

# 第9期 決算説明資料 (2026年1月期)

2026年3月16日



## 産業インフラアセット



## 生活インフラアセット



## 第4回公募増資による取得資産 (注1)



## 開発に関するスポンサー連携パイプライン (注2)



(注1) SHIGA Biwako Residenceは2026年4月1日に取得予定であり、現時点では取得していません。KOKO HOTEL 静岡は2026年2月3日に取得済みです。(注2) 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9期新規取得物件及び物件入替の概要	1 4
Section 4	第9期運用状況／財務戦略	1 8
Section 5	第4回公募増資の概要	2 4
Section 6	今後の成長戦略	3 7
Appendix	本投資法人の特徴／補足説明資料	4 6

# Section 1

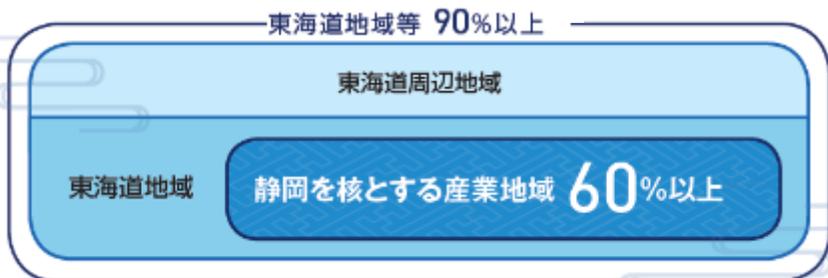
---

## 本投資法人について

# IPO時から継続的に行う「産業地域」への投資

## 1. 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

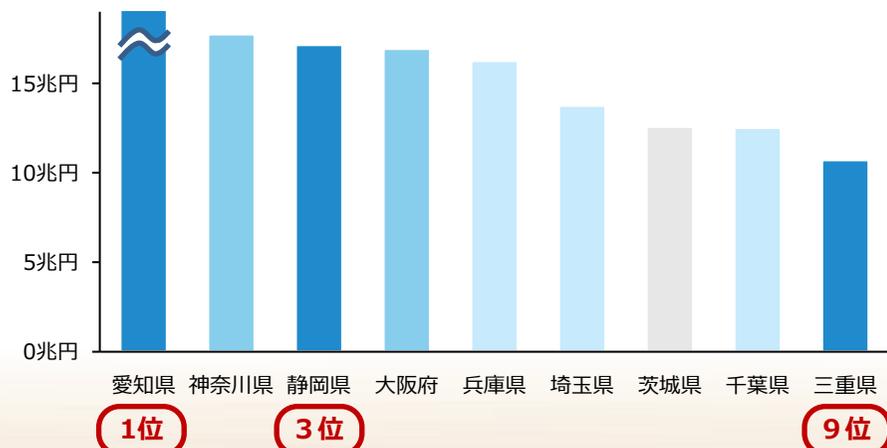
### 「産業地域」である東海道地域等への投資



- 静岡を核とする産業地域：静岡県、愛知県、三重県
- 東海道地域：上記+東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府、大阪府
- 東海道周辺地域：千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県、和歌山県
- 東海道地域等：東海道地域+東海道周辺地域

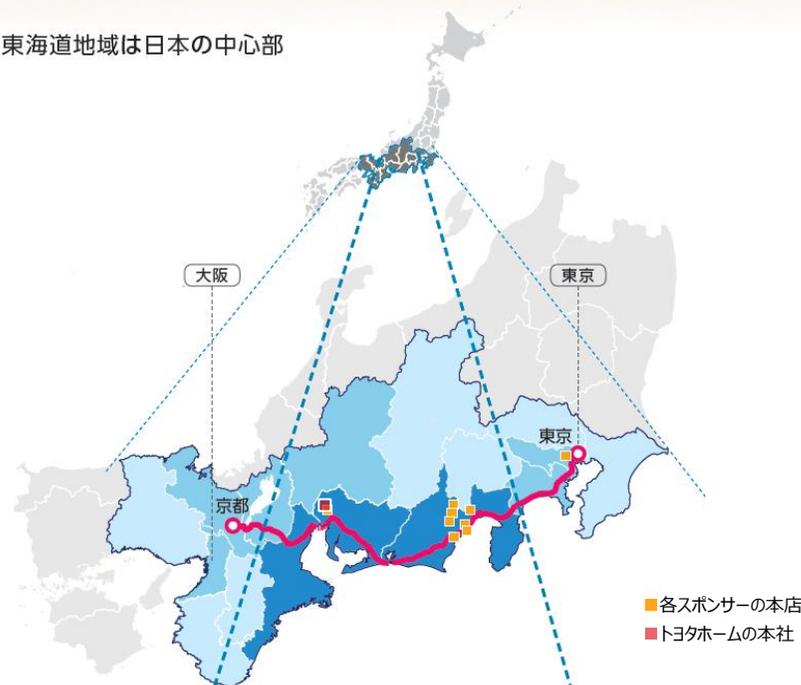
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

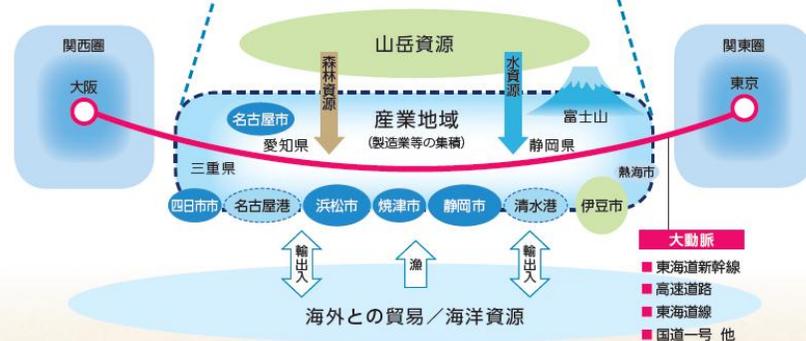


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

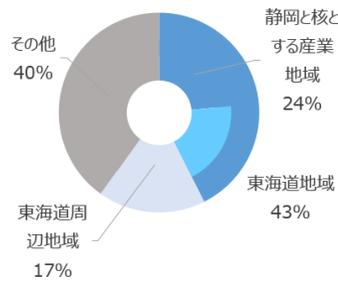
### 産業集積

#### 東海道地域における発達した交通インフラ

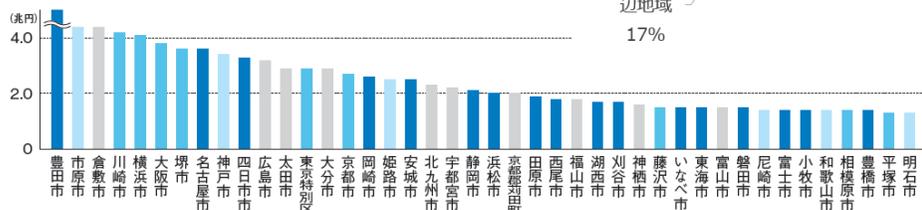


#### 日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞



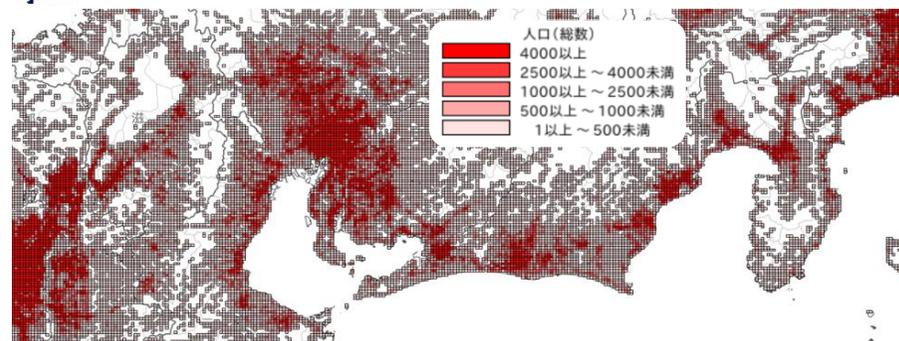
＜市町村別製造品出荷額等＞



出所：2020年工業統計より本資産運用会社が作成

### 人口集積

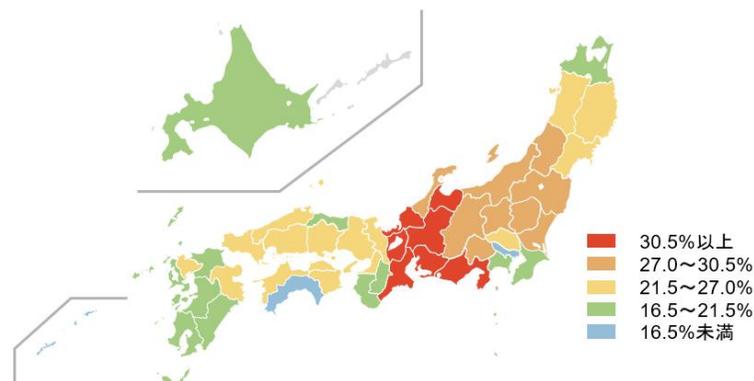
#### 「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)



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  
含み益を実現しつつ、ポートフォリオの収益性を改善**

2

**2026年2月2日に4回目の公募増資を実施  
資産規模約2.5倍（747.4億円）へ**

3

**トヨタホームの新スポンサー参画による、更なる  
パイプライン拡充により、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

**3,326円 (+15円)**  
第9期予想対比

第10期予想  
(2026年7月期)  
**3,230円**

第11期予想  
(2027年1月期)  
**3,280円**

**1口当たりNAV：115,219円** (第4回公募増資による新規物件取得後の想定値)

## 外部成長

資産規模（2026年1月末）

**617.8億円**

第4回公募増資による新規物件取得後

**747.4億円**

## 公募増資の実施

新規物件取得後

資産規模はIPO時の2.5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4回公募増資による新規物件取得 (計5物件)

- ・名古屋七条エンブルコート（2026年2月3日取得済）
- ・知立牛田エンブルコート（2026年2月3日取得済）
- ・SHIGA Biwako Residence（2026年4月1日取得予定）
- ・エンブルタウン豊橋富士見台（2026年2月3日取得済）
- ・KOKO HOTEL静岡（2026年2月3日取得済）

