

第8期 決算説明資料 (2025年7月期)

2025年9月16日



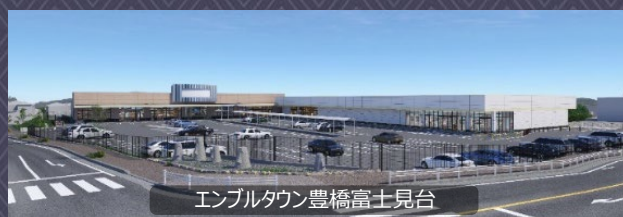
産業インフラアセット3物件



住居系アセット5物件



AMが主体的に開発に関与するスポンサー連携パイプライン (注)



(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。



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.



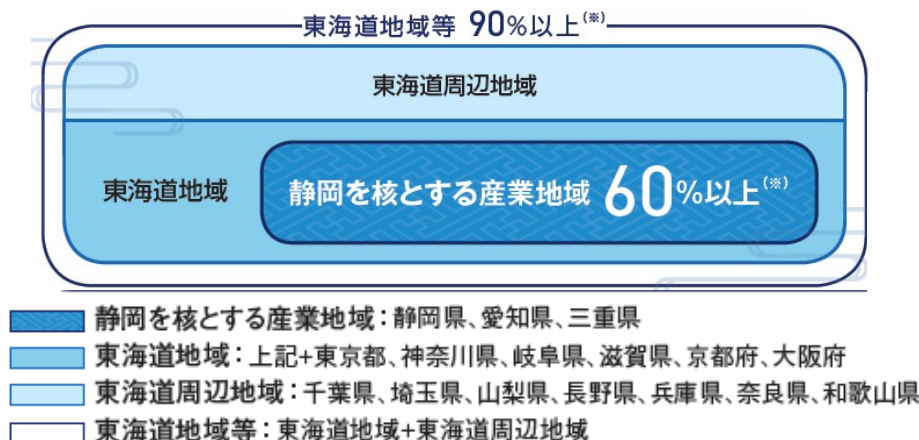
Section 1	本投資法人について	2
Section 2	決算ハイライト	6
Section 3	第8期新規取得物件及び物件入替の概要	13
Section 4	第8期既存物件の運用状況／財務戦略	30
Section 5	今後の成長戦略	43
Appendix	本投資法人の特徴／補足説明資料	57

Section 1

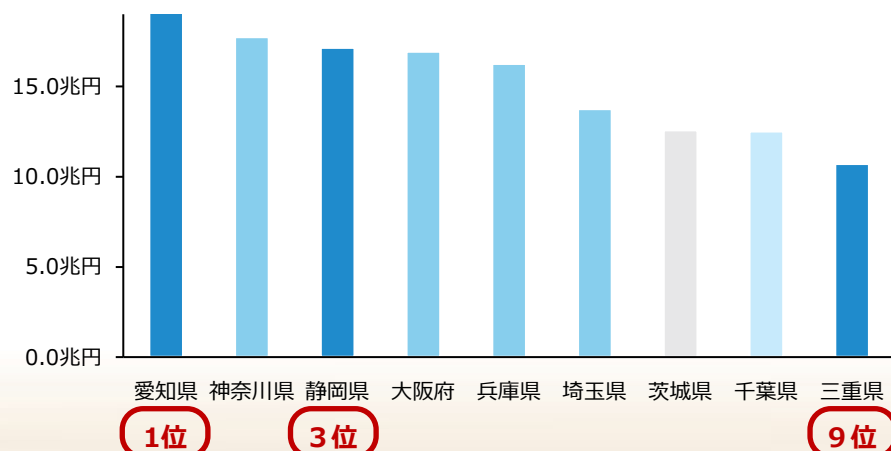
本投資法人について

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

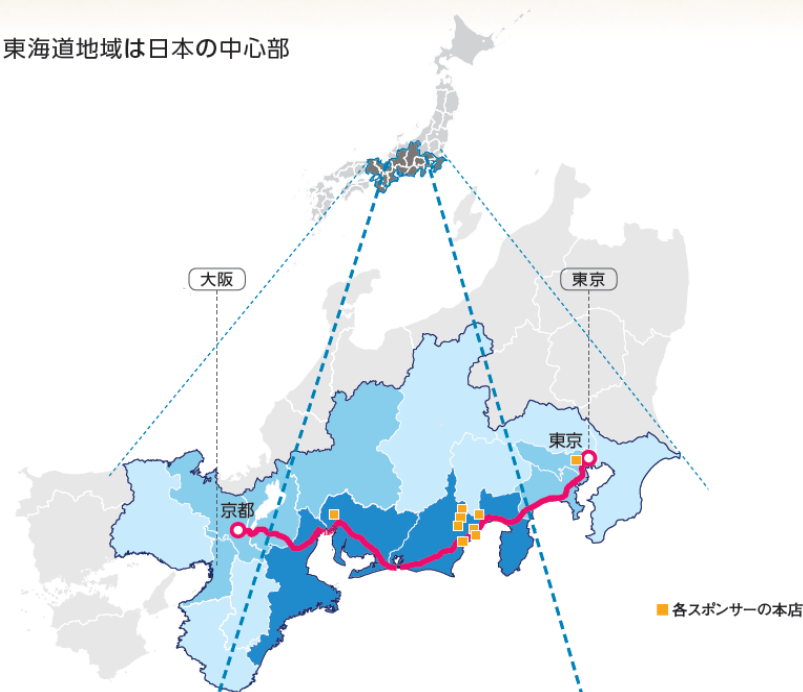


<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>
～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

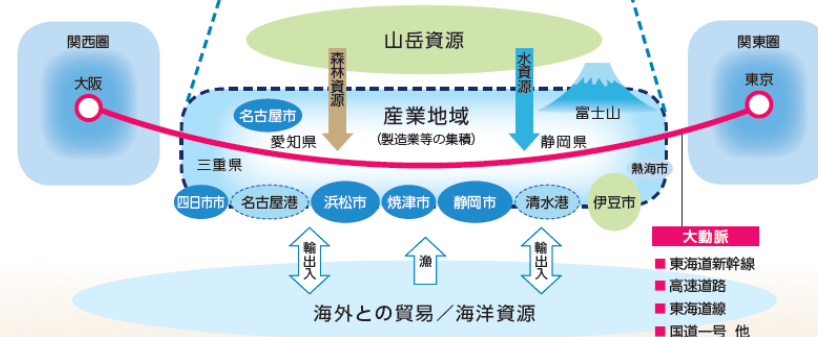


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

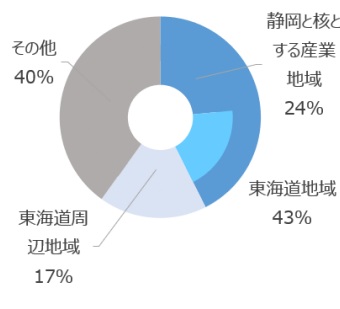
産業集積

東海道地域における発達した交通インフラ

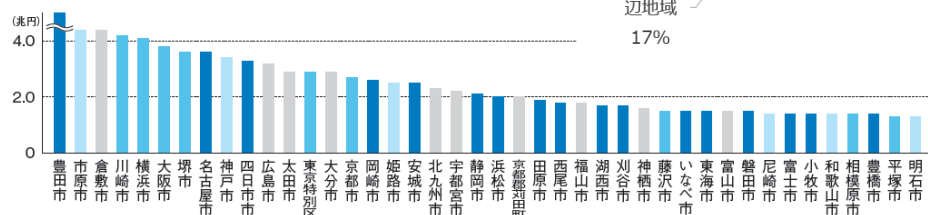


日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞



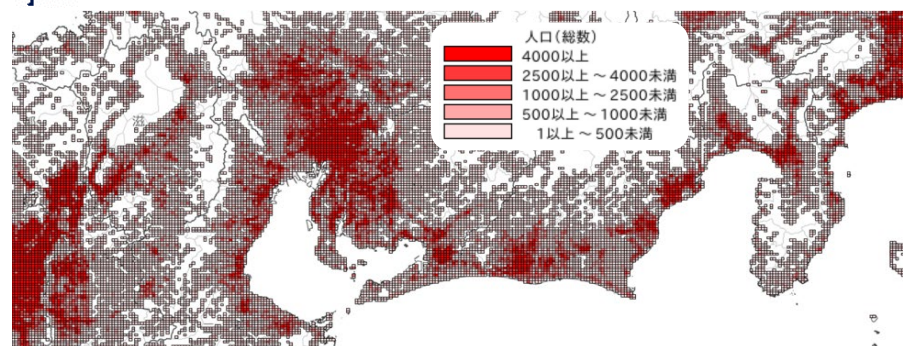
＜市町村別製造品出荷額等＞



出所：2020年工業統計より本資産運用会社が作成

人口集積

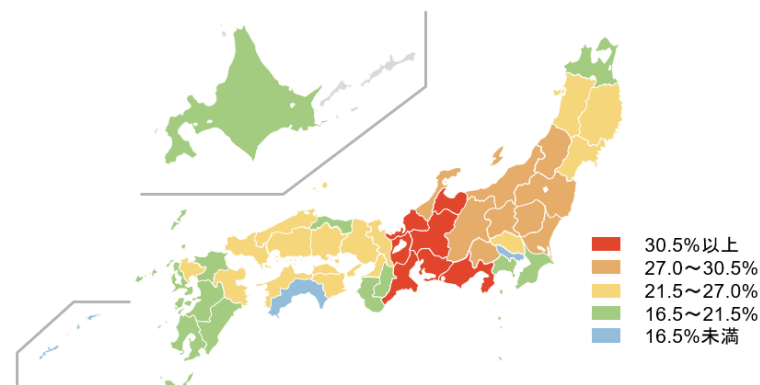
「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)



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

1. 8期/9期に亘り物件入替を実施し、含み益を実現しつつ、ポートフォリオの収益性を改善
2. IPO後4年半で3回の公募増資で資産規模約2倍（612億円）
3. 第8期の運用は期末稼働率99.6%と順調
4. 産業インフラセットを中心に着実な内部成長を実行
5. 長期発行体格付を新規に取得（JCR：A－）
6. 今後も産業地域の製造業を中心とした企業のCRE案件を開拓しながら、手元資金も活用しつつ、早期に1,000億円の達成を目指し、2,000億円の基盤構築へ

1口当たり分配金

第9期（2026年1月期）

第10期（2026年7月期）

3,380円(+81円)
 第8期予想対比

3,311円
3,200円
1口当たりNAV：113,288円

外部成長

資産規模（2025年7月末）

608.5億円

2025年7～9月に実施の物件入替後

612.8億円

公募増資の実施

新規物件取得後

資産規模はIPO時の2.0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3回公募増資による新規物件取得（計7物件）

- ・AIG京都ビル
- ・みよしインダストリアルセンター（底地）
- ・開成町インダストリアルセンター（底地）
- ・ソシオ刈谷東新町A棟・B棟
- ・エンブルエール常滑新開町
- ・四日市エンブルコート
- ・古出来エンブルコート

内部成長

2025年7月末稼働率

99.6%

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

2025年7月末稼働率

期中平均稼働率

産業インフラセット

99.7%
99.8%

生活インフラセット

99.4%
99.3%

財務戦略

有利子負債総額

326.9億円

レンダーフォーメーションの拡充

あおぞら銀行、福岡銀行の
参加による調達先のさらなる
分散化

残存年数

2.0年

戦略的な長期化・返済期限の分散化の進展を目指す

48.1%

40%～50%で保守的にコントロール

第8期（2025年7月期）実績

 第8期（2025年7月期）予想実績対比

（単位：百万円）	第8期予想 ①(注)	第8期実績 ②	差異 ②－①	主な変動要因
営業収益	2,278	2,306	+27	【丸の内エンブルコート51%売却益】 【賃貸事業収入】
営業費用	956	937	▲19	
不動産賃貸事業費用 （減価償却費を除く）	518	494	▲23	【水道光熱費】 【修繕費】 【広告宣伝費】
減価償却費	236	241	+4	
販管費等	201	201	▲0	
営業利益	1,321	1,368	+46	
営業外収益	-	2	+2	
営業外費用	275	298	+23	【支払利息】
経常利益	1,046	1,071	+25	
当期純利益	1,045	1,070	+25	
（参考）NOI	1,759	1,789	+29	
（単位：円）	①	②	②－①	

一口当たり分配金 3,299 3,380 +81

（注）2025年3月18日付「2025年1月期 決算短信」で開示した予想数値を記載しています。

 前期対比

第7期実績 ③	差異 ②－③	主な変動要因
2,009	+296	【2025年2月PO取得物件】 【AIG京都ビル通期寄与】 【いなほロジスティクスセンター賃料増額 通期寄与】 【丸の内エンブルコート51%売却益】
916	+20	【PO取得物件】 【AIG京都ビル通期寄与】
506	▲12	【2025年2月PO取得物件】 【AIG京都ビル通期寄与】 【2024年取得物件固都税発生】 【いなほロジスティクスセンター更新手数料剥落】
211	+29	【2025年2月PO取得物件】 【AIG京都ビル通期寄与】
198	+2	
1,093	+275	
0	+1	
163	+135	【支払利息】 【融資関連費用】 【投資口交付費償却】
929	+142	
928	+142	
1,502	+286	
③	②－③	

3,335 +45

第9期（2026年1月期）・10期（2026年7月期）の業績予想

 第9期（2026年1月期）予想比較

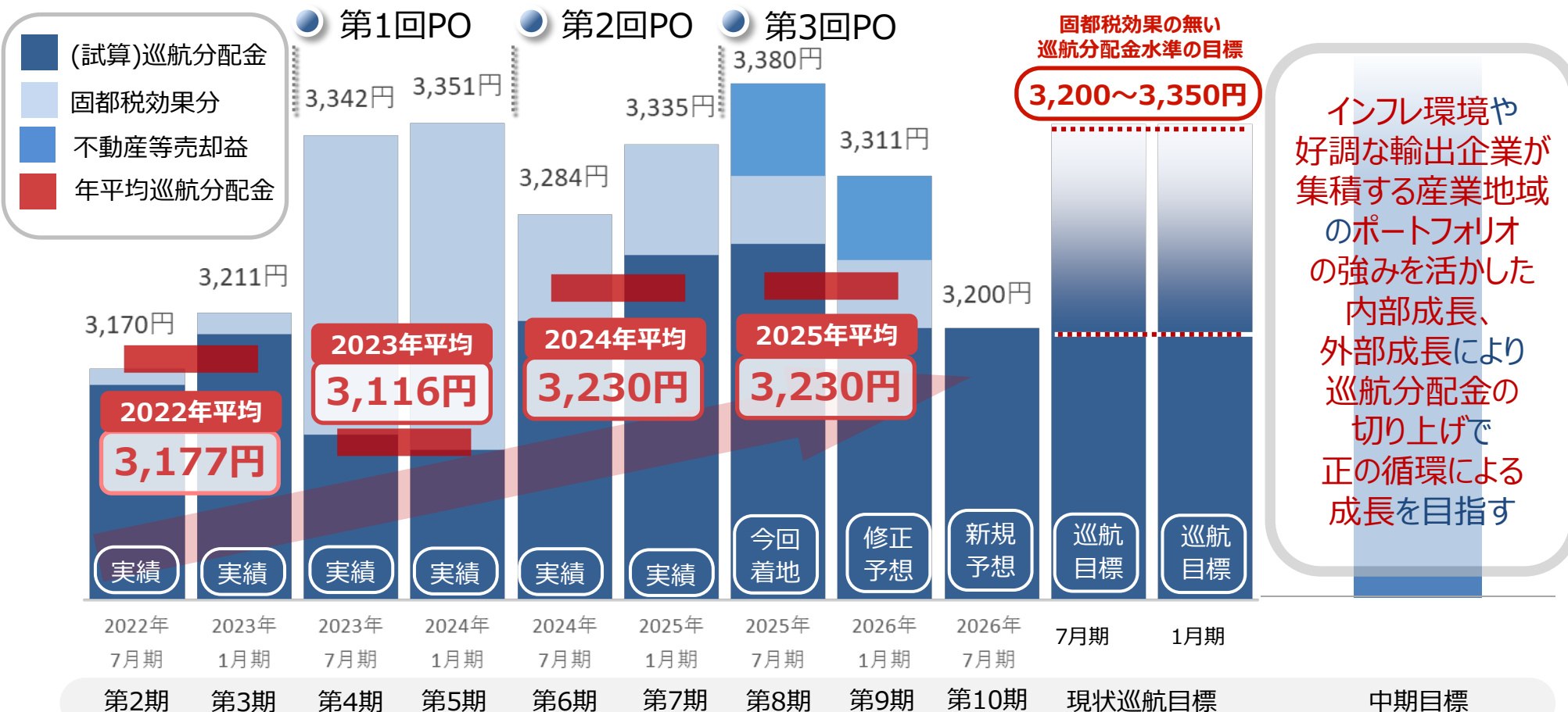
(単位：百万円)	第8期実績 ①	第9期予想 ②	差異 ②－①	主な変動要因
営業収益	2,306	2,307	+1	
営業費用	937	1,011	+74	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	494	525	+30	【水道光熱費】 【修繕費】 +10 +24
減価償却費	241	245	+4	
販管費等	201	240	+39	【資産運用報酬】 +32
営業利益	1,368	1,296	▲72	
営業外収益	2	-	▲2	
営業外費用	298	245	▲53	【支払利息】 【前期融資関連費用剥落】 +4 ▲57
経常利益	1,071	1,050	▲21	
当期純利益	1,070	1,049	▲21	
(参考) NOI	1,789	1,762	▲26	
(単位：円)	①	②	②－①	
一口当たり分配金	3,380	3,311	▲69	

