

第6期 決算説明資料 (2024年7月期)

2024年9月17日



産業地域を背景とする豊富なパイプライン



取得済住居系アセット9物件



(注) これらのパイプラインは、本資料の日付現在本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証也没有ありません。



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

資産運用会社



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



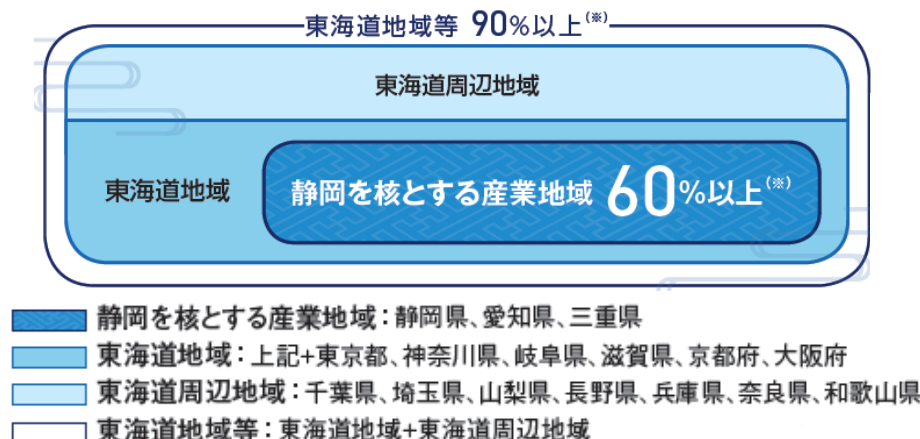
Section 1	本投資法人について	2
Section 2	決算ハイライト	6
Section 3	第 6 期運用状況	12
Section 4	第 6 期取得済資産と運用の状況	20
Section 5	財務戦略	35
Section 6	今後の成長戦略	37
Appendix	本投資法人の特徴／補足説明資料	52

Section 1

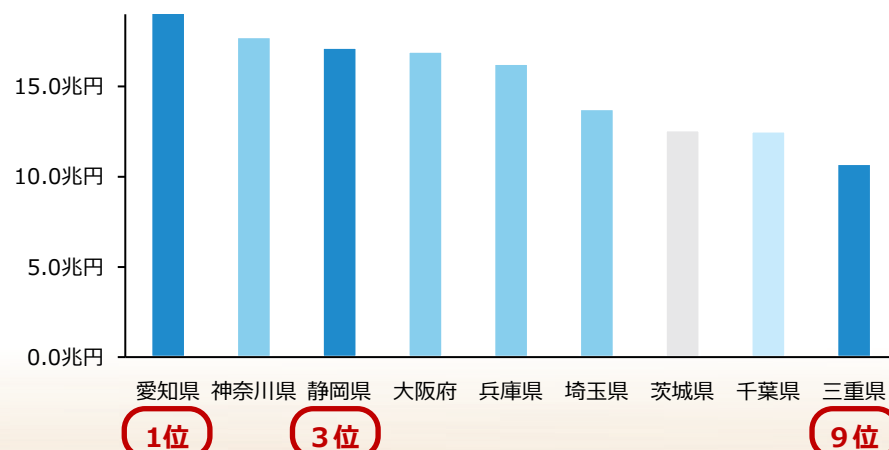
本投資法人について

持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資の継続

静岡を核とする産業地域への重点投資

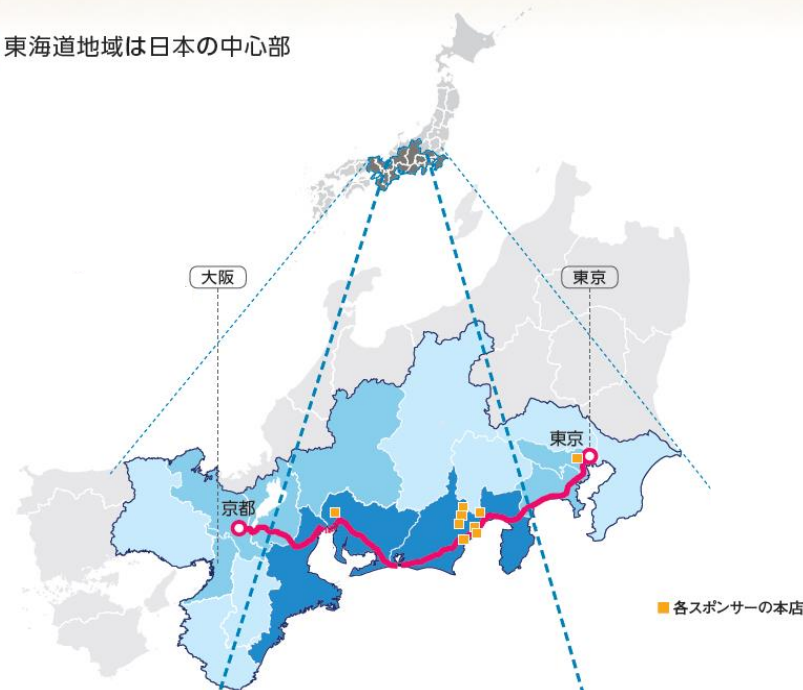


<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>
～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

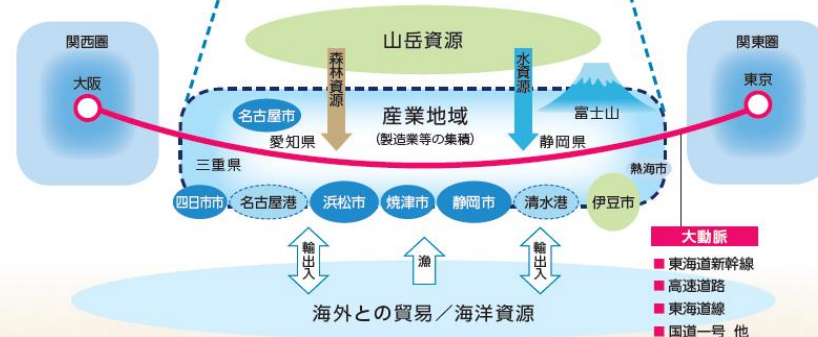


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

① 東海道地域は日本の中心部



② 特に静岡を核とする産業地域は東京、大阪の中央に位置



③ 静岡を核とする産業地域は、資源加工や消費地配送に適した好立地

静岡を核とする産業地域の発達した交通インフラが 持続的な産業集積及び人口集積を形成

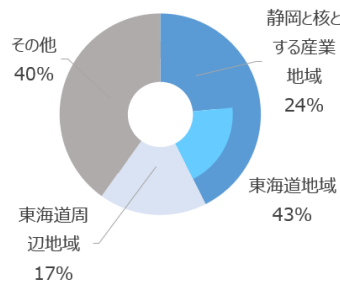
産業集積

東海道地域における発達した交通インフラ

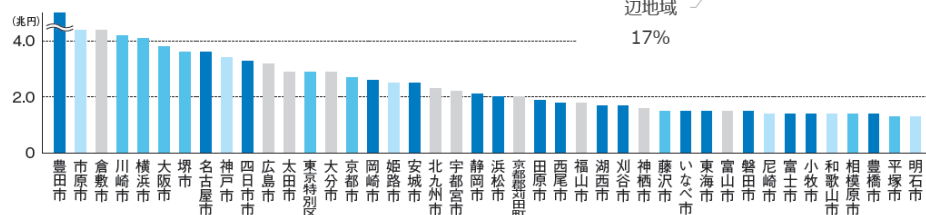


日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞



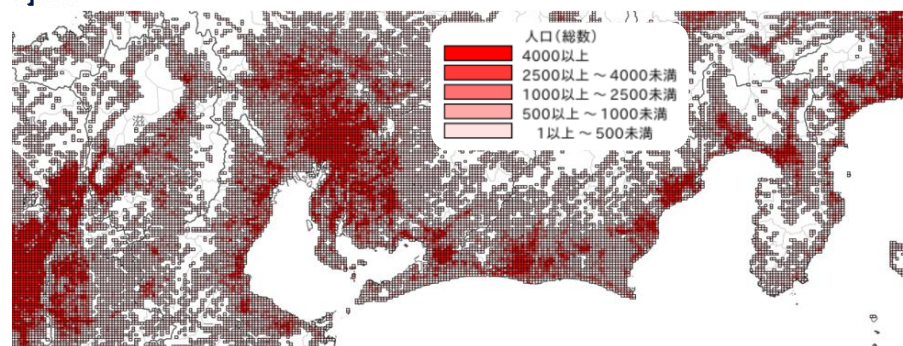
＜市町村別製造品出荷額等＞



出所：2020年工業統計より本資産運用会社が作成

人口集積

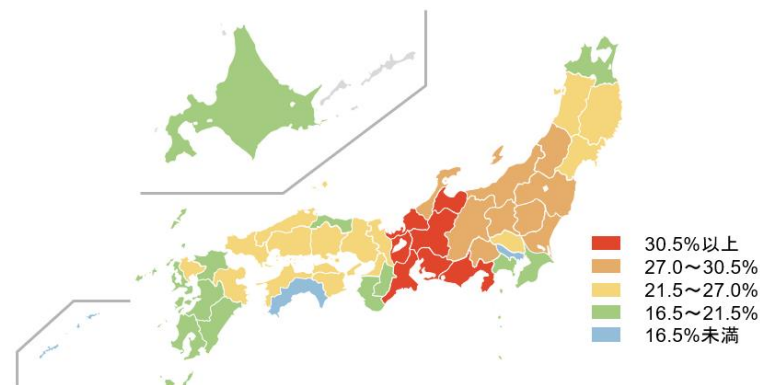
「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)



出所：2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

「産業地域」の特徴的な人口構成

＜都道府県別第二次産業就業者の割合＞



出所：2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

投資対象地域

東海道地域等 90%以上

(東海道地域 + 東海道周辺地域)

静岡を核とする産業地域 60%以上

(静岡県・愛知県・三重県)

主な用途対象

産業インフラアセット

(物流、産業・ビジネス、底地)

25%以上

生活インフラアセット

(住居系、底地、その他)

25%以上

静岡を核とする産業地域のアセットの魅力

- ①「産業地域」の持続的な強い経済を背景としたアセット
- ②強い経済に裏付けられた優良なテナント
- ③不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア

Section 2

決算ハイライト

IPO以来の投資口価格パフォーマンスについて

投資口価格の推移 ※公開価格＝上場日前日終値を100,000円にし、騰落率を算定しております。


(注)上記の東証リート指数の推移は、本投資法人の上場日前日の東京証券取引所における東証リート指数の終値を基準として、その終値が本投資法人の公開価格と同値であるように調整した上で、その推移を示したものです。

1口当たり分配金

3,284円(+29円)
第6期予想対比

第7期（2025年1月期）

現行
予想

3,380円

第8期（2025年7月期）

新規
予想

3,285円

1口当たりNAV：113,587円

外部成長

資産規模
530.0億円

公募増資の実施

新規物件取得後
資産規模はIPO時の1.7倍に
AMが主体的に関与する
成長戦略でパイプラインを拡大

第6期取得済資産（計10物件）

- ・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
- ・ソシオ刈谷今岡町
- ・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）

内部成長

2024年7月末稼働率
99.5%
期中平均稼働率
99.6%

安定稼働の維持

産業地域の豊富なニーズを活かし
安定的に高稼働を実現

2024年7月末稼働率 期中平均稼働率

産業インフラセット	99.8%	99.8%
生活インフラセット	99.0%	99.2%

財務戦略

有利子負債総額
273.0億円

レンダーフォーメーションの拡充

関西みらい銀行の参加により
調達先の分散化

残存年数

2.6年

前期と横ばい（期中リファイナンスにより短期化は0.1年）
既存の財務基盤を活かし、長期化と調達コストの適正化を追求

総資産LTV

46.9%

40%～50%で保守的にコントロール

（注）記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。以下、同様です。

第 6 期（2024 年 7 月期）予想実績対比

前期対比

(単位：百万円)	第6期予想 ①(注)	第6期実績 ②	差異 ②－①	主な変動要因	第5期実績 ③	差異 ②－③	主な変動要因
営業収益	1,907	1,900	▲6	【水光熱収入】 ▲6	1,640	+259	【新規物件】 +248 【水光熱収入】 +2
営業費用	827	801	▲25		691	+110	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	437	412	▲24	【修繕費】 ▲5 【水道光熱費】 ▲11 【公租公課】 ▲5 【その他】 ▲3	347	+65	【新規物件】 +34
減価償却費	205	205	+0		172	+32	
販管費等	184	183	▲1	【一般事務委託費用】 ▲3 【IR関連費用】 +2	171	+11	【運用報酬】 +15 【販売管理費】 +4 【支払報酬】 ▲6 【IR関連費用】 ▲2
営業利益	1,079	1,098	+18		949	+149	
営業外収益	-	1	+1		0	+1	
営業外費用	172	184	+11	【支払利息】 +12 【融資関連費用】 ▲0	135	+48	【支払利息】 +23 【融資関連費用】 +22 【投資口交付費】 +2
経常利益	907	915	+8		813	+101	
当期純利益	906	914	+8		812	+101	
(参考) NOI	1,469	1,487	+17		1,293	+193	
(単位：円)	①	②	②－①		③	②－③	
一口当たり分配金	3,255	3,284	+29		3,351	▲67	

(注)第5期決算説明資料で開示した予想数値を記載しています。

第7・8期の業績予想

 第7期（2025年1月期）予想比較

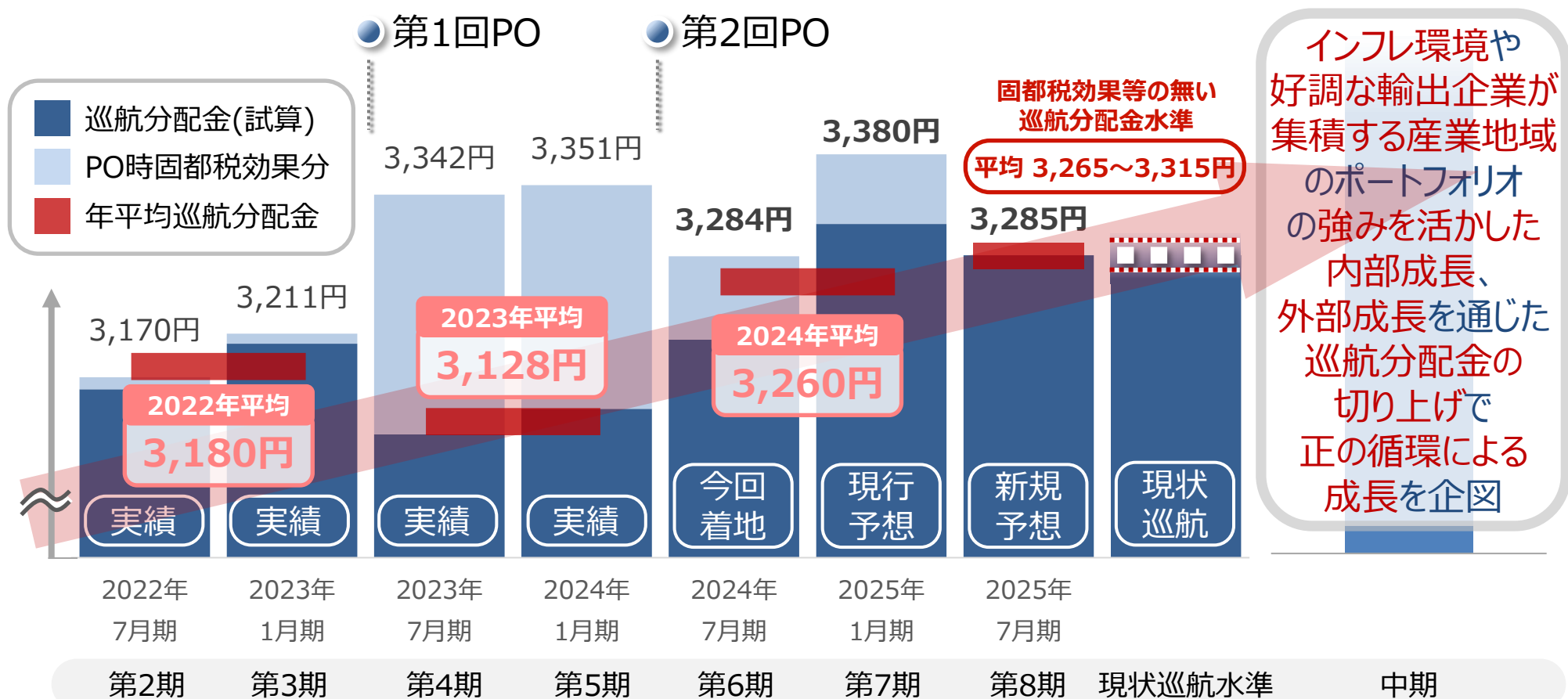
(単位：百万円)	第6期実績 ①	第7期予想 ②	差異 ②－①	主な変動要因	
営業収益	1,900	1,989	+89	【賃料収入】 +89 【水光熱収入】 +6 【原状回復費他】 ▲3	
営業費用	801	893	+91		
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	412	495	+82	【PM報酬】 +72 【水道光熱費】 +10 【広告宣伝費】 ▲5	
減価償却費	205	207	+1		
販管費等	183	190	+7	【一般事務委託費用】 +4(総会費用含む) 【継続鑑定】 +3	
営業利益	1,098	1,095	▲2		
営業外収益	1	-	▲1		
営業外費用	184	153	▲30	【支払利息】 +19 【融資関連費用】 ▲50	
経常利益	915	942	+26		
当期純利益	915	941	+26		
(参考) NOI	1,487	1,493	+6		
(単位：円)	①	②	②－①		
一口当たり分配金	3,284	3,380	+96		

