



2025年9月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町二丁目2番1号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

加藤 貴将

(コード番号：2989)

資産運用会社名

東海道リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

加藤 貴将

問合せ先 財務企画部長

木本 誠司

T E L : 03-6281-6880

国内不動産関連資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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、国内不動産関連資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）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. 取得した資産の概要

- (1) 取得予定資産： 不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分（注）
- (2) 資産名称： 合同会社ピタゴラス 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産： （仮称）島田プラザ（底地）（以下「本物件」といいます。）
- (4) 出資金額： 500百万円（当初匿名組合出資等総額のうち24.2%）
- (5) 契約締結日： 2025年9月25日
- (6) 出資持分取得日： 2025年9月25日（予定）
- (7) 出資持分取得資金： 自己資金
- (8) 決済方法： 取得時一括決済

（注）合同会社ピタゴラス（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。詳細は後記「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

2. 取得の理由

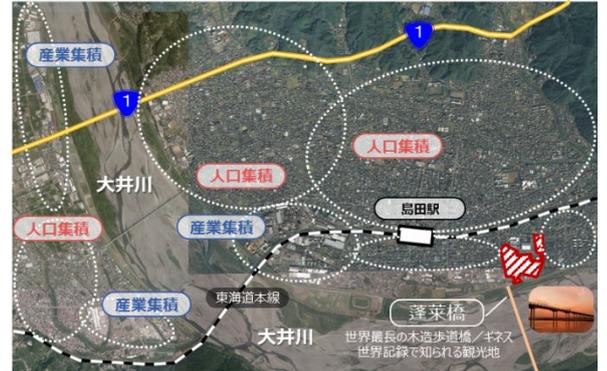
本投資法人は日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産への投資を行っており、産業インフラセット（注1）と生活インフラセット（注2）を投資対象としています。

本匿名組合出資持分は、生活インフラセットである本物件を裏付け資産としていますが、本物件については、以下の通り評価いたしました。

- 約96千㎡の敷地に、所謂カテゴリーキラー3テナントを擁する生活圏販売型の生活インフラセットであり、収益性に問題なく、本投資法人の投資方針にも合致
- 本物件が位置する静岡県島田市周辺は、東海道沿いのベルト状に産業や人口が集積して一大経済圏が形成され、底地としても希少な立地であり、生活インフラ、産業インフラなど多様な用途に対応



<本物件所在地>



また、余剰現金の活用による本取得は、出資額に対し最大年率 5.0%の分配を想定しており、本投資法人の収益向上に寄与するものと判断いたしました。

さらに、本投資法人は、本物件又は本受益権の取得に係る優先交渉権を本同会社より付与される予定です。本匿名組合出資持分に対する投資は、将来的な資産規模の着実な成長機会を確保するとともに安定した収益確保に資すると判断したため、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、本取得を決定しました。

このような匿名組合出資持分等への投資は、収益向上に資するとともに、多様な物件取得機会を確保するという観点から、将来の外部成長機会の確保に寄与するものと本投資法人は考えています。

なお、上記の本物件の取得に係る優先交渉権(詳細は下記「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。)は本投資法人に付与されますが、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が上記の本受益権に関し、取得義務を負うものではありません。また、現時点において、本投資法人において本受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本受益権を取得できることを保証するものでもありません。

(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。

3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	合同会社ピタゴラス	
匿名組合出資額	500百万円	
匿名組合の概要	<p>本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <p>本匿名組合出資持分は、優先匿名組合出資と劣後匿名組合出資の2層構造となっており、本投資法人は優先匿名組合出資に出資します。</p> <p>なお、本投資法人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。)のメインスポンサーであるヨシコン株式会社(以下「ヨシコン」といいます。)はスポンサーサポートの一環として、同じく優先匿名組合の出資者として参画します。</p>	
	合同会社ピタゴラス	
	(資産) 不動産信託受益権等(注1) 5,562百万円	(負債) ノンリコース・ローン 3,500百万円
		匿名組合出資金等(注2、3、4) 2,062百万円
		内、優先匿名組合出資 750百万円
		内、劣後匿名組合出資 1,312百万円