 第10期（2026年7月期）予想比較

第10期予想 ③	差異 ③－②	主な変動要因
2,304	▲2	【賃貸事業収入】 【前期不動産等売却益剥落】 +16 ▲19
1,010	▲1	
518	▲6	【公租公課】 【修繕費】 +18 ▲23
254	+8	
237	▲3	
1,294	▲1	
-	-	
278	+33	【融資関連費用】 【投資口交付費償却】 +37 ▲3
1,015	▲35	
1,014	▲35	
1,785	+23	
③	③－②	
3,200	▲111	

産業地域のポートフォリオを活かし、成長戦略を維持し投資主価値を向上

第3回PO及び物件入替により、2025年1月期・7月期の巡航分配金平均は**3,258円を実現**、今後の巡航水準としては**利益分配のみで年間6,400～6,700円を目指し、成長速度を維持し巡航分配金の更なる向上を企図**



memo

Section 3

第8期新規取得物件及び物件入替の概要

2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で 約2.0倍の規模に成長



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.

**成長戦略を加速し
中長期2,000億円の
目標を堅持し
ポートフォリオを
強化しつつ成長**

**CRE提案を通じ
AM会社が主体的に
スポンサーやパートナー
と連携して意欲的に
パイプラインを拡大**

**「産業地域」の
知見/ノウハウの深化**

**アセットタイプや
投資エリアの拡大**

**「産業地域」たる東海道地域を
支えてきたスポンサー**



資産規模はIPO時対比
約2.0倍

303.3億円 (IPO時)
316.2億円 (第3期末)
451.9億円 (第4期末)
530.0億円 (第5期末)
545.1億円 (第6期末)
612.8億円 (第7期末)

530.0億円
各務原インダストリアルセンター (底地)
住居系アセット9物件

545.1億円
AIG京都ビル
工場底地2物件
住居系アセット5物件

**IPOから
資産規模倍増
2,000億円の
1/3程度まで
進捗**

**パイプラインを
積上げ1,000
億円の中期目
標を目指す**

資産規模

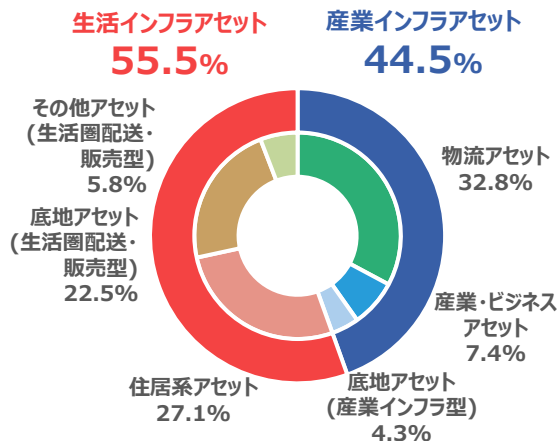
2021年6月 (IPO時) 2023年1月末 (第3期末) 2023年7月末 (第4期末) 2024年1月末 (第5期末) 2024年7月末 (第6期末) 2025年1月末 (第7期末) 前回公募増資及び物件入替後 今後の目標

本取組みによりインフレに対応しながら成長する「産業地域」のポートフォリオ

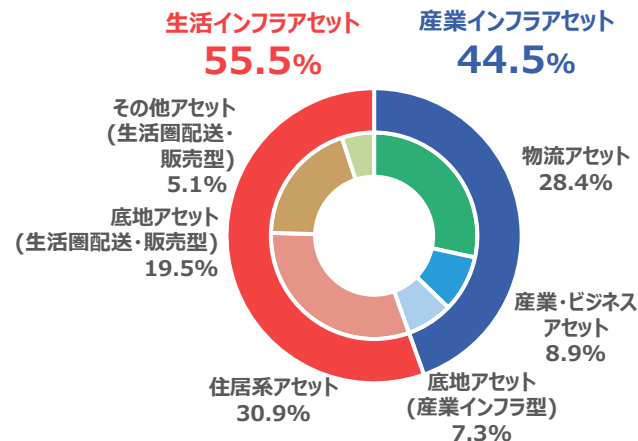
2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で ^(IPO時対比) 約2.0倍の規模に成長

	2024年7月末	新規取得資産	譲渡資産	物件入替後
取得(予定)価格合計	530.0億円	93.6億円	10.8億円	612.8億円
平均鑑定NOI利回り	5.4%	5.1%	4.5%	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.6%	4.7%	2.8%	4.7%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	143.5億円 (27.1%)	56.8億円 (60.6%)	10.8億円 (100.0%)	189.5億円 (30.9%)
インフレ対応アセット比率	98.7%	93.8%	100.0%	97.9%
インフレ追随アセット比率	94.4%	93.8%	100.0%	94.2%
インフレ選好アセット比率	41.6%	55.1%	100.0%	42.6%

2024年7月末



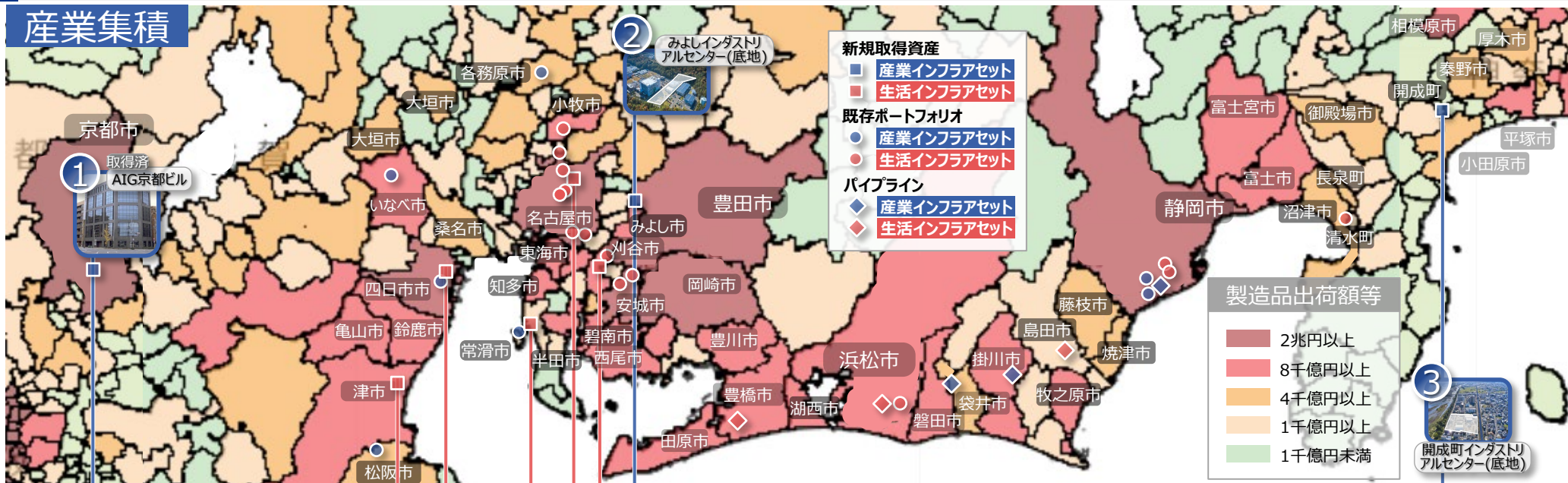
物件入替後



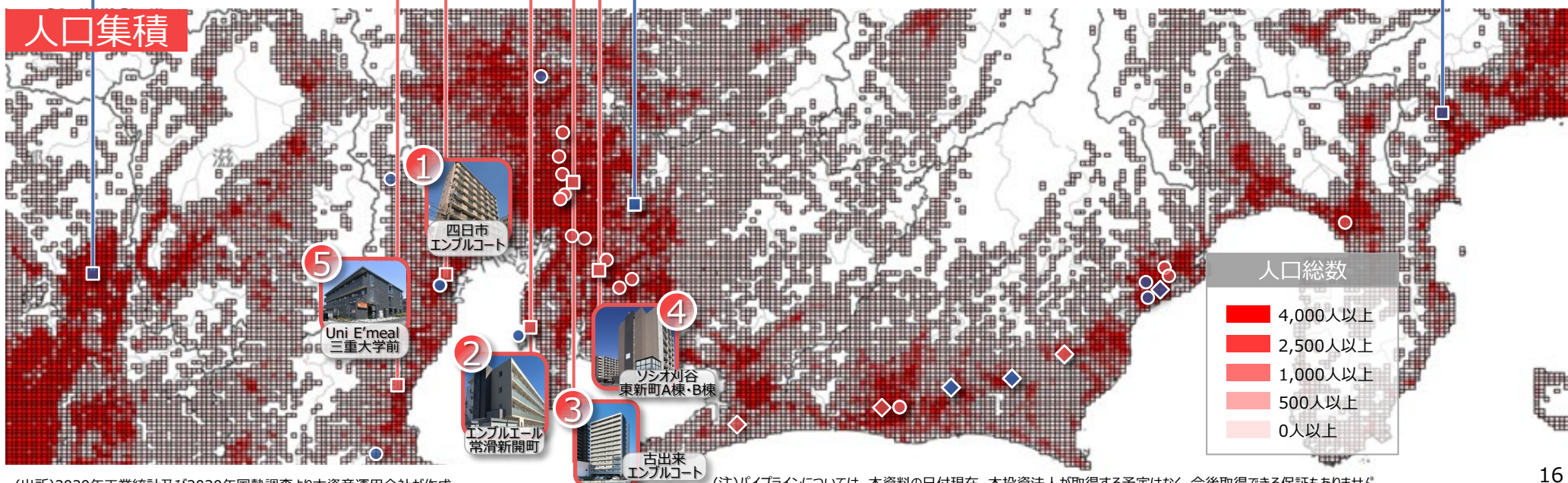
ポートフォリオ構成

インフレを見据えた「産業地域」の産業インフラアセットと生活インフラアセットの取得

産業集積



人口集積



①「産業地域」のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資

AM会社独自ルート

CREニーズ

既存物件類似特性

 「産業地域」のビジネス需要を取込む初の京都物件
AIG京都ビル

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

取得価格

15.1億円

鑑定NOI利回り

4.8%

鑑定評価額

15.2億円

 本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

①エリアの優位性

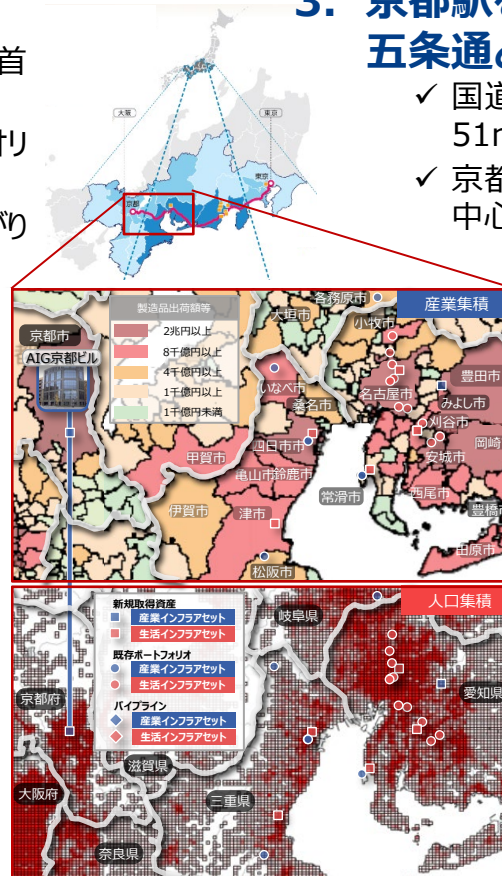
1. 京都は日本の首都として東京より歴史があり、産業、人口ともに高度に集積

- ✓ 京都は19世紀に東京に移転するまで約1,000年に亘り、日本の首都が置かれた都市
- ✓ 長い歴史に培われた文化遺産に加え、企業の資本や商品のクオリティを左右する高度な消費者文化も蓄積
- ✓ 東海道五十三次の終着地であり、東海道地域と深い歴史的繋がり

2. 世界で評価される企業が集積する「産業地域」であり、豊富なテナントニーズあり

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

市町村別 (東海道地域等/愛知以西)	製造品出荷額等	京都府に本社所在のグローバル大企業 時価総額順 (2024年11月末時点)	
1位 豊田市	15.2兆円	1位	任天堂 11.4兆円
6位 大阪市	3.6兆円	2位	村田製作所 4.9兆円
7位 堺市	3.5兆円	3位	ニデック 3.2兆円
8位 神戸市	3.4兆円	4位	京セラ 2.2兆円
9位 名古屋市	3.3兆円	5位	島津製作所 1.2兆円
14位 四日市市	2.8兆円	6位	オムロン 0.9兆円
15位 岡崎市	2.6兆円	7位	SCREENホールディングス 0.9兆円
16位 安城市	2.5兆円	8位	ローム 0.5兆円
17位 京都市	2.5兆円	9位	ワコールホールディングス 0.2兆円
18位 姫路市	2.3兆円		



3. 京都駅を含むエリアの広域アクセスの良い五条通と大宮通が交差する交通の要衝

- ✓ 国道1号線の五条大橋を渡る五条通は幅員51m、大宮通は17mと広域へのアクセス良好
- ✓ 京都市の人口は約140万人であり、市街地を中心に人口が高度に集積



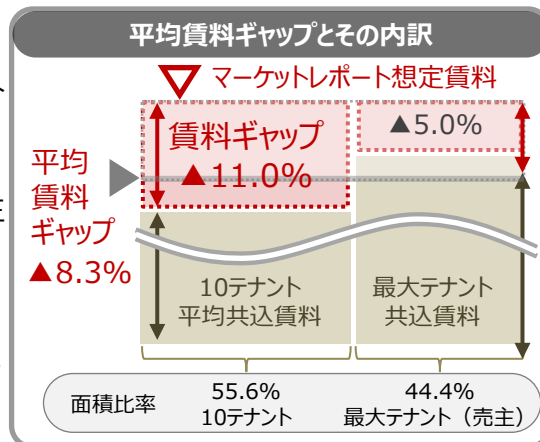
(注)パイプラインについては、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