 第8期（2025年7月期）予想比較

第8期予想 ③	差異 ③－②	主な変動要因	
2,012	+22	【賃料収入】 +20 【原状回復費】 +2	
908	+15		
506	+11	【PM報酬】 ▲66 【公租公課】 +21 【修繕費】 +45 【広告宣伝費】 +7	
214	+6		
187	▲2	【一般事務委託費用】	▲2
1,103	+7		
-	-		
187	+34	【支払利息】 +33 【融資関連費用】 +1	
915	▲26		
914	▲26		
1,505	+11		
③	③－②		
3,285	▲95		

産業地域のポートフォリオを活かし、成長戦略を更に加速し投資主価値を向上

今回公表の「第8期」予想分配金は、**利益分配のみで3,285円に着地**、今後も巡航としては**年間6,530~6,630円を維持し、成長戦略の加速で巡航分配金の更なる向上を目指す**



(注) 巡航分配金とは、1口当たり巡航分配金のことをいい、このページにおいては一口当たり分配金から、PO時に取得した物件の固都税効果を控除した数値としています。

Section 3

第6期運用状況

「産業地域」に所在する強みを活かし安定運用を継続

稼働率の推移

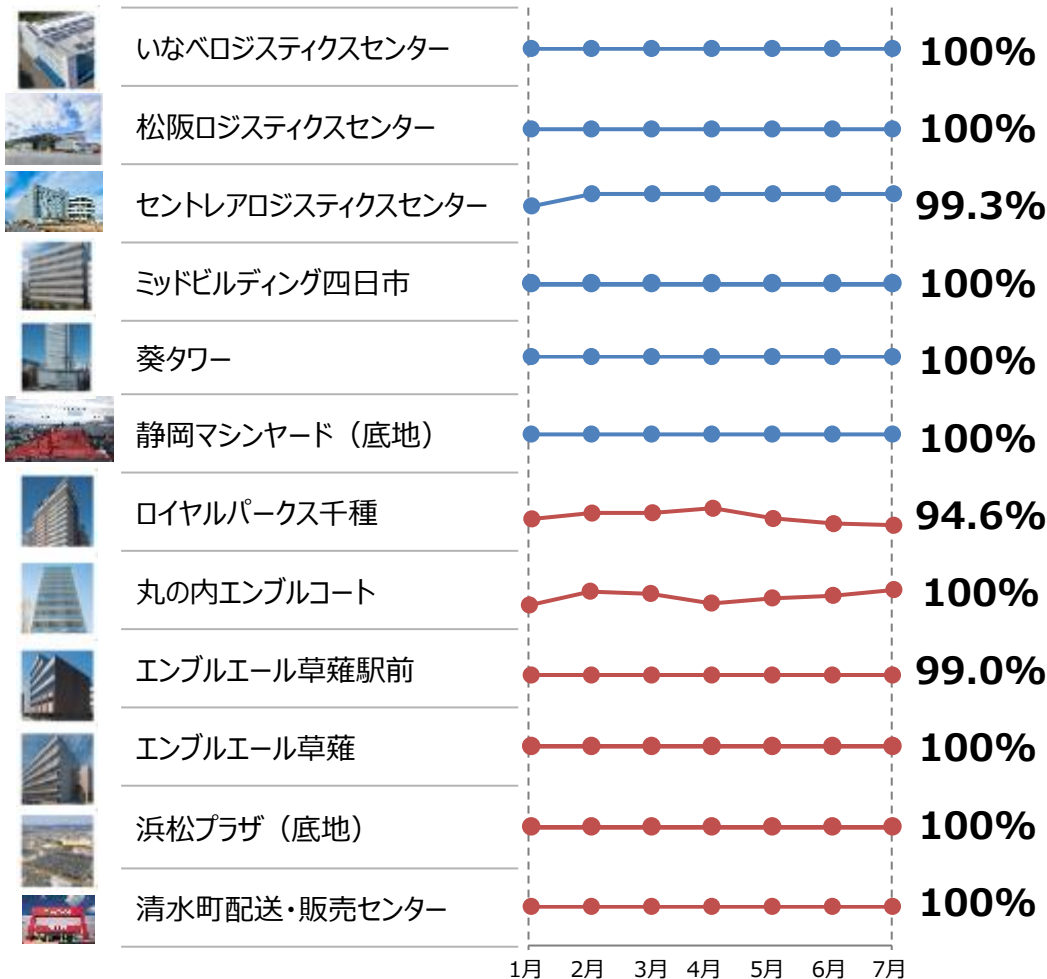
ポートフォリオ全体

2024年1月末
(第5期末)

99.6%

2024年7月末
(第6期末)

99.5%



賃料坪単価(共益費含む)

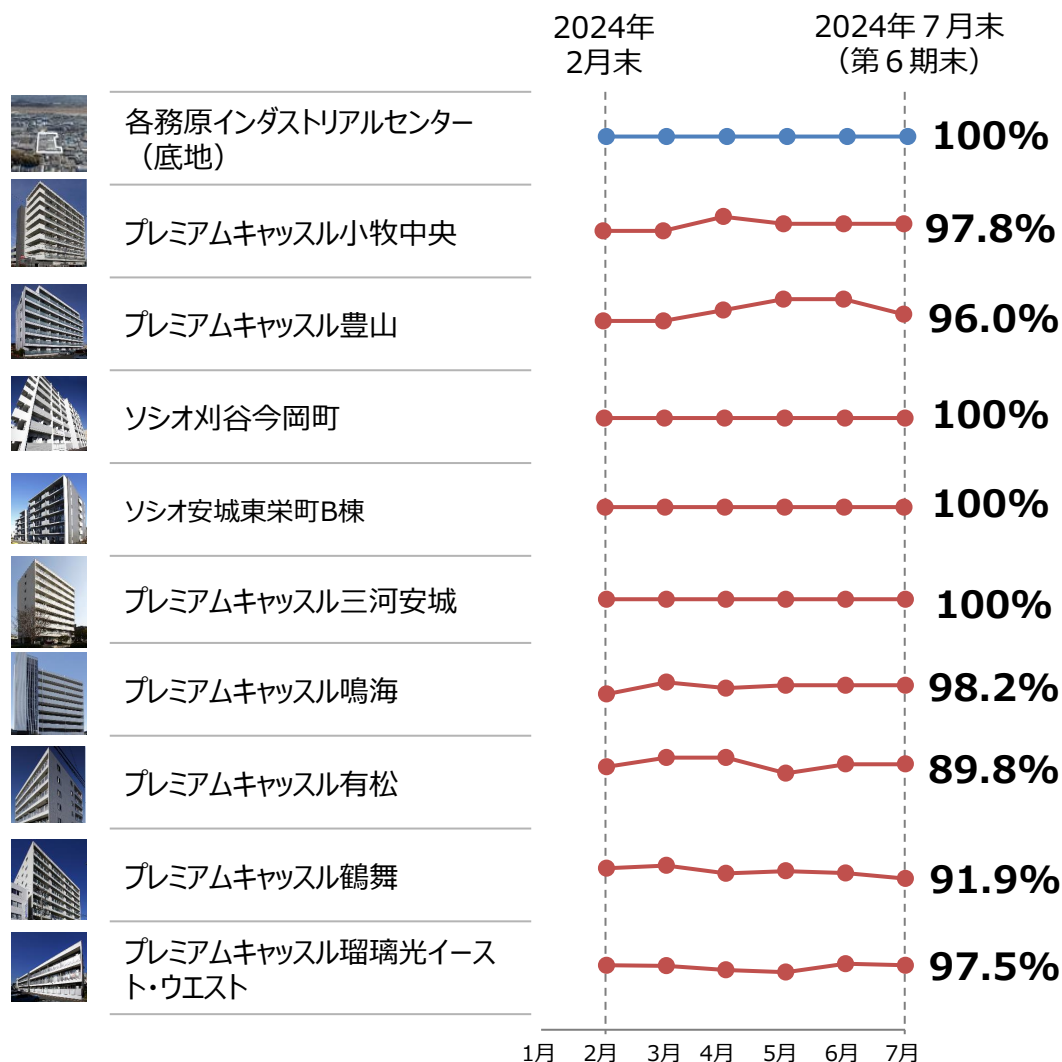
(単位: 円/坪)

	2023年7月末 (第4期末)	2024年1月末 (第5期末)	2024年7月末 (第6期末)
セントレア ロジスティクスセンター	3,377	3,372	3,373
ミッドビルディング四日市	9,428	9,428	9,428
葵タワー	17,000	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,372	8,408	8,435
丸の内エンブルコート	7,932	7,921	7,944
エンブルエール草薙駅前	6,577	6,577	6,577
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376
浜松プラザ (底地)	2,168	2,168	2,168

(注) 一部保有物件の賃料坪単価は、テナントのご要請により非開示としております。

「産業地域」に所在する強みを活かし安定運用を継続

稼働率の推移(第6期取得済資産)



賃料坪単価(共益費含む)

(単位: 円/坪)

	2024年1月末 (第5期末)	2024年7月末 (第6期末)
各務原インダストリアルセンター(底地)	-	770
プレミアムキャッスル小牧中央	-	7,123
プレミアムキャッスル豊山	-	6,074
ソシオ刈谷今岡町	-	8,906
ソシオ安城東栄町B棟	-	7,496
プレミアムキャッスル三河安城	-	7,206
プレミアムキャッスル鳴海	-	7,444
プレミアムキャッスル有松	-	7,011
プレミアムキャッスル鶴舞	-	7,959
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	-	6,163

(注) 一部保有物件の賃料坪単価は、テナントのご要請により非開示としております。

スポンサーブリッジSPC（三重県いなべ市）

いなべロジスティクスセンター

産業インフラアセット

物流アセット



取得価格

62.3億円

鑑定NOI利回り

6.3%



強み

- ✓ 「産業地域」における産業集積を背景とした大型物流施設
- ✓ いなべ市には、大手メーカー工場が集積
- ✓ 至近のIC完成で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上
- ✓ 競争力ある賃料を維持しており、優良テナントの固着性は高い
- ✓ エリアでは希少な大規模施設であり、マルチテナント仕様のため汎用性が高い（4分割可能平面で各々に昇降機）

第6期以降運用状況

- ✓ 信用力と定着性の強いテナントにより、本館及び別館の倉庫すべてが安定稼働中

対話により顧客ニーズを捉えリニューアル工事を実施



水回り近代化工事



省エネ/電気代上昇を見据えた大規模LED工事

- ✓ 環境対応やLED化による省エネ、トイレ近代化などテナントニーズを捉えたりリニューアル工事を積極的に実施
- ✓ 建物設備を大事に長く使うためのメンテナンスを実施しながら、顧客満足度向上により、密着性を高めつつ、比較的短い賃貸借契約期間を捉えたポジティブな交渉を実現

AM会社独自ルート（三重県松阪市）

松阪ロジスティクスセンター

産業インフラアセット

物流アセット


 取得価格
6.9億円

 鑑定NOI利回り
5.0%

強み

- ✓ 自動車産業、半導体産業が集積し、重工業を含めた産業が集積
- ✓ 次世代を睨んだ電気自動車やハイブリッド車を支えるエレクトロニクス製品関連産業による中長期的な物流ニーズ

第6期運用状況

- ✓ 地域の産業集積を背景にした荷主ニーズを捉えた3PLがテナントであり、安定稼働中

連携開発

AM会社独自ルート

産業インフラアセット

物流アセット

(仮称) 三重嬉野倉庫Ⅱ

本投資法人が保有する松阪ロジスティクスセンターの隣地開発

優先交渉権概要

- | | |
|--------------|-----------------------|
| (1) 優先交渉権取得先 | 株式会社川崎ホールディングス |
| (2) 優先交渉権取得日 | 2023年9月15日 |
| (3) 物件名称 | (仮称) 三重嬉野倉庫Ⅱ新築工事 |
| (4) 優先交渉期間 | 2023年9月15日から2030年3月末日 |

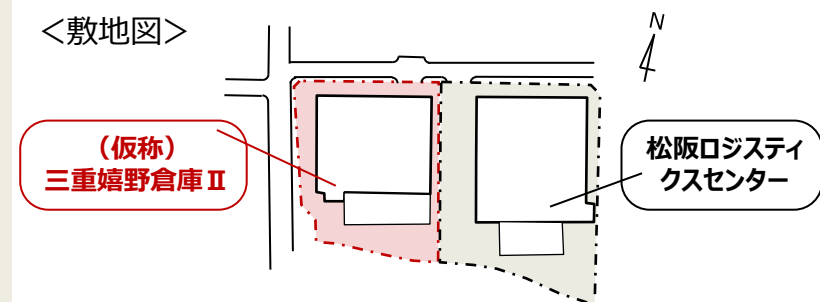
物件概要

- | | |
|------------|--------------------|
| (1) 所在地 | 三重県松阪市嬉野一志町 |
| (2) 立地 | 伊勢自動車道一志嬉野 IC 850m |
| (3) 竣工年月 | 2024年3月（竣工済） |
| (4) 計画延床面積 | 3,005.12㎡ |

パイプライン



<敷地図>



スポンサーブリッジSPC（愛知県常滑市） AM会社独自ルート

セントレアロジスティクスセンター

産業インフラアセット

物流アセット



<広域地図>



取得価格
104.7億円

鑑定NOI利回り
5.1%

強み

- ✓ 日本を代表する製造業の産業集積と中京圏の人口集積を背景とする豊富な物流ニーズを取り込む立地
- ✓ 常滑市は、陶磁器産業からハイテク化したファインセラミックスまでが集積し、近接地域には鉄鋼業、自動車業も集積する「産業地域」
- ✓ 充実した高速自動車網に接続され、広域の「産業地域」や名古屋市中心部に好アクセス
- ✓ 地域でも希少な高スペックを誇る免震構造の大型マルチテナント型物流施設であり、大規模ユースと合わせて小規模利用にも対応
- ✓ 現状テナントは3rdパーティーロジスティクスと製造業の底堅い需要を吸収