## 内部成長

2026年1月末稼働率

**99.3%**

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

2026年1月末稼働率 期中平均稼働率

産業インフラアセット	<b>99.1%</b>	<b>99.6%</b>
生活インフラアセット	<b>99.7%</b>	<b>99.5%</b>

## 財務戦略

有利子負債総額

**326.9億円**

第4回公募増資による新規物件取得後

**392.5億円**

## レンダーフォーメーションの拡充

千葉銀行、商工組合中央  
金庫の参加による調達先の  
さらなる分散化

残存年数

**1.5年**

戦略的な長期化・返済期限の分散化の進展を目指す

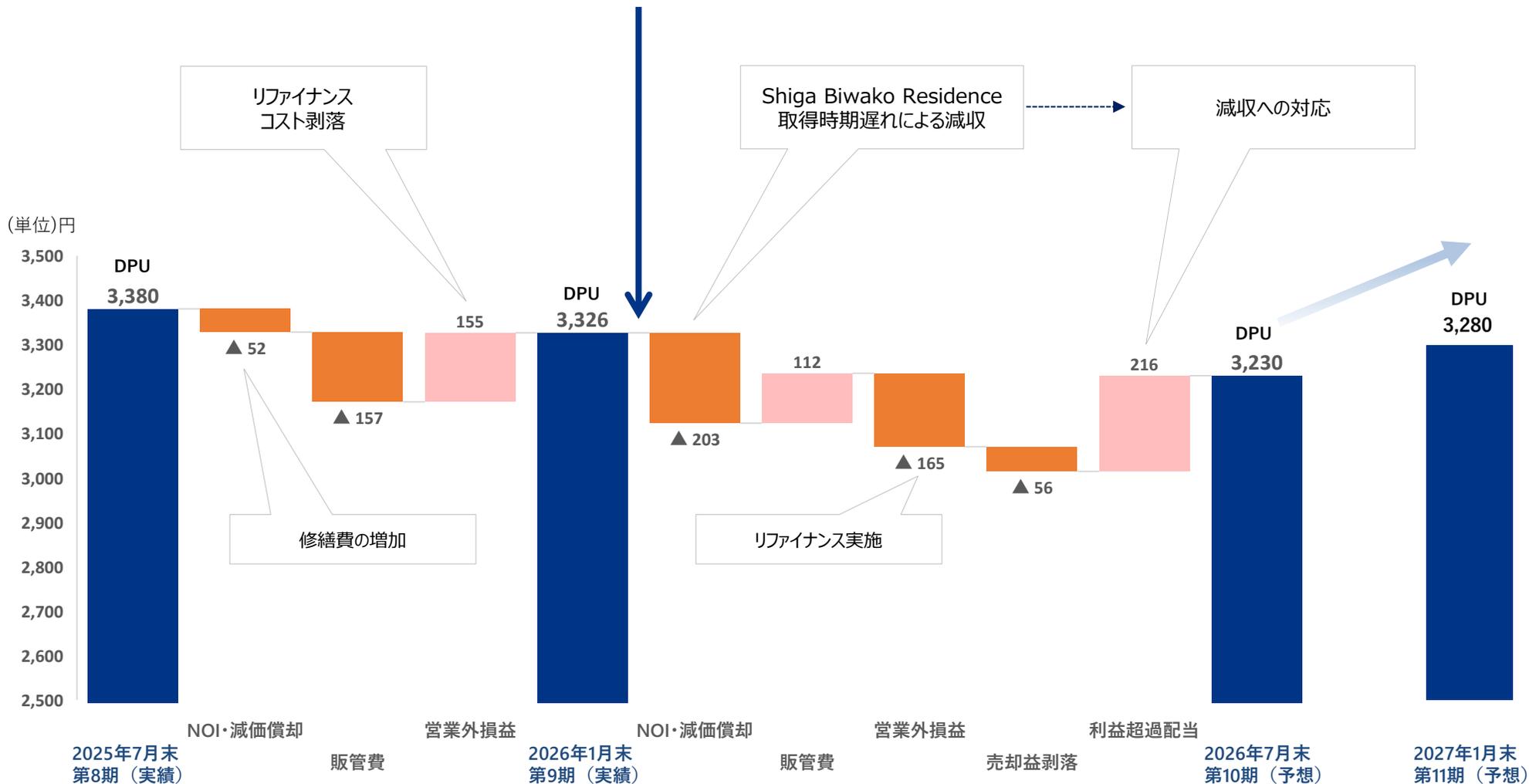
第4回公募増資後総資産LTV想定値

**48.0%** 40%~50%で保守的にコントロール

# 一口当たり分配金（DPU）の推移と増減要因

一時的な費用増を乗り越え、外部成長を原動力とした新たな成長フェーズへ

## 第4回公募増資



(単位：百万円)	第8期実績 ①	第9期実績 ②	差異 ②－①	第9期予想 ③(注1)	差異 ②－③
営業収益	2,306	2,316	+10	2,307	+8
NOI	1,789	1,779	▲10	1,762	+16
償却後NOI	1,548	1,531	▲16	1,516	+15
営業利益	1,368	1,302	▲66	1,296	+6
営業外収益	2	3	+1	-	+3
営業外費用	298	251	▲47	245	+5
経常利益	1,071	1,054	▲17	1,050	+4
当期純利益	1,070	1,053	▲17	1,049	+4
(単位：円)	①	②	②－①	③	②－③
一口当たり分配金	3,380	3,326	▲54	3,311	+15
分配金利回り(注2)	6.1%	5.8%			

### 差異要因（単位：百万円） 第8期実績 / 第9期実績

#### ▲10 NOI減少

- ・外部成長 +23 / Uni E'meal 三重大学前
- ・内部成長 +11
- ・物件売却による剥落 ▲22 / 丸の内エンブルコート
- ・修繕費 ▲24
- ・その他 +2

#### ▲6 減価償却費の増加

- ・外部成長 ▲7
- ・物件売却による剥落 8
- ・Capex ▲7

#### ▲49 販管費の増加

- ・資産運用報酬 ▲33 / 期による変動
- ・AUM拡大に伴う費用 ▲15
- ・その他 ▲1

+1 営業外収益 / 預金利息

#### +47 営業外費用

- ・リファイナンスコスト剥落 +58
- ・支払利息増加 ▲11 / 金利上昇

▲17 当期純利益

(注1)2025年9月16日付「2025年7月期 決算短信」で開示した予想数値を記載しております。

(注2)分配金利回りは、各期の実績分配金を年換算（2倍）し、期末時点の投資口価格で除して算出しております（小数点第2位切捨て）。

## 第10期（2026年7月期）・11期（2026年1月期）の業績予想

(単位：百万円)	第9期実績 ①	第10期予想 ②	差異 ②－①	第11期予想 ③	差異 ②－③
営業収益	2,316	2,683	+367	2,810	+126
NOI	1,779	2,111	+332	2,199	+88
償却後NOI	1,531	1,787	+255	1,842	+55
営業利益	1,302	1,529	+227	1,624	+94
営業外収益	3	-	▲3	-	-
営業外費用	251	365	+114	357	▲7
経常利益	1,054	1,164	+109	1,266	+102
当期純利益	1,053	1,163	+109	1,265	+102
(単位：円)	①	②	②－①	③	②－③
一口当たり分配金	3,326	3,230	▲96	3,280	+50

 差異要因（単位：百万円）  
 第9期実績 / 第10期予想

+332 NOI増加  
 ・外部成長 +339  
 ・内部成長 ▲7 / AIG京都ビルのテナント退去等

▲77 減価償却費 / 外部成長

▲12 販管費の増加  
 ・資産運用報酬 ▲12

▲3 営業外収益

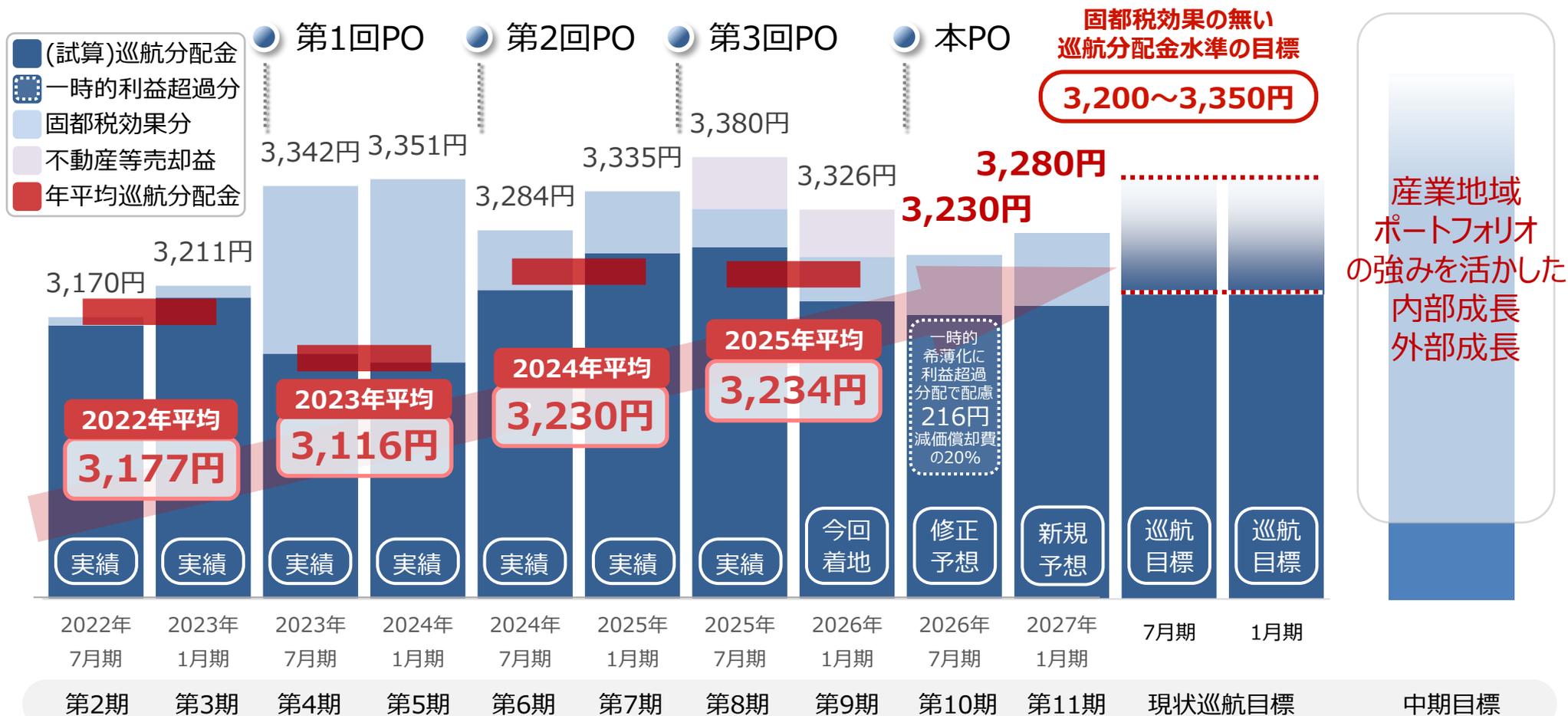
▲114 営業外費用  
 ・支払利息増加 ▲43  
 ・6月リファイナンス実施 ▲71

▲17 売却益剥落 / 丸の内エンブルコート

+109 当期純利益

## 「産業地域」のポートフォリオを活かし、成長戦略を実現し投資主価値を向上

2025年の年平均巡航分配金は過去最高の**3,234円**を達成、今後の巡航水準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9期新規取得物件及び物件入替の概要

# 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



譲渡価格	12.3億円	鑑定評価額	12.0億円
鑑定NOI利回り	4.5%	償却後鑑定NOI利回り	2.8%



# 将来的な取得や再開発を見据えた底地の匿名組合出資持分を取得①

匿名組合出資持分

CRE提案 (2025年9月25日取得)

生活インフラアセット

底地 生活圏配送・販売型

## (仮称)島田プラザ(底地)を裏付資産とする匿名組合出資持分

優先交渉権

+

匿名組合出資  
500百万円

東海道リート投資法人  
Tokaido REIT, Inc.