①「産業地域」のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資

②テナントの優位性

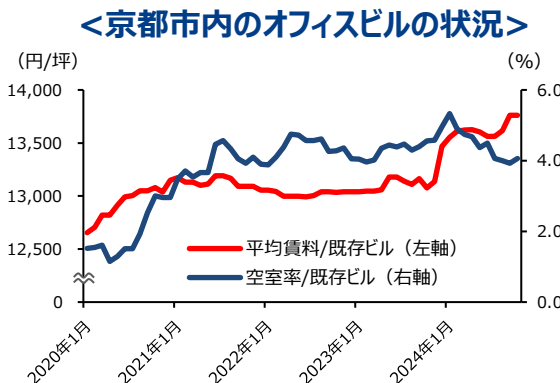
1. テナント数11のマルチテナント物件であり、事務所部分の契約期間は短く、インフレに対応した賃料増額交渉の機会が多い
2. 需給がひっ迫した環境にあり、賃料ギャップは平均▲8.3%と魅力ある水準で、アップサイド余地が見込める

- ✓ 賃貸可能面積の55.6%を占める売主の自己使用部分以外の賃料ギャップは、▲11.0%
- ✓ 産業、行政、損保関連と地域性を映したテナントを擁し、売主以外の10テナントの平均面積は147m²と分散も十分
- ✓ 賃貸可能面積の44.4%を占める最大テナントはセール&リースバックであり、密着性を確保



3. 京都市全体でも、空室率低下と賃料上昇がみられ、マクロ環境は良好

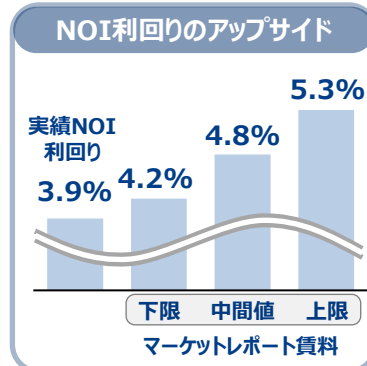
- ✓ 空室率は下落傾向で足許4.1%と空室が限定的な状況
- ✓ 空室率を反映して、平均賃料は上昇トレンドであり、2024年10月末、コロナ禍前(2020年1月末)対比で8.7%上昇



(出所) 三鬼商事株式会社作成の「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

③物件・立地の優位性

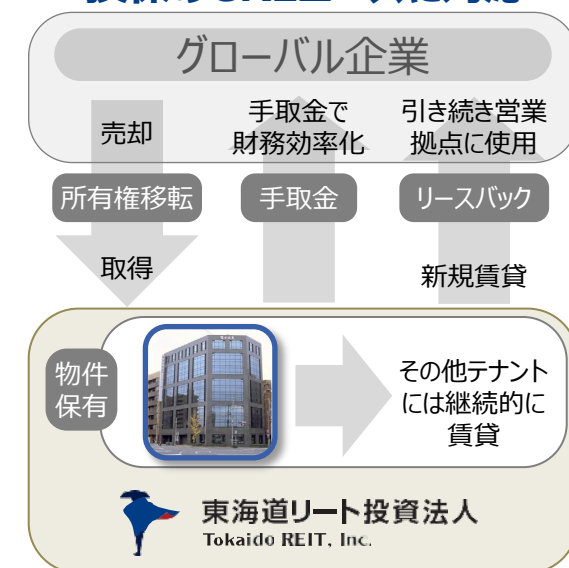
1. 京都市内に損保支店として建築された格調高いスペックを誇る物件であり、駐車場を備え社用車のニーズが高いエリア特性に対応



交差点に面するAIG京都ビル

- ✓ 非常に好調な運用が継続する既存物件で、同じく損保支店であったミッドビルディング四日市と類似する格調高いスペックの産業・ビジネスアセット
- ✓ 「産業地域」の中心部にありながら、幹線道路へのアクセスも良く、駐車場ニーズの高いテナントに対応可能

2. AM会社独自ルートのネットワークを活かしたソーシングであり、グローバルに競争力のある損保のCREニーズに対応



②公的不動産(PRE)を含む産業インフラセットの工場底地に継続投資

AM会社独自ルート

PRE投資

CREニーズ

本投資法人初となる公的不動産(PRE)への投資 みよし工業スタリアルセンター(底地)

産業インフラセット

底地 産業インフラ型

取得価格

5.80億円

鑑定NOI利回り

6.3%

鑑定評価額

6.20億円

用途地域

工業地域

テナント

1テナント

 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

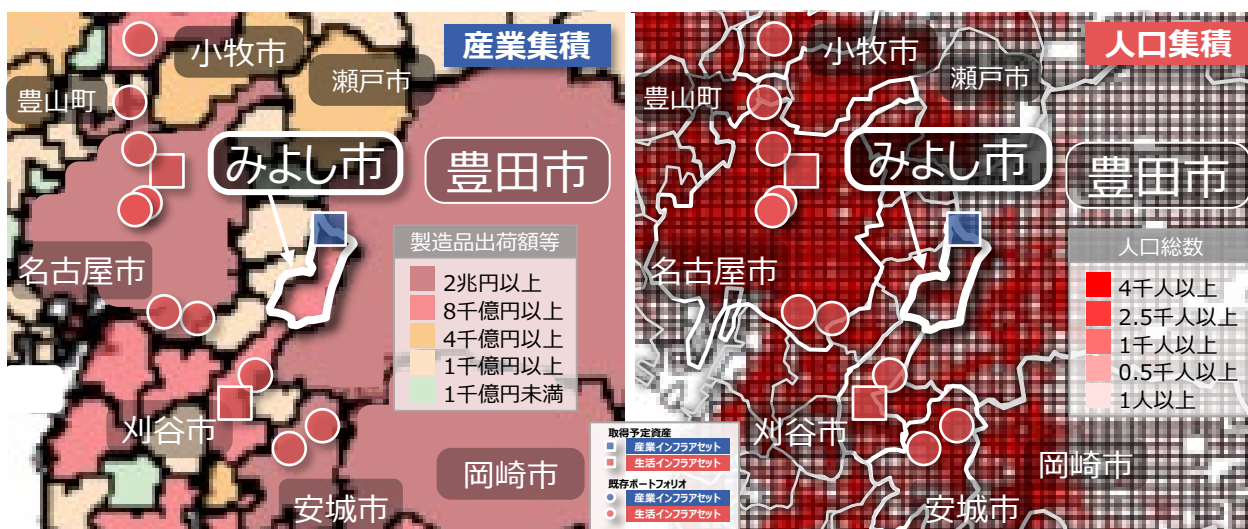
1. みよし市は、日本有数の「産業地域」であり、豊田市に隣接し、トヨタの製造拠点や関連産業が集積
2. 名古屋の住宅地から30分圏内で通勤利便性も高い

製造品出荷額等の愛知県内ランキング

< 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

所在地	愛知県みよし市黒笹町小持松
敷地面積	11,218.32㎡



②公的不動産(PRE)を含む産業インフラセットの工場底地に継続投資

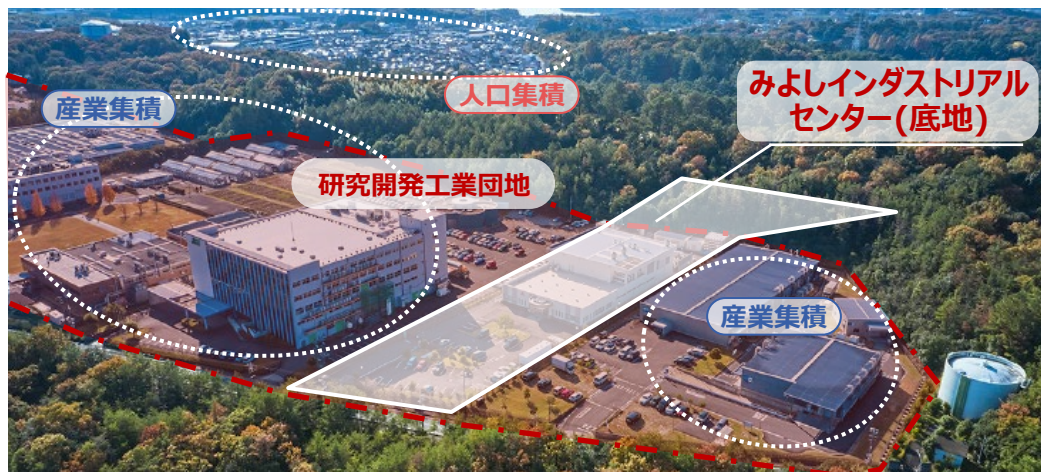
②テナントの優位性

1. テナントは、乗用車や商用車塗料で全世界をリードするグローバル企業

- ✓ 自動車塗料に特化しており、自動車補修、乗用車及び商用車に強み
- ✓ コーティングの補修で高度な技術を持ちシェアも高い
- ✓ 外国車、日本車問わず、エンドの顧客へのサービスを実施

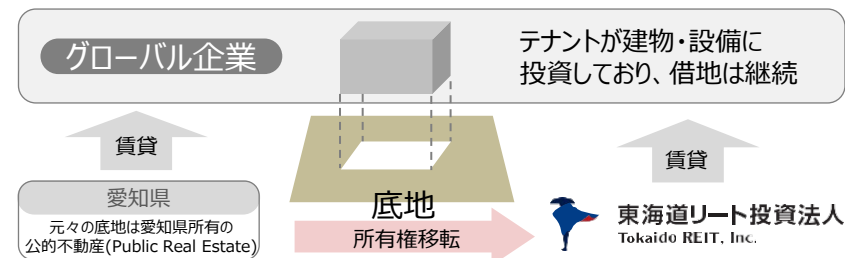
2. 先端技術の研究拠点であり、建物を含めた設備投資も大きいと考えられ、テナントの密着性は高い

- ✓ 顧客である日本の自動車メーカーは、塗料の技術認証を本社で実施するため、本拠点は、テナントの各国の研究拠点と連携し、各自動車メーカーの本社との窓口としても機能
- ✓ テナントは、積極的に技術開発に取り組んでおり、先端技術に高い評価
- ✓ 当愛知研究所は、テナントが全世界に保有する29の顧客サポート研究拠点の1つ
- ✓ トヨタ本社に近接しながら日本のほぼ中央に位置し、全国に分散する自動車メーカー本社へのアクセスは良好な企業戦略上の重要拠点



③物件・立地の優位性

1. 元々グローバル企業が愛知県の土地を賃借していたものをCREニーズに応じて取得



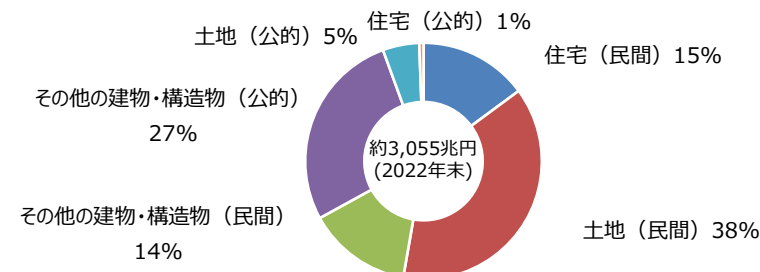
2. 愛知県企業庁が開発した研究開発工業団地に所在

- ✓ 愛知県企業庁が開発した研究開発工業団地に所在
- ✓ 大学・研究開発の集積が進む愛知学術研究開発ゾーン

3. 公的不動産(PRE)の市場は大きいため、投資対象として大きなポテンシャルあり

- ✓ 日本国内の不動産市場の33%・約1,007兆円相当は公的部門が所有している状況
- ✓ J-REITによる取得事例は限定的だが、先行してノウハウを蓄積しながら、今後も同様の取組みを推進

<不動産保有主体のシェア>



(出所)「2022年度国民経済計算」より本資産運用会社が作成

②公的不動産(PRE)を含む産業インフラアセットの工場底地に継続投資

AM会社独自ルート

既存物件類似特性

CREニーズ

「産業地域」のCREニーズを取込む初の神奈川物件 開成町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

15.9億円

鑑定NOI利回り

5.5 %

鑑定評価額

17.1億円

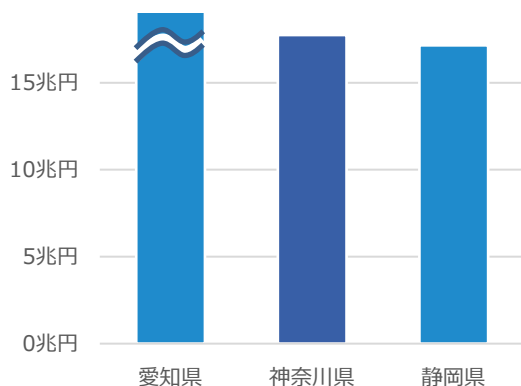
 本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

①エリアの優位性

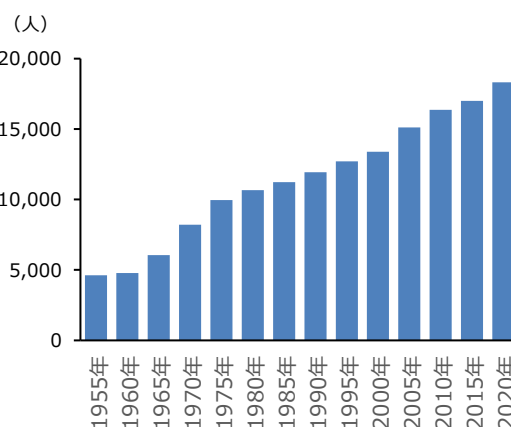
1. 神奈川県は2020年の製造品出荷額等が全国2位の日本有数の「産業地域」
2. 開成町は工場等に加え、大企業の研究開発センターなどの製造業の競争力を支える学術研究機関も多数立地する重要地域
 - ✓ 工業用ゴム、家庭用紙、ダイカスト製品等の工場が立地
 - ✓ 「学術研究、専門・技術サービス業」への従事者の割合が全国平均より高い
3. 産業の裏付けもあり、人口は中長期で増加しており、2020年の人口増加率は神奈川県で第1位（全国でも16位）

2020年の製造品出荷額等の全国ランキング

<都道府県別>



開成町の人口は増加が継続



所在地	神奈川県足柄上郡開成町	用途地域	工業地域
敷地面積	21,732.53㎡	テナント	1テナント



②公的不動産(PRE)を含む産業インフラアセットの工場底地に継続投資

②テナントの優位性

1. テナントは自動車関連産業であり、中長期で需要の拡大しているアルミダイカスト製品のメーカー

- ✓ アルミダイカストは、高温で溶かしたアルミを鋳型に入れて加圧加工する金属鋳造法の一つ
- ✓ 需要が高まる半導体、電子部品の小型化により要求されている放熱性能のある製品を提供
- ✓ 近年高まっている電動化、自動運転のニーズを捉え、テナントへの需要は拡大傾向
- ✓ 自動車部品を中心としたアルミダイカスト製品の金型の設計からダイカスト、加工、組立、検査にいたる一貫体制を構築

2. CRE提案を通じ、中長期の業績拡大を見据え、賃料調整にてテナントの資金ニーズに応えながら中期的に相対的に高いNOI利回りを確保

- ✓ 賃料改定は、3年ごとに実施される固定資産税評価額の評価替えが行われる年度で行われ、インフレに追従した賃料改定交渉が可能



③物件・立地の優位性

1. 人口増加率7.7%に加え、年少人口（0～14歳）割合14.8%も県内トップであり、若い子育て世代の転入が多い

- ✓ 所在地から至近の東名高速道路大井松田ICまでは車で8分、開成駅までは徒歩6分、開成駅から小田急小田原線で新宿まで80分の利便性の高い立地
- ✓ 所在地付近では、足柄地域全体の発展・活性化を目的とした足柄産業集積ビレッジ構想が策定され、通勤圏域周辺自治体の労働力人口は46万人