第6期運用状況

- ✓ 2024年7月末現在、99.3%の高い稼働率
- ✓ テナントから増床の要請もあり

保有物件の運用状況

スポンサーブリッジSPC（三重県四日市市）

ミッドビルディング四日市

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット



取得価格

16.2億円

鑑定NOI利回り

6.5%

強み

- ✓産業集積を背景とした底堅い産業関連ニーズに対応
- ✓四日市の製造業集積を反映し産業関連テナント多数

第6期運用状況

- ✓稼働率100%
- ✓半導体関連を含め密着性の高いテナントが入居し、安定稼働を継続

スポンサー独自ルート（静岡県静岡市）

葵タワー

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット



取得価格

23.0億円

鑑定NOI利回り

5.3%

強み

- ✓産業集積を背景とした底堅いビジネスニーズに応えるランドマークタワー

第6期運用状況

- ✓スポンサーとのマスターリースにより、安定運用継続
- ✓エンド稼働率100%

スポンサー開発（静岡県静岡市） CRE提案

静岡マシンヤード（底地）

産業インフラアセット

底地 産業インフラ型



取得価格

6.0億円

鑑定NOI利回り

6.0%

強み

- ✓テナントは、成長分野の土木及び建築機械の賃貸（建機レンタル）企業
- ✓長期契約での安定CF享受

第6期運用状況

- ✓テナントとの長期契約により、安定稼働を継続

スポンサー開発（静岡県駿東郡） CRE提案

清水町配送・販売センター

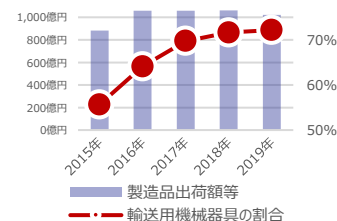
生活インフラアセット

その他

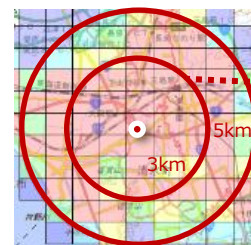
生活圏配送・販売型



清水町は「産業地域」



2020年国勢調査より本資産運用会社が作成



3km圏に三島駅、沼津駅、清水町役場、長泉町役場があるなど、清水町を中心としたエリアに人口が集積

取得価格

31.0億円

鑑定NOI利回り

6.1%

強み

第6期運用状況

- ✓静岡県東部の主要都市である沼津市から三島市に広がる「産業地域」を背景とした県内随一の人口集積エリアの清水町に立地
- ✓周辺人口は3km圏内13万人、5km圏内30万人（2020年現在）と高いポテンシャルの優良商圏を有する魅力的なエリア
- ✓国道1号線（沼津バイパス）等の幹線に位置し東名高速沼津ICまで6kmとアクセス良好
- ✓地域情報に精通するスポンサーの目利きにより底地を取得の上、CRE提案により開発しており、竣工後取得済
- ✓人口集積を睨んだ配送・販売に適した立地

- ✓100%稼働で安定運用
- ✓人口集積地を捉えたEコマースの物流拠点兼生活密着施設として稼働中

スポンサーブリッジSPC（愛知県名古屋市）

ロイヤルパークス千種

生活インフラアセット

住居系アセット



取得価格

44.0億円

鑑定NOI利回り

5.6%

強み

- ✓人口集積を背景とする希少なファミリー賃貸住宅
- ✓栄エリアが徒歩圏の高級賃貸・幅広いニーズを吸収

第6期運用状況

- ✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率平均96.7%と高稼働を維持

スポンサー開発CRE提案（静岡県静岡市）

エンブルエール草薙駅前

生活インフラアセット

住居系アセット



取得価格

20.0億円

鑑定NOI利回り

5.9%

強み

- ✓スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得
- ✓静岡銀行の社宅兼学生マンション
- ✓大手のJSBが賃借し運営中

第6期運用状況

- ✓社宅と学生マンションともに安定稼働

スポンサー開発CRE提案（静岡県静岡市）

エンブルエール草薙

生活インフラアセット

住居系アセット



取得価格

7.5億円

鑑定NOI利回り

6.7%

強み

- ✓スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得
- ✓大手のJSBが賃借し運営中の学生と保護者に安心感を与える希少な物件

第6期運用状況

- ✓学生マンションのリーシングは引き続き好調

AM会社独自ルート（愛知県名古屋市）

丸の内エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット



取得価格

10.8億円

鑑定NOI利回り

4.6%

強み

- ✓地域の産業集積、人口集積を背景とするビジネス需要も豊富な好立地賃貸住宅

第6期運用状況

- ✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率は95.6%と高稼働を維持

スポンサーブリッジSPC（静岡県浜松市）

浜松プラザ(底地)

生活インフラアセット

底地 生活圏配送・販売型



取得価格

119.5億円

鑑定NOI利回り

5.0%

強み

- ✓「産業地域」の豊富な人口集積を背景とした生活必需品ニーズを捉えるラストワンマイル立地の希少な底地アセット
- ✓メインテナントのコストコを中心に集客も順調

第6期運用状況

- ✓ 100%稼働で安定運用
- ✓ 生活必需品中心のコストコは好調であり、シナジー効果により他の商業施設も入館者数好調

Section 4

第6期取得済資産と運用の状況

AM会社独自ルート

本投資法人初となる工場底地への投資

各務原インダストリアルセンター(底地)

産業インフラアセット

底地 産業インフラ型

取得価格

16.8億円

鑑定NOI利回り

4.5%

鑑定評価額

17.9億円



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



 本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

①エリアの優位性

1. 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130兆円規模の成長産業であり、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

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

(注) 6期取得済資産の鑑定評価額は、期末時のものを記載しています。

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

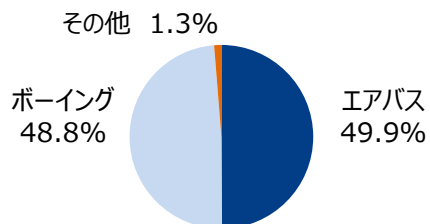
②テナントの優位性

1. 官民ニーズを捉える川崎重工業の工場に隣接

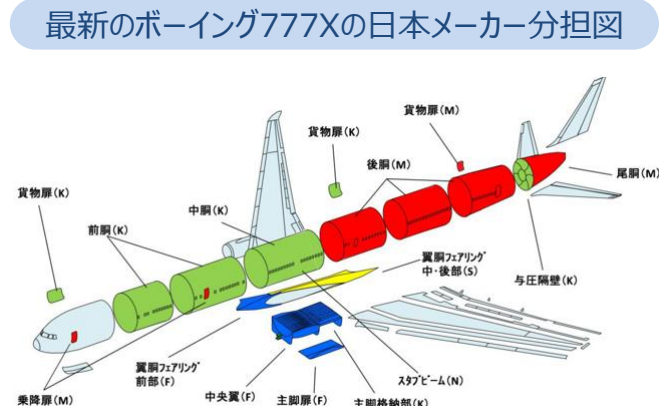
(川崎重工業の時価総額は5,000億円超)

- ✓ 川崎重工業は、三菱重工業と並び、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

2022年運航機数シェア



(出所) Cirium, 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



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

2. 主なエンドテナント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など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

- 川崎重工業
- 三菱重工業
- エンドテナントグループ

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

エンドテナントの業務内容

輕合金部品加工

航空機機体組立

複合部品加工

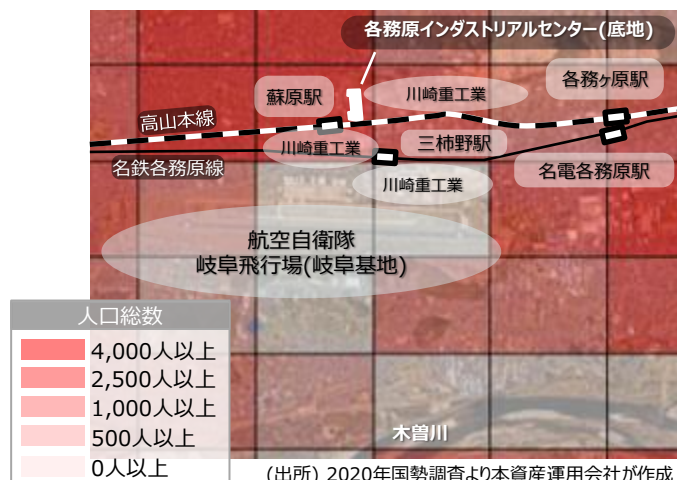
航空裝備品製造



③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

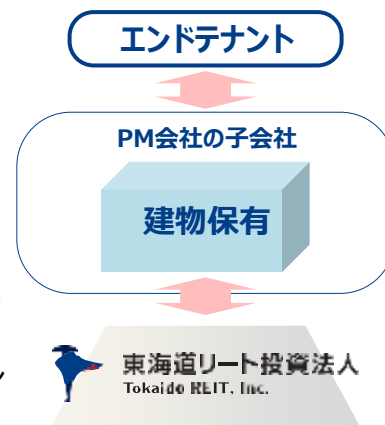
- ✓ 第一次大戦後、航空自衛隊の岐阜飛行場(岐阜基地)を舞台にフランスから技術が導入され日本の航空機産業がスタート
- ✓ 川崎重工業が1922年に飛行場の隣接地に工場(岐阜基地)を開設
- ✓ 航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）には、航空機部品を一手に扱う部隊や、航空装備品の試験を担当する飛行開発実験団が配備



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

<本投資法人とエンドテナント間の賃貸借スキーム>

- ✓ 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



AM会社独自ルート

住居系アセット9物件

生活インフラアセット

住居系アセット

 本9物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

1. 「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

「産業地域」の人口集積を捕捉した住居系アセット

取得価格合計

61.2億円

平均鑑定NOI利回り

5.2%

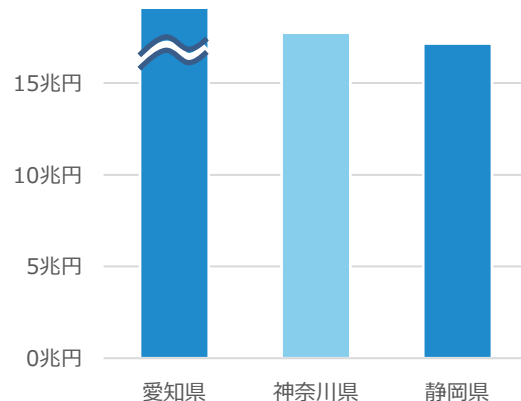
鑑定評価額合計

66.1億円

立地	物件名	取得価格	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%

製造品出荷額等の全国ランキング

<都道府県別>



製造品出荷額等の愛知県内ランキング

<市町村別 製造品出荷額等>

	市町村	製造品出荷額等
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

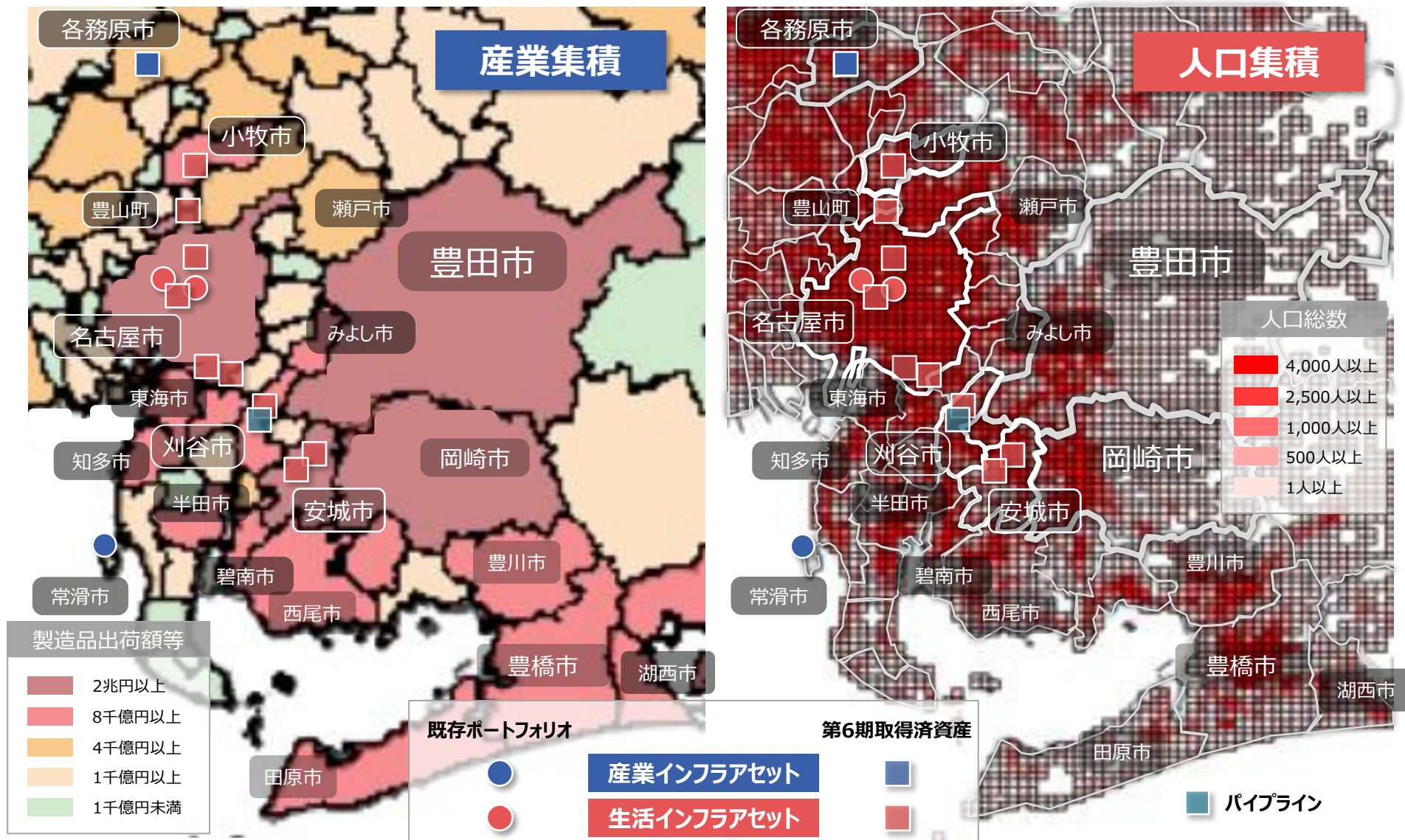
<1 km²当たり 製造品出荷額等>

	市町村	製造品出荷額等
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

製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資で、インフレにも対応可能

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



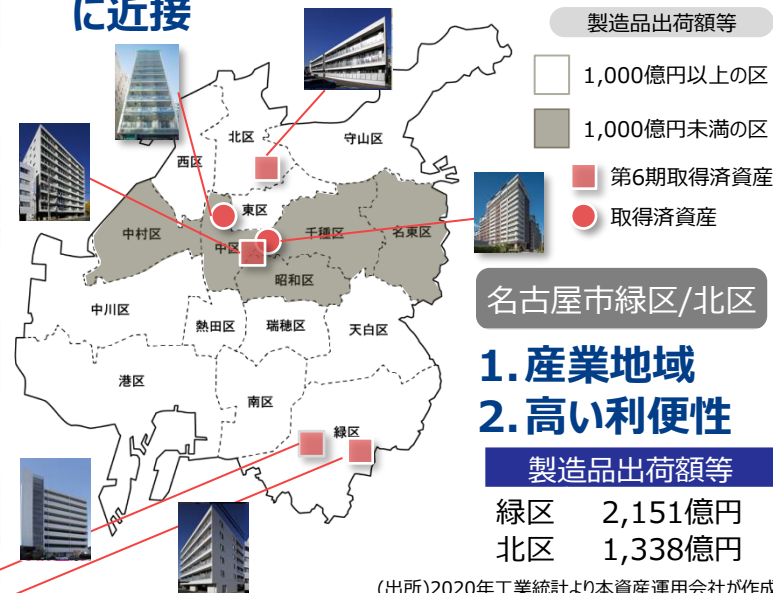
3. それぞれ特徴的な産業集積により、差別化されたエリアに所在するアセット



④名古屋市エリア

名古屋市都市部

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



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
豊田自動織機、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