	<p>(注1) 金額は単位未満切捨てであり、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しないことがあります。</p> <p>(注2) 匿名組合出資の総額（以下「本匿名組合出資総額」といいます。）のうち、本投資法人は本取得により500百万円（匿名組合出資総額の24.2%）を取得します。</p> <p>(注3) 出資者は、出資者（A号）、出資者（B号）、出資者（C号）に分類され、本投資法人は出資者（B号）に該当します。</p> <p>(注4) 匿名組合出資に対する支払いは、ノンリコース・ローンの支払いに劣後します。</p> <p>計算期間： 毎年6月1日から11月30日、および12月1日から翌年5月31日です。ただし、最初の計算期間は、当初出資実行日から2025年11月30日までとし、最後の計算期間は契約終了日の直前の匿名組合計算期間末日の翌日から、契約の終了日までとなります。</p> <p>損益分配： 各計算期間に本合同会社は、本合同会社が本受益権を取得し、本受益権を管理又は処分することにより、受益者として利益を図る事業（本信託受益権の取得、匿名組合出資金の払戻し又は本件債務の返済のため、金員を借り入れることを含みます。）の遂行から生じた収益及び費用を基に算出された匿名組合損益を以下の通り配分します。</p> <p>利益については、出資者（A号）、出資者（B号）、出資者（C号）の順で、出資者（A号）に対しては、出資金残高の一定料率相当額を当該匿名組合計算期間に応じて日割り計算した金額までを、出資者（B号）に対しては、出資者（A号）に優先して分配した後の残額から、出資金残高の5.0%相当額を当該匿名組合計算期間に応じて日割り計算した金額までを、出資者（C号）に対しては、出資者（A号）および出資者（B号）にそれぞれ優先して利益を分配した後の残額を出資割合に応じてそれぞれに分配します。</p> <p>損失については、出資者（C号）、出資者（B号）、出資者（A号）の順で負担し、出資者に分配された損失の累計額が出資金の額を超過する場合は、出資者は、出資金の額の範囲内でのみ損失を負担すれば足るものとし、超過部分に関しては営業者が負担します。</p>
<p>優先交渉権の概要</p>	<p>(1) 権利の内容： 本投資法人が本受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>(2) 優先交渉権の行使条件： 以下の主要条件等を満たすこととしています。</p> <p>①売却価格は本合同会社と本投資法人が別途合意する価格とします。</p> <p>②本信託受益権の取得時期は2031年9月30日までを目途とします。</p> <p>(3) 優先交渉期間 2025年9月29日から2031年9月30日までの間</p>

4. 本物件の概要

<p>物件の名称</p>	<p>(仮称) 島田プラザ (底地)</p>	
<p>特定資産の種類</p>	<p>信託受益権</p>	
<p>信託受託者</p>	<p>みずほ信託銀行株式会社</p>	
<p>信託期間</p>	<p>2024年6月28日より10年間</p>	
<p>所在地 (住居表示)</p>	<p>静岡県島田市宝来町6337番1外計12筆</p>	
<p>用途</p>	<p>工業地域、準工業地域</p>	
<p>構造・階数</p>	<p>-</p>	
<p>面積</p>	<p>土地</p>	<p>96,270.25㎡</p>
	<p>建物 (延床面積)</p>	<p>-</p>



所有形態	土地	所有権
	建物	-
竣工年月		-
施工会社		-
建築確認機関		-
地震PML値		-
鑑定評価	鑑定評価額	5,850百万円
	価格時点	2025年9月1日
	評価会社	JLL森井鑑定株式会社
賃貸借の状況（2025年9月1日現在）		
エンドテナントの総数		3
主要テナント		非開示（注）
賃貸可能面積		91,677.53㎡
賃貸面積		91,677.53㎡
稼働率		100%
PM会社		アイワマネージメント株式会社（予定）
ML会社		-
ML種別		-
年間賃料（消費税別）		非開示（注）
敷金・保証金		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。

5. 匿名組合の営業者の概要

名称	合同会社ピタゴラス
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資業 2. 金銭債権の売買事業 3. 貸金業 4. 法人設立業務の請負 5. 不動産の保有、賃貸、管理、仲介、販売に関する事業 6. 信託受益権の取得、保有、及び処分 7. 匿名組合契約の出資持分、有価証券（みなし有価証券を含む）、及びその他の投資用資産の取得、保有、及び処分 8. 前7号の事業を目的とする各種法人の株式、出資持分、及び資産の流動化に関する法律に基づく特定出資の取得及び保有 9. 前各号に付帯する一切の業務
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人ピタゴラス 職務執行者 福永隆明
資本金の額	10万円
設立年月日	2025年8月13日
本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係	
資本関係	本投資法人と本合同会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本資産運用会社の株主（55%出資者）で投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」