2. 人口増加の成功例として注目されており、行政の将来を見据えた計画的な街づくりも地域の競争力をサポート

- ✓ 開成町による①計画的な基盤整備、②子育て支援、③ブランディングにより、人口増加は継続中

3. 当物件は、駅前の分譲マンションの並びに位置しており、将来的にも多様な代替性を検討可能



③インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセットに追加投資

既存至近 スポンサーブリッジ 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

取得価格

20.8億円

鑑定評価額

21.0億円

鑑定NOI利回り

5.0 %

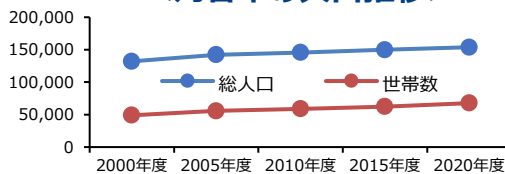


所在地	愛知県刈谷市東新町	戸数 / 駐車場	194戸 / 80台
敷地 / 延床面積	3,703.78㎡ / 5,434.22㎡	築年	2006年12月
構造 / タイプ	RC造地上9F / 1R	稼働率	100.0 %

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、一面にデンソー本社/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

<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1,741市町村中17位 (2022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

(出所)総務省「令和4年度地方公共団体の主要財政指標一覧」

既存至近 スポンサーブリッジ AM会社独自ルート

生活インフラアセット

エンブルエール常滑新開町

住居系アセット

取得価格

10.7億円

鑑定評価額

10.9億円

鑑定NOI利回り

5.0 %

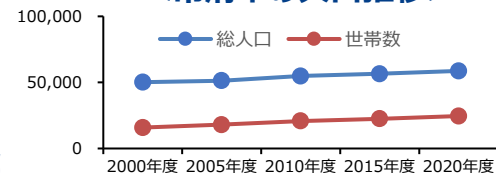


所在地	愛知県常滑市新開町	戸数 / 駐車場	102戸 / 113台
敷地 / 延床面積	4,482.10㎡ / 3,398.30㎡	築年	2020年3月
構造 / タイプ	RC造地上4F / 1R	稼働率	100.0 %

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中部国際空港（セントレア）や保有ポートフォリオ至近で、航空関連産業も集積
3. 日系大手航空会社の関連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

<常滑市の人口推移>



(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インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセットに追加投資

既存至近 AM会社独自ルート

四日市エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格

6.70億円

鑑定評価額

6.79億円

鑑定NOI利回り

5.4 %

所在地	三重県四日市市安島
敷地/延床面積	558.00㎡ / 2,824.29㎡
構造 / タイプ	RC造地上 10F / 1LDK
戸数 / 駐車場	54戸 / 22台
築年	2003年3月
稼働率	98.3 %


 物件の
ポイント

1. 四日市市は、世界最先端の半導体メモリ工場や石油化学コンビナートなど日本有数の産業都市
2. 三重県内で最も乗降客数の多い近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約7分
3. 徒歩圏内に大型ショッピングモールや、駅ビル百貨店等の生活利便施設が充実している他、博物館や図書館等の文化施設も存在
4. 令和3年の一人当たり市町民所得は三重県でいなべ市に次ぐ第2位（令和2年は第1位）

<一人当たり市町民所得ランキング>

①	①	①	①	①	①	1位	いなべ市
②	②	②	②	②	②	2位	四日市市
③	③	③	③	③	③	3位	川越町
④	④	④	④	④	④	4位	朝日町
⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	5位	桑名市

2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年

（出所）三重県 政策企画部 統計課「令和3年度三重県の市町民経済計算」より本資産運用会社が作成



既存至近 AM会社独自ルート

古出来エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格

9.00億円

鑑定評価額

9.11億円

鑑定NOI利回り

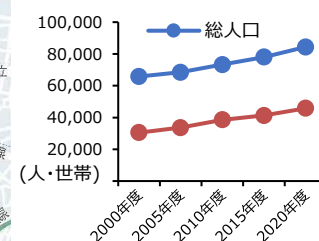
4.4 %

所在地	愛知県名古屋市東区古出来
敷地/延床面積	498.69㎡ / 2,078.22㎡
構造 / タイプ	RC造地上13F / 1LDK
戸数 / 駐車場	48戸 / 11台 (2台)
築年	2020年3月
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. 本物件から徒歩2分の「古出来町バス停」は地下鉄並みの運行本数である名古屋市「基幹バス」が運行。ラッシュ時間帯はバスレーンが設定され栄まで20分程度
3. 商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性において優位
4. 徒歩圏内にショッピングモールやスーパーマーケット等があり生活利便性が高い
5. 付近には庭園「徳川園」や「千種公園」等の緑地があり良好な住環境を提供

<名古屋市東区の人口>



（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

ポートフォリオクオリティの向上に資する資産入替の実施

資産入替の意義

- （取得）** Uni E'meal 三重大学前は、産業地域を支える住居系アセット。三重大学徒歩2分と利便性が高く、2022年1月築と築浅で充実した食事提供等の設備・サービスを備えた希少な学生マンション
- （譲渡）** 丸の内エンブルコートは、償却後NOI利回りが低く今後の内部成長余地は小さいと判断。売却活動の結果、鑑定評価額を上回る水準での譲渡を実現
- 取得物件が譲渡物件の償却後NOI利回りを上回ることを想定しており、また築浅物件の取得により中長期的なポートフォリオ収益の改善を企図
- 譲渡を2回に分け、譲渡益は第8期(2025年7月期)に21.5百万円（投資口1口当たり67円）を計上し、第9期(2026年1月期)に19.6百万円（投資口1口当たり62円）を想定

	取得資産	譲渡資産
取得価格	9.6億円	10.8億円
鑑定 NOI利回り	5.3%	4.5%
償却後鑑定 NOI利回り	3.3%	2.8%

取得資産

第9期取得

Uni E'meal 三重大学前

生活インフラアセット

住居系アセット



取得価格	9.6億円	鑑定評価額	9.8億円
鑑定NOI利回り	5.3%	償却後鑑定NOI利回り	3.3%

所在地	三重県津市	竣工年月	2022年1月
敷地面積	2,332.44㎡	延床面積	3,524.70㎡

資産入替

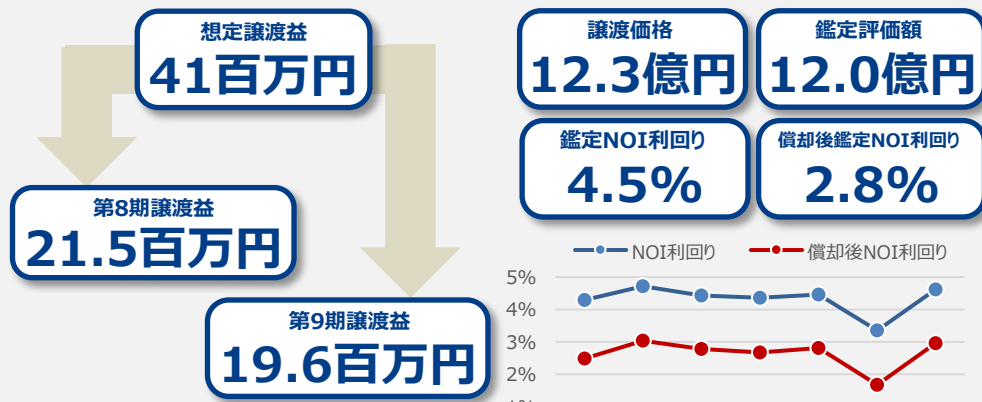
譲渡予定資産

第8期(51%)、第9期(49%)譲渡

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

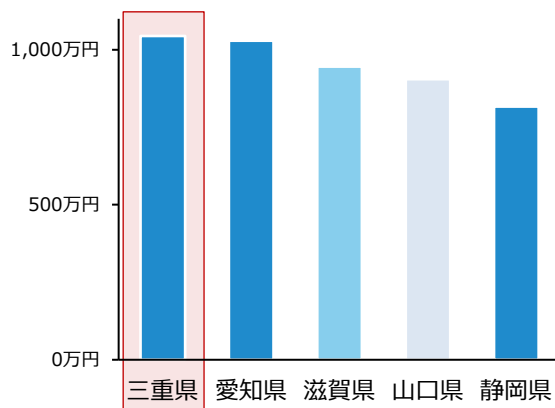
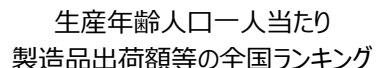
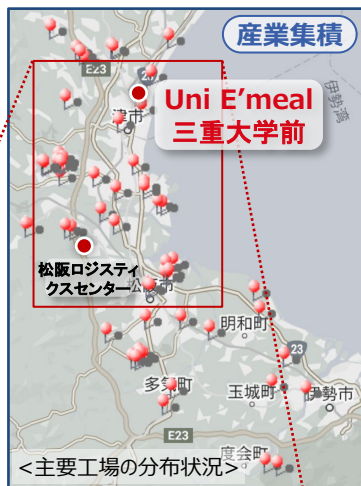


「産業地域」を支える学生マンション

Uni E'meal 三重大大学前

生活インフラアセット

住居系アセット


物件のポイント

①エリアの優位性

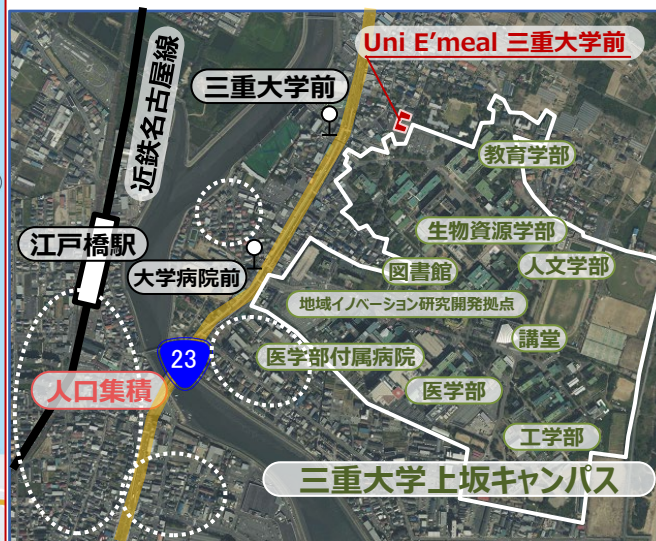
1. 三重県は、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等が全国第1位の産業地域
2. 保有物件の松阪ロジスティクスセンターに近く、津、松阪エリアには自動車・半導体産業が集積
3. 県内唯一の国立大学で産業連携に定評ある三重大学から徒歩2分の学生マンション(112室)であり競争力の高いエリアに立地
4. 敷地内に全学部及び附属病院を擁し、7千人強の学部生・大学院生をターゲットとし長期的に安定した豊富な需要の取込みができると評価

所在地	三重県津市	竣工年月	2022年1月
敷地面積	2,332.44m ²	延床面積	3,524.70m ²

三重大学の基本情報	
学生数	学部：5,912名
	大学院：1,164名
	付属等：1,101名
外国人留学生	学部：34名
	大学院：111名
教員数	89名
職員数	1,367名

三重大大学の学部・大学院等
工学部工学研究科
医学部医学系研究科
生物資源学部生物資源学研究科
地域イノベーション学研究科
人文学部人文社会科学研究科
教育学部教育学研究科

2025年4月1日時点

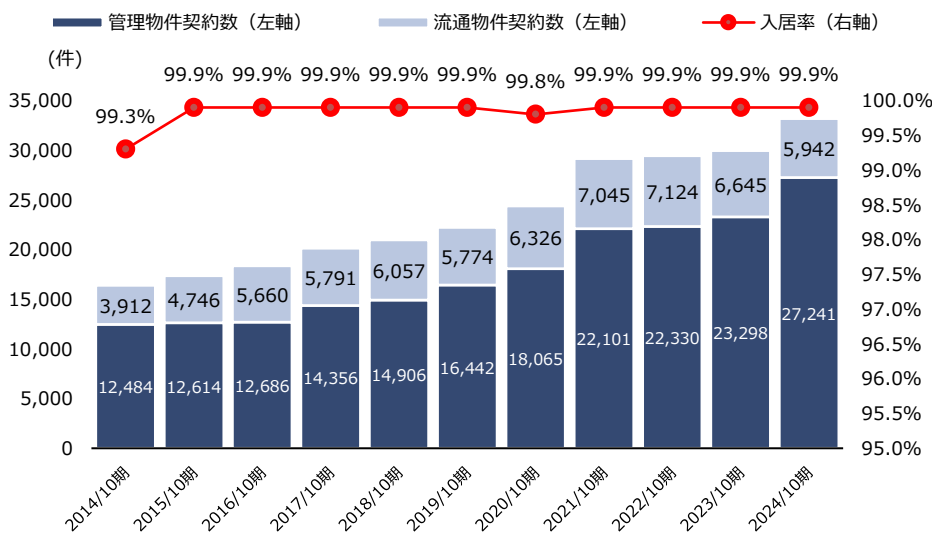


産業地域の住居系アセットである希少な学生マンションの取得

②テナントの優位性

1. 全国の18歳人口の109万人程度のうち大学入学者数は63万人程度であり、進学率は増加傾向
2. オペレーターのジェイ・エス・ビーは、サブリース主体のアセットライトなビジネスモデルで業績は堅調
3. 2024年管理戸数は約9.4万戸であり、毎年の入替を含めた契約数は、約3.3万戸と需給はひっ迫傾向
4. 昨今の防犯意識の高まり、若者の孤食/偏食/少食などの食の問題や人間関係の希薄化への配慮から、保護者からの人気が高い

<ジェイ・エス・ビーの入居率は高く、管理物件契約数は増加>



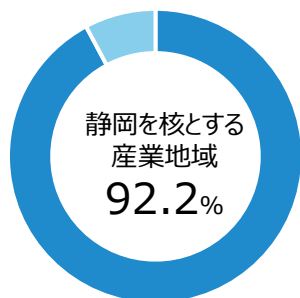
(出所) 株式会社ジェイ・エス・ビー「2024年10月期 決算説明会資料」より本資産運用会社にて作成

③物件・立地の優位性

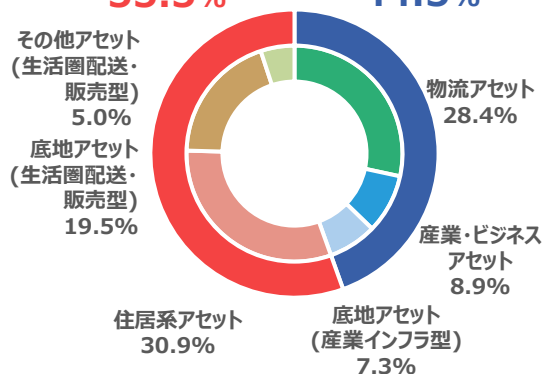
1. AM会社独自ルートを活かしたソーシングにより、高い収益力を確保
2. 築浅・食事付き学生マンションだが、オペレーターにとって三重県初進出の食事付き学生マンションで、三重大学生向け賃貸斡旋店舗も入居。管理栄養士監修メニュー提供の食堂や学生同士の交流を図ったUniTimeラウンジを設置
3. 三重大学正門前に立地し、近隣にはコンビニ、ショッピングセンターや郵便局があり、生活利便性も相応に高い
4. 徒歩15分の近鉄名古屋線「江戸橋」駅から「近鉄名古屋」駅まで約60分と名古屋市中心部へのアクセスは良好