### <出資の意義>

1. 機動的な出資の実現
2. 将来の外部成長機会の確保
3. 出資持分からのキャッシュ・フローによる安定した収益の獲得

### 本匿名組合出資持分の出資について

1. 投資法人は合同会社ピタゴラス(以下「SPC」)に匿名組合出資を行うとともに、出口での優先交渉権を確保
2. SPCは生活インフラアセットにて運用の上、底地の価値の最大化を目指す
3. 2031年9月まで6年の運用を予定し優先交渉権は全期間対象
4. 本資産運用会社もサブAMとして参画し価値の最大化を目指す
5. 匿名組合出資者は、メインスポンサーのヨシコン、スポンサーの静岡銀行、本投資法人とその他の構成
6. 本投資法人は、優先の匿名組合出資で一定程度資金の安全性を確保しながら、適切と考える利回り水準(5%想定)を享受
7. 将来的なパイプラインとして、主体的に関与しつつ、スポンサー連携も併せて今後の選択肢を模索

合同会社ピタゴラス	
資産	負債
不動産信託 受益権等 5,562百万円	ノンコース・ローン 3,500百万円
	匿名組合出資金等 2,062百万円
	内、優先匿名組合出資 750百万円
	内、劣後匿名組合出資 1,312百万円

ヨシコン

静岡銀行

スポンサーサポート及びスポンサー連携により、今後のパイプラインとして、SPCでの運用を通じた資産価値最大化により、安定的なキャッシュ・フローを享受

(※) 劣後匿名組合出資は静岡銀行に加え、他数社が出資

(注) 本資料の日付現在、(仮称)島田プラザ(底地)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。

# 将来的な取得や再開発を見据えた底地の匿名組合出資持分を取得②

匿名組合出資持分

CRE提案

生活インフラアセット

## (仮称)島田プラザ(底地)

### 裏付資産である物件のポイント

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配送・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ャオー、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にあり、古来より大井川を経て焼津港から木材が運ばれた拠点として関連の製紙業などが集積
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、生活インフラアセット、産業インフラアセットなど多様な用途に対応

底地 生活圏配送・販売型

所在地 静岡県島田市

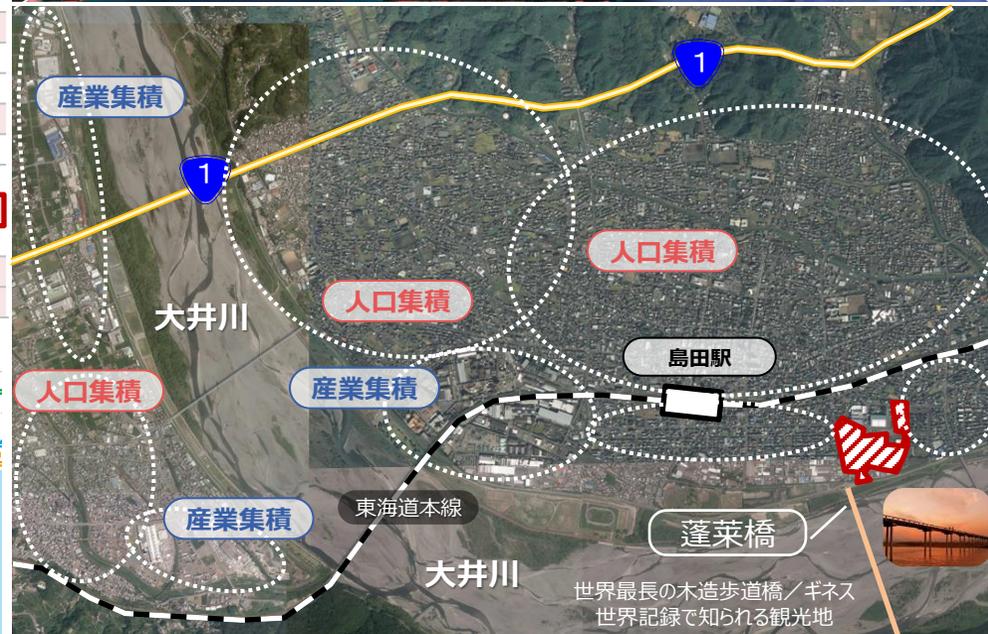
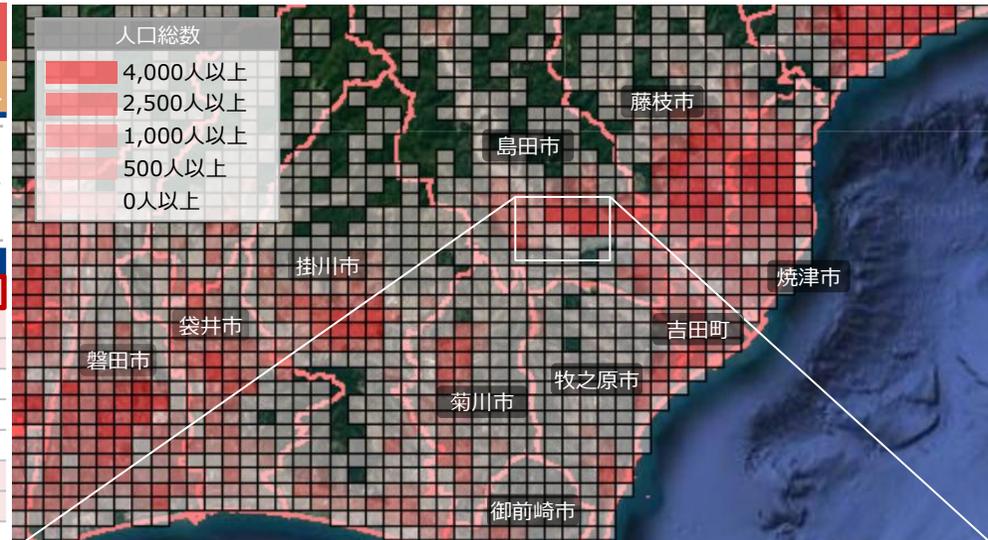
土地面積 96,270.25㎡

静岡県 製造品出荷額等

島田市と隣接自治体 8.3兆円

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
12位	藤枝市	0.5兆円
13位	長泉町	0.4兆円
14位	御殿場市	0.4兆円
15位	島田市	0.3兆円
16位	裾野市	0.3兆円
17位	菊川市	0.2兆円
18位	吉田町	0.2兆円

島田市及び島田市の隣接自治体



(注) 本資料の日付現在、(仮称)島田プラザ(底地)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。

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う
4. 木材が大井川から焼津港を経て江戸へ向かう拠点

(出所)2020年工業統計より  
本資産運用会社が作成



## Section 4

---

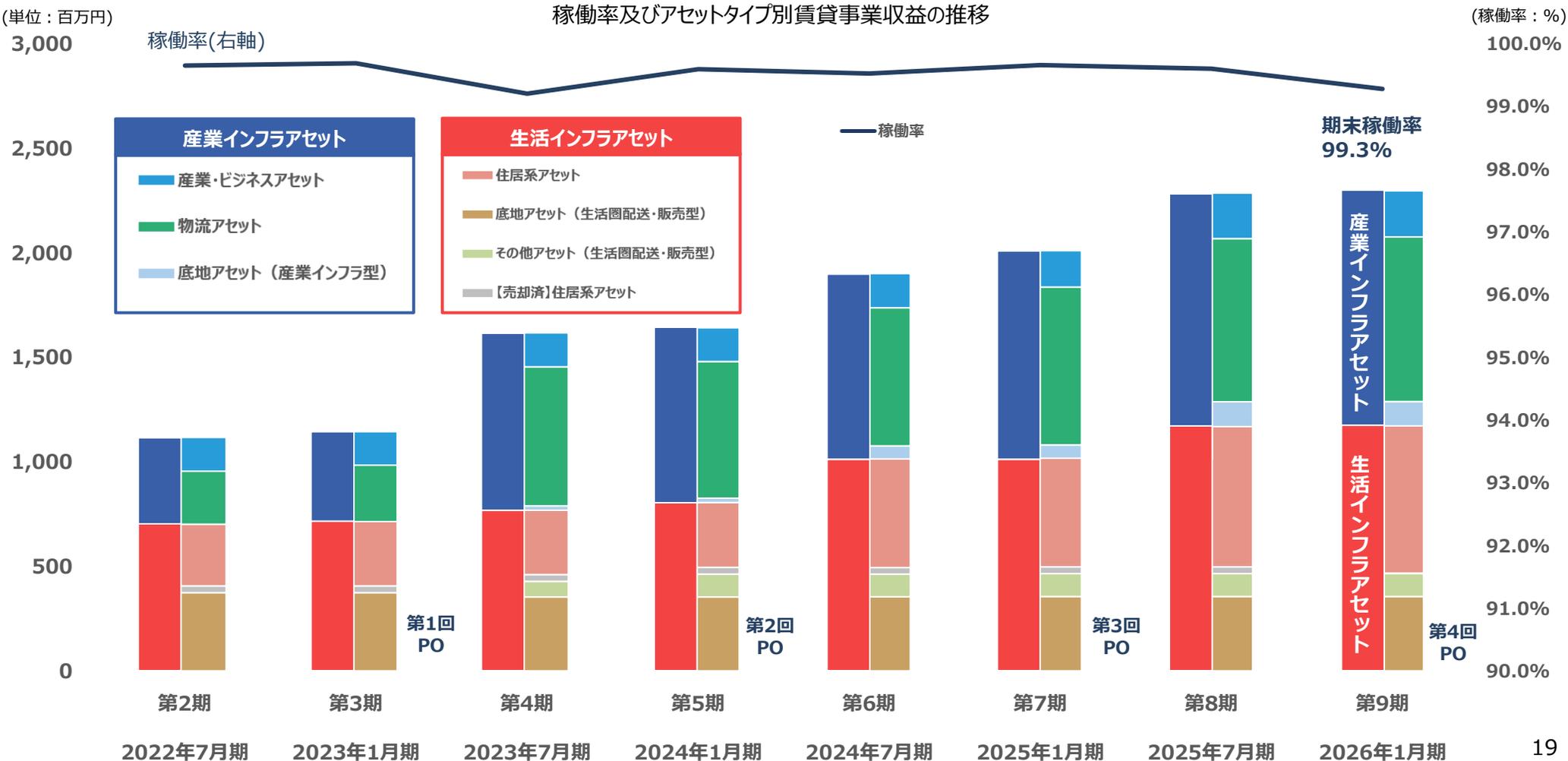
### 第9期既存物件の運用状況／財務戦略

# 「産業地域」のニーズを活かした安定的な運用

## 「産業地域」のポテンシャルを収益に

賃料ギャップなどを有する物件の厳選取得

外部成長と内部成長を最適に組み合わせることで、投資主価値の持続的な向上を目指す



# 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)

産業インフラアセット

## ミッドビルディング四日市

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9期運用状況

- ✓期末稼働率96.1%
- ✓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
- ✓共用部のバリューアップ工事によりテナント満足度を向上させ、更なる収益向上へ

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



AM会社独自ルート

PRE投資

CREニーズ

## みよし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

5.80億円

鑑定NOI利回り

6.3%

強み

- ✓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
- ✓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
- ✓愛知県企業庁が開発した研究開発工業団地



# 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1LDKに転換)



取得価格  
**44.0億円**

鑑定NOI利回り  
**5.6%**

強み

第9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

- ✓期末稼働率98.8%と高稼働を維持
- ✓需要が高い1LDKへの転換により早期成約を実現



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9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
- ✓底地アセット (生活圏配送・販売型) として安定的な収益を享受



