)、借地面積：12, 926. 00 m² 本件建物を譲渡し若しくは担保に供する場合、本件土地を第三者に転貸する場合又は賃借権を譲渡する場合、底地権者から承諾を得る必要があります。なお、2026 年 1 月 5 日現在、本投資法人が本物件を取得するにあたって必要な承諾は、当該取得までに得る予定です。								

(注 1) 最寄駅から徒歩での移動が想定されないため、最寄駅からの距離を記載しています。

(注 2) 本物件の建蔽率は本来 60% ですが、角地による緩和の適用により 70% となっています。

(注 3) 本物件の容積率は本来第一種住居地域部分については 200%、第一種中高層住居専用地域部分については 200% ですが、敷地全体の容積率は加重平均により 199.91% となっています。

(注 4) 2026 年 1 月 5 日現在、附属建物 (延床面積：51.84 m²) の登記申請を行っていますが、当該面積を含めずに記載しています。

(注 5) 登記簿上の土地所在地の一筆の面積を記載していますが、借地権が設定されている面積は 12,926.00 m² です。

(注 6) 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 7) 底地権者から開示について承諾を得られていないため、名称及び借地期間は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。



賃貸借の概要	
賃貸面積	23,868.05 m ²
テナント数	2
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

	2024年2月～7月	2024年8月～2025年1月	2025年2月～7月
契約月額賃料合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

（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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



RT-2 エンブルタウン豊橋富士見台		大分類		生活インフラアセット			
		小分類		その他アセット (生活圏配送・販売型)			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2026 年 2 月 3 日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格		1, 500 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		1, 560 百万円 (2025 年 11 月 30 日)	
所在地 (住居表示)		愛知県豊橋市富士見台一丁目 1 番地 1					
交通		豊橋鉄道渥美線「大清水」駅 南方約 1.7km 付近					
土地	地番	愛知県豊橋市富士見台一丁目 1 番地 1		建物	建築年月日	2024 年 10 月 23 日 (MV棟) 2024 年 10 月 22 日 (DW棟)	
	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	2, 507. 14 m ² (MV棟) 1, 892. 84 m ² (DW棟)	
	用途地域	第一種住居地域			設計者	株式会社ブラドウィン	
	敷地面積	13, 890. 21 m ²			施工者	株式会社鈴木組	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
賃貸可能面積		4, 408. 02 m ²		稼働率		100. 0%	
ML 会社		双日ライフワン株式会社		ML 種別		パス・スルー型	
PM 会社		双日ライフワン株式会社		信託受託者		株式会社S M B C信託銀行	
信託設定日		2026 年 2 月 3 日		信託期間満了予定日		2036 年 1 月 31 日	
担保設定の有無		なし		予想最大損失率 (PML 値)		14. 3%	
主要テナント		マックスバリュ東海株式会社					
特記事項：							
本件土地の東側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。事業決定の時期等の詳細は未定ですが、本件土地のうち拡幅予定区域に含まれる部分はわずかであり、事業決定された場合であっても、土地収用によって本件建物が既存不適格になることはないと考えられます。							

賃貸借の概要	
賃貸面積	4,408.02㎡
テナント数	3
年間賃料収入	92百万円
敷金、保証金	44百万円

	2024年2月～7月	2024年8月～2025年1月	2025年2月～7月
契約月額賃料合計	-	7百万円	7百万円
期末稼働率	-	100.0%	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