物件入替後のポートフォリオ

投資比率


生活インフラアセット 55.5% 産業インフラアセット 44.5%



産業インフラアセット

生活インフラアセット

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	いなペロジスティクスセンター	6,230	6.2	
		松阪ロジスティクスセンター	692	4.9	
		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	5.2	
		AIG京都ビル	1,510	4.7	
	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	
		みよしインダストリアルセンター(底地)	580	6.3	
		開成町インダストリアルセンター(底地)	1,595	5.5	
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	
		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	
		ソシオ安城東栄町B棟	683	6.1	
		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	
		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	5.0	
		プレミアムキャッスル有松	565	5.0	
		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	
		ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	2,080	5.0	
		エンブルエール常滑新開町	1,070	5.0	
		四日市エンブルコート	670	5.4	
		古出来エンブルコート	900	4.4	
		Uni E'meal三重大学前	960	5.3	
		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		61,286	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。

memo

Section 4

第8期既存物件の運用状況／財務戦略

「産業地域」のニーズを活かした安定的な運用状況①

「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

	2025年1月末 (第7期末)	2025年7月末 (第8期末)
ポートフォリオ全体	99.7%	99.6%
いなベロジスティクスセンター	100.0%	100.0%
松阪ロジスティクスセンター	100.0%	100.0%
セントレアロジスティクスセンター	99.2%	99.0%
ミッドビルディング四日市	100.0%	100.0%
葵タワー	100.0%	100.0%
AIG京都ビル	100.0%	100.0%
静岡マシンヤード(底地)	100.0%	100.0%
各務原インダストリアルセンター(底地)	100.0%	100.0%
みよしインダストリアルセンター(底地)	—	100.0%
開成町インダストリアルセンター(底地)	—	100.0%
ロイヤルパークス千種	97.2%	96.4%
丸の内エンブルコート	96.9%	97.1%
エンブルエール草薙駅前	99.0%	99.0%
エンブルエール草薙	100.0%	100.0%

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)	2025年 1月末 (第7期末)	2025年 7月末 (第8期末)	前期 末比 増減
セントレア ロジスティクスセンター	3,372	3,373	3,367	3,385	▲
ミッドビルディング 四日市	9,428	9,428	9,428	9,652	▲
葵タワー	17,000	17,000	17,000	17,000	→
AIG京都ビル	—	—	9,166	9,369	▲
各務原インダストリアル センター(底地)	—	770	770	770	→
ロイヤルパークス千種	8,408	8,435	8,408	8,438	▲
丸の内エンブルコート	7,921	7,944	7,958	7,963	▲
エンブルエール草薙 駅前	6,577	6,577	6,577	6,577	→
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376	6,376	→
ソシオ安城東栄町 B棟	—	7,496	7,496	7,496	→
プレミアムキャッスル 小牧中央	—	7,123	7,123	7,157	▲

(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しております。

「産業地域」のニーズを活かした安定的な運用状況②

「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

	2025年1月末 (第7期末)	2025年7月末 (第8期末)
ソシオ安城東栄町B棟	100.0%	100.0%
プレミアムキャッスル小牧中央	97.8%	97.4%
プレミアムキャッスル豊山	100.0%	96.2%
ソシオ刈谷今岡町	100.0%	100.0%
プレミアムキャッスル三河安城	100.0%	100.0%
プレミアムキャッスル鳴海	100.0%	98.2%
プレミアムキャッスル有松	98.0%	97.2%
プレミアムキャッスル鶴舞	93.4%	93.7%
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	100.0%	100.0%
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	—	100.0%
エンブルエール常滑新開町	—	100.0%
四日市エンブルコート	—	98.3%
古出来エンブルコート	—	100.0%
浜松プラザ（底地）	100.0%	100.0%
清水町配送・販売センター	100.0%	100.0%

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)	2025年 1月末 (第7期末)	2025年 7月末 (第8期末)	前期 末比 増減
プレミアムキャッスル豊山	—	6,074	6,059	6,069	
ソシオ刈谷今岡町	—	8,906	8,906	8,906	
プレミアムキャッスル三河 安城	—	7,206	7,206	7,206	
プレミアムキャッスル鳴海	—	7,444	7,445	7,442	
プレミアムキャッスル有松	—	7,011	7,031	7,061	
プレミアムキャッスル鶴舞	—	7,959	7,887	7,872	
プレミアムキャッスル瑠璃 光イースト・ウエスト	—	6,163	6,187	6,187	
ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	—	—	—	6,960	—
エンブルエール常滑 新開町	—	—	—	5,257	—
四日市エンブルコート	—	—	—	5,720	—
古出来エンブルコート	—	—	—	7,217	—
浜松プラザ（底地）	2,168	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。

保有物件の運用状況～産業地域の物流アセット

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

6.2%



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、優良テナントの密着性は高い
- ✓ 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8期運用状況

- ✓ 信用力が高く、密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

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



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8期運用状況

- ✓ 2025年7月末現在、99.0%の高い稼働率

保有物件の運用状況/産業地域の物流アセット/底地アセット

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



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8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

取得価格
6.9億円

鑑定NOI利回り
4.9%

AM会社独自ルート（岐阜県各務原市）

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

強み

- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 豊富な産業ニーズが見込める産業集積地に立地
- ✓ 官民ニーズを捉える川崎重工業の工場に隣接
- ✓ 主なエンドテナントの親会社は航空部門を保有
- ✓ 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
- ✓ 蘇原駅から徒歩3分、かつ住宅地からのアクセスが良い
- ✓ 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
- ✓ 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

第8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

各務原インダストリアルセンター(底地)



(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

保有物件の運用状況～産業地域の産業・ビジネスアセット/底地アセット

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

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8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
- ✓契約期間中途での増額交渉により、7件、計262千円（月額）の増額を実現

取得価格

16.2億円

鑑定NOI利回り

6.5%

共用部のバリューアップ工事を実施

男子トイレ
設備更新女子トイレ
小物入れ設置給湯室
設備更新

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

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8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%

取得価格

23.0億円

鑑定NOI利回り

5.2%

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

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8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

取得価格

6.0億円

鑑定NOI利回り

6.0%



保有物件の運用状況～産業地域の住居系アセット

刈谷市エリア

AM会社独自ルート（愛知県刈谷市）

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
11.34億円

 鑑定NOI利回り
5.1%

強み

第8期運用状況

 ✓グローバルに競争力
がある自動車関連
会社に一棟貸し
✓名鉄名古屋本線で
名古屋駅まで30分

 ✓1テナントへの
一棟貸しにより
安定的に運用

小牧市・豊山町エリア

AM会社独自ルート（愛知県小牧市）

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


 取得価格
5.00億円

 鑑定NOI利回り
5.3%

強み

第8期運用状況

 ✓地域中心の駅前立地
(名古屋鉄道小牧線
小牧駅徒歩約5分)
✓近隣に市役所、病院、
商業施設が所在

 ✓戦略的なリーシング
活動により、期中稼
働率平均96.5%と
高稼働を維持

AM会社独自ルート（愛知県西春日井郡）

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


 取得価格
5.10億円

 鑑定NOI利回り
5.3%

強み

第8期運用状況

 ✓県営名古屋空港か
ら約1km
✓幹線沿いであり広範
囲へのアクセスも良好

 ✓戦略的なリーシン
グ活動により期中
稼働率平均
97.8%と高稼働
を維持

安城市エリア

AM会社独自ルート（愛知県安城市）

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NOI利回り
6.1%

強み

第8期運用状況

 ✓広範囲にアクセスの良い国道
1号線沿いであり賃貸住宅
の希少なエリア
✓名鉄名古屋本線の新安城
駅から徒歩約10分
✓テナントは、人材派遣を行う
上場企業であり、社宅として
利用

 ✓社宅利用による
安定運用により、
期中稼働率平
均100%を維
持

AM会社独自ルート（愛知県安城市）

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NOI利回り
5.2%

強み

第8期運用状況

 ✓JRの東海道本線及び東海
道新幹線を擁するターミナル
駅前立地
✓エリアには商業施設が集積し、
2025年4月にはらぼーと安
城も開業予定で生活便利
性が充実

 ✓戦略的なリーシ
ング活動により、
期中稼働率平
均100%と高
稼働を維持

保有物件の運用状況～産業地域の住居系アセット

名古屋市エリア

AM会社独自ルート（愛知県名古屋市）

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
10.20億円

 鑑定NOI利回り
4.6%

強み

第8期運用状況

- ✓JR東海の中央本線、市営地下鉄鶴舞駅徒歩約4分
- ✓至近の名古屋大学医学部や附属病院のニーズも吸収

- ✓テナント入退去件数が多かったが、戦略的なリーシング活動により、期中稼働率平均90.5%と90%台を維持

AM会社独自ルート（愛知県名古屋市）

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
5.65億円

 鑑定NOI利回り
5.0%

強み

第8期運用状況

- ✓名古屋鉄道名古屋本線有松駅より北東へ徒歩約12分
- ✓近距離にある医科大学の関係者も多く入居

- ✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率平均97.4%と高稼働を維持

AM会社独自ルート（愛知県名古屋市）

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
5.44億円

 鑑定NOI利回り
5.1%

強み

第8期運用状況

- ✓製造業が盛んな小牧市等へのアクセスが良好
- ✓生活インフラが整う北区の中心である大曽根駅へ1駅

- ✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率平均100.0%を達成

AM会社独自ルート（愛知県名古屋市）

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
6.55億円

 鑑定NOI利回り
5.0%

強み

第8期運用状況

- ✓名古屋鉄道名古屋本線鳴海駅より南へ徒歩約5分
- ✓名古屋市緑区は豊明市、刈谷市まで鉄道アクセス良好

- ✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率平均98.2%と高稼働を維持

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（2025年8月売却済）

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
4.5%

強み

第8期運用状況

- ✓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

- ✓償却後NOI利回りが低く今後の内部成長余地は小さいと判断、鑑定評価額を上回る水準での譲渡を実現

保有物件の運用状況～産業地域の住居系アセット

名古屋市エリア

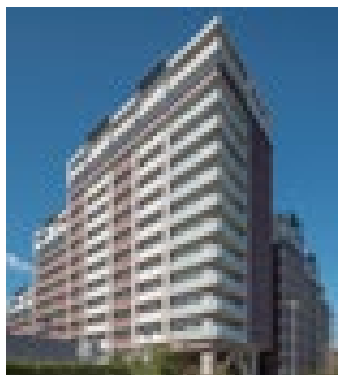
スポンサーブリッジSPC（愛知県名古屋市）

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

テナントニーズに対応し、間仕切りを新設（ワンルームから1DKに転換）



取得価格

44.0億円

鑑定NOI利回り

5.6%

強み

第8期運用状況

- ✓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

- ✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率平均97.6%と高稼働を維持



静岡市エリア

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

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

20.0億円

鑑定NOI利回り

5.9%

強み

第8期運用状況

- ✓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

- ✓社宅と学生マンションともに安定稼働



取得価格

7.5億円

鑑定NOI利回り

6.7%

強み

第8期運用状況

- ✓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

- ✓学生マンションのリーシングは引き続き好調

保有物件の運用状況～産業地域の底地アセット/その他アセット

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

第8期運用状況

- ✓ 「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

- ✓ 100%稼働で安定運用
- ✓ コストコとのシナジー効果により、他の商業施設も入館者が数好調に推移
- ✓ テナント・顧客満足度向上を企図し、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟の外壁改修工事を実施



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

浜松プラザウエスト



スポンサー開発/CRE提案（静岡県駿東郡）

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



取得価格

31.0億円

鑑定NOI利回り

6.3%

強み

第8期運用状況

- ✓ 静岡県東部の沼津市から三島市に広がる産業地域集積を背景とした人口集積エリアに立地
- ✓ 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
- ✓ 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

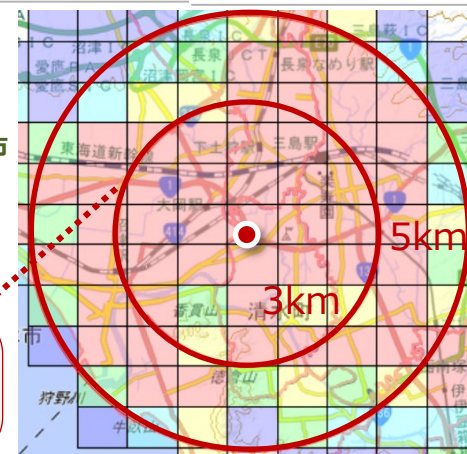


エリアの製造品出荷額等

清水町	1,022億円
長泉町	4,504億円
沼津市	6,015億円
三島市	1,824億円
合計	1兆 3,366億円



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

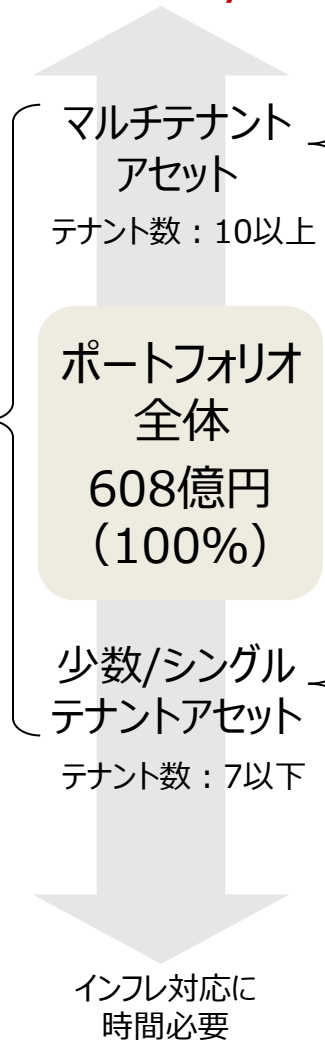


④賃料ギャップを埋める内部成長とインフレに対応可能なポートフォリオ



住居やマルチテナント型物流施設など短期契約で平均契約残存年数の短いインフレ選好アセットを中心に、平均契約残存期間が長くても契約上経済変動条件が含まれることでインフレを踏まえた内部成長余地のあるインフレ対応アセットでポートフォリオの98%をカバー

インフレに先行/追隨



平均契約残存年数の
各タイプごとの単純平均

マルチテナント型
住居系アセット 109億円
(18%) 1.3年

マルチテナント型
産業インフラアセット 136億円
(22%) 1.6年

7年以下 160億円
(26%) 3.5年

平均契約残存年数

7年以上

定期(1/3/5年毎)
経済変動条項付 166億円
(27%) 19.9年

一般的な
経済変動条項付 22億円
(4%) 22.0年

その他 12億円
(2%) 20.3年

多数のテナントを
抱え高回転で相場
に先行/追隨し易い
インフレ選好
アセット
245億円
(40%)

短期契約
アセット
406億円
(67%)

インフレ追隨
アセット
572億円
(94%)

インフレ
対応アセット
595億円
(98%)

テナント数	平均契約残存年数	物件タイプ
33-178 (平均67)	0.9-3.1年	マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
48-53 (平均50)	標準契約年数は2.0年	マルチテナント型住居系アセット
10-20 (平均14)	0.7-2.2年	物流アセット
		産業・ビジネスアセット
		産業・ビジネスアセット
1-3 (平均2)	1.3-5.9年	物流アセット
		ML型住居系アセット(194戸)
		ML型住居系アセット(200戸)
		ML型住居系アセット(102戸)
		ML型住居系アセット(98戸)
		ML型住居系アセット(41戸)
		ML型住居系アセット(102戸)
1-8 (平均3)	12-29年	産業・ビジネスアセット
		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)
1	16-27年	底地アセット(産業インフラ型)
		底地アセット(産業インフラ型)
1	19-21年	物流アセット
		底地アセット(産業インフラ型)

財務戦略：強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤

長期化・分散化を意識したデット調達・資金調達安定化に資する新規格付取得

主な財務指標

有利子負債総額

326億円

平均借入金利 (注)