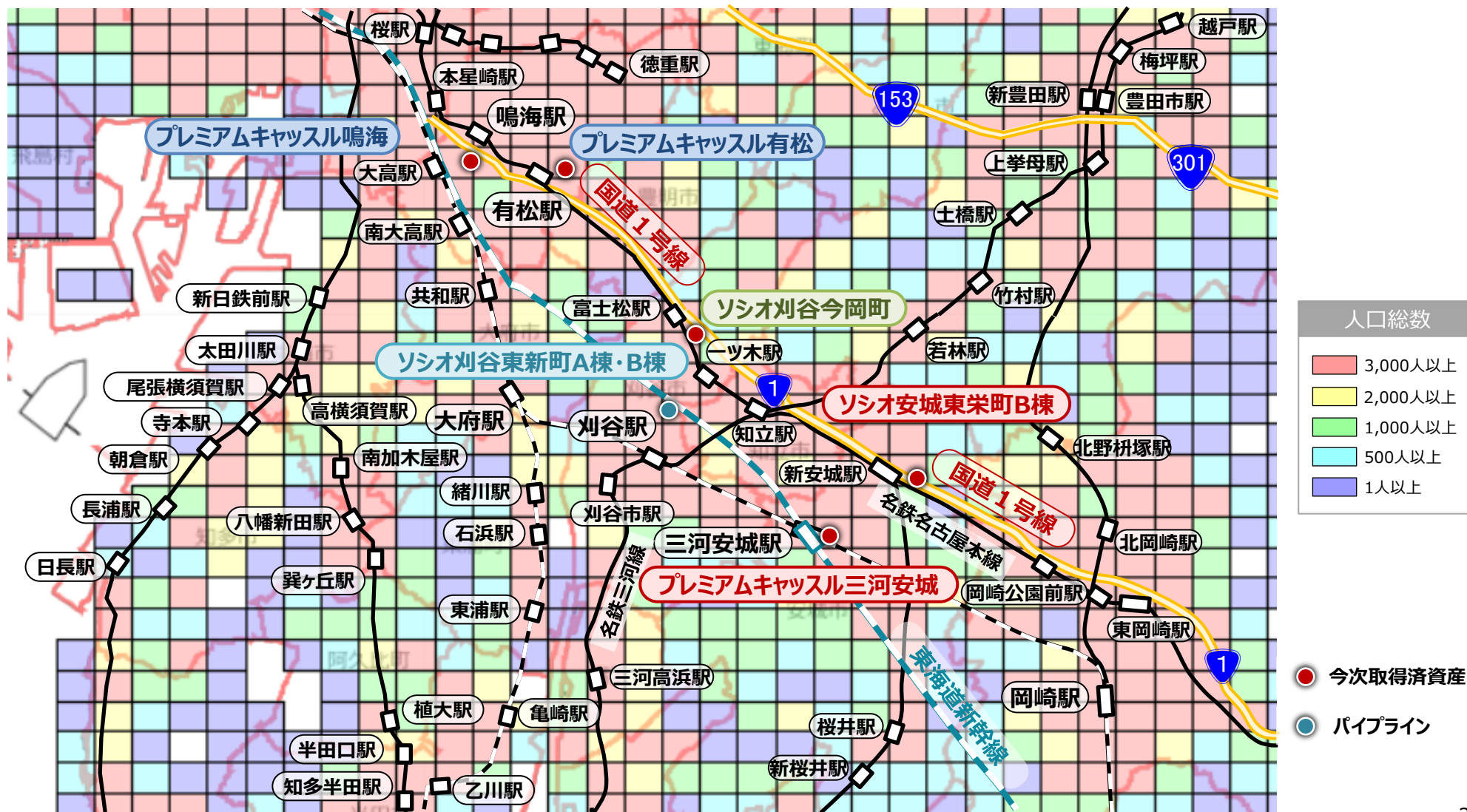
1. 愛知県第4位の工業都市
2. 名古屋市まで30kmと近接
3. 豊田市や碧南市などの内陸や臨海の工業都市に隣接
4. 自動車など大企業が集積



②刈谷市エリア

③安城市エリア

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近辺に集積



(出所)2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資で、インフレにも対応可能

②刈谷市エリア

③安城市エリア

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	39.4兆円	○
—	トヨタ車体 (トヨタ自動車子会社)	-	◎
2位	デンソー	6.3兆円	◎
3位	豊田自動織機	3.4兆円	◎
4位	アイシン	1.3兆円	◎
5位	東レ	1.2兆円	○
6位	ブラザー工業	0.7兆円	○
7位	三菱自動車	0.5兆円	○
8位	ジェイテクト	0.3兆円	◎
9位	トヨタ紡織	0.3兆円	◎

(2024年9月10日現在)

● 今次取得済資産

● パイプライン

①小牧市・豊山町エリア

AM会社独自ルート

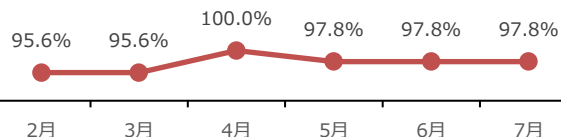
プレミアムキャッスル小牧中央

生活インフラアセット

住居系アセット



稼働率（第6期）



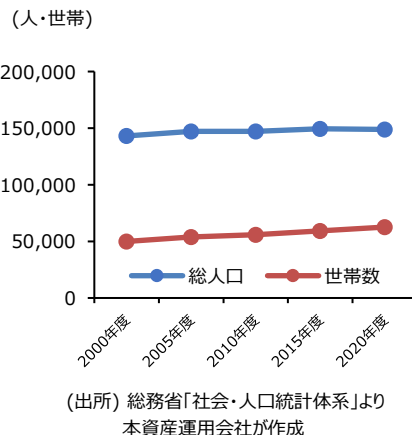
所在地	愛知県小牧市中央	戸数 / 駐車場	44戸 / 6台 (15台)
敷地 / 延床面積	365.46㎡ / 1,504.23㎡	築年	2017年3月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1R、1R-S	期末稼働率	97.8 %

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 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)
3. 近隣に市役所、病院、商業施設が所在



<小牧市の人口推移>



AM会社独自ルート

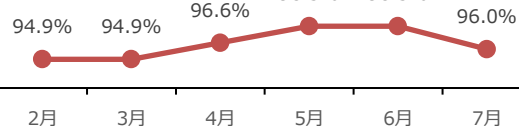
プレミアムキャッスル豊山

生活インフラアセット

住居系アセット

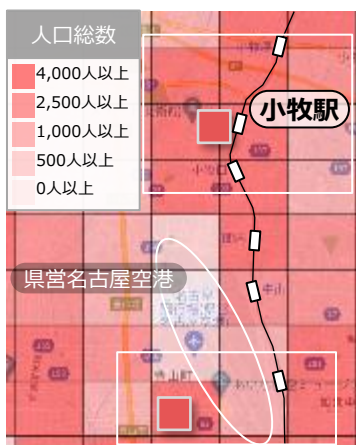


稼働率（第6期）



所在地	愛知県西春日井郡豊山町	戸数 / 駐車場	54戸 / 54台
敷地 / 延床面積	1,822.00㎡ / 1,816.13㎡	築年	2017年10月
構造 / タイプ	S造地上7F / 1R、1LDK	期末稼働率	96.0 %

<本エリアの人口集積>



取得のポイント

1. 県営名古屋空港から約1km(コムーター航空や国際ビジネスジェット拠点)
2. 三菱重工業の小牧南工場を中心に航空機産業が集積
3. 空港と名古屋高速11号小牧線の中間の幹線沿いであり、広範囲へのアクセスも良好



(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

②刈谷市エリア

AM会社独自ルート

ソシオ刈谷今岡町

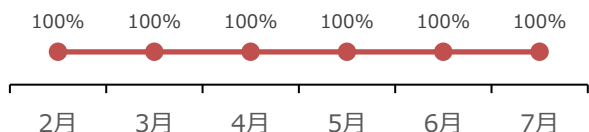
生活インフラアセット

住居系アセット



取得価格	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り
11.34億円	11.80億円	5.1%

稼働率（第6期）



所在地	愛知県刈谷市今岡町上手掛	戸数 / 駐車場	98戸 / 34台
敷地 / 延床面積	1,786.28㎡ / 2,178.83㎡	築年	2007年7月
構造 / タイプ	RC造地上7F / 1R	期末稼働率	100 %

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. グローバルに競争力がある自動車関連会社に一棟貸し
3. 名鉄名古屋本線で名古屋駅まで30分
4. トヨタ車体本社の巨大工場（1km四方規模）至近
5. 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

<物件周辺の産業集積>

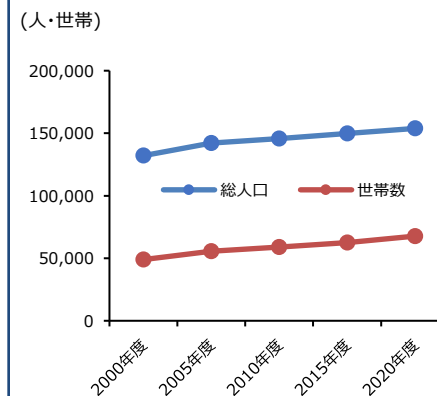


刈谷市について

1. 刈谷市は財政力が高く全国1,715市町村中15位（2021年度）
2. 子育て支援や公共サービスが充実
3. 生産年齢人口比率が東京都区部や関東の都市に次いで高い

*生産年齢人口は15歳～64歳の人口

<刈谷市の人口推移>



(出所) 総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

③安城市エリア

AM会社独自ルート

ソシオ安城東栄町B棟

生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格

6.83億円

鑑定評価額

7.78億円

鑑定NOI利回り

6.2%

稼働率（第6期）

100% 100% 100% 100% 100% 100%

2月 3月 4月 5月 6月 7月



所在地	愛知県安城市東栄町	戸数 / 駐車場	89戸 / 14台
敷地 / 延床面積	1,349.69㎡ / 2,296.40㎡	築年	2008年4月
構造 / タイプ	RC造地上6F / 1R	期末稼働率	100%

地域ニーズへの対応

地域の工場の人材ニーズ

■ エンドテナント人材派遣に
対応する社員■ テナント人材派遣上場企業
(一棟貸し)■ 不動産管理会社マスターリース
(パススルー型)

ソシオ安城東栄町B棟

東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.

AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル三河安城

生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格

5.10億円

鑑定評価額

5.24億円

鑑定NOI利回り

5.2%

稼働率（第6期）

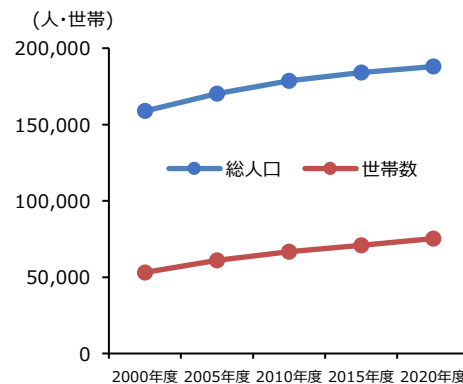
100% 100% 100% 100% 100% 100%

2月 3月 4月 5月 6月 7月



所在地	愛知県安城市三河安城町	戸数 / 駐車場	40戸+1テナント / 16台
敷地 / 延床面積	640.23㎡ / 1,475.41㎡	築年	2017年1月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1R	期末稼働率	100 %

<安城市の人口推移>



(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成



取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 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
3. エリアには商業施設が集積し、2025年にはらぽーとも開業予定で生活利便性が充実
4. 三河安城駅より東へ徒歩約4分
5. グローバルに競争力のある部品メーカーに一棟貸し



取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 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
3. 名鉄名古屋本線の新城駅から徒歩約10分
4. 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

④ 名古屋市エリア(緑区)

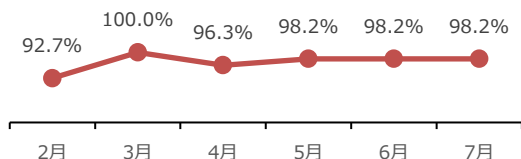
AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル鳴海

生活インフラアセット
住居系アセット

取得価格	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り
6.55億円	7.16億円	5.1%

稼働率 (第6期)

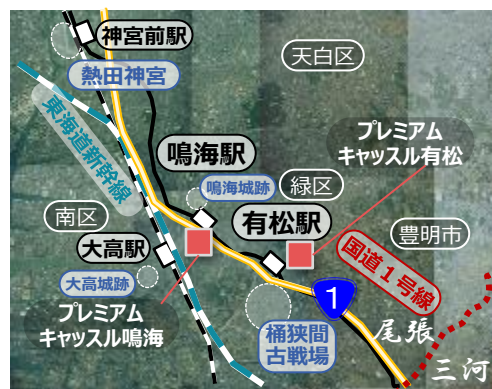


所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町	戸数 / 駐車場	48戸 + 2テナント / 28台
敷地 / 延床面積	1,348.96㎡ / 1,722.96㎡	築年	2020年2月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1K	期末稼働率	98.2 %

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 名古屋鉄道名古屋本線鳴海駅より南へ徒歩約5分
3. 名古屋市緑区は豊明市、刈谷市まで鉄道アクセス良好
4. 東海道五十三次の40番目として本陣もあった鳴海宿
5. 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

<東海道で産業地域と接続>



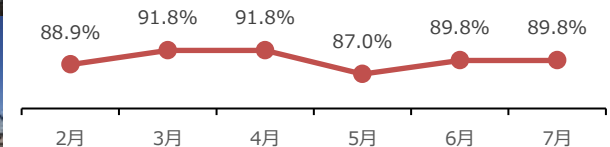
AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル有松

生活インフラアセット
住居系アセット

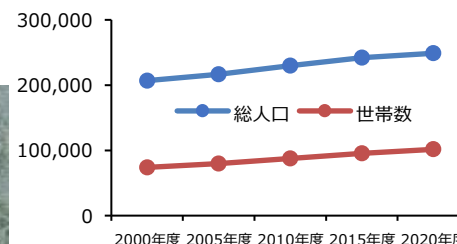
取得価格	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り
5.65億円	5.86億円	5.1%

稼働率 (第6期)



所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町	戸数 / 駐車場	45戸 / 28台
敷地 / 延床面積	943.16㎡ / 1,749.19㎡	築年	2018年1月
構造 / タイプ	S造地上6F / 1R、1LDK	期末稼働率	89.8 %

<名古屋市緑区の人口>



名古屋市の区別人口(2020年度)

1位	緑区	248,802人
2位	中川区	220,728人
3位	守山区	176,587人
4位	千種区	165,245人
5位	名東区	164,755人

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 名古屋鉄道名古屋本線有松駅より北東へ徒歩約12分
3. 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
4. 東海道の有松宿(間宿)として発展
5. 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

歴史メモ

1. 至近の桶狭間は三河から尾張に攻め入った今川義元の最期の地
2. 対する織田信長は人生50年の舞を舞い熱田神宮で祈願し桶狭間へ

④名古屋市エリア(中区)

AM会社独自ルート

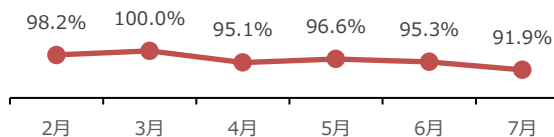
プレミアムキャッスル鶴舞

生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
10.20億円	11.30億円	4.6%

稼働率 (第6期)



所在地	愛知県名古屋市中区千代田	戸数 / 駐車場	63戸 / 11台 (8台)
敷地 / 延床面積	470.76㎡ / 2,839.55㎡	築年	2015年10月
構造 / タイプ	S造地上10F / 1R, 1K	期末稼働率	91.9 %

取得のポイント

1. 地域経済の中枢
2. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
3. 栄エリアまで徒歩圏と交通や生活利便性が良い立地
4. JR東海の中央本線、市営地下鉄鶴舞駅徒歩約4分
5. 至近の名古屋大学医学部や附属病院のニーズも吸収

④名古屋市エリア(北区)

AM会社独自ルート

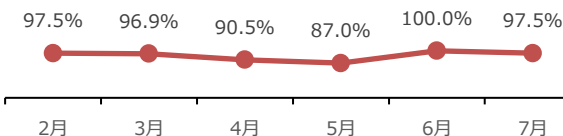
プレミアムキャッスル瑠璃光
イースト・ウエスト

生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
5.44億円	6.26億円	5.1%

稼働率 (第6期)



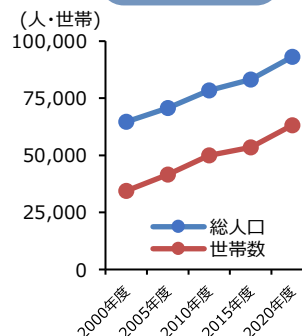
所在地	愛知県名古屋市北区下飯田町	戸数 / 駐車場	33戸 / 21台
敷地 / 延床面積	1,467.76㎡ / 1,770.82㎡	築年	2017年2月
構造 / タイプ	S造地上3F / 1R+S, 1LDK	期末稼働率	97.5 %

取得のポイント

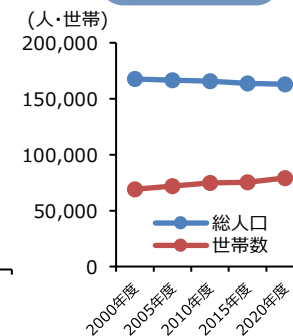
1. 北区は「産業地域」
2. 名鉄小牧線直通の平安通駅に近く、北区をはじめとする製造業が盛んな小牧市等へのアクセスが良く、産業地域の職住近接エリアに立地
3. 生活インフラが整う北区の中心である大曽根駅へ1駅