HO- 1 KOKO HOTEL 静岡		大分類	その他		
		小分類	ホテルアセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日		2026 年 2 月 3 日	特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格		2,080 百万円	鑑定評価額 (価格時点)	2,090 百万円 (2025 年 11 月 30 日)	
所在地（住居表示）		静岡県静岡市葵区七間町 11 番地 1			
交通		ＪＲ東海道本線・東海道新幹線「静岡」駅 徒歩 10 分 静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅 徒歩 10 分			
土地	地番	静岡県静岡市葵区七間町 11 番地 1	建物	建築年月日	1987 年 1 月 23 日
	建蔽率	80％（注 1）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	容積率	600％（南東側道路中心線から 37m 迄）、500％（南東側道路中心線から 37m 超）（注 2）		延床面積	6,379.87 ㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所
	敷地面積	1,078.02 ㎡（注 3）		施工者	株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		6,349.53 ㎡	稼働率	100.0％	
ML 会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	ML 種別	パス・スルー型	
PM 会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	
信託設定日		2025 年 9 月 30 日	信託期間満了予定日	2036 年 1 月 31 日	
担保設定の有無		なし	予想最大損失率 (PML 値)	11.7％	
主要テナント		非開示（注 4）			
特記事項： 建物状況調査報告書において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担においては是正する予定です。					

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

(注2) 本物件の容積率は本来南東側道路中心線から37m迄の部分については600%、南東側道路中心線から37m超の部分については500%ですが、敷地全体の容積率は加重平均により585%となっています。

(注3) 本物件の東側道路沿いの6.55㎡は、道路として整備されており、道路としての機能を維持することが必要です。

(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	
賃貸面積	6,349.53㎡
テナント数	3
年間賃料収入	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)

	2024年2月～7月	2024年8月～2025年1月	2025年2月～7月
契約月額賃料合計	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

(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。なお、本資産運用会社の利害関係者であり、コインランドリーの区画の一部を賃借するヨシコン株式会社からの年間賃料収入は12万円です。また、当該賃貸借について、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づく審議及び決議を経ています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



4. 取得先の概要

RE-19 名古屋七条エンブルコート及びRE-20 知立牛田エンブルコート

名 称	いちごプライベートリート投資法人
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
代表者の役職・氏名	執行役員 溝越 祐輔
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務
資本金	非開示（注）
設立年月日	2019年12月13日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大投資主及び持投資口比率	非開示（注）
本投資法人・資産運用会社と当該取得先の関係	
資本関係	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はありません。
人的関係	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取得先との間には、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。

（注）取得先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。

RE-21 SHIGA Biwako Residence

名 称	トヨタホーム株式会社
所 在 地	愛知県名古屋市東区泉一丁目23番22号
代表者の役職・氏名	代表取締役 西村 祐
資本金	129億円
事業内容	住宅の技術開発、生産、販売、建設、アフターサービス
設立年月日	2003年4月1日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主及び持株比率	プライム ライフ テクノロジーズ株式会社 (100.00%)
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本日現在、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。但し、2025年12月25日付で公表した「資産運用会社における株主の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、当該会社は、本投資法人が「SHIGA Biwako Residence」を取得することを停止条件として、本資産運用会社の発行株式数の4.0%を保有する株主となる予定です。
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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧ください。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 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。

(注) 取得先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。

「エンブルタウン豊橋富士見台」、「KOKO HOTEL 静岡」、計 2 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。

「SHIGA Biwako Residence」については、本件原売買契約を締結した譲受人との間で、2026年 3 月 6 日付で、本件原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を締結する予定です(注)。左記取得予定資産の本件原売買契約の売主は、本日現在において、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者には該当しませんが、2025年12月25日付で、本投資法人による同物件の取得を停止条件としてヨシコン株式会社から本資産運用会社の株式の一部を取得する旨の株式譲渡契約を締結していることを踏まえて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づく審議及び決議を経ています。

(注) 「SHIGA Biwako Residence」については、本件原売買契約を締結した譲受人との交渉の結果、本投資法人は当該譲受人との間で2026年 3 月 6 日までに本件原売買契約の買主としての地位に係る本件地位譲渡契約を締結する予定です。当該地位譲渡の対価として、本投資法人から当該譲受人に対して、協議のうえで決定する金額の支払いが発生する可能性があります。

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。なお、名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台及び KOKO HOTEL 静岡の前信託受益者については、特別な利害関係にある者以外となります。

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
RE-21 SHIGA Biwako Residence	① トヨタホーム株式会社 ② 本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者となる予定である者 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	前所有者が 1 年を超えて所有しているため省略します。	—
	2021 年 10 月、2023 年 7 月（建物新築） 2021 年 5 月、2021 年 6 月、2023 年 7 月（借地権設定）	—