# 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（第4回公募増資後）

有利子負債総額  
392.5億円

平均借入金利（注）  
1.60%

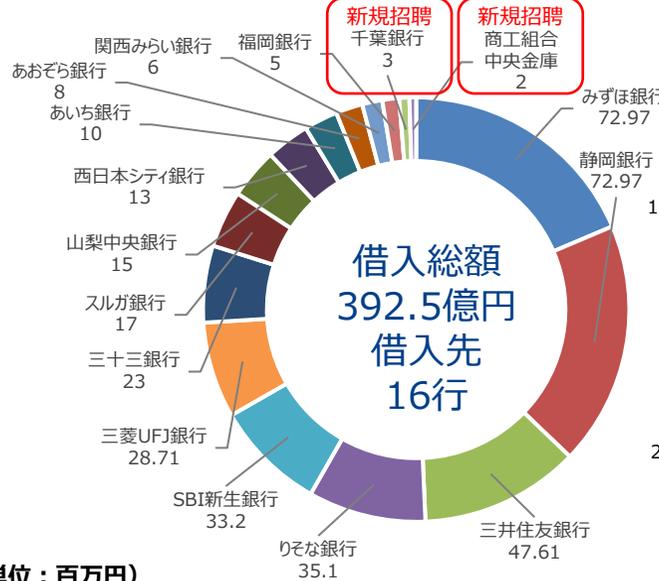
平均借入期間  
3.6年

平均残存期間  
1.5年

固定金利比率  
20.9%

長期発行体格付  
A-  
（日本格付研究所）

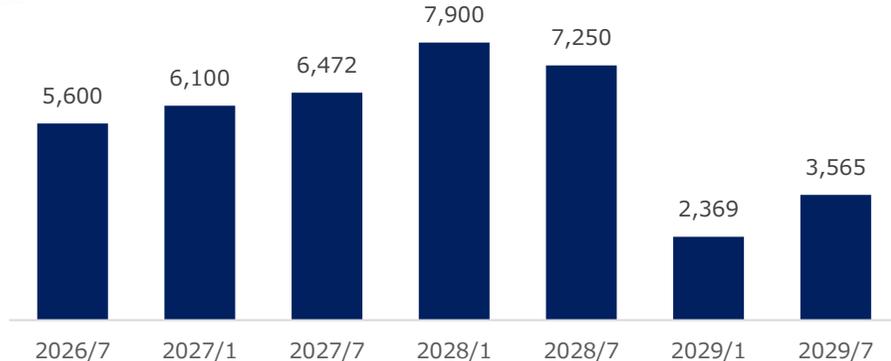
### レンダーフォーメーション（単位：億円）



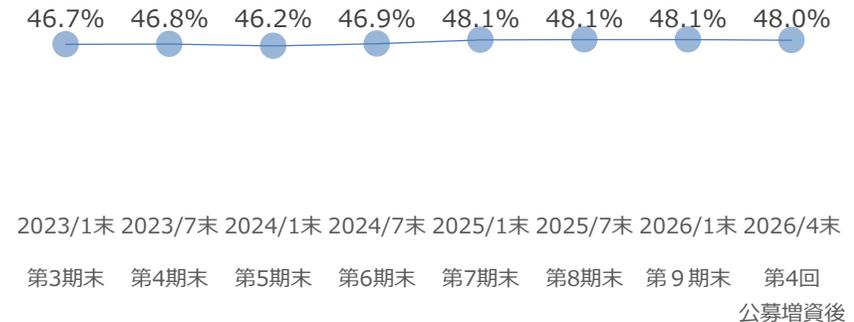
### 一口当たりNAV推移



### 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**

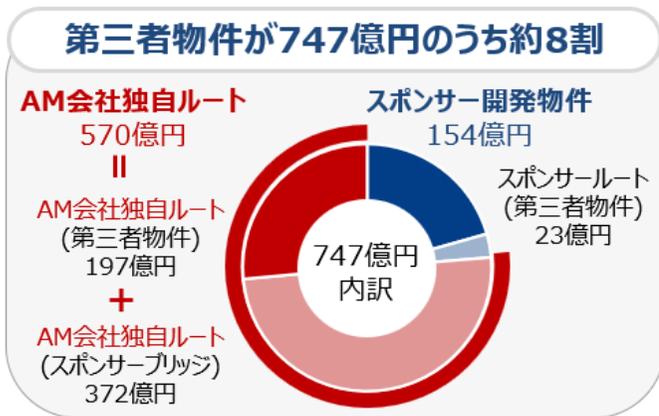
## Section 5

---

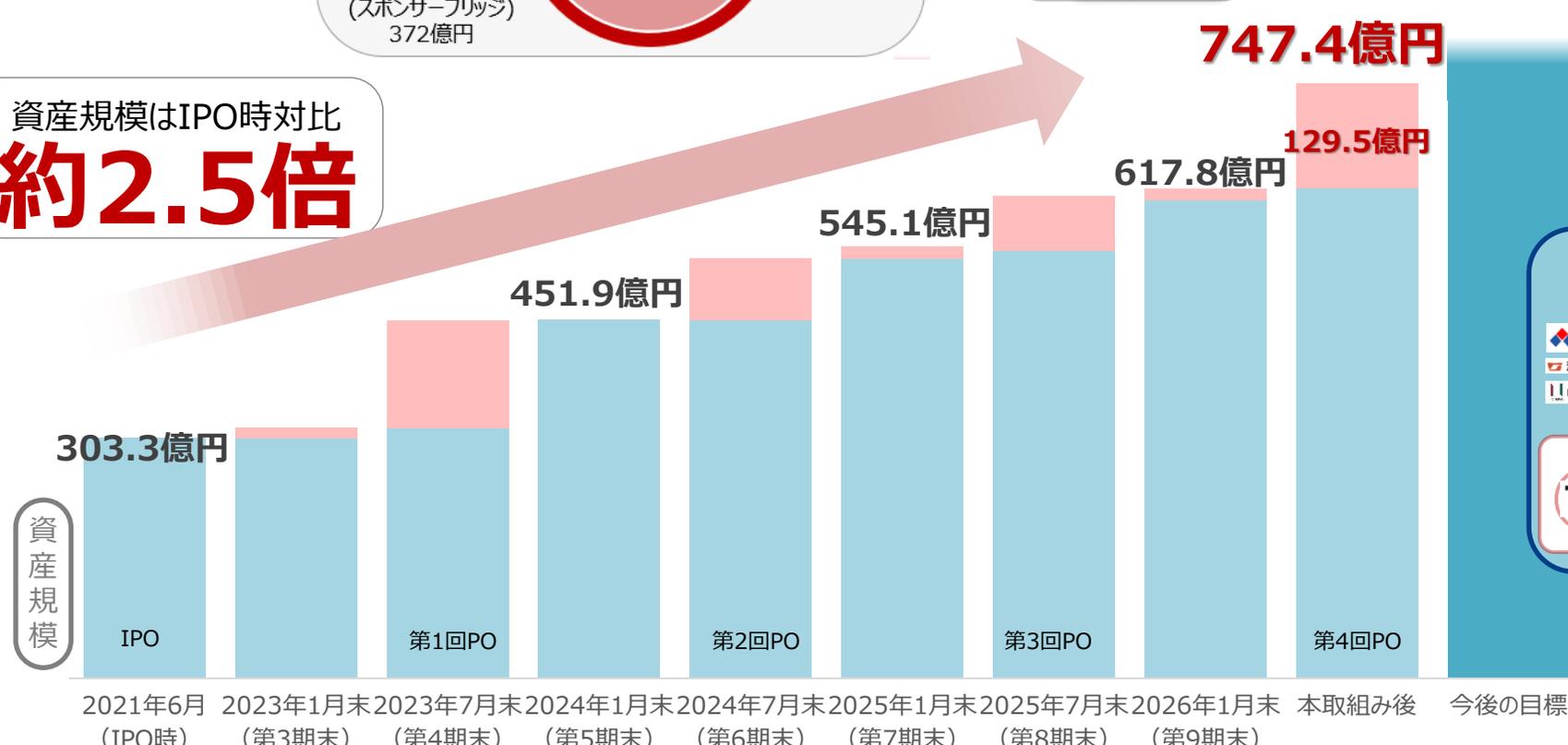
### 第4回公募増資の概要

(注) 本セクションの数値・内容は、2026年1月13日プレスリリース「補足説明資料①」に基づき作成しております。

「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で <sup>(IPO時対比)</sup> 約2.5倍 の規模に成長



資産規模はIPO時対比  
**約2.5倍**



1,000億円の早期実現、中長期2,000億円を目指す

「産業地域」の東海地域を支えるスポンサー

Suzuyo SHIZGAS

豊和 海運 株式会社 Y3YJCN 静岡銀行

日本国土開発株式会社 木内建設株式会社 静岡不動産株式会社

**+**

**TOYOTA HOME**

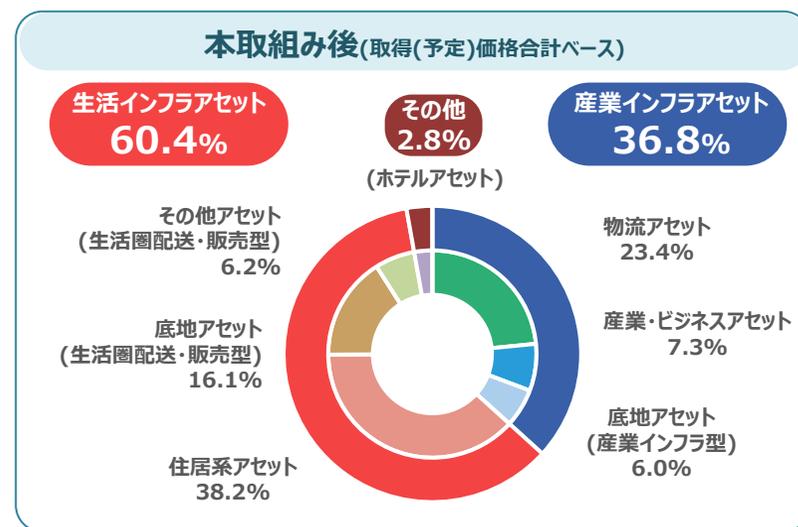
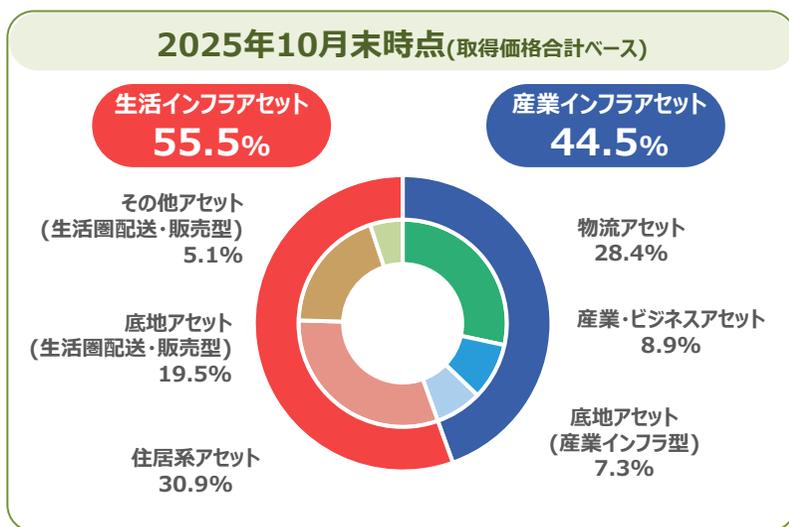
(本PO後)