1.40%

平均借入期間

3.8年

平均残存期間

2.0年

固定金利比率

25.1%

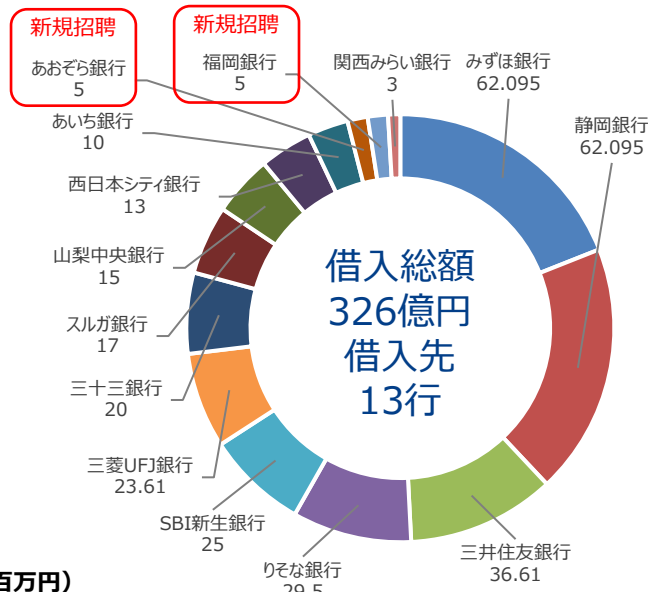
長期発行体格付

A-

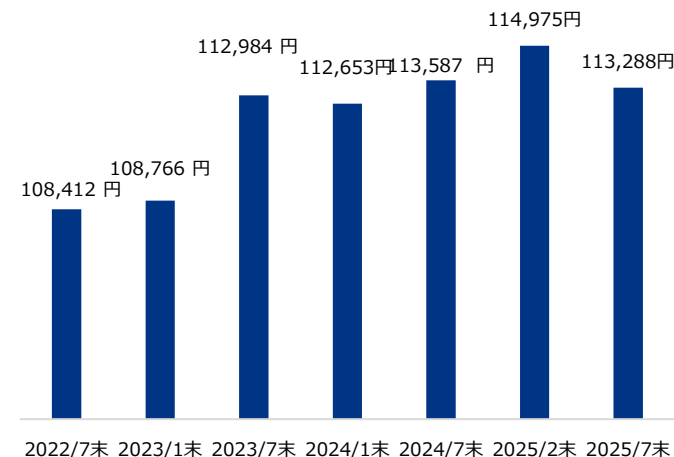
(日本格付研究所)

新規取得

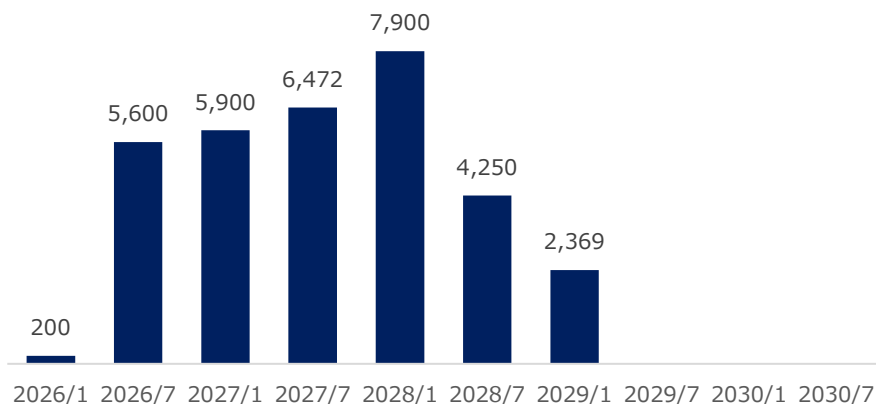
レンダーフォーメーション (単位：億円)



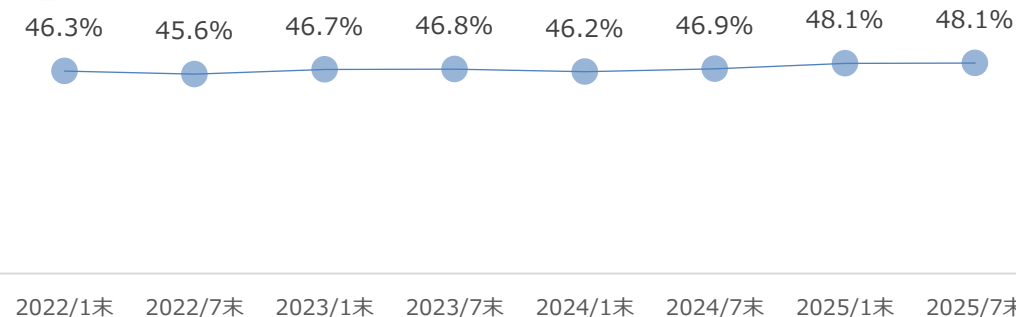
一口当たりNAV推移



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ー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。

memo

Section 5

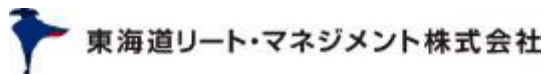
今後の成長戦略

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」への投資を活かした成長戦略



ビジネスパートナー
事業連携パートナー

スポンサー

Suzuyo

中部電力エナリス

SHIZGAS

メインスポンサー

清和商事株式会社

静岡銀行

Y.ヨシコ

日本国土開発株式会社

大内建設株式会社

静岡不動産株式会社

開発

CRE提案
PRE投資

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

インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセット

スポンサー開発物件
CRE提案
既存物件至近
優先交渉権取得済

「産業地域」を人材から支える学生マンション
エンブルエール浜松城北

生活インフラアセット
 住居系アセット



所在地	静岡県浜松市
土地面積	2,664.45㎡



物件のポイント

竣工間近パイプライン

①エリアの優位性

1. 浜松エリアは日本有数の「産業地域」であり、人口集積も進展
2. 最寄駅にはヤマハの本社/工場がある産業の色濃いエリア（浜松駅北西約1.5km）
3. 産業を支える大学等学術機関も多数集積
4. 本物件は静岡大学至近の人口集積地に位置し、製造業を支える人材を支援する学生マンション

近隣キャンパス	学部	定員	その他
静岡大学浜松キャンパス（徒歩8分）	情報学部	1,048人	浜松医科大学 常陽大学 （浜松キャンパス） 専門学校東海工科 自動車大学校
	工学部	2,344人	
	大学院	1,015人	
浜松学院大学（徒歩11分/14分）	地域共創学科	204人	デザインテクノロジー 専門学校
	子どもコミュニケーション学科	191人	
	短期大学部	218人	
静岡文化芸術大学（自転車9分）	文化政策学部	949人	
	デザイン学部	486人	
	大学院	41人	

2024年5月1日時点

<開発物件>



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

(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。

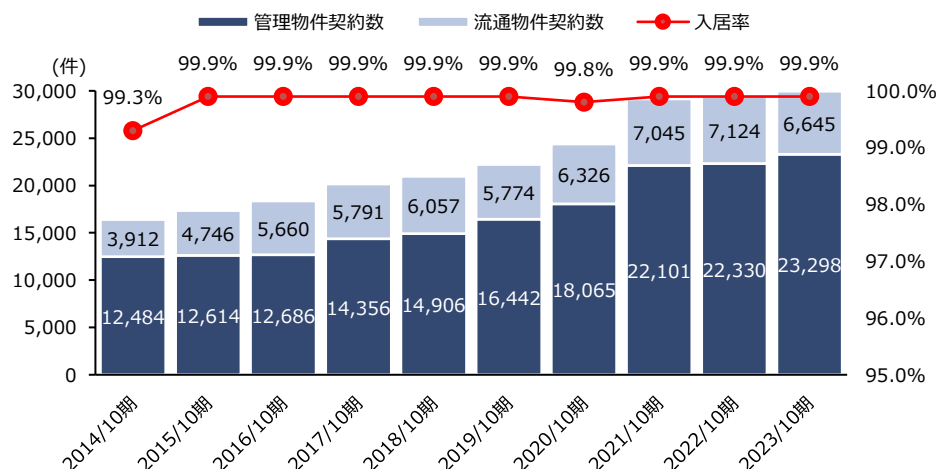
(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成

インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセット

②テナントの優位性

1. 本物件は親や学生に人気のある食事付き学生マンション
2. オペレーターのジェイ・エス・ビーは、サブリース主体のアセットライトなビジネスモデルであり業績は堅調
3. 静岡県内に他のオペレーターの類似物件は無く、高い競争力を期待
4. 全国の18歳人口の109万人程度のうち大学入学者数は63万人程度、進学率は増加傾向
5. オペレーターの2023年の管理戸数は8.5万戸であり、毎年の入替を含めた契約数は3万戸程度と需要はひっ迫傾向

<ジェイ・エス・ビーの入居率は高く、管理物件契約数は増加>

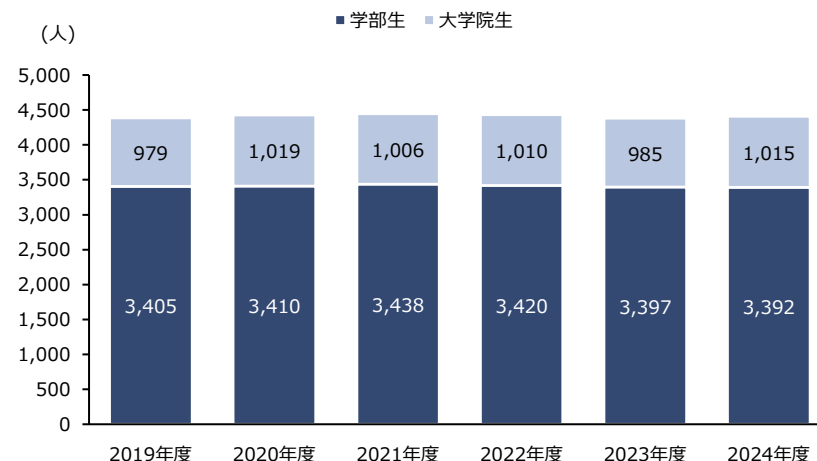


(出所) 株式会社ジェイ・エス・ビー「2023年10月期 決算説明会資料」より本資産運用会社にて作成

③物件・立地の優位性

1. スポンサーがネットワークで底地を確保しながら、CRE提案で大手オペレーターの需要を捉えたスポンサー開発物件
2. インフレを意識し、5年目、8年目に賃料改定の協議を予定した2035年までの契約であり、合意で2年の延長が可能
3. エリアでも希少な住宅アセットであり、中長期では様々な需要を想定して賃料の最大化を目指して柔軟に運用することが可能

<静岡大学（浜松キャンパス）の在学者数推移>



(出所) 「静岡大学概要」より本資産運用会社にて作成

(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

恩田原ロジスティクスセンター（開発中パイプライン）

産業インフラセット

物流アセット

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

恩田原ロジスティクスセンター



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



イメージ図

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

(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。

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



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。

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

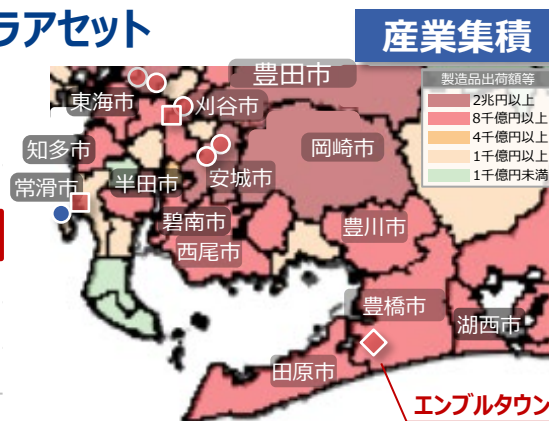
AM会社が主体的に関与しながら、スポンサーやパートナー連携で手掛ける生活インフラアセット



本物件の特徴及び開発方針

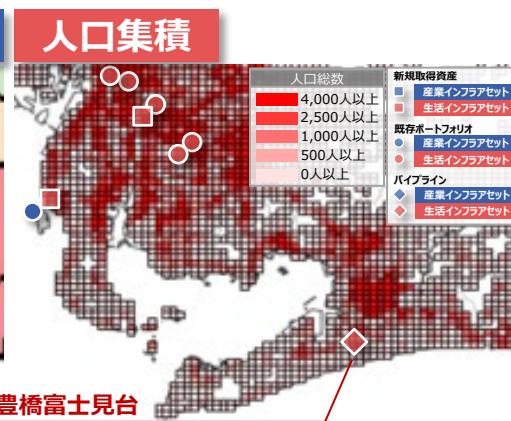
1. 豊橋市から田原市にかけて広がる「産業地域」を背景とした生活インフラアセット

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

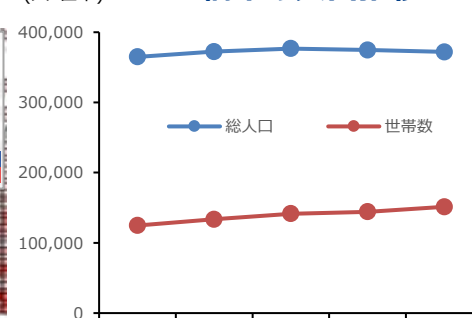


2. 製造業を核とした堅調な経済を背景に人口が集積した地域に立地

所在地	愛知県豊橋市
土地面積	約4,200坪



(人・世帯) **<豊橋市の人口推移>**



2000年度 2005年度 2010年度 2015年度 2020年度
(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

(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)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也没有ありません。

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



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



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



▶ 物件の特徴

- ✓ 東名高速「掛川IC」北東約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

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が作成

スポンサーブリッジ

CRE提案

生活インフラアセット

底地 生活圈配送·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ー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、愛知県地盤でパン・パシフィック・インターナショナルホールディングス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、家電量販のケーズ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 (出所)2020年工業
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

(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

静岡県 製造品出荷額等		
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

歴史X毛

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



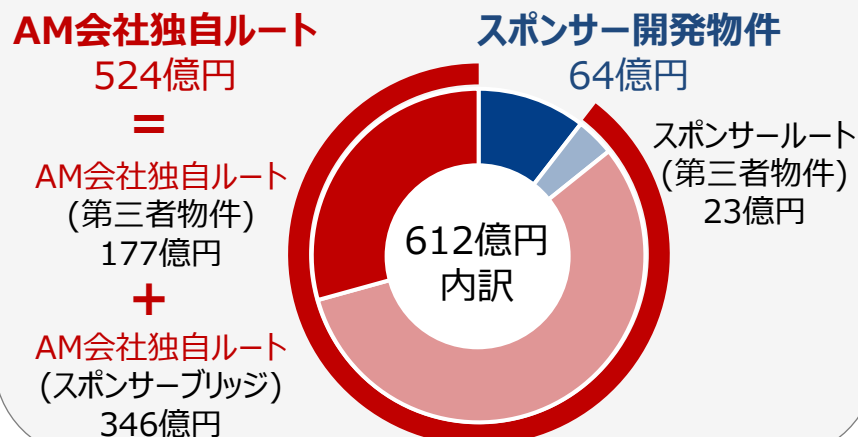
(注)本資料の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

memo

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612億円のうち約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