6. 媒介の概要

「SHIGA Biwako Residence」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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。



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「2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027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	名古屋七条エンブルコート	
鑑定評価額	1,050,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 11 月 30 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,050,000	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行い試算
直接還元法による収益価格	1,070,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	63,790	
可能総収益	67,332	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入等を計上
空室等損失等	3,541	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産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貸室賃料収入等に対する空室率を査定し、空室等損失を計上
②運営費用	15,588	
維持管理費	1,336	予定契約に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	1,797	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	1,350	類似不動産の修繕費の水準に基づき、建物再調達価格に標準的な料率を乗じて査定し、計上 テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
PM フィー	1,848	予定契約に基づき、類似不動産の PM フィーの水準も参考のうえ計上
テナント募集費用等	1,712	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき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	5,115	2025 年度実績相当額を参考に計上
損害保険料	491	見積額に基づき計上
その他費用	1,935	町内会費・雑費・予備費等について過年度実績等を参考に査定 インターネット費用について、実績額を計上
③運営純収益 (NOI) (①－②)	48,201	
④一時金の運用益	0	一時金の授受を想定しないことから本件では計上しない
⑤資本的支出	1,988	類似不動産の更新費の水準に基づき、建物再調達価格に標準的な料率を乗じて査定し、計上
純収益 (NCF) (③+④－⑤)	46,212	
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求められる方法を標準に、諸要因を考慮し、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	1,040,000	

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧くださいの上で、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。



	割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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にして査定
	最終還元利回り	4.5%	対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定
積算価格		1,320,000	
	土地比率	54.6%	
	建物比率	45.4%	
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	知立牛田エンブルコート	
鑑定評価額	1,070,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 11 月 30 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,070,000	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行い試算
直接還元法による収益価格	1,080,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	76,508	
可能総収益	81,181	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入等を計上
空室等損失等	4,673	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産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貸室賃料収入等に対する空室率を査定し、空室等損失を計上
②運営費用	20,778	
維持管理費	3,240	予定契約に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	1,090	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	4,869	ERの年平均修繕費を妥当と判断し計上 テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
PM フィー	2,265	予定契約に基づき、類似不動産の PM フィーの水準も参考のうえ計上
テナント募集費用等	2,784	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき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	3,986	2025 年度実績相当額を参考に計上
損害保険料	605	見積額に基づき計上
その他費用	1,938	その他維持管理費、消耗品費、雑費等について過年度実績等を参考に査定 インターネット費用について、実績額を計上
③運営純収益（NOI）（①－②）	55,729	
④一時金の運用益	52	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乘じて求めた額を計上
⑤資本的支出	5,945	ER の年平均更新費を妥当と判断し、CM フィーを考慮のうえ計上
純収益（NCF）（③+④－⑤）	49,836	
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較から求められる方法を標準に、諸要因を考慮し、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	1,070,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧くださいの上で、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。



			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にして査定
	最終還元利回り	4.8%	対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定
	積算価格	1,280,000	
	土地比率	71.2%	
	建物比率	28.8%	
	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	SHIGA Biwako Residence	
鑑定評価額	8,300,000,000 円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 11 月 30 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	8,300,000	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	8,370,000	中長期的な収益性に着目した標準化純収益を査定し、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）	520,447	
④一時金の運用益	0	－
⑤資本的支出	18,260	ER 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上
純収益（NCF）（③+④－⑤）	502,187	
還元利回り	6.0%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を適用して査定
DCF 法による収益価格	8,230,000	
割引率	5.8%	三方法（金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法、借入金と自己資金に係る割引率から求める方法、還元利回りとの関係から求める方法）による割引率を比較考量して査定
最終還元利回り	6.2%	還元利回りを基準として、期間リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	6,120,000	
土地比率	12.6%	
建物比率	87.4%	
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。	