# 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

## 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で <sup>(IPO時対比)</sup> 約2.5倍 の規模に成長

	2025年10月末時点	取得(予定)資産	本取組み後
資産規模(本匿名組合出資持分含む) (取得(予定)価格合計)	617.8億円 (612.8億円)	129.5億円 (129.5億円)	747.4億円 (742.4億円)
平均鑑定NOI利回り	5.4%	<b>6.2%</b>	<b>5.5% (+0.1%)</b>
平均償却後鑑定NOI利回り	4.6%	<b>4.8%</b>	<b>4.6%</b>
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	189.5億円 (30.9%)	93.7億円 ( <b>72.4%</b> )	283.2億円 ( <b>38.2%</b> )
インフレ対応アセット比率	97.9%	100.0%	<b>98.3%</b>
インフレ追随アセット比率	92.6%	26.4%	81.1%
インフレ選好アセット比率	39.2%	14.9%	35.0%

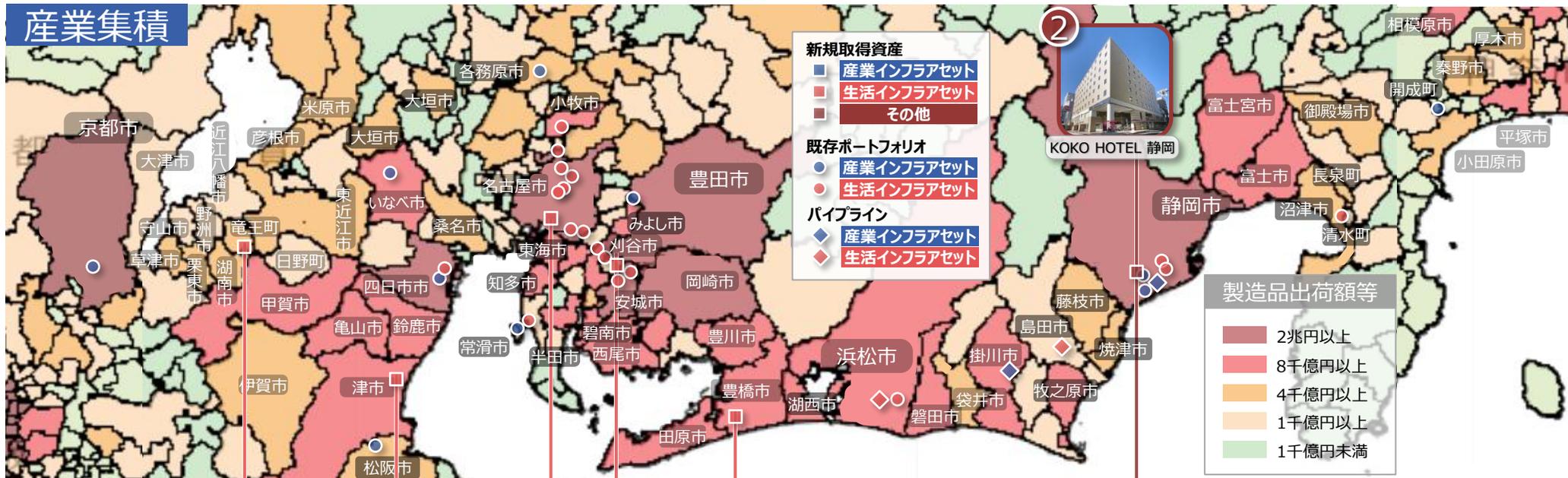
ポートフォリオ構成



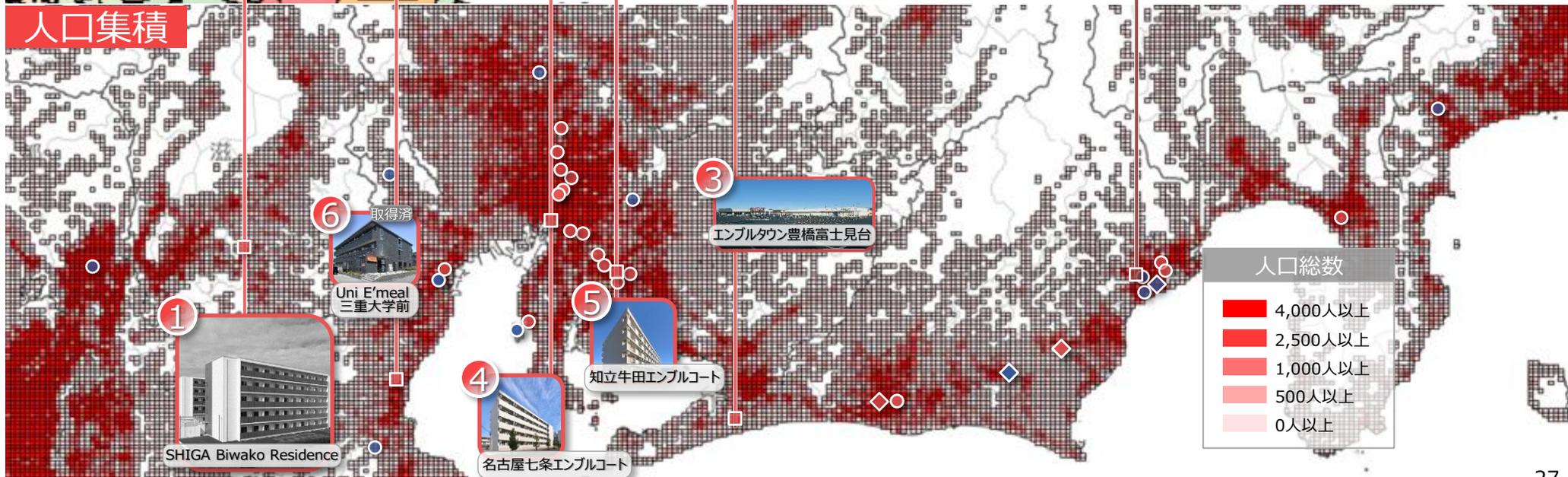
(注)「資産規模」以外の各指標については、本匿名組合出資持分を除外して算出しています。

# 「産業地域」の産業集積/人口集積の濃いエリア近傍への重点投資の継続

## 産業集積



## 人口集積



(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作成

(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大手メーカーがテナントの初の滋賀物件となる大型賃貸住宅を取得

「産業地域」である滋賀県にポートフォリオを拡大  
**SHIGA Biwako Residence**

生活インフラアセット

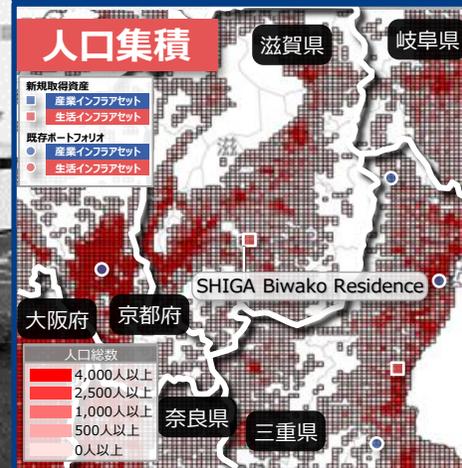
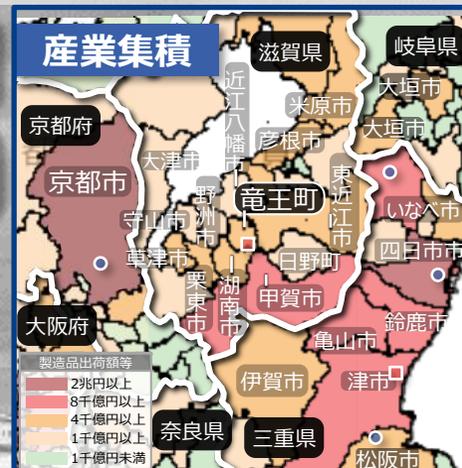
住居系アセット

取得予定価格  
**74.5億円**

鑑定NOI利回り  
**7.0%**

スポンサー開発物件

法人需要



**取得のポイント**

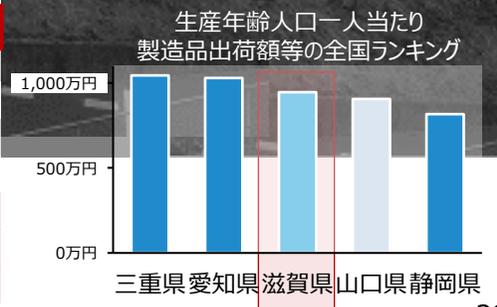
**①エリアの優位性**

1. 滋賀県は生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等で全国3位の「産業地域」
2. 本物件が立地する竜王町とその隣接自治体は東海道地域に位置し、産業と人口がともに集積

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

竜王町及び竜王町の隣接自治体

所在地	滋賀県蒲生郡竜王町	テナント数 / 戸数/駐車場	2テナント/800戸/ 90台
敷地 / 延床面積	48,000.05㎡ / 23,868.05㎡	築年	2021年10月/2023年7月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	稼働率	100.0%



(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

# ① 大手メーカーがテナントの初の滋賀物件である大型賃貸住宅を取得

## ② テナントの優位性

1. テナントは、グローバルで競争力のある大手メーカーのグループ会社

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

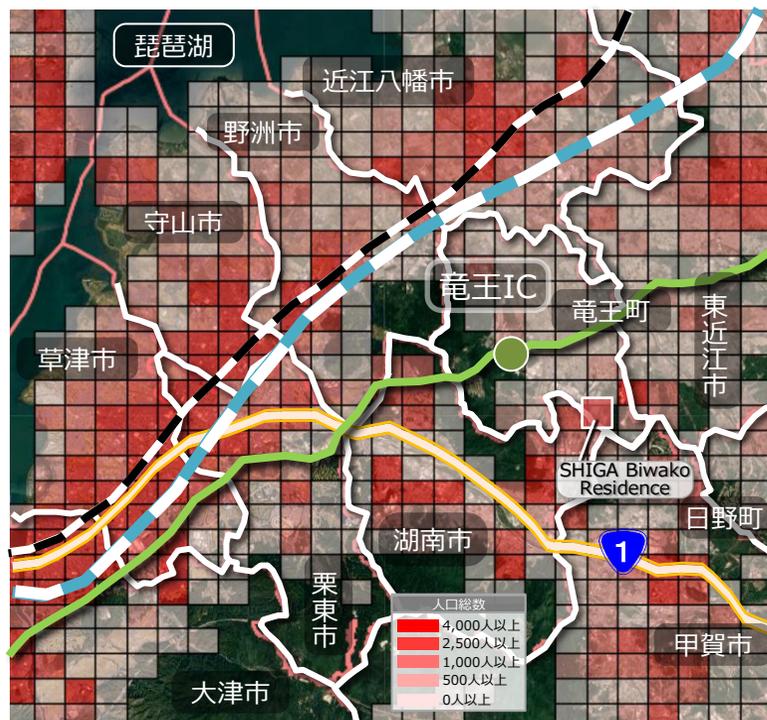
✓ 竜王ICを擁し、三井アウトレットパークがあるなど広域からの集客にも定評  
(出所)大東建託リビング株式会社の公表するいい部屋ネット「街の幸福度 自治体ランキング<滋賀県版>」

## ③ 物件・立地の優位性

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

3. 本物件の立地は、湖南市の人口集積地に隣接し、竜王町と湖南市に跨り大型工場が集積しており、それを支える街に人口が集積

- ✓ 産業集積が雇用を生み、近隣に人口が集積し、それがまた産業や人口の集積を促す好循環が期待される地域
- ✓ 竜王町は、製造品出荷額等が高水準であり、多様な分野の産業が地域の経済の安定的な成長に繋がっているものと考えられる



## ② 「産業地域」のビジネス需要を取込むホテルをリブランド・リノベーション後に取得

スポンサーブリッジ 既存物件至近  
本投資法人初となるホテルへの投資  
**KOKO HOTEL 静岡**



その他  
(ホテルアセット)