612億円

IPO時

2025年9月1日現在

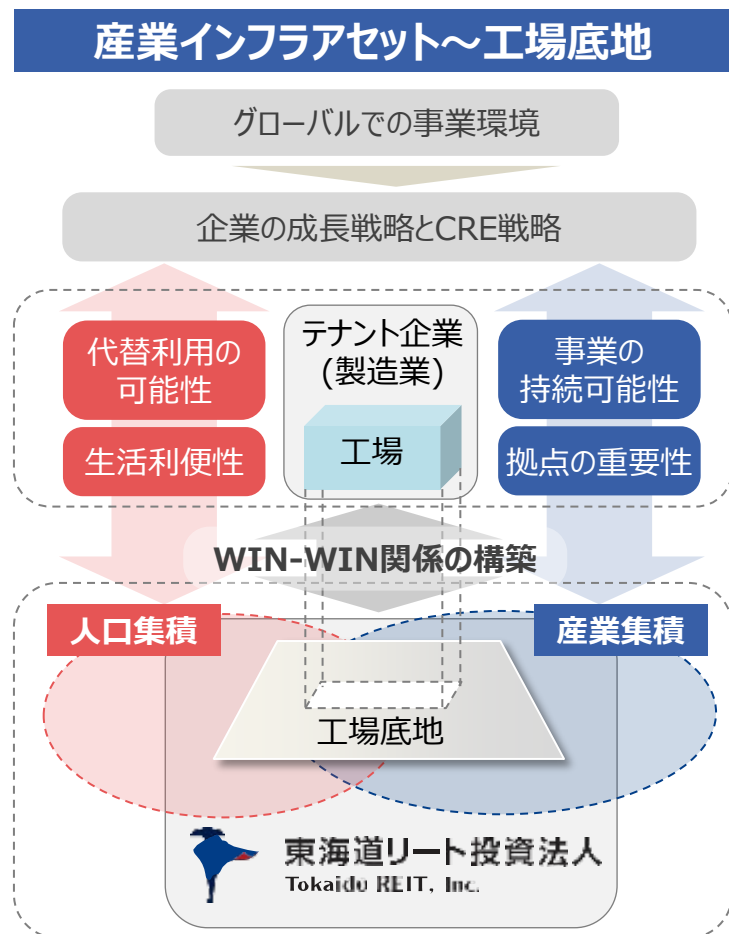
1,000億円
中期目標

2,000億円
中長期目標

工場底地を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

 「産業地域」の製造業への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

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



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

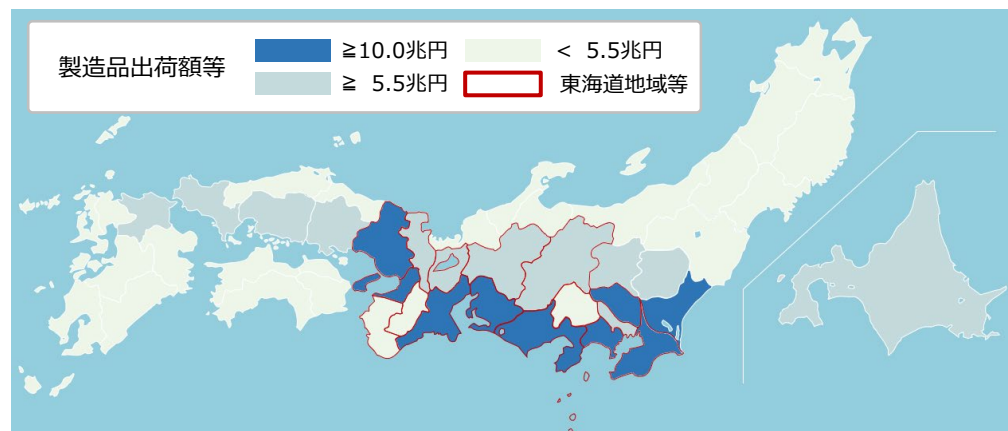


「産業地域」におけるCRE提案による開発で、 パイプラインを継続的に拡大

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

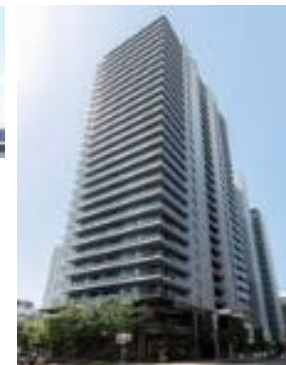
証券コード	5280 (東京スタンダード市場)
所在地	・本社：静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番12号 ・東京事務所：千代田区大手町二丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 吉田尚洋
設立年月日	1969年1月13日
資本金	1億円 (2025年3月期)
基本方針	『わが社は無限の可能性を探索し、わが社に関連ある人々の幸せと利益を提供し併せてその職業を通じ地域 社会に貢献することにより』
本投資法人へ出資割合	7.1% (2025年7月31日現在)

「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



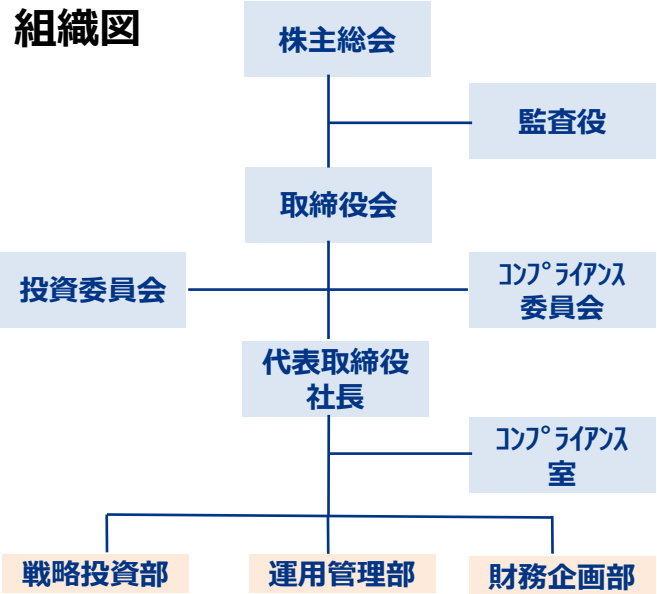
- ・物流施設



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%

組織図



投資口数ベース ※総投資口数：316,883口



投資主数ベース ※総投資主数：18,838人



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	18,363	1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	33,503	10.5%
都市銀行・信託銀行	4	2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	29,715	9.3%
地方銀行	0	3 ヨシコン株式会社	22,428	7.0%
金融機関 (証券会社を含む)	19	4 野村信託銀行株式会社（投信口）	14,037	4.4%
信用金庫・その他	24	5 株式会社孫の手倶楽部	5,989	1.8%
生損保・証券会社	47	6 個人	4,657	1.4%
合計	47	7 個人	1,998	0.6%
その他国内法人	327	8 沼津信用金庫	1,979	0.6%
外国法人・外国個人	101	9 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,818	0.5%
合計	18,838	10 富士伊豆農業協同組合	1,600	0.5%
		合計	117,724	37.1%

（注）「保有比率」は、少数第2期末満を切り捨てています。

財務諸表 | 貸借対照表

	第7期 2025年1月31日	第8期 2025年7月31日
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,059,409	1,805,022
信託現金及び信託預金	2,301,141	2,452,759
営業未収入金	66,792	70,279
前払費用	87,365	84,038
その他	30	72
流動資産合計	3,514,739	4,412,173
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,041,102	1,719,592
構築物	66,896	64,334
工具、器具及び備品	6,538	6,401
土地	4,404,791	4,763,071
建設仮勘定	5,472	206
信託建物	13,526,854	15,309,941
信託構築物	330,622	346,321
信託工具、器具及び備品	57,417	54,346
信託土地	33,752,173	38,722,703
有形固定資産合計	54,191,869	60,986,918
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	47,017	53,261
差入敷金及び保証金	330,035	330,035
繰延税金資産	14	10
投資その他の資産合計	377,066	383,306
固定資産合計	56,645,479	63,446,769
繰延資産		
投資口交付費	17,009	38,248
繰延資産合計	17,009	38,248
資産合計	60,177,229	67,897,192

	第7期 2025年1月31日	第8期 2025年7月31日
(単位：千円)		
負債の部		
流動負債		
営業未払金	266,886	205,155
短期借入金	1,850,000	200,000
1年内返済予定の長期借入金	2,600,000	5,600,000
未払金	158,167	149,069
未払法人税等	857	670
未払消費税等	728	70,456
未払費用	12,295	11,433
前受金	276,018	303,500
その他	4,523	6,496
流動負債合計	5,169,477	6,546,783
固定負債		
長期借入金	24,500,000	26,891,000
預り敷金及び保証金	176,858	202,949
信託預り敷金及び保証金	977,846	1,054,857
固定負債合計	25,654,704	28,148,807
負債合計	30,824,182	34,695,590
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,424,415	32,130,482
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	928,631	1,071,119
剰余金合計	928,631	1,071,119
投資主資本合計	29,353,046	33,201,601
純資産合計	29,353,046	33,201,601
負債純資産合計	60,177,229	67,897,192

	(単位：千円)	
	第7期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	第8期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,963,398	2,236,312
その他賃貸事業収入	46,426	48,255
不動産等売却益	—	21,529
営業収益合計	2,009,824	2,306,097
営業費用		
賃貸事業費用	718,372	736,127
資産運用報酬	116,694	117,209
資産保管手数料	2,406	2,754
一般事務委託手数料	20,623	18,870
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	9,480	8,640
その他営業費用	46,817	51,325
営業費用合計	916,794	937,327
営業利益	1,093,030	1,368,770
営業外収益		
受取利息	271	1,492
未払分配金除斥益	—	504
還付加算金	4	10
営業外収益合計	276	2,006
営業外費用		
支払利息	128,303	199,635
融資関連費用	29,403	87,641
投資口交付費償却	6,225	11,718
営業外費用合計	163,932	298,994
経常利益	929,373	1,071,782

	(単位：千円)	
	第7期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	第8期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
税引前当期純利益	929,373	1,071,782
法人税、住民税及び事業税	898	826
法人税等調整額	0	3
法人税等合計	899	830
当期純利益	928,474	1,070,952
前期繰越利益	156	167
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	928,631	1,071,119

	(単位：円)	
	第7期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	第8期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
I 当期末処分利益	928,631,170	1,071,119,332
II 分配金の額	928,464,000	1,071,064,540
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,335)	(3,380)
III 次期繰越利益	167,170	54,792

	(単位：千円)	
	第7期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	第8期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,253,246	1,942,619
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,632,849	△7,531,429
財務活動によるキャッシュ・フロー	736,378	6,486,040
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	356,775	897,230
現金及び現金同等物の期首残高	3,003,776	3,360,551
現金及び現金同等物の期末残高	3,360,551	4,257,782

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8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7期末 (前回)	第8期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
いなペロジスティクスセンター	6,230	7,880	7,880	－	6,320	1,559	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	756	754	▲2	702	51	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	11,700	11,700	－	10,889	810	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	1,850	+10	1,674	175	5.1%	5.1%	－	大和不動産 鑑定(株)
葵タワー	2,300	2,470	2,420	▲50	2,316	103	4.8%	4.8%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
AIG京都ビル	1,510	1,530	1,530	－	1,604	▲74	4.0%	4.0%	－	大和不動産 鑑定(株)
静岡マシンヤード（底地）（注3）	600	727	728	+1	612	115	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	1,790	－	1,818	▲28	4.2%	4.2%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
みよしインダストリアルセンター（底 地）	580	－	620	－	616	3	－	6.0%	－	大和不動産 鑑定(株)
開成町インダストリアルセンター （底地）	1,595	－	1,710	－	1,756	▲46	－	－（注4）	－	JLL森井 鑑定(株)
ロイヤルパークス千種（注5）	4,400	4,780	4,810	▲30	4,476	303	4.0%	4.0%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
丸の内エンブルコート（注6）	529	588	578	▲10	557	20	3.7%	3.7%	－	(株)谷澤 総合鑑定所

(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8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) 直接還元法が適用されていないため、該当ありません。DCF法で採用する割引率は5.0%です。

(注5) 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6) 還元利回り以外の数値は、本投資法人が2025年7月31日現在保有する準共有持分（49%）に相当する数値を記載しています。

(注7) 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8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7期末 (前回)	第8期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
エンブルエール草薙駅前	2,000	2,190	2,190	－	2,002	187	5.0%	5.0%	－	大和不動産 鑑定(株)
エンブルエール草薙	750	1,010	1,010	－	757	252	4.8%	4.8%	－	JLL森井 鑑定(株)
ソシオ安城東栄町B棟	683	778	774	▲4	755	18	4.9%	4.9%	－	日本ヴァリユアーズ(株)
プレミアムキャッスル小牧中央	500	520	519	▲1	546	▲27	4.7%	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	－	548	4	4.5%	4.5%	－	日本ヴァリユアーズ(株)
ソシオ刈谷今岡町	1,134	1,180	1,180	－	1,197	▲17	4.6%	4.6%	－	(株)立地評価 研究所
プレミアムキャッスル三河安城	510	534	534	－	547	▲13	4.7%	4.7%	－	日本ヴァリユアーズ(株)
プレミアムキャッスル鳴海	655	716	713	▲3	701	11	4.5%	4.5%	－	日本ヴァリユアーズ(株)
プレミアムキャッスル有松	565	586	586	－	614	▲28	4.6%	4.6%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
プレミアムキャッスル鶴舞	1,020	1,140	1,140	－	1,086	53	3.9%	3.9%	－	日本ヴァリユアーズ(株)
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	544	626	623	▲3	582	40	4.1%	4.1%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	2,080	－	2,100	－	2,163	▲63	－	4.6%	－	(株)立地評価 研究所

(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8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) 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③

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 8 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7期末 (前回)	第 8 期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
エンブルエール常滑新開町	1,070	－	1,090	－	1,186	▲96	－	4.6%	－	(株)立地評価 研究所
四日市エンブルコート	670	－	679	－	712	▲33	－	4.6%	－	(株)立地評価 研究所
古出来エンブルコート	900	－	911	－	948	▲37	－	4.0%	－	(株)立地評価 研究所
浜松プラザ（底地）	11,950	12,500	12,500	－	12,265	234	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	3,400	3,390	▲10	3,096	293	5.6%	5.6%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
合計（注5）	60,856		66,832		63,063	3,768	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8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) 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）①

第8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	2	5.7	5.0	4.2
松阪ロジスティクスセンター	1	4.0	25.0	21.0
セントレアロジスティクスセンター	65	3.6	4.5	2.1
ミッドビルディング四日市	32	9.1	2.0	0.7
葵タワー	3	4.1	10.0	5.9
AIG京都ビル	14	6.9	3.9	2.2
静岡マシンヤード（底地）	1	4.1	20.4	16.8
各務原インダストリアルセンター（底地）	1	2.3	30.0	27.7
みよしインダストリアルセンター（底地）	1	13.0	20.0	19.6
開成町インダストリアルセンター（底地）	1	0.7	30.0	29.3
ロイヤルパークス千種	178	3.4	5.0	3.1
丸の内エンブルコート	64	2.2	2.0	1.1
エンブルエール草薙駅前	3	4.2	6.4	3.8
エンブルエール草薙	1	6.4	10.1	3.7
ソシオ安城東栄町B棟	89	17.2	2.0	1.8
プレミアムキャッスル小牧中央	43	2.7	2.0	1.2
プレミアムキャッスル豊山	52	2.8	2.0	0.9
ソシオ刈谷今岡町	1	2.0	5.0	3.1
プレミアムキャッスル三河安城	2	5.5	6.0	1.5
プレミアムキャッスル鳴海	49	2.6	2.0	1.0
プレミアムキャッスル有松	44	2.7	2.0	1.1
プレミアムキャッスル鶴舞	59	2.9	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	33	3.2	2.0	1.0
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	3	2.7	2.0	1.3
エンブルエール常滑新開町	1	5.4	10.0	4.7
四日市エンブルコート	53	5.2	1.9	1.1
古出来エンブルコート	48	3.0	2.0	1.0

浜松プラザ（底地）	8	14.4	19.4	12.8
清水町配送・販売センター	1	2.2	20.0	17.8
合計	853	4.5	2.9	1.8

賃貸面積 上位20位

順位	テナント	面積（㎡）	比率	物件名
1	A社	105,914.86	27.4%	いなペロジスティクスセンター
2	B社	30,728.00	8.0%	各務原インダストリアルセンター（底地）
3	C社	28,956.56	7.5%	浜松プラザ（底地）
4	D社	21,732.53	5.6%	開成町インダストリアルセンター（底地）
5	E社	17,594.12	4.6%	浜松プラザ（底地）
6	F社	15,777.89	4.1%	浜松プラザ（底地）
7	G社	15,073.35	3.9%	セントレアロジスティクスセンター
8	H社	12,709.00	3.3%	セントレアロジスティクスセンター
9	I社	9,932.34	2.6%	セントレアロジスティクスセンター
10	J社	8,895.08	2.3%	清水町配送・販売センター
11	K社	8,420.33	2.2%	エンブルエール草薙
12	L社	6,876.56	1.8%	浜松プラザ（底地）
13	M社	6,709.66	1.7%	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟
14	N社	6,651.12	1.7%	浜松プラザ（底地）
15	O社	6,459.32	1.7%	みよしインダストリアルセンター（底地）
16	P社	6,219.80	1.6%	静岡マシンヤード（底地）
17	Q社	5,891.19	1.5%	セントレアロジスティクスセンター
18	R社	4,406.22	1.1%	浜松プラザ（底地）
19	S社	4,209.80	1.1%	セントレアロジスティクスセンター
20	T社	3,643.41	0.9%	セントレアロジスティクスセンター