（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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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	エンブルタウン豊橋富士見台	
鑑定評価額	1,560,000,000 円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 11 月 30 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,560,000	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	1,580,000	中長期的な収益性に着目した標準化純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益	138,204	
可能総収益	140,994	貸室部分について査定した中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じて賃料及び共益費収入等査定
空室等損失等	2,789	現在及び過去の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定
②運営費用	67,618	
維持管理費	1,886	PM 契約書に記載の金額について、類似の不動産の維持管理費との比較で概ね妥当と認め、当該金額を計上
水道光熱費	48,003	PM レポートの実績値から査定
修繕費	2,050	ER記載の今後12年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち修繕費を計上
PM フィー	2,400	PM 契約書に記載の金額について、類似の不動産の PM フィーとの比較で概ね妥当と認め、当該金額を計上
テナント募集費用等	736	テナントの入替に伴い予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定
公租公課	10,817	2025 年度実額相当額を計上
損害保険料	525	保険料見積等に基づき計上
その他費用	1,200	消耗品等、施設使用料、CMフィーをPMレポートの実績値等から査定
③運営純収益（NOI）（①－②）	70,586	
④一時金の運用益	428	敷金は返還準備金として預託することを想定し、長期の利回りを参考にして、実効敷金に対する運用益を計上
⑤資本的支出	28	ER 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上
純収益（NCF）（③+④－⑤）	70,986	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を適用して査定
DCF 法による収益価格	1,530,000	
割引率	4.3%	三方法（金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法、借入金と自己資金に係る割引率から求める方法、還元利回りとの関係から求める方法）による割引率を比較考量して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基準として、期間リスク等を総合的に勘案し査定

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧ください。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。



積算価格	1,370,000	
土地比率	49.3%	
建物比率	50.7%	
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	KOKO HOTEL 静岡	
鑑定評価額	2,090,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2025 年 11 月 30 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	2,090,000	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	2,080,000	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	143,797	
可能総収益	143,797	現行契約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
②運営費用	29,649	
維持管理費	8,073	本投資法人提示資料等を参考に実額相当額を計上
水道光熱費	1,149	本投資法人提示資料、類似不動産の実績値等を参考に査定
修繕費	0	過去の実績等を考慮し、本件では計上しない（資本的支出等を含めて考慮）
PM フィー	2,400	本投資法人提示資料に基づく実績値を妥当と判断し、査定
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	14,296	2025 年度実額相当額を計上
損害保険料	1,758	本投資法人提示資料を参考に実績相当額を計上
その他費用	1,971	本投資法人提示資料、類似不動産の実績値等を参考に査定
③運営純収益（NOI）（①－②）	114,148	
④一時金の運用益	212	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て査定
⑤資本的支出	27,049	ER を標準に査定
純収益（NCF）（③+④－⑤）	87,311	
還元利回り	4.2%	不動産投資家調査に基づく利回り水準を参考に、利回り事例に基づく方法で求められた利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに将来における収益予測の不確実性等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	2,090,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧くださいの上で、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。



積算価格	2,300,000	
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	
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

*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 取得予定資産取得後の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 5 物件】