取得価格  
**20.8億円**

鑑定NOI利回り  
**5.5%**

鑑定評価額  
**20.9億円**

### 取得のポイント

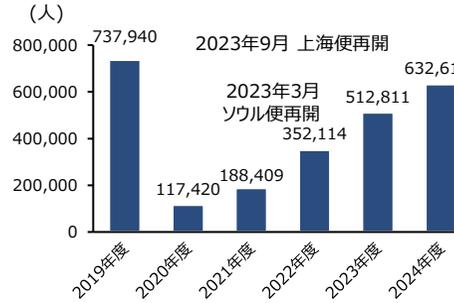
#### ① エリアの優位性

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



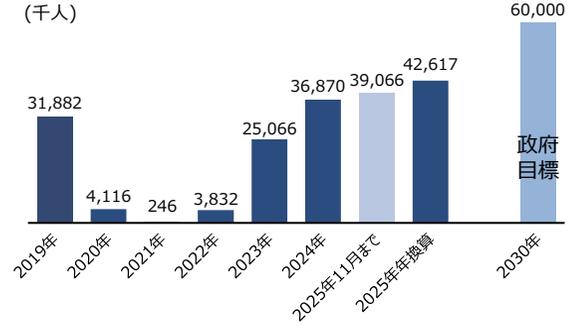
所在地	静岡県静岡市葵区七間町	テナント数 / 室数 / 駐車場	3テナント / 186室 / 30台
敷地 / 延床面積	1,078.02㎡ / 6,379.87㎡	築年	1987年1月
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	稼働率	100%

#### <富士山静岡空港の搭乗者数>



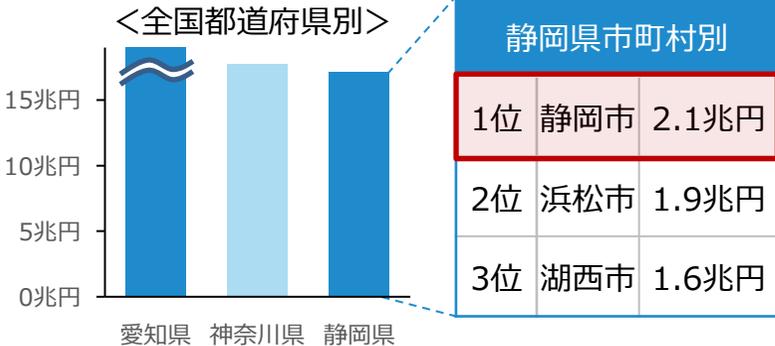
(出所)富士山静岡空港の公表する「富士山静岡空港の利用状況」より本資産運用会社が作成

#### <訪日外客数推移と政府目標>



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

#### 製造品出荷額等のランキング



(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成



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

#### ■ 伝統と新しい街づくりの双方を兼ね備えたエリア

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

## ②「産業地域」のビジネス需要を取込むホテルをリブランド・リノベーション後に取得

### ②テナントの優位性

- 1.テナントは、KOKO HOTELシリーズを全国展開するホテルオペレーター
- 2.賃貸借契約は、安定的な利回り確保のため、固定賃料に変更される予定だが、経済変動等で賃料が不相応になった場合は、協議での賃料改定も可能

### ③物件・立地の優位性

- 1.本物件はヨシコンが2018年に取得し、バリューアップの上、2023年8月にリブランドオープン
- 2.『とことん静岡』をテーマに静岡由来の武将や富士山、茶畑のデザインを客室や館内に採用
- 3.静岡駅から1km範囲では39件の宿泊施設が存在するが、大浴場を完備する施設は7件と少なく(2025年12月時点)、優位性を確保
- 4.静岡市プラモデル化計画のプラモデル由来のデザインで街づくりに参加しながら、デザインやプラモデルに没頭できるモデラールームも設置

#### <計画ロゴ>



#### 静岡に拠点のあるプラモデル企業・拠点/順不同

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

### <プラモデル出荷額>

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

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

### <本物件周辺のプラモデル由来デザイン>



### <本物件内でプラモデルを製作できるモデラールームのご紹介>

**ホテルでプラモデルを作る・塗装する!?**  
**モデラールーム利用の流れ**

**ホテルでプラモデル?**  
なかなかホテルでプラモデルを作ったり塗装をしたり想像できないかもしれません。そんな想像できないものを用意してみました。

**利用の流れ**

利用券をフロントで購入  
※電話での事前予約を推奨

**宿泊者**: 金額 1,000円(税込)  
利用時間 15:00~25:00  
5:00~10:00

**宿泊者以外**: 金額 2,000円(税込)  
利用時間 15:00~25:00

↓

**9Fモデラールーム**

- ・プロコンBOY FWAプラチナ03ダブルアクション×2
- ・Mr.リアコンプレッサー×2
- ・ペインティングブース(シングルファン)×4基
- ・食器乾燥機×2台

**無料レンタル品**

- ・工具一式  
(ニッパー、平ヤスリ、ピンセット、カッターナイフ、プラスドライバー、マイナスドライバー)
- ・カッティングマット

↓

塗料・うすめ液・筆塗り用筆・その他必要な工具はご持参ください

(注)モデラールームは、本資料の日付現在において本物件において提供されているサービスであり、今後もその提供が継続されることを保証するものではありません。

③メインスポンサーが連携開発する物件とAM会社独自ルートからの住居系アセットを取得

スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

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

15.0億円

鑑定NOI利回り

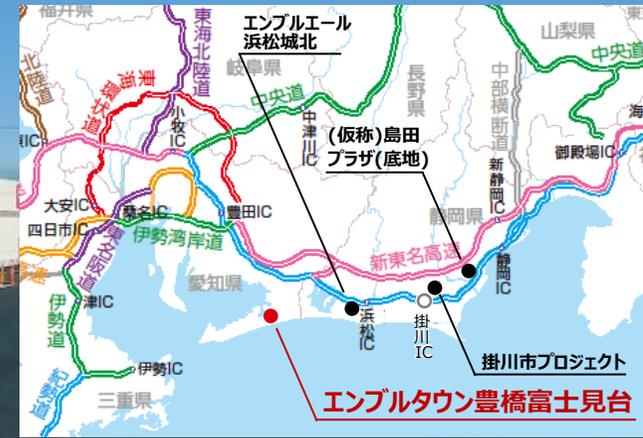
4.7%

鑑定評価額

15.6億円

# エンブルタウン豊橋富士見台

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



所在地	愛知県豊橋市富士見台	テナント数	3テナント
敷地 / 延床面積	13,890.21㎡ / 4,399.98㎡	築年	2024年10月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	稼働率	100.0 %

## 取得のポイント

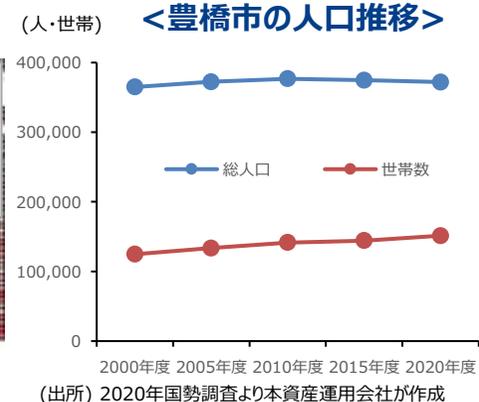
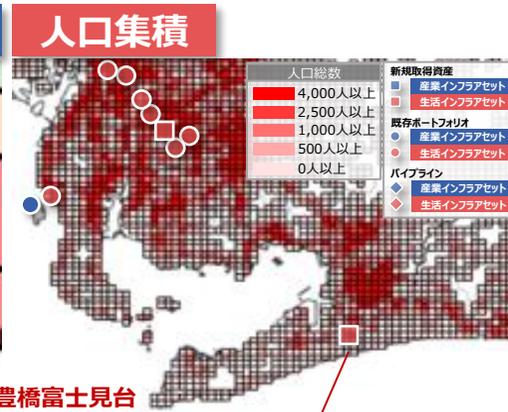
### 1. 豊橋市から田原市にかけて広がる「産業地域」を背景とした生活インフラアセット

(注) (仮称)島田プラザ(底地)及びバイラインについては、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。

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
3位	田原市+豊橋市	3.1兆円
5位	岡崎市	2.5兆円
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



(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

(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

### ③メインスポンサーが連携開発する物件とAM会社独自ルートからの住居系アセットを取得

#### 3. スポンサーがネットワークを活かし、グローバルに展開する自動車系製造業の団地型社宅をCRE提案にて取得

- ✓ 隣接する豊橋市と田原市の製造品出荷額等は合計で約3.1兆円と一大経済圏を形成
- ✓ 渥美半島には、トヨタの基幹工場である田原工場を中心に、トヨタグループの大規模工場が点在
- ✓ 豊橋駅を核としながら、豊橋市、田原市の「産業地域」を支えるベッドタウンが存在し、当物件はその一部を構成

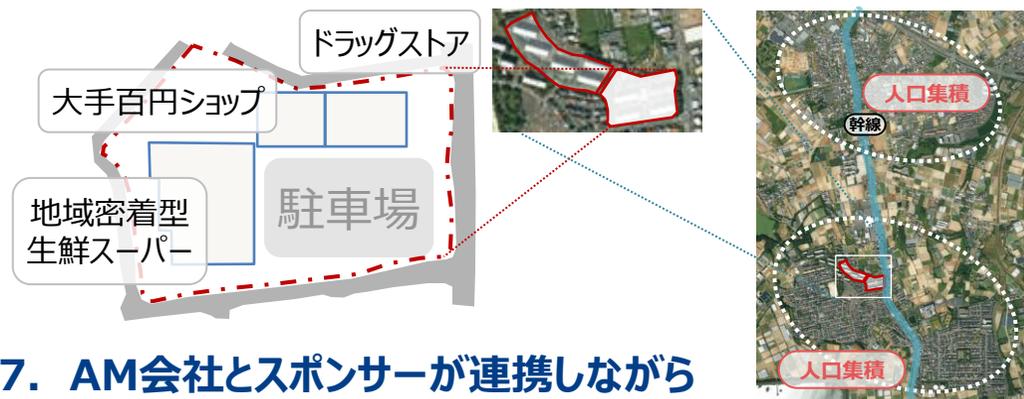
#### 4. スポンサー企業が土地を取得し、一部を宅地分譲しながら、地域の幹線沿いのまとまった土地を生活インフラアセットとして開発

- ✓ スポンサーは、老朽化した団地を全て撤去しながら、二つのエリアに分割し、一部を宅地分譲し、幹線沿いの大規模敷地を配送・販売型のアセットとして開発



#### 5. ML契約はパス・スルー型だが、エンドテナント契約では3年毎に賃料改定協議条項あり、協議での賃料改定でインフレ対応が可能

#### 6. エンドテナントは、地域の生活インフラたる生鮮食料品を中心にカテゴリキラーを集め、地域の生活に密着



#### 7. AM会社とスポンサーが連携しながらパートナーを含め役割分担し開発



③メインスポンサーが連携開発する物件とAM会社独自ルートからの住居系アセットを取得

既存物件至近 AM会社独自ルート

生活インフラアセット  
住居系アセット

名古屋七条エンブルコート

取得価格  
8.6億円

鑑定評価額  
10.5億円

鑑定NOI利回り  
5.6%



所在地	愛知県名古屋市南区七条町	戸数 / 駐車場	100戸 / 33台
敷地 / 延床面積	2,098.00㎡ / 2,502.62㎡	築年	2020年1月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	稼働率	84.0%