<名古屋市の人口推移>

<中区>

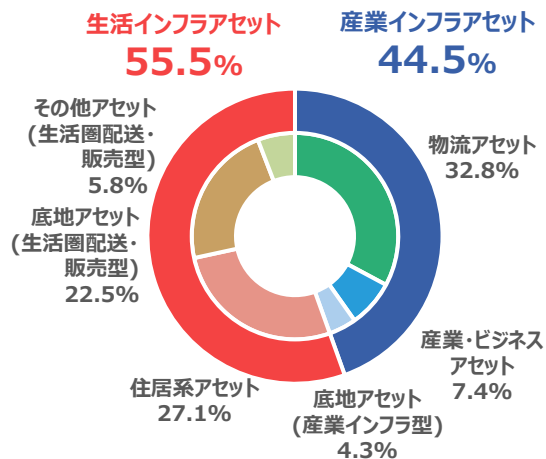
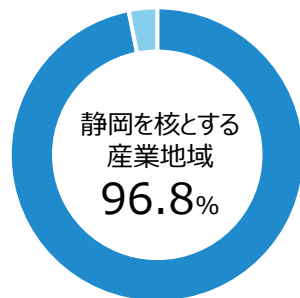


<北区>



(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

第6期取得資産取得後のポートフォリオ

 投資比率


大分類	小分類	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	
産業 インフラ アセット	物流アセット	いなベロジスティクスセンター	6,230	6.3	
		松阪ロジスティクスセンター	692	5.0	
		セントレアロジスティクスセンター	10,470	5.1	
	産業・ビジネスアセット	ミッドビルディング四日市	1,620	6.5	
		葵タワー	2,300	5.3	
	底地アセット(産業インフラ型)	静岡マシンヤード（底地）	600	6.0	
		各務原インダストリアルセンター（底地）	1,688	4.5	
生活 インフラ アセット	住居系アセット	ロイヤルパークス千種	4,400	5.6	
		丸の内エンブルコート	1,080	4.6	
		エンブルエール草薙駅前	2,000	5.9	
		エンブルエール草薙	750	6.7	
		プレミアムキャッスル小牧中央	500	5.3	
		プレミアムキャッスル豊山	510	5.3	
		ソシオ刈谷今岡町	1,134	5.1	
		ソシオ安城東栄町B棟	683	6.2	
		プレミアムキャッスル三河安城	510	5.2	
		プレミアムキャッスル鳴海	655	5.1	
		プレミアムキャッスル有松	565	5.1	
		プレミアムキャッスル鶴舞	1,020	4.6	
		プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	544	5.1	
		底地アセット(生活圏配送・販売型)	浜松プラザ（底地）	11,950	5.0
		その他アセット(生活圏配送・販売型)	清水町配送・販売センター	3,100	6.3
	合計／平均		53,001	5.4	

(注1)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得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2)「取得価格」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)「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定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た数値ではありません。

Section 5

財務戦略

盤石な財務基盤を基礎とした長期化と調達コストの適正化を追求



主な財務指標（2024年7月31日時点）

有利子負債総額

273億円

平均借入金利（注）

1.04%

平均借入期間

3.9年

平均残存期間

2.6年

固定金利比率

20.5%

想定される借入余力

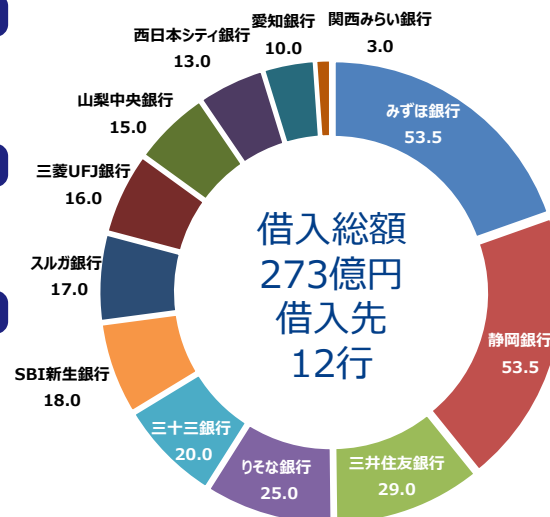
36億円



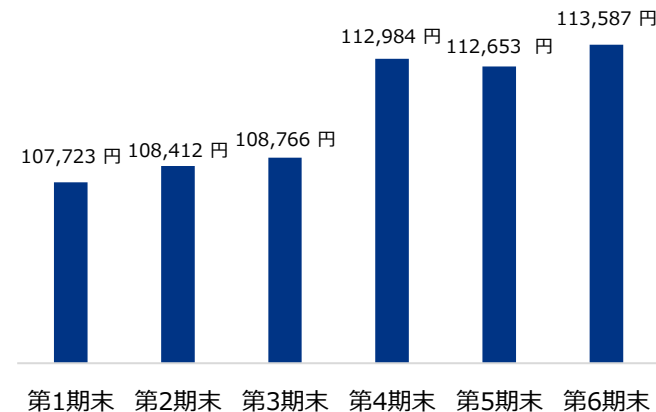
レンダーフォーメーション（単位：億円）

（2024年7月31日時点）

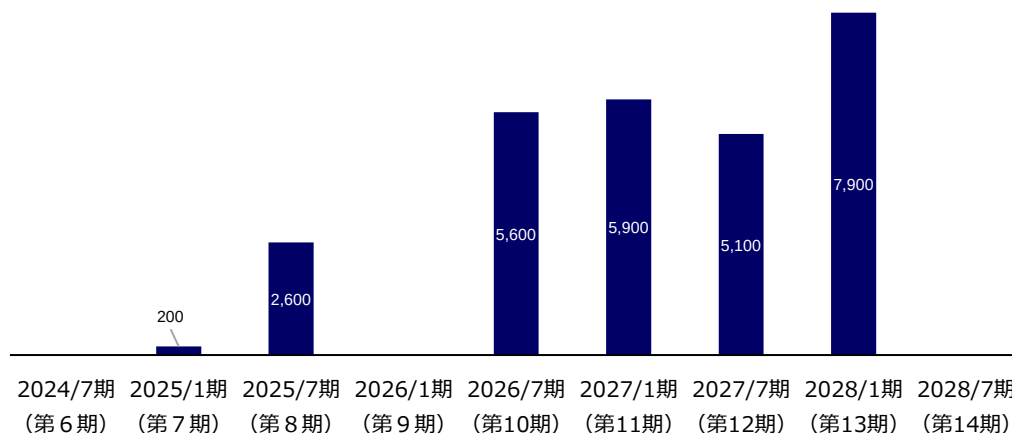
NEW



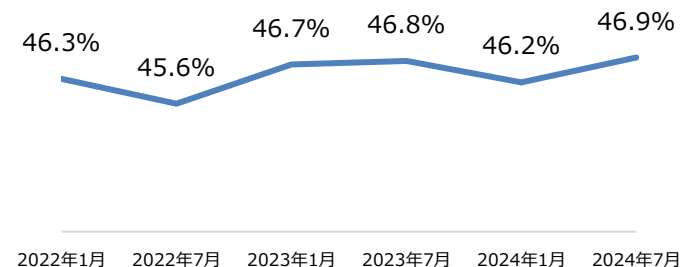
一口当たりNAV推移



有利子負債返済期限の分散状況（単位：百万円）



LTV推移



（注）平均借入金利＝アップフロントフィアを勘案した本資料の作成時点の数値を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

Section 6

今後の成長戦略

AM会社が多様なパートナーと主体的に連携した物件開発でパイプラインを拡大

これまでのスポンサー開発の取組みに加え、AM会社が主体的に開発に関与する更なるパイプライン構築の取組み

1. AM会社が主体的にパイプラインに関与し、開発原価を抑制しつつ主体的な成長を志向
2. 開発を主導することで、本投資法人のニーズへの整合性や物件取得の蓋然性を向上
3. 「産業地域」に知見やノウハウのある複数スポンサーの強みを活かし、有機的連携を醸成
4. スポンサー以外の不動産プレイヤーとのWIN-WIN関係構築により更なるパイプライン構築を推進

「産業地域」への投資方針を活かした成長戦略



東海道リート・マネジメント株式会社

ビジネスパートナー
事業連携パートナー

スポンサー

Suzuyo

中部電力ミライズ

SHIZGAS
新ガスエネルギー

メインスポンサー

清和産業株式会社

静岡銀行

Y.ヨシコ

日本国土開発株式会社

水内建設株式会社

静岡不動産株式会社

開発

CRE
提案

様々な投資機会を捉え
AM会社が中心となって
開発していく成長戦略

連携開発物件

事業を通じた
関係性の深化

パートナー開発物件

サポート会社/提携会社の拡大

スポンサー開発物件

スポンサー開発物件

物件情報

AM会社独自ルート

スポンサーネットワーク

スポンサーネットワーク

ブリッジ

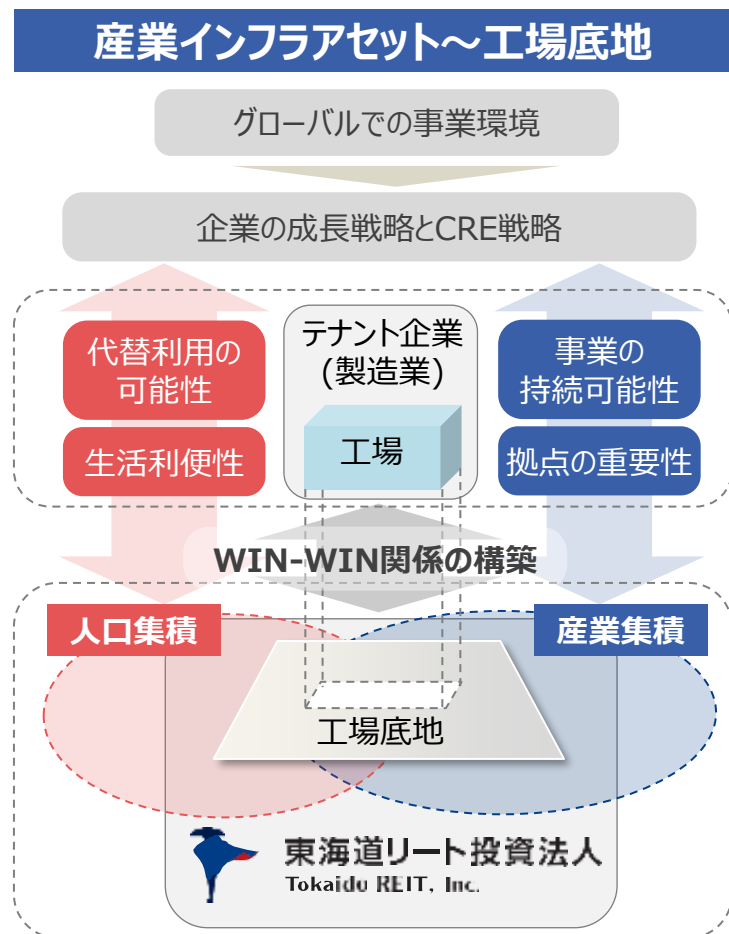
パートナーブリッジ

スポンサーブリッジ

工場底地も含めたアセットタイプの拡大①

持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方について

 「産業地域」の製造業に対するCRE提案で底地取得等を通じ、企業の成長戦略をサポートしながらWIN-WIN関係を構築



1. グローバルでの競争環境に応じた製造業の競争力強化が急務
2. 製造業企業は工場底地を売却しテナントとなることで、手取金を成長投資に充当し、成長戦略を実現(ROE向上)
3. 本投資法人は、工場底地を取得しテナント企業と中長期のWIN-WINの関係を構築
4. 産業集積や人口集積の分析を踏まえ、適正な賃料や地価を基礎に、企業の持続可能性や代替テナントの可能性を考慮

米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

 製造業の置かれている事業環境を考慮すると、CRE提案による投資機会は今後も高まるものと思料

1. 米中のデカップリングやESG等の構造変化対応でサプライチェーンの再構築が必要になり、先端技術中心に国内拠点回帰の潮流
2. 東証の資本効率改善要請、ガバナンス強化、賃上要請等のインフレの進行を見越した企業意識改革の進展
3. アセットのセール&リースバックによる成長戦略強化は製造業にとって急務であり、今後も工場底地等への投資機会は拡大見込み

スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

産業インフラセット

物流アセット

恩田原ロジスティクスセンター（開発中パイプライン）

AM会社として主体的に関与しながら、スポンサー間連携で手掛ける物流施設

本物件の特徴及び開発方針

1. 「産業地域」の豊富なニーズを捕捉する立地でAM会社とスポンサーが連携して開発する物流アセット

- ✓ 日本を代表する産業集積が県を跨いで広がる静岡を核とする産業地域で豊富なニーズを捕捉する産業インフラアセット
- ✓ 高速道路利用により広域の配送に適した立地
- ✓ AM会社が主体的に関与しながら複数のスポンサーと連携して開発



2. 東名高速道路の新設ICに近接、かつ規模のある希少な底地

敷地概要	
所在地	静岡市駿河区
土地面積	14,150㎡(4,280坪)
用途地域	工業地域
建蔽率/容積率	70%/200%



- ✓ 新設の日本平久能山スマートICの隣地に開発された希少な区画整理事業地内に立地
- ✓ 静岡市には製造業や物流が集積し豊富な荷主ニーズあり



製造品出荷額等(2019年)

葵区	1,283億円
駿河区	8,084億円
清水区	1兆1,834億円
合計	2兆1,202億円

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成

清水港貿易額(2022年)

輸出額	2兆2,500億円
輸入額	1兆4,507億円
合計	3兆7,008億円

(出所)名古屋税関貿易概況より本資産運用会社が作成

AM会社が主体的に関与しながら複数スポンサーと協働し物流施設をパイプラインとして開発②

3. AM会社が本投資法人の投資方針や目線を踏まえて開発内容に主体的に関与し、各スポンサーの強みを活かした連携で開発を推進



建物概要	
構造・階数	S造 / 4階予定
延床面積	約3万㎡(約8,500坪)
竣工	2026年5月予定

4. 物流系スポンサーである清和海運のCREニーズを捕捉

- ✓ 物流系スポンサーとの協働での物流アセット開発は、IPO時から継続的に検討
- ✓ 静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送事業のほか倉庫業、通関業、国際一貫輸送等を展開
- ✓ 東海道地域や海外にも物流拠点を有する

5. 産業系スポンサーの設計施工能力を活用

- ✓ スポンサーの木内建設株式会社は、静岡を地盤としながら東海道地域に展開し、多くの産業インフラアセットの建設実績に定評
- ✓ 土地のソーシング、設計、施工の開発に必要な能力を保有し、本投資法人及びAM会社や、スポンサーとシームレスに連携

東海道リート投資法人の成長のために、定期的に
スポンサー等と案件会議を開催して連携を加速

(注)本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

エンブルタウン豊橋富士見台（開発中パイプライン）

生活インフラアセット

その他 生活圏配送・販売型

AM会社として主体的に関与しながら、スポンサーやパートナー連携で手掛ける生活インフラアセット



本物件の特徴及び開発方針

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

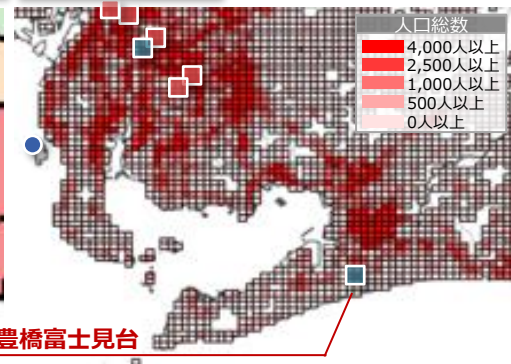
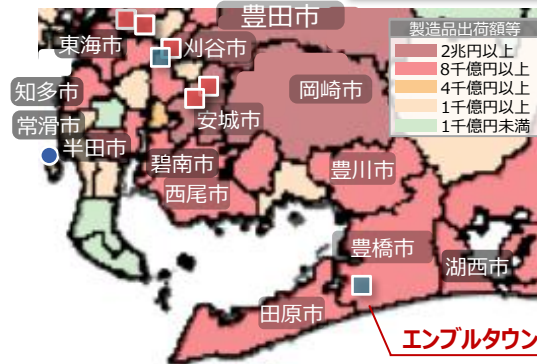
2. 製造業を核とした堅調な経済を背景に人口が集積した地域に立地