名古屋七条エンブルコート



知立牛田エンブルコート



SHIGA Biwako Residence



エンブルタウン豊橋富士見台



KOKO HOTEL 静岡



ご注意：この文書は、本投資法人の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。



【取得予定資産計5物件の地図】

名古屋七条エンブルコート及び知立牛田エンブルコート



SHIGA Biwako Residence



エンブルタウン豊橋富士見台



KOKO HOTEL 静岡



ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧くださいの上で、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 取得予定資産取得後の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	8.4	6.2	2021 年 6 月 23 日
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	692	0.9	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	14.1	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	2.2	6.5	2021 年 6 月 23 日
		OF-2	葵タワー	2,300	3.1	5.2	2021 年 6 月 23 日
		OF-3	AIG 京都ビル	1,510	2.0	4.7	2024 年 12 月 19 日
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシヤード (底地)	600	0.8	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	2.3	4.5	2024 年 2 月 2 日
		IL-3	みよしインダス トリアルセンタ ー (底地)	580	0.8	6.3	2025 年 2 月 4 日
		IL-4	開成町インダス トリアルセンタ ー (底地)	1,595	2.1	5.5	2025 年 2 月 4 日
	小計／平均			27,285	36.8	-	-
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	5.9	5.6	2021 年 6 月 23 日
		RE-3	エンブルエール 草薙駅前	2,000	2.7	5.9	2021 年 6 月 23 日
		RE-4	エンブルエール 草薙	750	1.0	6.7	2021 年 6 月 23 日
		RE-5	ソシオ安城東栄 町 B 棟	683	0.9	6.1	2024 年 2 月 2 日
		RE-6	プレミアムキャ ッスル小牧中央	500	0.7	5.3	2024 年 2 月 2 日
		RE-7	プレミアムキャ ッスル豊山	510	0.7	5.3	2024 年 2 月 2 日
		RE-8	ソシオ刈谷今岡 町	1,134	1.5	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	0.7	5.2	2024 年 2 月 2 日
		RE-10	プレミアムキャ ッスル鳴海	655	0.9	5.0	2024 年 2 月 2 日
		RE-11	プレミアムキャ ッスル有松	565	0.8	5.0	2024 年 2 月 2 日
		RE-12	プレミアムキャ ッスル鶴舞	1,020	1.4	4.6	2024 年 2 月 2 日

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧くださいの上で、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	544	0.7	5.1	2024年 2月2日
		RE-14	ソシオ刈谷東新 町A棟・B棟	2,080	2.8	5.0	2025年 2月4日
		RE-15	エンブルエール 常滑新開町	1,070	1.4	5.0	2025年 2月4日
		RE-16	四日市エンブル コート	670	0.9	5.4	2025年 2月4日
		RE-17	古出来エンブル コート	900	1.2	4.4	2025年 2月4日
		RE-18	Uni E' meal 三 重大学前	960	1.3	5.3	2025年 9月1日
		RE-19	名古屋七条エン ブルコート	866	1.2	5.6	2026年 2月3日
		RE-20	知立牛田エンブ ルコート	1,058	1.4	5.3	2026年 2月3日
		RE-21	SHIGA Biwako Residence	7,450	10.0	7.0	2026年 4月1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	16.1	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	4.2	6.3	2023年 6月1日
		RT-2	エンブルタウン 豊橋富士見台	1,500	2.0	4.7	2026年 2月3日
小計／平均			44,875	60.4	-	-	
そ の 他	ホテルアセット	HO-1	KOKO HOTEL 静 岡	2,080	2.8	5.5	2026年 2月3日
合計／平均			74,240	100.0	5.5	-	
投 資 有 価 証 券	匿名組合出資持分	TK-1	(仮称)島田プラ ザ(底地)を裏付 資産とする合同 会社ピタゴラス 匿名組合出資持 分	500	-	-	2025年 9月25日
資産規模（注6）			74,740	-	-	-	

(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、「産業インフラアセット」に分類されるものについて、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)、「生活インフラアセット」に分類されるものについて、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、「産業インフラアセット」又は「生活インフラアセット」に属しないものは「その他」に分類しており、「その他」に属するものについては、当該アセットの属性を明示し、HOはホテルアセットを表します。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、保有資産については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、取得予定資産については本件売買契約に記載された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、Uni E' meal 三重大学前を除く保有資産については2025年7月31日、Uni E' meal 三重大学前については2025年6月1日、取得予定資産については2025年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定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ている数値ではありません。

(注5) 「取得(予定)年月日」は、保有資産については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日を、取得予定資産については本件売買契約に記載された各不動産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

ご注意：この文書は、本投資法人の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をご覧ください。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。



載しています。

- (注6)「資産規模」とは、取得（予定）価格の合計に、合同会社ピタゴラス 匿名組合出資持分に係る匿名組合契約に記載された出資金額を加えた金額をいい、「取得（予定）価格」とは、保有資産（本匿名組合出資持分を除きます。）又は取得予定資産の各売買契約書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を含みません。）をいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。