	といます。)上の「利害関係人等」に該当するヨシコン及び本資産運用会社の株主(5%出資者)である株式会社静岡銀行が、2025年9月25日付で、本匿名組合出資持分の一部を取得することから、本合同会社は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」に該当します。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	本合同会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の株主(55%出資者)で投信法上の「利害関係人等」に該当するヨシコン及び本資産運用会社の株主(5%出資者)である株式会社静岡銀行が、2025年9月25日付で、本匿名組合出資持分のうち、合わせて37.3%を取得することから、本合同会社は、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」に該当します。

6. 利害関係人等との取引

本資産運用会社の株主(55%出資者)で投信法上の「利害関係人等」に該当するヨシコン及び本資産運用会社の株主(5%出資者)である株式会社静岡銀行が、2025年9月25日付で、本匿名組合出資持分のうち、合わせて37.3%を取得することから、本合同会社は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」に該当します。そのため、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

7. 取得の日程

出資の決定日	2025年9月25日
匿名組合契約締結日	2025年9月25日
匿名組合出資予定日	2025年9月25日
本受益権の匿名組合営業者への引渡予定日	2025年9月29日

8. 運用状況の見通し

本取得による本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。



9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称) 島田商業底地	
鑑定評価額	5,850 百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 9 月 1 日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	5,850,000	DCF 法により試算
直接還元法による収益価格	—	—
① 運営収益	—	—
可能総収益	—	—
空室等損失等	—	—
② 運営費用	—	—
維持管理費	—	—
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
PM フィー	—	—
テナント募集費用等	—	—
公租公課	—	—
損害保険料	—	—
その他費用	—	—
③ 運営純収益 (NOI) (①-②)	—	—
④ 一時金の運用益	—	—
⑤ 資本的支出	—	—
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	—	—
還元利回り	—	—
DCF 法による収益価格	5,850,000	
割引率	4.8%	類似事例との比較から求める方法、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、借入金と自己資金に係る割引率から求める方法による割引率を比較考量し査定
最終還元利回り	—	—
底地割合法による価格	5,780,000	
積算価格	—	—
土地比率	—	—
建物比率	—	—
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 >

● 本取引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	10.2	6.2	2021年 6月23日	
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	692	1.1	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	17.1	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	2.6	6.5	2021年 6月23日	
		OF-2	葵タワー	2,300	3.8	5.2	2021年 6月23日	
		OF-3	AIG 京都ビル	1,510	2.5	4.7	2024年 12月19日	
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシンヤード (底地)	600	1.0	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	2.8	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	0.9	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	2.6	5.5	2025年 2月4日	
	小計/平均				27,285	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	7.2	5.6	2021年 6月23日
			RE-3	エンブルエール 草薙駅前	2,000	3.3	5.9	2021年 6月23日
RE-4			エンブルエール 草薙	750	1.2	6.7	2021年 6月23日	
RE-5			ソシオ安城東栄町 B棟	683	1.1	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	0.8	5.3	2024年 2月2日	
RE-7			プレミアムキャッ スル豊山	510	0.8	5.3	2024年 2月2日	
RE-8			ソシオ刈谷今岡町	1,134	1.9	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	0.8	5.2	2024年 2月2日	
RE-10			プレミアムキャッ スル鳴海	655	1.1	5.0	2024年 2月2日	
RE-11			プレミアムキャッ スル有松	565	0.9	5.0	2024年 2月2日	
RE-12			プレミアムキャッ スル鶴舞	1,020	1.7	4.6	2024年 2月2日	



大分類	小分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	取得 (予定) 年月日 (注5)
		RE-13	プレミアムキャッ スル瑠璃光イース ト・ウエスト	544	0.9	5.1	2024年 2月2日
		RE-14	ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	2,080	3.4	5.0	2025年 2月4日
		RE-15	エンブルエール 常滑新開町	1,070	1.7	5.0	2025年 2月4日
		RE-16	四日市エンブル コート	670	1.1	5.4	2025年 2月4日
		RE-17	古出来エンブル コート	900	1.5	4.4	2025年 2月4日
		RE-18	Uni E'meal 三重 大学前	960	1.6	5.3	2025年 9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	19.5	5.0	2021年 6月23日
	その他アセット (生活圏配送・ 販売型)	RT-1	清水町配送・販売 センター	3,100	5.1	6.3	2023年 6月1日
	小計／平均				34,001	55.5	-
合計／平均				61,286	100.0	5.4	-
投資 有価 証券	合同会社ビタゴラス 匿名組合出資持分			500			2025年 9月25日

(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、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取得に係る匿名組合契約書に記載された出資金額を、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、物件番号RE-18については2025年6月1日、その他については2025年7月31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取得に係る匿名組合契約書に記載された匿名組合出資持分の出資実行日を記載しています。