所在地	愛知県豊橋市
土地面積	約4,200坪

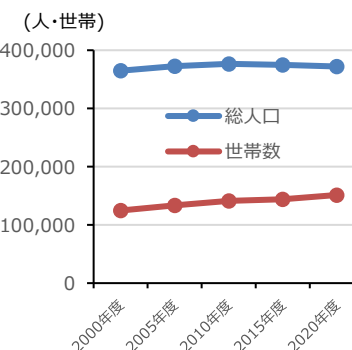
産業集積

人口集積

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	3.0兆円
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



<豊橋市の人口推移>



(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成

(注)本資料の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

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提案にて獲得

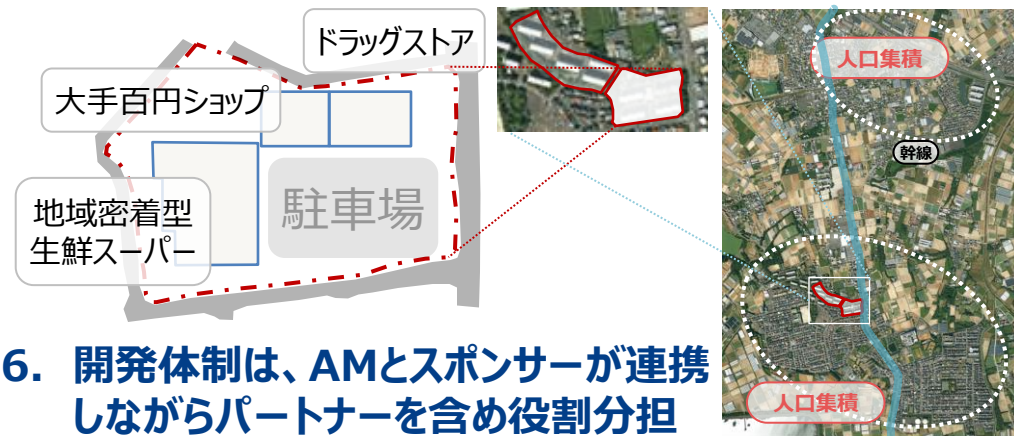
- ✓ 隣接する豊橋市と田原市の製造品出荷額等は合計で約3兆円と一大経済圏を形成
- ✓ 渥美半島には、トヨタの基幹工場である田原工場を中心に、トヨタグループの大規模工場が点在
- ✓ 豊橋駅を核としながら、豊橋市、田原市の産業地域を支えるベッドタウンが存在し、当物件はその一部を構成

4. スポンサー企業が土地を押さえ、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



5. 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



6. 開発体制は、AM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

投資法人での取得を睨み
各スポンサーとの連携を主導



東海道リート・マネジメント株式会社

ヨシコン

産業系スポンサー



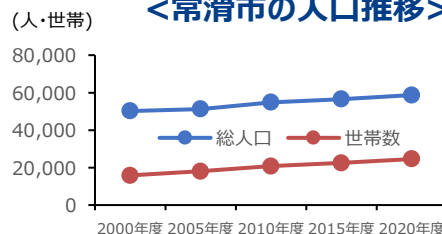
パートナーブリッジの活用による優先交渉権取得済パイプライン

パートナーブリッジ
AM会社独自ルート
生活インフラアセット
(仮称)エンブルエール常滑新開町
住居系アセット


所在地	愛知県常滑市新開町	戸数 / 駐車場	102戸 / 113台
敷地 / 延床面積	4,482.10㎡ / 3,380.18㎡	築年	2020年3月
構造 / タイプ	RC造地上4F / 1R	稼働率	100.0 %

物件のポイント

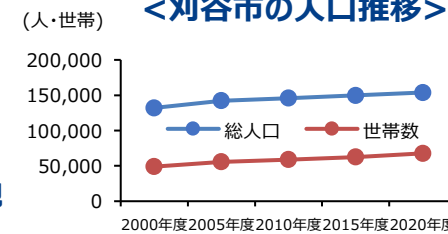
1. 古来からの製陶産業に由来するINAXなどの製造業が集積する常滑市中心部の住居系アセット
2. 中部圏の空の玄関口であるセントレア空港至近で、航空関連産業も集積
3. 日系大手航空会社がテナントであり、社宅として利用
4. AM会社独自ルートでの相対による適正価格ソーシング
5. パートナーのリース大手でブリッジ中であり、優先交渉権取得済

<常滑市の人口推移>

パートナーブリッジ
AM会社独自ルート
生活インフラアセット
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟
住居系アセット


所在地	愛知県刈谷市東新町	戸数 / 駐車場	194戸 / 80台
敷地 / 延床面積	3,703.78㎡ / 5,434.22㎡	築年	2006年12月
構造 / タイプ	RC造地上9F / 1R	稼働率	100.0 %

物件のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 刈谷市中心部至近であり、一画にデンソー本社/アイシン本社が立地
3. 刈谷駅前にはトヨタグループ工場群があり、一帯は企業城下町
4. テナントは人材派遣を行う上場企業であり、社宅として利用
5. AM会社独自ルートでの相対による適正価格ソーシング
6. パートナーのリース大手でブリッジ中であり、優先交渉権を取得済

<刈谷市の人口推移>


(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

刈谷市について

1. 刈谷市は財政力が高く全国1,715市町村中15位 (2021年度)
2. 子育て支援や公共サービスが充実
3. 生産年齢人口比率が東京都区部や関東の都市に次いで高い

スポンサー開発物件

CRE提案

産業インフラアセット

物流アセット

掛川市プロジェクト



所在地	静岡県掛川市
土地面積	約4,100坪



▶ 物件の特徴

- ✓ 東名高速「掛川IC」北東5.5km
- ✓ 国道1号線「千羽IC」南約1.3kmに位置する新エコポリス工業団地内の敷地

▶ スポンサー開発方針

- ✓ 大手3rdパーティーロジスティクスのCREニーズを取込み開発

静岡県 製造品出荷額等		
1位	静岡市	2.1兆円
2位	浜松市	1.9兆円
3位	湖西市	1.6兆円
4位	磐田市	1.4兆円
5位	富士市	1.4兆円
6位	掛川市	1.1兆円
7位	牧之原市	1.0兆円
8位	富士宮市	0.8兆円
9位	焼津市	0.6兆円
10位	袋井市	0.6兆円
11位	沼津市	0.6兆円

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社で作成

スポンサー開発物件

CRE提案

生活インフラアセット

住居系アセット

浜松市中区城北プロジェクト



所在地	静岡県浜松市
土地面積	約800坪
竣工	2025年2月予定

▶ 物件の特徴

- ✓ 浜松駅北西約2kmの住宅街に位置する開発用地
- ✓ 周辺は、静岡大学浜松キャンパスのほか複数の大学が立地

▶ スポンサー開発方針

- ✓ 製造業への人材を輩出する地域に密着した国立大学の学生寮ニーズを捕捉



(注)本資料の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

スポンサーブリッジの活用によるパイプライン

スポンサーブリッジ

CRE提案

(仮称)島田プラザ (底地)

生活インフラアセット

底地 生活圏配送・販売型

物件のポイント

1. 大手紡績会社の工場跡地に存するカテゴリーキラーを集めた生活圏販売型の生活インフラアセット
2. キーテナントは、愛知県地盤でイオングループ入りしたユニー
3. 静岡地盤ホームセンターのエンチョー、家電量販のケースデンキなど集客力も強力
4. 旧東海道の島田宿エリアは、古来よりの木材流通拠点で、製紙業などが集積
5. 東海道沿いのベルト状に産業や人口が集積し、一大経済圏が形成され、底地としても希少な立地であり、生活系、産業系と多様な用途に対応

- 歴史メモ
1. 「箱根八里は馬でも越すが越すに越されぬ大井川」で有名な東海道の難所
 2. 江戸防衛のため架橋や船が許されず川越えは川越人足による人力
 3. 増水時は渡れず島田宿、金谷宿両岸は江戸並に賑わったとのこと
 4. 木材が大井川から焼津港を経て江戸へ向かう拠点

所在地 静岡県島田市

静岡県 製造品出荷額等

順位	自治体	金額
島田市と隣接自治体		4.2兆円
6位	掛川市	1.1兆円
7位	牧之原市	1.0兆円
9位	焼津市	0.6兆円
12位	藤枝市	0.5兆円
15位	島田市	0.3兆円
17位	菊川市	0.2兆円
18位	吉田町	0.2兆円

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成 隣接自治体



他エンティティ開発物件

優先交渉権取得済

産業インフラアセット

物流アセット

袋井プロジェクト

▶ 状況と今後の方針

- ✓ スポンサーが大規模な敷地(A～C区画合計で約5万坪)を活かし全体を計画
- ✓ C区画①において冷凍冷蔵倉庫の開発を企図する中、当該アセットに強い事業者が興味を示したため、**スポンサーが開発用地として売却**
- ✓ スポンサーの土地の売主の立場を活用し、本投資法人は**開発後アセットの優先交渉権を取得**
- ✓ ただし、**開発後アセットの価格や利回り等は未定**であり、今後、本投資法人の**投資目線に合えば取得を検討**

▶ 物件の特徴

- ✓ 東名高速袋井IC直結で、アクセス良好。広域物流、広域商圏に対応

所在地 静岡県袋井市

土地 約11,000坪
面積 (C区画①)

(注)本資料の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

スポンサーによる開発プロジェクト

静岡市丸子プロジェクト

- **所在地**：静岡県静岡市駿河区丸子
- **土地面積**：約7,200坪
- **想定アセットタイプ** | 産業インフラセット | 物流アセット
- **物件の特徴**：国道道1号線丸子IC至近の大規模開発用地
- **スポンサー開発案件**：CREニーズに適した産業インフラアセット（物流アセット）、工場等の開発を予定

エンブルタウン豊橋富士見台

- **所在地**：愛知県豊橋市富士見台
- **土地面積**：約8,400坪
- **想定アセットタイプ** | 生活インフラセット
- **物件の特徴**：豊鉄渥美線大清水駅南約2km位置の大規模敷地
- **スポンサー開発案件**
 - ・スポンサー企業がCREニーズを捉え製造業社宅跡地を開発用地として確保
 - ・CREニーズに応じた、生活インフラアセット（商業施設）開発と宅地分譲地としての開発の組み合わせを予定

浜松市中区城北プロジェクト

- **所在地**：静岡県浜松市中区城北
- **土地面積**：約800坪
- **想定アセットタイプ** | 生活インフラセット | 住居系アセット
- **物件の特徴**
 - ・浜松駅北西約2kmの住宅街に位置する開発用地
 - ・周辺は静岡大学浜松キャンパスのほか複数の大学が立地
- **スポンサー開発案件**
 - ・製造業への人材を輩出する地域に密着した国立大学の学生寮ニーズを捕捉

沼津市大岡プロジェクト

- **所在地**：静岡県沼津市大岡
- **土地面積**：約7,700坪
- **想定アセットタイプ** | 産業インフラセット | 物流アセット
- **物件の特徴**
 - ・東名高速沼津IC南東、約4.5kmに位置し、国道1号線伏見IC至近の希少性の高い大規模敷地
- **スポンサー開発案件**
 - ・底堅いCREニーズをとらえた産業インフラアセット（物流アセット）、工場、加工場等又は商業施設等の開発を予定

恩田原ロジスティクスセンター

- **所在地**：静岡県静岡市駿河区
- **土地面積**：約4,280坪
- **想定アセットタイプ** | 産業インフラセット | 物流アセット
- **物件の特徴**
 - ・東名高速道路の新設に近接の好立地かつ規模のある希少な底地
- **スポンサー開発案件**
 - ・CREニーズに適した産業インフラアセット（物流アセット）を予定

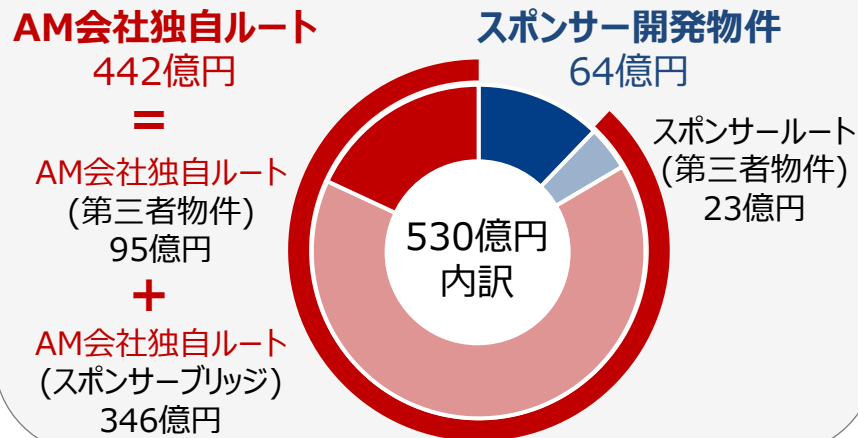
掛川市プロジェクト

- **所在地**：静岡県掛川市
- **土地面積**：約4,100坪
- **想定アセットタイプ** | 産業インフラセット | 物流アセット
- **物件の特徴**
 - ・東名高速掛川IC北東5.5km、国道1号線千羽IC南約1.3kmに位置する新エコポリス工業団地内の敷地
- **スポンサー開発案件**
 - ・大手3rdパーティーロジスティクスのCREニーズを取込み開発

今後の成長戦略と資産規模2,000億円への考え方

AM会社が主体的に関与する成長戦略とスポンサーやパートナーとの連携でのパイプラインの積上げや第三者物件ソーシング強化で2,000億円を目指す

第三者物件が530億円のうち約9割



パイプライン＋
第三者物件で
1,000億円目標
へ視界は良好

AM会社
独自ルート
第三者物件

AM会社が主体
的に関与する
開発パイプライン

パイプライン拡大＋
第三者物件で目標として
2,000億円を視野に

AM会社
独自ルート
第三者物件

AM会社が主体
的に関与する
開発パイプライン

中長期での成長を
見据え、規模の大きい
開発パイプラインの
積上げやソーシング
強化に着手

303億円

530億円

1,000億円
中期目標

2,000億円
中長期目標

IPO時

新規物件取得後

AM会社の独自ルートやスポンサーと連携した取得手法の多様化

 本投資法人は、外部成長機会の最大化を図るため、多様な取得ルートからの取得を推進



環境認証取得状況

保有資産を通じたESGに配慮した取組みを継続し、テナントや投資家等のステークホルダーと共に持続可能な社会を目指します。本投資法人は、今後もサステナビリティ関連認証を積極的に取得していく方針です。

産業インフラアセット

物流アセット

松阪ロジスティクスセンター



産業インフラアセット

物流アセット

セントレアロジスティクスセンター



産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

葵タワー



(注1) BELS建築物省エネルギー性能表示制度：BELSは「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略で、建築物省エネ法第5条に基づき建築物の省エネ性能を表示する第三者認証制度であり、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運営及び認証している。

(注2) CASBEE不動産評価認証：CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」の略で、建築や敷地の環境に対する性能を評価するための方法で、建築物の環境性能を5段階に格付けする手法である。