既存物件至近 AM会社独自ルート

生活インフラアセット  
住居系アセット

知立牛田エンブルコート

取得価格  
10.5億円

鑑定評価額  
10.7億円

鑑定NOI利回り  
5.3%

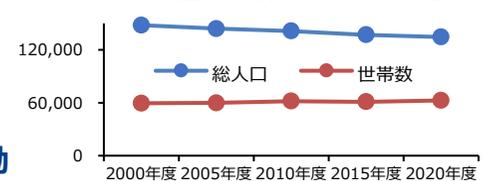


所在地	愛知県知立市牛田町	戸数 / 駐車場	115戸 / 76台
敷地 / 延床面積	3,663.88㎡ / 3,041.14㎡	築年	2008年1月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	稼働率	97.4%

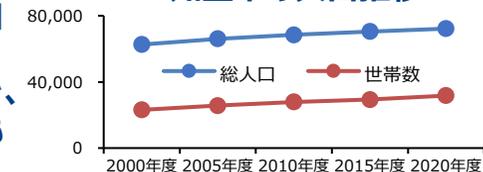
取得のポイント

1. 大手特殊鋼、大手重工業メーカーの工場などの産業集積を背景に人口が集積
2. 竜宮ICが付近にあり、自動車でのアクセスが良好
3. 名古屋鉄道常滑線「大江」駅より徒歩18分
4. 2020年1月竣工と築浅で、物件としての競争優位性も高い

(人・世帯) <名古屋市南区の人口推移>



(人・世帯) <知立市の人口推移>



(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. 付近には、自動車部品工場や物流施設が立地しており、勤務者向けの需要が期待できる
3. 名古屋鉄道名古屋本線「牛田」駅より徒歩8分
4. 国道1号線沿いで牛田ICの至近に立地し、自動車でのアクセスも良好

④賃料ギャップを埋める内部成長とインフレ対応を見据えつつ利回り感にも目配りした投資戦略

マルチテナント型の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インフレ対応アセットでポートフォリオの約98%をカバー／契約年数が長くとも利回り妙味あればバランス投資し分配金水準に配慮

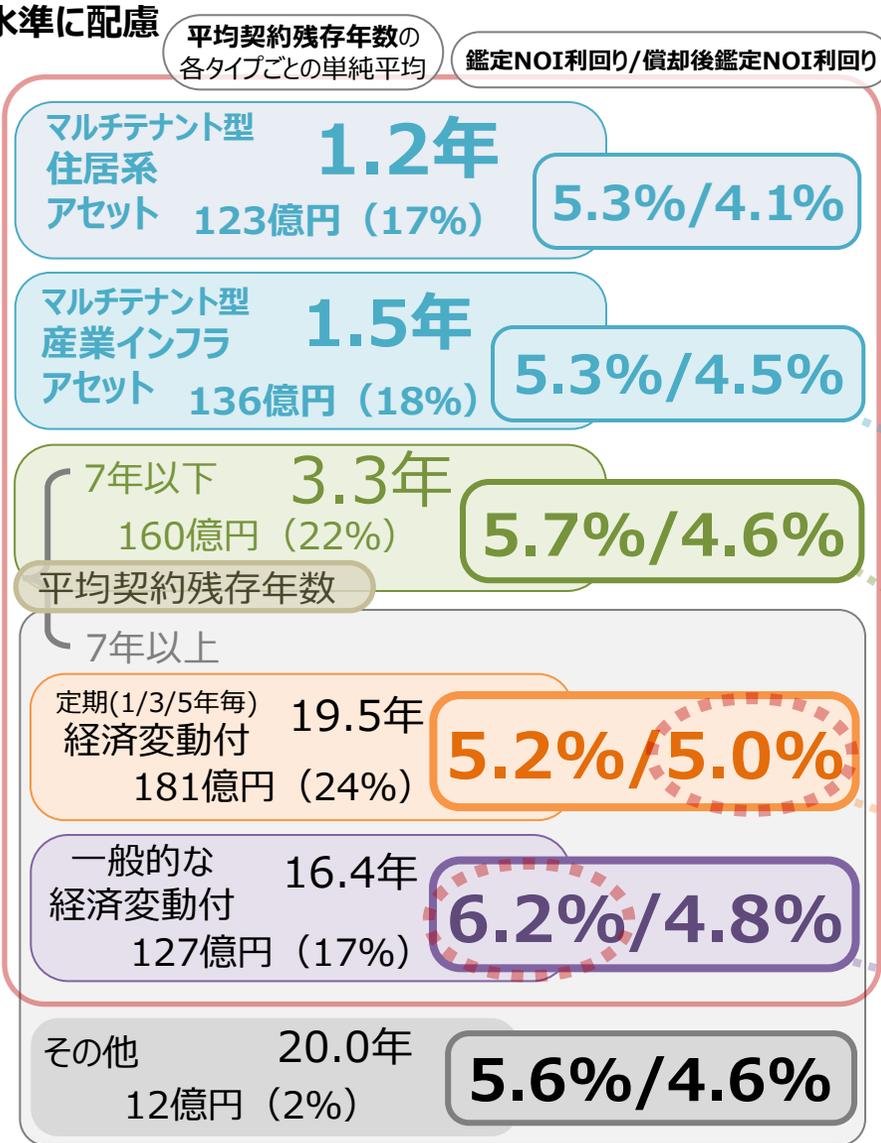
**インフレに  
先行/追随**

マルチテナント  
アセット  
テナント数  
10件以上

ポートフォ  
リオ全体  
742億円  
(100%)

少数/シングル  
テナントアセット  
テナント数  
7件以下

**インフレ対応に  
時間必要だが、  
利回り感に妙味**



多数のテナントを抱え高回転で相場に先行/追随しやすい

**インフレ選好アセット**  
259億円 (35%)

**短期契約アセット**  
420億円 (57%)

**インフレ追随アセット**  
601億円 (81%)

**インフレ対応アセット**  
729億円 (98%)

テナント数/平均契約残存年数	物件タイプ
33-178 (平均64) /0.9-3.0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
84-112 (平均98) /0.4-0.8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
10-21 (平均15) /0.8-1.9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1) /1.0-5.6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)
	産業・ビジネスアセット
1-7 (平均3) /13-29年	底地アセット(生活圈配送・販売型)
	その他アセット(生活圈配送・販売型)
	底地アセット(産業インフラ型)
	その他アセット(生活圈配送・販売型)
	その他(ホテルアセット) (186室)
	ML型住居系アセット(800戸)
	ML型住居系アセット(112戸)
1-3 (平均1) /9.4-27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)

\* 赤字は新規取得資産

**memo**

## Section 6

---

### 今後の成長戦略

# トヨタホームがスポンサーに参画予定、東海道地域におけるリレーションを深化

1. トヨタホームがAM会社の4%持分をメインスポンサーのヨシコンから取得予定
2. 本投資法人及びAM会社とスポンサーサポート契約を締結
3. SHIGA Biwako Residenceのパイプライン供給をはじめ、本投資法人とWIN-WINの関係を構築



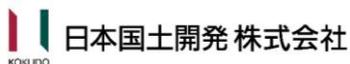
様々なエリアやアセットタイプの開発を手掛けるトヨタホーム

## 産業系

木内建設株式会社



〈メインスポンサー〉  
ヨシコン株式会社



トヨタホームが東海道リートの新スポンサーに参画予定

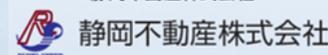
TOYOTA HOME

## 金融・不動産系

株式会社静岡銀行



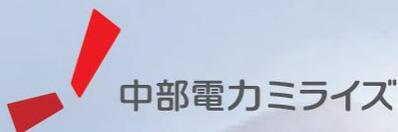
静岡不動産株式会社



産業地域たる東海道地域を  
支えてきたスポンサー

## インフラ系

中部電力ミライズ株式会社



静岡ガス株式会社



鈴与株式会社



清和海運株式会社



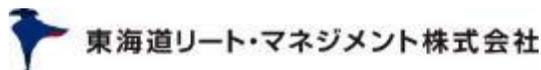
## 物流系

# 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



# 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



**スポンサー連携**

Suzuyo 清和海运株式会社 日本国土開発株式会社 中部電力株式会社 TOYOTA HOME 木内建設株式会社 SHIZGAS 静岡ガス 静岡銀行 静岡不動産株式会社 東海道リート・マネジメント株式会社

YOSHICON

東海道リート・マネジメント株式会社

産業インフラアセット

**スポンサー独自ルート**

取得済 葵タワー

**CRE提案**

パイプライン 掛川市プロジェクト

取得済 静岡マシヤード(底地)

**AM会社が主体的に関与するスポンサーとの連携開発**

取得済 エンブルエール草薙駅前

取得済 エンブルエール草薙

取得済 清水町配送・販売センター

取得済 エンブルエール浜松城北

取得済 エンブルタウン豊橋富士見台

取得済 SHIGA Biwako Residence

PO取得資産

PO取得予定資産

生活インフラアセット

**スポンサーブリッジSPC**

取得済 いなへろロジスティクスセンター

取得済 ミッドビルディング四日市

取得済 セントレアロジスティクスセンター

**AM会社とスポンサーがソーシングとブリッジSPC組成で連携**

取得済 ロイヤルパークス千種

取得済 浜松プラザ(底地)

**AM会社独自ルート**

取得済 開成町インダストリアルセンター(底地)

取得済 松阪ロジスティクスセンター

取得済 各務原インダストリアルセンター(底地)

取得済 Uni E'meal 三重大学前

PO取得資産

取得済 住居系アセット

PO取得資産

KOKO HOTEL 静岡

(注) 本資料の日付現在、パイプラインについて、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。

その他

# 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

生活インフラアセット

## エンブルエール浜松城北

住居系アセット



イメージ図

所在地	静岡県浜松市
土地面積	2,664.45㎡



### 物件のポイント

#### 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. 産業を支える大学等学術機関も多数集積
3. 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 常葉大学 (浜松キャンパス)
	工学部	2,344人	
	大学院	1,015人	
浜松学院大学 (徒歩14分)	地域共創学科	204人	専門学校東海工科 自動車大学校
	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	デザインテクノロジー 専門学校
	デザイン学部 大学院	486人 41人	

2024年5月1日時点

#### ②テナントの優位性

1. 全国の18歳人口の約108万人のうち大学入学者数は約50万人であり、進学率は増加傾向
2. オペレーターの2025年の管理戸数は9.9万戸であり、毎年の入替を含めた契約数は3.3万戸程度と需給はひっ迫
3. 本物件は学生やその保護者に人気のある食事付き学生マンション
4. 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

#### 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. 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

**スポンサー開発物件**

**CRE提案**

**産業インフラアセット**

## 掛川市プロジェクト

物流アセット



**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

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

**連携開発**

**AM会社独自ルート**

**産業インフラアセット**

## (仮称) 三重嬉野倉庫Ⅱ

物流アセット

**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**

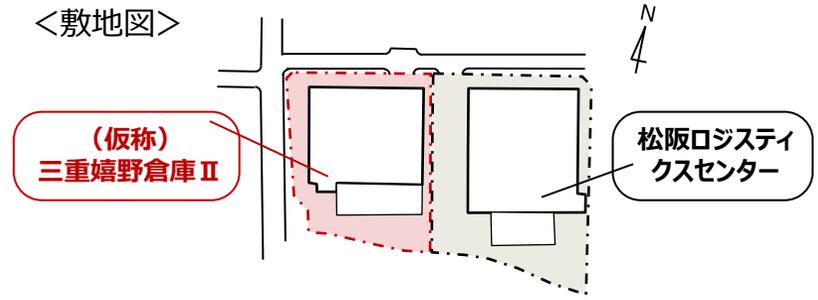
- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| (1) 優先交渉権取得先 | 株式会社川崎ホールディングス        |
| (2) 優先交渉権取得日 | 2023年9月15日            |
| (3) 物件名称     | (仮称) 三重嬉野倉庫Ⅱ          |
| (4) 優先交渉期間   | 2023年9月15日から2030年3月末日 |