ポートフォリオの運用状況（データ）②

第8期 新規・更新・解約状況（実績がある物件のみ掲載）

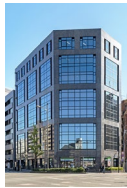
物件名	新規						更新						解約	
	件数				月額（千円、注1）		件数				月額（千円）		件数	平均入居
	全体	増額	同額	減額	増額金額	減額金額	全体	増額	同額	減額	増額金額	減額金額	全体	年数
セントレアロジスティクスセンター	3	2	1	0	178	0	6	6	0	0	332	0	4	5
ミッドビルディング四日市（注2）	0	0	0	0	0	0	6	0	6	0	0	0	0	0
AIG京都ビル	1	1	0	0	163	0	3	0	3	0	0	0	1	8
みよしインダストリアルセンター（底地）	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	－（注3）	0	0	0
ロイヤルパークス千種	18	7	9	2	71	▲3	5	4	1	0	22	0	19	3
丸の内エンブルコート	9	6	3	0	11	0	13	0	13	0	0	0	9	3
ソシオ安城東栄町B棟	0	0	0	0	0	0	89	0	89	0	0	0	0	0
プレミアムキャッスル小牧中央	8	1	7	0	9	0	8	0	8	0	0	0	8	4
プレミアムキャッスル豊山	4	0	4	0	0	0	8	0	8	0	0	0	6	2
プレミアムキャッスル鳴海	5	0	5	0	0	0	8	0	8	0	0	0	6	3
プレミアムキャッスル有松	6	0	6	0	0	0	10	0	10	0	0	0	6	4
プレミアムキャッスル鶴舞	14	0	13	1	0	▲6	11	0	11	0	0	0	14	4
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	1	0	21	0	0	0	10	0	10	0	0	0	1	2
四日市エンブルコート	8	8	0	0	17	0	12	0	12	0	0	0	6	5
古出来エンブルコート	5	4	1	0	16	0	6	0	6	0	0	0	5	3
合計	82	29	50	3	467	▲9	197	11	186	0	－（注3）	0	85	3.5

（注1）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。

（注2）「ミッドビルディング四日市」では、契約期間中の契約変更（増額）が7件あり、増額金額合計262千円（月額）となっています。

（注3）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	AIG京都ビル	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)
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	京都府京都市下京区	静岡県静岡市駿河区	岐阜県各務原市
敷地面積(㎡)		102,038.46 ㎡	6,708.07 ㎡	24,865.82 ㎡	1,025.94 ㎡	4,923.89 ㎡	633.44 ㎡	6,219.80 ㎡	30,728.00 ㎡
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)	3,953.55 ㎡	－	－
建築時期		1995年9月28日(注1) 2004年9月6日 (注2)	2021年7月27日	2007年5月22日	1991年2月14日	2010年3月31日	2001年9月28日	－	－
期末稼働率(%)		100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格(百万円)		6,230	692	10,470	1,620	2,300	1,510	600	1,688
第8期末鑑定評価額(百万円)		7,880	754	11,700	1,850	2,420	1,530	728	1,790
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	シービーアールイー	ヨシコン	クラブ・アドバイザーズ
PML値(%)		2.4	4.3	1.2	7.4	10.2	10.7	－	－
運用資産日数(日)		181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)									
	貸室賃料・共益費								
	その他収入								
賃貸事業収入合計									
	管理委託費								
	公租公課								
	水道光熱費	非開示(注5)	非開示(注5)	22,211	8,521	4,746	8,012	非開示(注5)	非開示(注5)
	修繕費								
	保険料								
	信託報酬								
	その他賃貸事業費用								
賃貸事業費用合計									
NOI		303,685	16,832	299,163	52,768	61,058	33,138	17,780	37,921
減価償却費		39,996	6,277	37,830	13,189	5,183	3,073	0	0
賃貸事業損益		263,689	10,555	261,333	39,579	55,876	30,065	17,780	37,921

(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

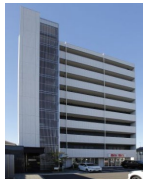
物件名		みよしインダストリアル センター（底地）	開成町インダストリアル センター（底地）	ロイヤルパークス千種	丸の内エンブルコート	エンブルエール草薙駅前	エンブルエール草薙	ソシオ安城東栄町B棟	プレミアムキャッスル 小牧中央
外観写真									
所在地		愛知県みよし市	神奈川県足柄上郡	愛知県名古屋市中区	愛知県名古屋市中区	静岡県静岡市清水区	静岡県静岡市駿河区	愛知県安城市	愛知県小牧市
敷地面積(㎡)		11,218.32 ㎡	21,732.53 ㎡	6,905.70 ㎡	396.68 ㎡	3,070.99 ㎡	1,641.26 ㎡	1,349.69 ㎡	365.46 ㎡
延床面積(㎡)		—	—	17,469.21 ㎡	2,789.50 ㎡	6,486.26 ㎡	2,908.12 ㎡	2,296.40 ㎡	1,504.23 ㎡
建築時期		—	—	2007年11月29日	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
期末稼働率(%)		100.0%	100.0%	96.4%	97.1%	99.0%	100.0%	100.0%	97.4%
取得価格(百万円)		581	1,595	4,400	529	2,000	750	683	500
第8期末鑑定評価額(百万円)		620	1,710	4,780	578	2,190	1,010	774	519
プロパティ・マネジメント会社(注1)		ジョンズラングザール	クレス・アドバイザーズ	リオ・コンサルティング	リオ・コンサルティング	ヨシエン	ヨシエン	長谷エライブネット	ミニテック
PML値(%)		—	—	4.0	3.0	10.5	14.9	6.2	2.4
運用資産日数（日）		178	178	181	181（注2）	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)									
	賃室賃料・共益費	非開示（注3）		183,958	29,723	75,150	33,654	25,098	16,586
	その他収入			16,591	2,667	1,479	765	537	923
賃貸事業収入合計	200,550			32,390	76,629	34,419	25,635	17,509	
管理委託費	13,791			2,350	9,302	4,839	1,696	1,597	
	公租公課			12,094	3,024	6,967	3,050	1,790	1,696
	水道光熱費			1,947	512	837	605	1,390	575
	修繕費			8,330	1,031	26	356	1,607	1,197
	保険料			1,119	224	465	219	177	120
	信託報酬			400	0	275	275	0	250
	その他賃貸事業費用	38,207	2,181	5	7	38	724		
賃貸事業費用合計		75,887	9,322	17,878	9,352	6,699	6,158		
NOI		18,474	35,950	124,662	23,068	58,751	25,067	18,936	11,350
減価償却費		0	0	35,868	9,009	16,627	6,768	2,873	4,296
賃貸事業損益		18,474	35,950	88,795	14,059	42,125	18,299	16,063	7,054

(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。

(注2) 準共有持分51%を2025年7月30日付で売却しています。

(注3) 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③

物件名		プレミアムキャッスル豊山	ソシオ刈谷今岡町	プレミアムキャッスル三河安城	プレミアムキャッスル鳴海	プレミアムキャッスル有松	プレミアムキャッスル鶴舞	プレミアムキャッスル瑞穂光 イースト・ウエスト
外観写真								
所在地		愛知県西春日井郡	愛知県安城市	愛知県刈谷市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市
敷地面積(㎡)		1,822.00 ㎡	1,786.28 ㎡	640.23 ㎡	1,348.96 ㎡	943.16 ㎡	470.76 ㎡	1,467.76 ㎡
延床面積(㎡)		1,816.13 ㎡	2,178.83 ㎡	1,475.41 ㎡	1,722.96 ㎡	1,749.19 ㎡	2,839.55 ㎡	874.13 ㎡
建築時期		2017年10月24日	2007年7月30日	2017年1月24日	2020年2月19日	2018年1月11日	2015年10月27日	2017年2月22日
期末稼働率(%)		96.2%	100.0%	100.0%	98.2%	97.2%	93.7%	100.0%
取得価格(百万円)		510	1,134	510	655	565	1,020	544
第8期末鑑定評価額(百万円)		553	1,180	534	713	586	1,140	623
プロパティ・マネジメント会社(注)		ミニテック	長谷工ライブネット	ミニテック	ミニテック	ミニテック	ミニテック	ミニテック
PML値(%)		2.6	5.9	5.2	2.9	4.2	4.2	3.7
運用資産日数(日)		181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)								
	貸室賃料・共益費	18,652	33,516	16,724	21,147	18,012	28,375	17,791
	その他収入	1,864	1,072	546	1,926	1,848	1,530	1,499
賃貸事業収入合計		20,515	34,588	17,270	23,073	19,860	29,905	19,289
	管理委託費	1,633	1,791	1,379	1,847	1,554	2,640	1,643
	公租公課	1,877	1,917	1,700	2,327	2,110	2,555	1,897
	水道光熱費	791	1,320	216	205	182	288	160
	修繕費	766	484	0	423	688	1,789	112
	保険料	140	202	114	132	143	209	130
	信託報酬	250	400	250	250	250	250	250
	その他賃貸事業費用	592	106	5	926	760	3,403	509
賃貸事業費用合計		6,049	6,220	3,664	6,108	5,688	11,135	4,702
NOI		14,467	28,367	13,606	16,965	14,172	18,770	14,587
減価償却費		2,407	6,297	2,570	3,060	3,797	2,968	1,874
賃貸事業損益		12,059	22,070	11,035	13,905	10,375	15,802	12,713

(注) 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④

物件名		ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	エンブルエール常滑新聞町	四日市エンブルコート	古出来エンブルコート	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	愛知県常滑市	三重県四日市市	愛知県名古屋市長	静岡県浜松市	静岡県駿東郡清水町	
敷地面積(m ²)		3,703.78 m ²	4,482.10 m ²	558.00 m ²	498.69 m ²	135,794.28 m ²	15,558.55 m ²	
延床面積(m ²)		2,692.69 m ²	3,398.30 m ²	2,824.29 m ²	2,078.22 m ²	11,070.81m ² (注1) 158.98m ² (注2)	8,895.08 m ²	
建築時期		2006年12月4日	2020年3月2日	2003年3月27日	2020年3月9日	2000年11月9日 (注1) 2000年11月7日 (注2)	2023年4月26日	
期末稼働率(%)		100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	
取得価格(百万円)		2,080	1,070	670	900	11,950	3,100	
第8期末鑑定評価額(百万円)		2,100	1,090	679	911	12,500	3,390	
プロパティ・マネジメント会社(注3)		長谷工ライブネット	ANAファシリティーズ	サムティプロパティマネジメント	サムティプロパティマネジメント	ザイマックス	ヨシコン	ポートフォリオPML
PML値(%)		4.0	9.0	6.8	4.5	12.1	17.9	2.3
運用資産日数(日)		178	178	178	178	181	181	
賃貸事業収支(千円)								
	貸室賃料・共益費	60,353	32,764	21,864	25,011	316,441		
	その他収入	4,867	2,833	2,469	1,499	39,169		
賃貸事業収入合計		65,221	35,597	24,333	26,510	355,610		
	管理委託費	4,339	3,790	1,529	1,329	17,742		
	公租公課	68	6	5	10	29,731		
	水道光熱費	3,300	615	611	192	582		非開示 (注4)
	修繕費	310	0	1,312	348	275		
	保険料	522	288	236	210	620		
	信託報酬	437	267	267	388	1,300		
	その他賃貸事業費用	46	562	1,178	589	560		
賃貸事業費用合計		9,023	5,528	5,138	3,066	50,809		第8期末 合計
NOI		56,198	30,069	19,195	23,444	304,802	96,439	1,789,686
減価償却費		5,069	7,235	4,028	4,288	8,014	8,622	241,216
賃貸事業損益		51,129	22,834	15,167	19,157	296,788	87,818	1,548,470

(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。

 地域を支えるスポンサー群と連携しながら、持続可能社会の構築に積極的に取り組む方針

地域のインフラたるアセットの投資運用をしながら、地域を取り巻くステークホルダーとの連携を通じ、SDGsの達成を含め、持続可能な地域社会を目指す



サステナビリティ方針・推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針及びサステナビリティ推進体制規程を、第2期中に策定し、持続可能社会への取組みを強化することとしました。



サステナビリティ方針

持続可能な社会の実現に向け、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG経営が社会的責務であると考えており、ESG経営の実現に向けては、地域に根差したスポンサーをはじめとするステークホルダーと協働しながら、サステナビリティへの取組みを実践してまいります。

1. 気候変動への対応

運用不動産に係る気候変動リスクと機会について継続的に評価を行い、適切な対応施策を検討・実施し、気候変動へのレジリエンス向上に努めます。
また、脱炭素社会への移行に向け、中長期的に変化しつづける社会ニーズの変化に対しても迅速かつ適切に対応できる組織体制及び不動産管理体制を構築し、対応の実施に努めます。

2. 環境負荷低減に関する取組み

環境負荷低減のため、運用不動産において、エネルギー使用の効率化を目的とした省エネルギー機器の設置・交換を検討してまいります。
また、再生可能エネルギーの活用についても導入の検討を行い、温室効果ガス排出の削減に努めます。

3. 循環型社会形成への貢献

循環型社会の実現のため、運用不動産における節水機器の導入などにより水使用の効率化を図ると共に、廃棄物についても3R（リデュース、リユース、リサイクル）を積極的に推進することにより、限りある資源の有効活用を継続的に行ってまいります。

4. テナントの健康・安全・快適性及び満足度の向上

良好なテナントとの関係構築のため、運用不動産における防災・BCP対策の推進を図り、テナントや施設利用者等の健康・安全・快適性の向上に努めます。
また、アンケート実施等を通じてテナントのニーズを把握し、さらなる満足度の向上に努めます。

5. ステークホルダーとの協働

プロパティマネジメント会社、テナント等の顧客、サプライヤー、地域コミュニティ等のステークホルダーとの良好な関係を構築し、協働することでESG体制の推進に取り組みます。

6. 役職員への取組み

職員のESGに対する意識、業務におけるスキル向上、ワークライフバランスの実現のため、役職員に対する教育・啓発活動に努めます。
また、コンプライアンスの徹底により、人権や多様性の尊重といった社会規範についても遵守します。

7. ESG情報の適時開示及びガバナンスの強化

投資家をはじめとするすべてのステークホルダーとの信頼関係構築を目的に、事業活動の透明性を確保し、積極的な情報開示に努めます。また、個人情報情報の不正使用や社内データへの不正アクセスなどのサイバーリスクについても、研修や情報管理体制の強化を通じて、適切に情報の取扱いを行い、セキュリティの強化に努めます。

 サステナビリティ推進体制

	責任者構成員	役割等
サステナビリティ最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括
サステナビリティ執行責任者	運用管理部長	サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括
サステナビリティ推進会議	サステナビリティ最高責任者 サステナビリティ執行責任者 財務企画部長 コンプライアンス・オフィサー	原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施 - サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策の検討、立案 - 目標に対する残課題や指摘事項について、原則として翌期の目標に織り込むことによる、継続的なフォローアップ - 本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に対して、各種ポリシーや目標、各種施策等について報告

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

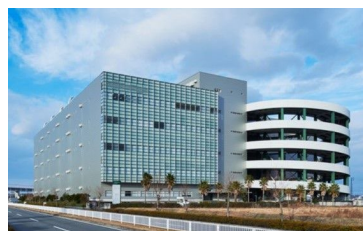
松阪ロジスティクスセンター



産業インフラアセット

物流アセット

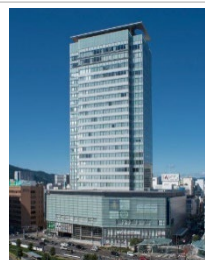
セントレアロジスティクスセンター



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。

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.