Appendix

本投資法人の特徴／補足説明資料

本投資法人の基本理念

世界有数の経済規模を誇る
日本の東西中心地をつなぐ
東海道地域への投資



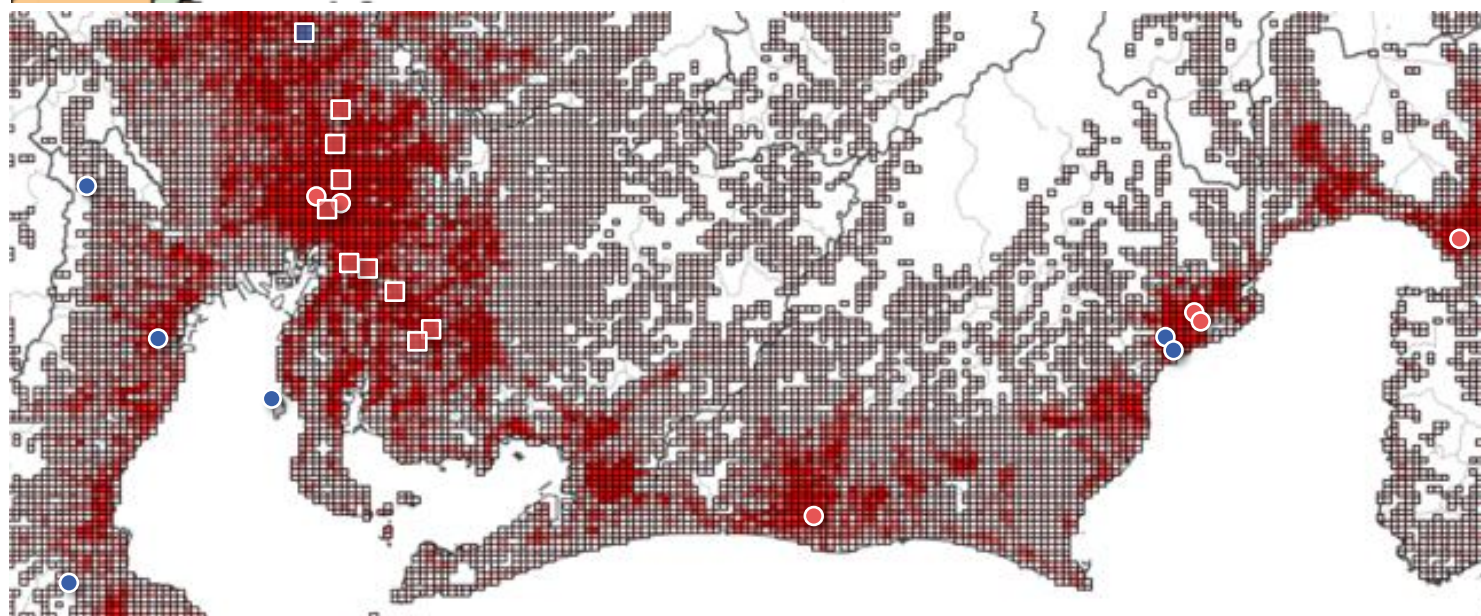
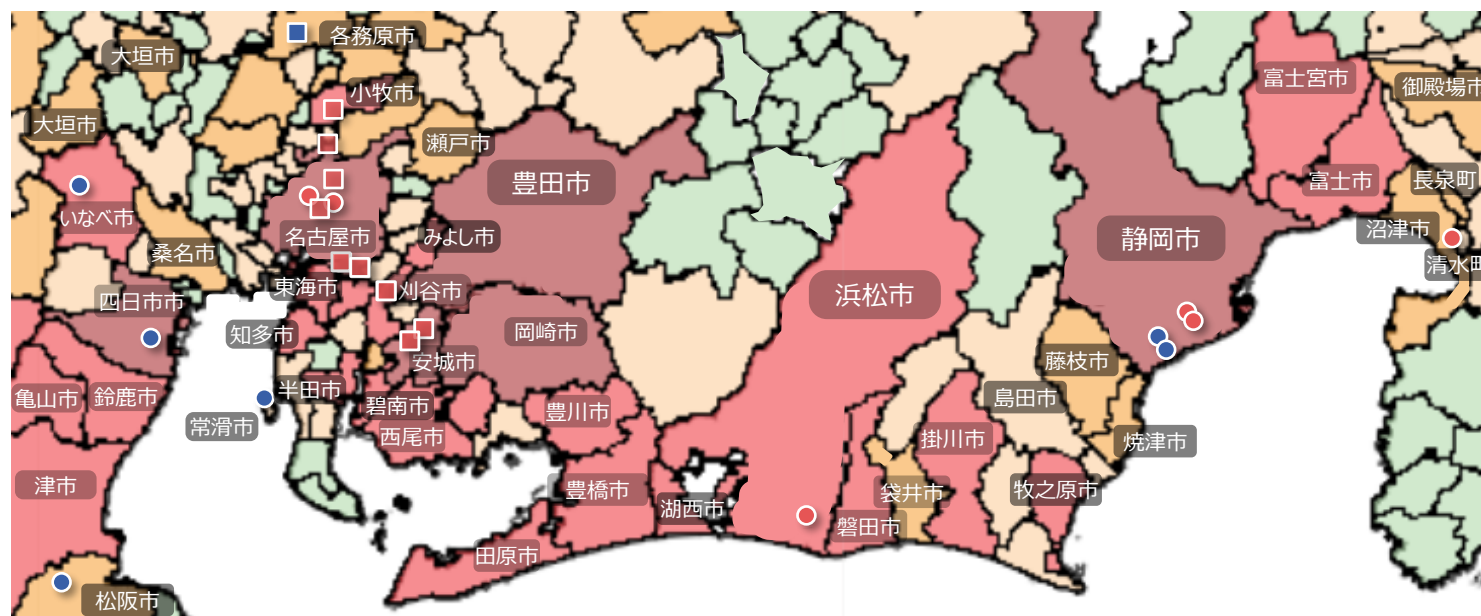
本投資法人のエクイティストーリー・成長戦略

日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産に投資する
J-REIT

- 1 持続可能な経済基盤を有する
「産業地域」への重点投資
- 2 産業集積と人口集積に支えられた
安定的なポートフォリオによる成長
- 3 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な
知見を活かしたサポート
- 4 CREニーズを捉えたパイプラインの深化
- 5 強固なレンダーフォーメーションに支えられた
安定的な財務基盤



産業集積を捉えた産業インフラセットと人口集積を捉えた生活インフラセット



第6期取得済資産

- 産業インフラセット
- 生活インフラセット

既存ポートフォリオ

- 産業インフラセット
- 生活インフラセット

本投資法人の「産業地域」に着目したコンセプトに基づき CREニーズを捉えたパイプラインの拡大による成長戦略

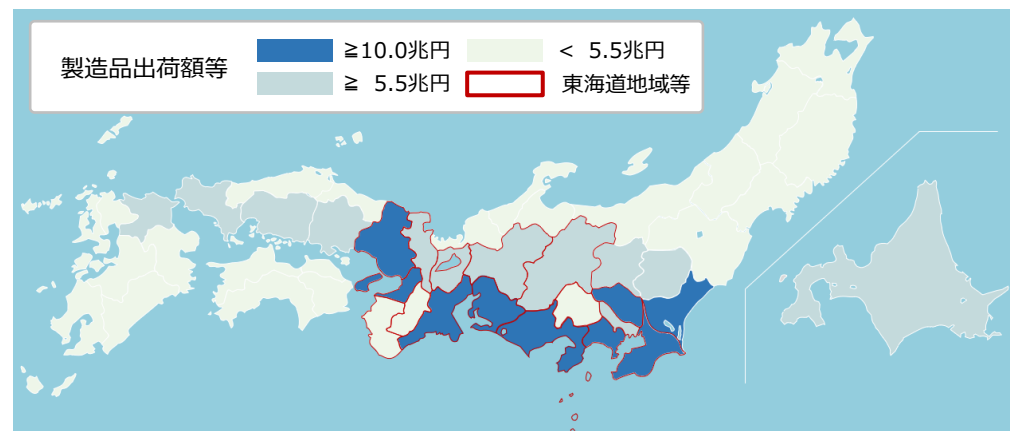


「産業地域」におけるCRE提案による開発で、
パイプラインを継続的に拡大

遊休地など不要な不動産を売却しながら、必要な不動産をJ-REITからの賃貸として効率的に活用できるよう提案

東海道地域等に広がる製造品出荷額の高い
地域には、企業不動産（CRE）情報が豊富

「9社のスポンサー」の「産業地域」を支えるネットワーク
で東海道地域等のCRE・オフバランニーズをつなげ、新たな賃貸不動産を開発



「産業地域」スポンサーの知見を活かした各スポンサーのサポート内容



メインスポンサー「ヨシコン株式会社」の概要

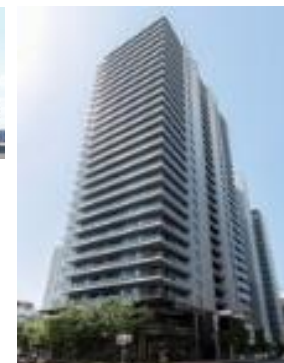
証券コード	5280 (東京スタンダード市場)
所在地	・本社：静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番12号 ・東京事務所：千代田区大手町二丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 吉田尚洋
設立年月日	1969年1月13日
資本金	1億円 (2023年3月期)
基本方針	『わが社は無限の可能性を探究し、わが社に関連ある人々の幸せと利益を提供し併せてその職業を通じ地域 社会に貢献することにある』
本投資法人へ出資割合	7.3%

「産業地域」に根差したヨシコンの開発実績

- ・食品メーカー工場
- ・分譲マンション・共同住宅



- ・物流施設



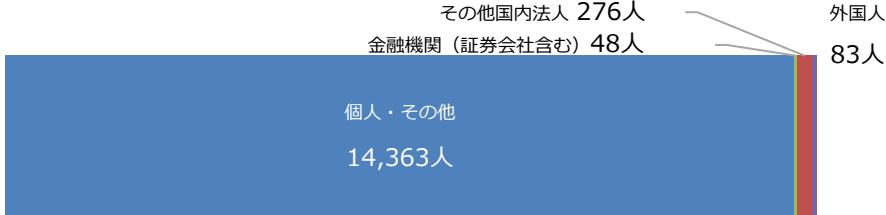
資産運用会社の概要

名称	東海道リート・マネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号	
資本金	1億円	
代表者	代表取締役社長 加藤 貴将	
株主	ヨシコン株式会社	55.0%
	中部電力ミライズ株式会社	10.0%
	木内建設株式会社	5.0%
	静岡ガス株式会社	5.0%
	株式会社静岡銀行	5.0%
	静岡不動産株式会社	5.0%
	鈴与株式会社	5.0%
	清和海運株式会社	5.0%
	日本国土開発株式会社	5.0%

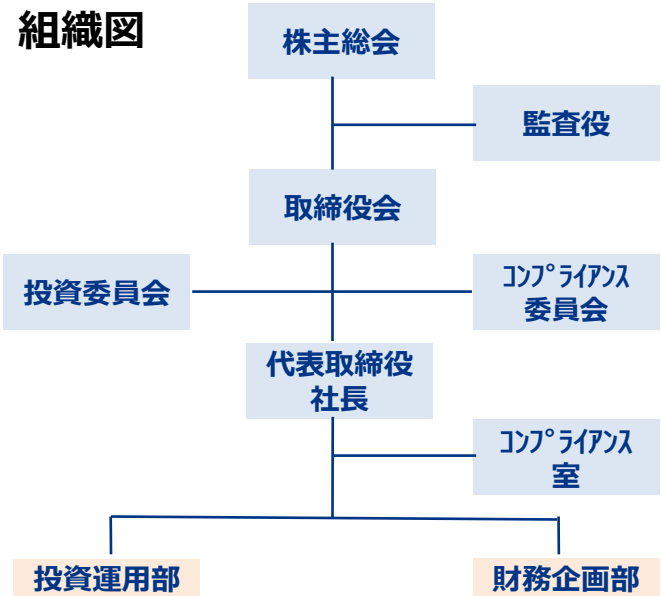
投資口数ベース ※総投資口数：278,400口



投資主数ベース ※総投資主数：14,770人



組織図



主要な投資主の状況

区分	投資主数(名)	氏名又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)
個人・その他	14,363	1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	45,333	16.2%
金融機関 (証券会社 を含む)	都市銀行・信託銀行	2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,536	9.5%
	地方銀行	3 ヨシコン株式会社	20,582	7.3%
	信用金庫・その他	4 野村信託銀行株式会社（投信口）	12,160	4.3%
	生損保・証券会社	5 株式会社孫の手倶楽部	5,857	2.1%
	合計	6 個人	4,657	1.6%
その他国内法人	276	7 モルガン・スタンレーMUFG証券株式	2,177	0.7%
	外国法人・外国個人	8 沼津信用金庫	1,979	0.7%
	83	9 個人	1,945	0.6%
合計	14,770	10 BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS（常任 代理人BNPパリバ証券株式会社）	1,507	0.5%
		合計	122,733	44.0%

財務諸表 | 貸借対照表

	第5期 2024年1月31日	第6期 2024年7月31日
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	826,640	907,447
信託現金及び信託預金	1,914,284	2,096,329
営業未収入金	61,955	66,344
前払費用	122,181	73,869
未収消費税等	—	—
その他	30	30
流動資産合計	2,925,091	3,144,020
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,546,356	1,728,601
構築物	63,644	67,503
工具、器具及び備品	532	401
土地	2,601,029	3,143,831
信託建物	11,322,640	13,562,792
信託構築物	298,287	328,030
信託工具、器具及び備品	35,699	33,814
信託土地	28,337,341	33,752,173
有形固定資産合計	44,205,531	52,617,148
無形固定資産		
信託借地権	2,076,544	2,076,544
無形固定資産合計	2,076,544	2,076,544
投資その他の資産		
投資有価証券	—	—
長期前払費用	71,037	66,091
差入敷金及び保証金	313,063	330,197
繰延税金資産	14	14
投資その他の資産合計	384,115	396,303
固定資産合計	46,666,191	55,089,996
繰延資産		
投資口交付費	15,784	23,235
繰延資産合計	15,784	23,235
資産合計	49,607,068	58,257,252

	第5期 2024年1月31日	第6期 2024年7月31日
(単位：千円)		
負債の部		
流動負債		
営業未払金	239,908	149,071
短期借入金	—	200,000
1年内返済予定の長期借入金	2,800,000	2,600,000
未払金	136,721	171,923
未払法人税等	914	905
未払消費税等	62,406	6,737
未払費用	7,090	10,135
前受金	212,637	249,377
その他	942	5,656
流動負債合計	3,460,620	3,393,807
固定負債		
長期借入金	20,100,000	24,500,000
預り敷金及び保証金	93,176	100,941
信託預り敷金及び保証金	914,033	923,666
固定負債合計	21,107,209	25,524,607
負債合計	24,567,829	28,918,414
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,226,520	28,424,415
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	812,717	914,422
剰余金合計	812,717	914,422
投資主資本合計	25,039,238	29,338,837
純資産合計	25,039,238	29,338,837
負債純資産合計	49,607,068	58,257,252

	(単位：千円)	
	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	第6期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,608,200	1,862,061
その他賃貸事業収入	32,368	38,108
受取配当金	—	—
営業収益合計	1,640,569	1,900,169
営業費用		
賃貸事業費用	519,762	618,403
資産運用報酬	99,137	114,807
資産保管手数料	1,990	2,129
一般事務委託手数料	14,949	15,214
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	7,695	7,380
その他営業費用	45,307	41,545
営業費用合計	691,243	801,881
営業利益	949,325	1,098,288
営業外収益		
受取利息	13	14
補助金収入	—	1,217
還付加算金	194	—
営業外収益合計	207	1,231
営業外費用		
支払利息	77,098	100,513
融資関連費用	54,889	77,550
投資口交付費償却	3,946	6,225
営業外費用合計	135,934	184,289
経常利益	813,599	915,230

	(単位：千円)	
	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	第6期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
税引前当期純利益	813,599	915,230
法人税、住民税及び事業税	916	907
法人税等調整額	△ 3	0
法人税等合計	913	907
当期純利益	812,685	914,322
前期繰越利益	31	100
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	812,717	914,422

	(単位：円)	
	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	第6期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
I 当期末処分利益	812,717,588	914,422,423
II 分配金の額	812,617,500	914,265,600
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,351)	(3,284)
III 次期繰越利益	100,088	156,823

	(単位：千円)	
	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	第6期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,327,355	1,108,203
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 115,014	△ 8,617,446
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,309,488	7,772,095
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 97,146	262,852
現金及び現金同等物の期首残高	2,838,071	2,740,924
現金及び現金同等物の期末残高	2,740,924	3,003,776

ポートフォリオ一覧及び物件別鑑定評価の状況①

物件名	取得価格 (注1)	評価結果サマリー			帳簿価格 (百万円) (注2)	第6期末 含み益 (百万円) (注2)	鑑定評価額採用レート			評価会社
		鑑定評価額（百万円）					還元利回り			
		第5期末 (前回)	第6期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
いなべロジスティクスセンター	6,230	6,880	6,880	－	6,321	558	5.4%	5.4%	－	日本ヴァリュ アーズ(株)
松阪ロジスティクスセンター	692	754	756	2	715	40	4.3%	4.3%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
セントレアロジスティクスセンター	10,470	11,600	11,700	100	10,865	834	4.5%	4.5%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
ミッドビルディング四日市	1,620	1,840	1,840	－	1,596	243	5.1%	5.1%	－	大和不動産 鑑定(株)
葵タワー	2,300	2,470	2,470	－	2,322	147	4.8%	4.8%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
静岡マシンヤード（底地）（注3）	600	725	726	1	612	113	5.3%	5.3%	－	大和不動産 鑑定(株)
各務原インダストリアルセンター （底地）	1,688	－	1,790	－	1,818	▲28	－	4.2%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
ロイヤルパークス千種（注4）	4,400	4,880	4,810	▲70	4,534	275	4.0%	4.0%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
丸の内エンブルコート	1,080	1,230	1,230	－	1,155	74	3.7%	3.7%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
エンブルエール草薙駅前	2,000	2,190	2,190	－	2,036	153	5.0%	5.0%	－	大和不動産 鑑定(株)
エンブルエール草薙	750	985	987	2	771	215	4.9%	4.9%	－	JLL森井 鑑定(株)

(注1) 「取得価格」は、各不動産又は信託受益権については、各資産に係る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2) 帳簿価格及び含み益は、第6期末の数値の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 有期還元法(インウッド式)で採用する割引率を記載しています。
(注4) 直接還元法(修正インウッド式)で採用する割引率を記載しています。
(注5) 百分率は単純平均です。

ポートフォリオ一覧及び物件別鑑定評価の状況②

物件名	取得価格 (注1)	評価結果サマリー			帳簿価格 (百万円) (注2)	第 6 期末 含み益 (百万円) (注2)	鑑定評価額採用レート			評価会社
		鑑定評価額 (百万円)					還元利回り			
		第 5 期末 (前回)	第 6 期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
プレミアムキャッスル小牧中央	500	－	520	－	554	▲34	－	4.7%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
プレミアムキャッスル豊山	510	－	553	－	553	▲0	－	4.5%	－	日本ヴァリュ アーズ(株)
ソシオ刈谷今岡町	1,134	－	1,180	－	1,196	▲16	－	4.6%	－	(株)立地評価 研究所
ソシオ安城東栄町B棟	683	－	778	－	746	31	－	5.0%	－	日本ヴァリュ アーズ(株)
プレミアムキャッスル三河安城	510	－	524	－	552	▲28	－	4.8%	－	日本ヴァリュ アーズ(株)
プレミアムキャッスル鳴海	655	－	716	－	707	8	－	4.5%	－	日本ヴァリュ アーズ(株)
プレミアムキャッスル有松	565	－	586	－	622	▲36	－	4.6%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
プレミアムキャッスル鶴舞	1,020	－	1,130	－	1,091	38	－	3.9%	－	日本ヴァリュ アーズ(株)
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	544	－	626	－	585	40	－	4.1%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
浜松プラザ（底地）	11,950	12,500	12,500	－	12,219	280	4.7%	4.7%	－	大和不動産 鑑定(株)
清水町配送・販売センター	3,100	3,320	3,400	80	3,113	286	5.6%	5.6%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
合計（注5）	53,001	49,374	57,892	115	54,693	3,198	4.6%	4.6%	－	

(注1) 「取得価格」は、各不動産又は信託受益権については、各資産に係る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2) 帳簿価格及び含み益は、第6期末の数値の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 有期還元法 (インウッド式) で採用する割引率を記載しています。
(注4) 直接還元法 (修正インウッド式) で採用する割引率を記載しています。
(注5) 百分率は単純平均です。

ポートフォリオの運用状況（データ）

第6期 入居・契約・残存年数

	全体			
	契約数	入居期間	契約期間	残存年数
	(区画)	(年)	(年)	(年)
いなペロジスティクスセンター	3	5.0	4.1	0.2
松阪ロジスティクスセンター	1	3.0	25.0	22.0
セントレアロジスティクスセンター	67	2.8	4.3	2.5
ミッドビルディング四日市	32	8.1	2.0	1.0
葵タワー	3	3.1	10.0	6.9
静岡マシンヤード（底地）	1	3.1	20.4	17.3
各務原インダストリアルセンター（底地）	1	1.3	30.0	28.7
ロイヤルパークス千種	174	3.2	5.0	3.1
丸の内エンブルコート	66	2.0	1.9	1.2
エンブルエール草薙駅前	3	3.2	6.4	4.8
エンブルエール草薙	1	5.4	10.1	4.7
ソシオ安城東栄町B棟	89	16.2	2.0	0.8
プレミアムキャッスル小牧中央	43	2.7	2.0	1.1
プレミアムキャッスル豊山	52	2.5	2.0	1.3
ソシオ刈谷今岡町	1	1.0	5.0	4.1
プレミアムキャッスル三河安城	2	4.5	6.0	1.5
プレミアムキャッスル鳴海	49	2.3	2.0	1.3
プレミアムキャッスル有松	40	2.7	2.0	1.3
プレミアムキャッスル鶴舞	58	3.1	2.0	1.1
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	32	2.5	2.0	1.2
浜松プラザ（底地）	8	13.4	19.4	13.6
清水町配送・販売センター	1	1.2	20.0	18.8
合計	727	1.8	2.3	1.4

第6期 新規・更新・解約状況（実績がある物件のみ掲載）

物件名	新規						更新						解約	
	件数				月額（千円、注）		件数				月額（千円）		件数	平均入居年数
	全体	増額	同額	減額	増額金額	減額金額	全体	増額	同額	減額	増額金額	減額金額	全体	
セントレアロジスティクスセンター	5	4	1	0	748	0	1	1	0	0	23	0	5	5
ミッドビルディング四日市	0	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	0	0	0
ロイヤルパークス千種	18	11	6	1	85	▲ 4	6	0	6	0	0	0	22	2
丸の内エンブルコート	23	10	3	10	12	▲ 18	11	1	10	0	5	0	15	3
プレミアムキャッスル小牧中央	8	0	7	1	0	▲ 6	8	0	8	0	0	0	9	3
プレミアムキャッスル豊山	10	1	8	1	2	▲ 6	15	0	15	0	0	0	7	3
プレミアムキャッスル鳴海	11	0	11	0	0	0	18	0	18	0	0	0	10	3
プレミアムキャッスル有松	7	0	6	1	0	▲ 1	15	0	15	0	0	0	8	4
プレミアムキャッスル鶴舞	5	0	5	0	0	0	20	0	20	0	0	0	8	3
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	9	6	3	0	6	0	5	0	5	0	0	0	9	3
浜松プラザ（底地）	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
合計	96	32	50	14	853	▲ 35	104	2	102	0	28	0	93	3.2

（注）新規による月額の増減額については、期末の数値の千円未満を切り捨てて記載しています。

賃貸面積 上位20位

順位	テナント	面積（㎡）	比率	物件名
1	A	81,641.30	23.8%	いなペロジスティクスセンター
2	B	30,728.00	8.9%	各務原インダストリアルセンター（底地）
3	C	28,956.56	8.4%	浜松プラザ（底地）
4	D	24,273.56	7.1%	いなペロジスティクスセンター
5	E	17,594.12	5.1%	浜松プラザ（底地）
6	F	15,777.89	4.6%	浜松プラザ（底地）
7	G	15,689.55	4.6%	セントレアロジスティクスセンター
8	H	12,092.80	3.5%	セントレアロジスティクスセンター
9	I	9,932.34	2.9%	セントレアロジスティクスセンター
10	J	8,895.08	2.6%	清水町配送・販売センター
11	K	8,420.33	2.5%	エンブルエール草薙
12	L	6,876.56	2.0%	浜松プラザ（底地）
13	M	6,651.12	1.9%	浜松プラザ（底地）
14	N	6,219.80	1.8%	静岡マシンヤード（底地）
15	O	5,891.19	1.7%	セントレアロジスティクスセンター
16	P	4,406.22	1.3%	浜松プラザ（底地）
17	Q	4,209.80	1.2%	セントレアロジスティクスセンター
18	R	3,643.41	1.1%	セントレアロジスティクスセンター
19	S	3,014.40	0.9%	松阪ロジスティクスセンター
20	T	2,925.18	0.9%	セントレアロジスティクスセンター

物件別個別収支一覧①

物件名	いなほロジスティクスセンター	松阪ロジスティクスセンター	セントレアロジスティクスセンター	ミッドビルディング四日市	葵タワー	静岡マシヤード（底地）	各務原インダストリアルセンター（底地）	ロイヤルパークス千種
外観写真								
所在地	三重県いなべ市	三重県松阪市	愛知県常滑市	三重県四日市市	静岡県静岡市葵区	静岡県静岡市駿河区	岐阜県各務原市	愛知県名古屋市中区
敷地面積(㎡)	102,038.46 ㎡	6,708.07 ㎡	24,865.82 ㎡	1,025.94 ㎡	4,923.89 ㎡	6,219.80 ㎡	30,728.00 ㎡	6,905.70 ㎡
延床面積(㎡)	104,224.73㎡ (注1) 7,061.60㎡ (注2)	3,018.52㎡	73,995.95 ㎡	5,165.48㎡	42,532.27㎡ (2,858.50㎡) (注4)	－	－	17,469.21㎡
建築時期	1995年9月28日(注1) 2004年9月6日 (注2)	2022年11月1日	2007年5月22日	1991年2月14日	2010年3月31日	－	－	2007年11月29日
期末稼働率(%)	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%
取得価格(百万円)	6,230	692	10,470	1,620	2,300	600	1,688	4,400
第6期末鑑定評価額(百万円)	6,880	756	11,700	1,840	2,470	726	1,790	4,810
プロパティ・マネジメント会社(注3)	シービーアールイー	JPM	シービーアールイー	東京キャピタルマネジメント	ヨシコン	ヨシコン	クラブ・アドバイザーズ	リオ・コンサルティング
PML値(%)	2.4	4.3	1.2	7.4	10.2	－	－	4.0
運用資産日数（日）	182	182	182	182	182	182	181	182
賃貸事業収支(千円)								
貸室賃料・共益費			368,169	66,031	88,198			182,900
その他収入			17,795	6,533	2,755			19,133
賃貸事業収入合計			385,963	72,563	90,953			202,033
管理委託費			19,819	7,250	10,686			14,100
公租公課			51,037	3,989	8,239			12,121
水道光熱費	非開示（注2）	非開示（注2）	20,656	8,041	4,574	非開示（注5）	非開示（注5）	1,657
修繕費			722	580	670			5,195
保険料			2,764	488	735			1,031
信託報酬			500	325	0			700
その他賃貸事業費用			218	109	392			38,473
賃貸事業費用合計			95,717	20,782	25,296			73,277
NOI	201,788	17,050	290,246	51,782	65,657	17,782	41,936	128,756
減価償却費	36,294	6,277	34,656	11,574	5,053	0	0	35,048
賃貸事業損益	165,494	10,773	255,590	40,207	60,604	17,782	41,936	93,709

(注1) 倉庫1・事務所

(注2) 倉庫2

(注3) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注4) 一棟の建物全体の面積であり、本投資法人が取得の区分所有権の専有部分の面積は2,858.50㎡です。

(注5) 開示することについてテナントの承諾が得られていないため非開示とします。

物件別個別収支一覧②

物件名	丸の内エンブルコート	エンブルエール草薙駅前	エンブルエール草薙駅前	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
外観写真								
所在地	愛知県名古屋市中区	静岡県静岡市清水区	静岡県静岡市駿河区	愛知県安城市	愛知県小牧市	愛知県西春日井郡	愛知県安城市	愛知県刈谷市
敷地面積(㎡)	396.68 ㎡	3,070.99 ㎡	1,641.26 ㎡	1,349.69 ㎡	365.46 ㎡	1,822.00 ㎡	1,786.28 ㎡	640.23 ㎡
延床面積(㎡)	2,789.50 ㎡	6,486.26 ㎡	2,908.12 ㎡	2,296.40 ㎡	1,504.23 ㎡	1,816.13 ㎡	2,178.83 ㎡	1,475.41 ㎡
建築時期	2016年3月4日	2021年2月22日	2019年3月10日	2008年4月23日	2017年3月15日	2017年10月24日	2007年7月30日	2017年1月24日
期末稼働率(%)	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	97.8%	96.0%	100.0%	100.0%
取得価格(百万円)	1,080	2,000	750	683	500	510	1,134	510
第6期末鑑定評価額(百万円)	1,230	2,190	987	778	520	553	1,180	524
プロパティ・マネジメント会社(注1)	リオ・コンサルティング	ヨシコン	ヨシコン	長谷工ライブネット	ミニテック	ミニテック	長谷工ライブネット	ミニテック
PML値(%)	3.0	10.5	14.9	6.2	2.4	2.6	5.9	5.2
運用資産日数(日)	182	182	182	181	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)								
	賃貸賃料・共益費	28,014	75,150	33,654	24,954	16,620	18,064	33,323
	その他収入	3,238	1,478	454	486	779	1,672	543
賃貸事業収入合計		31,252	76,628	34,107	25,440	17,398	19,736	34,391
	管理委託費	3,389	9,302	4,838	2,260	1,604	1,744	2,439
	公租公課	2,995	7,045	3,075	4	5	7	17
	水道光熱費	487	755	579	1,002	425	511	1,185
	修繕費	2,012	142	230	62	903	865	137
	保険料	208	429	202	165	112	131	187
	信託報酬	0	275	275	0	247	247	395
	その他賃貸事業費用	4,105	6	8	50	698	797	39
賃貸事業費用合計		13,196	17,954	9,207	3,544	3,994	4,302	4,399
NOI		18,056	58,674	24,901	21,896	13,404	15,434	29,992
減価償却費		9,017	16,627	6,768	2,180	4,244	2,403	5,368
賃貸事業損益		9,039	42,048	18,133	19,716	9,161	13,030	24,624

(注1) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件別個別収支一覧③

物件名		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瑞穂光イースト・ウエスト	浜松プラザ（底地）	清水町配送・販売センター	
外観写真								
所在地		愛知県刈谷市	愛知県名古屋市長区	愛知県名古屋市長区	愛知県名古屋市長区	静岡県浜松市	静岡県駿東郡清水町	
敷地面積(㎡)		1,348.96 ㎡	943.16 ㎡	470.76 ㎡	1,467.76 ㎡	135,838.91 ㎡	15,563.02 ㎡	
延床面積(㎡)		1,722.96 ㎡	1,749.19 ㎡	2,839.55 ㎡	1,770.82 ㎡	11,070.81㎡(注1) 158.98㎡(注2)	9023.63㎡	
建築時期		2020年2月19日	2018年1月11日	2015年10月27日	2017年2月22日	2000年11月9日(注1) 2000年11月7日(注2)	2023年5月19日	
期末稼働率(%)		98.2%	89.8%	91.9%	97.5%	100.0%	100.0%	
取得価格(百万円)		655	565	1,020	544	11,950	3,230	
第6期末鑑定評価額(百万円)		716	586	1,130	626	12,500	3,400	
プロパティ・マネジメント会社(注3)		ミニテック	ミニテック	ミニテック	ミニテック	ザイマックス	ヨシコン	ポートフォリオPML
PML値(%)		2.9	4.2	4.2	3.7	12.1	19.7	2.4
運用資産日数（日）		181	181	181	181	182	182	
賃貸事業収支(千円)								
	貸室賃料・共益費	20,691	16,692	30,397	17,056	316,441		
	その他収入	2,271	1,874	1,392	1,670	37,540		
賃貸事業収入合計		22,963	18,566	31,789	18,726	353,981		
	管理委託費	2,012	1,604	2,277	1,924	17,567		
	公租公課	27	10	5	10	29,686		
	水道光熱費	174	162	233	125	740		非開示（注4）
	修繕費	837	554	532	1,332	313		
	保険料	122	134	195	122	543		
	信託報酬	247	247	247	247	1,300		
	その他賃貸事業費用	1,117	859	2,012	1,046	373		
賃貸事業費用合計		4,536	3,570	5,500	4,806	50,523		第6期末 合計
NOI		18,426	14,996	26,289	13,921	303,459	97,779	1,487,356
減価償却費		3,060	3,777	2,913	1,859	7,262	8,622	205,560
賃貸事業損益		15,366	11,219	23,376	12,062	296,197	89,158	1,281,796

(注1) 赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟

(注2) 管理棟

(注3) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注4) 開示することについてテナントの承諾が得られていないため非開示とします。

本資料は、東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の情報提供を目的としたものであり、特定の商品に関する投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせいただき、投資を行う際は、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料で提供している情報は、東海道リート・マネジメント株式会社（以下「弊社」といいます。）が現時点において入手した情報に基づき独自に分析・判断したものであり、その正確性・確実性・完全性等に関しまして保証するものではなく、一切の責任を負いません。

また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、ご了承ください。

本資料の内容には、将来における業績の予想等に関する記述が含まれており、これら将来の予想等は、本投資法人の将来の業績や財務内容を保証するものではありません。

本資料のいかなる部分も一切の権利は弊社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で使用・引用・複製・変造・分解または転送等を禁止致します。



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.