**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㎡          |



**<敷地図>**



(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。

# 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資産規模2,000億円を目指す

## 第三者物件が747億円のうち約8割

AM会社独自ルート

570億円

+

AM会社独自ルート

(第三者物件)

197億円

+

AM会社独自ルート

(スポンサーブリッジ)

372億円

スポンサー開発物件

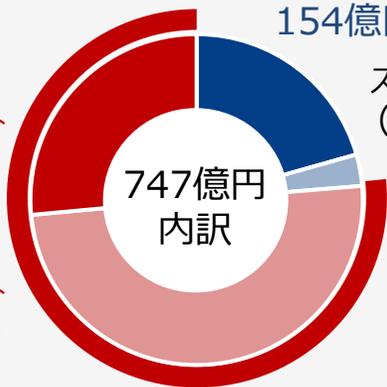
154億円

スポンサールート

(第三者物件)

23億円

747億円  
内訳



パイプライン+  
第三者物件で  
1,000億円目標  
へ視界は良好

パイプライン拡大+  
第三者物件で目標の  
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

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  
を強化

303億円

747億円

1,000億円  
中期目標

2,000億円  
中長期目標

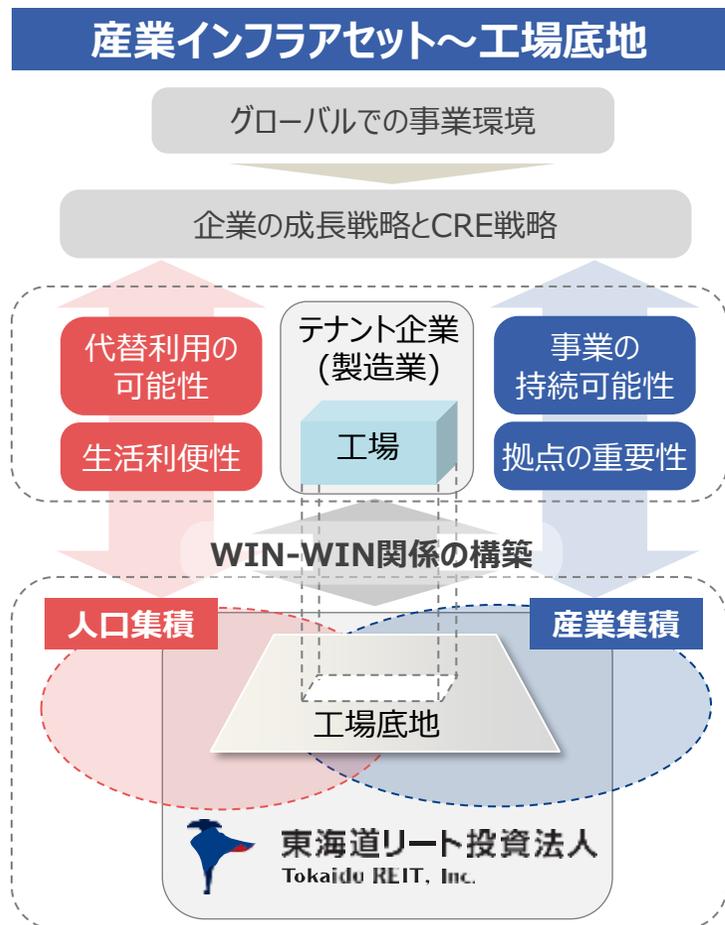
IPO時

本取組み後

# 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. 米中のデカップリングや製造業の国内回帰、東証の資本効率改善要請等から、CREによる投資機会は高まる
2. セール&リースバックで本投資法人は工場底地を取得し、売主はROE向上に繋がるためWIN-WINの関係性
3. 企業の持続可能性や代替テナントの可能性を考慮して運用

**memo**

# 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



# 資産運用会社／投資法人の投資主について（2026年1月末時点）

## 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%

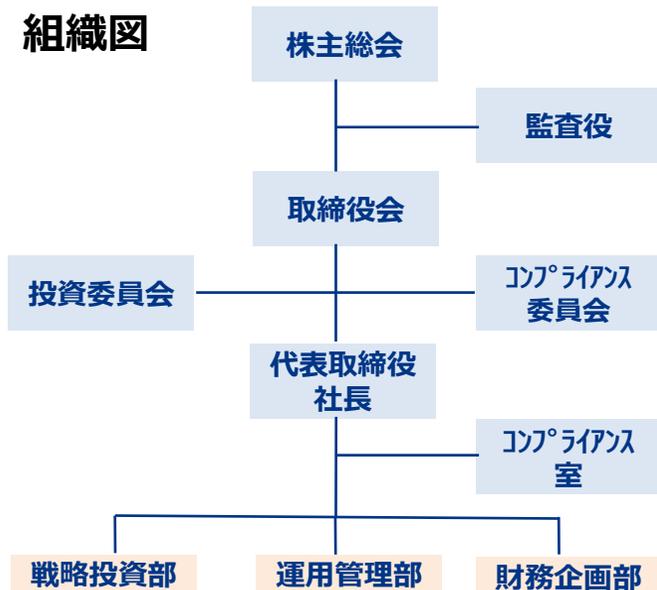
## 投資口数ベース ※総投資口数：316,883口



## 投資主数ベース ※総投資主数：18,850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	18,391	1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	33,785	10.6%	
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）	29,463	9.2%	
	地方銀行	3 ヨシコン株式会社	22,428	7.0%	
	信用金庫・その他	4 野村信託銀行株式会社（投信口）	13,053	4.1%	
	生損保・証券会社	5 株式会社孫の手倶楽部	5,500	1.7%	
	合計	45	6 個人	4,657	1.4%
その他国内法人	314	7 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,143	0.9%	
外国法人・外国個人	100	8 個人	2,598	0.8%	
		9 株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.6%	
合計	18,850	10 沼津信用金庫	1,979	0.6%	
			<b>合計</b>	<b>118,606</b>	<b>37.4%</b>

(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 | 損益計算書及びキャッシュフロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日		自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1 2,236,312		※1 2,247,000	
その他賃貸事業収入	※1 48,255		※1 48,038	
不動産等売却益	※2 21,529		※2 21,274	
営業収益合計	2,306,097		2,316,313	
営業費用				
賃貸事業費用	※1 736,127		※1 763,150	
資産運用報酬	117,209		150,650	
資産保管手数料	2,754		2,827	
一般事務委託手数料	18,870		21,570	
役員報酬	2,400		2,400	
会計監査人報酬	8,640		10,110	
その他営業費用	51,325		63,244	
営業費用合計	937,327		1,013,953	
営業利益	1,368,770		1,302,360	
営業外収益				
受取利息	1,492		3,352	
未払分配金除斥益	504		118	
還付加算金	10		—	
営業外収益合計	2,006		3,471	
営業外費用				
支払利息	199,635		209,731	
融資関連費用	87,641		29,613	
投資口交付費償却	11,718		11,718	
営業外費用合計	298,994		251,063	
経常利益	1,071,782		1,054,768	
税引前当期純利益	1,071,782		1,054,768	
法人税、住民税及び事業税	826		862	
法人税等調整額	3		△1	
法人税等合計	830		861	
当期純利益	1,070,952		1,053,907	
前期繰越利益	167		54	
当期末処分利益	1,071,119		1,053,962	



(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日		自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,071,782		1,054,768	
減価償却費	241,216		247,301	
投資口交付費償却	11,718		11,718	
受取利息	△1,492		△3,352	
未払分配金除斥益	△504		△118	
支払利息	199,635		209,731	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,487		3,983	
前払費用の増減額 (△は増加)	3,326		△26,600	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△6,243		20,352	
有形固定資産の売却による減少額	580,188		556,699	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△46,576		72,071	
未払金の増減額 (△は減少)	△6,066		48,676	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	69,728		△34,030	
前受金の増減額 (△は減少)	27,481		△2,538	
預り金の増減額 (△は減少)	1,973		△5,021	
その他	△198		△749	
小計	2,142,481		2,152,891	
利息の受取額	1,492		3,352	
利息の支払額	△200,497		△206,812	
法人税等の支払額	△857		△598	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,942,619		1,948,833	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△649,520		△10,537	
信託有形固定資産の取得による支出	△6,985,012		△1,332,394	
投資有価証券の取得による支出	—		△503,750	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,879		△6,181	
預り敷金及び保証金の受入による収入	31,971		—	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△9,506		△6,187	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,517		20,078	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,531,429		△1,838,972	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△1,650,000		△200,000	
長期借入れによる収入	7,991,000		200,000	
長期借入金の返済による支出	△2,600,000		—	
投資口の発行による収入	3,706,066		—	
投資口交付費の支出	△32,957		—	
分配金の支払額	△928,068		△1,070,722	
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,486,040		△1,070,722	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	897,230		△960,861	
現金及び現金同等物の期首残高	3,360,551		4,257,782	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,257,782		※1 3,296,921	

## 財務諸表 | 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,805,022	878,403
信託現金及び信託預金	2,452,759	2,418,517
営業未収入金	70,279	66,296
前払費用	84,038	110,639
その他	72	568
流動資産合計	4,412,173	3,474,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,841,847	1,519,067
減価償却累計額	△122,255	△100,708
建物(純額)	1,719,592	1,418,359
構築物	67,507	65,467
減価償却累計額	△3,173	△3,581
構築物(純額)	64,334	61,886
工具、器具及び備品	7,682	7,140
減価償却累計額	△1,280	△1,274
工具、器具及び備品(純額)	6,401	5,866
土地	4,763,071	4,517,206
建設仮勘定	206	206
信託建物	16,464,744	17,248,820
減価償却累計額	△1,154,802	△1,368,794
信託建物(純額)	15,309,941	15,880,026
信託構築物	388,186	405,008
減価償却累計額	△41,865	△49,666
信託構築物(純額)	346,321	355,342
信託工具、器具及び備品	80,497	84,964
減価償却累計額	△26,150	△33,095
信託工具、器具及び備品(純額)	54,346	51,868
信託土地	38,722,703	39,186,272
有形固定資産合計	60,986,918	61,477,034
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	—	503,750
長期前払費用	53,261	32,908
差入敷金及び保証金	330,035	330,035
繰延税金資産	10	12
投資その他の資産合計	383,306	866,706
固定資産合計	63,446,769	64,420,285
繰延資産		
投資口交付費	38,248	26,530
繰延資産合計	38,248	26,530
資産合計	67,897,192	67,921,241

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	205,155	228,412
短期借入金	200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	11,700,000
未払金	149,069	197,969
未払法人税等	670	681
未払消費税等	70,456	36,426
未払費用	11,433	14,351
前受金	303,500	300,962
預り金	6,496	1,474
流動負債合計	6,546,783	12,480,279
固定負債		
長期借入金	26,891,000	20,991,000
預り敷金及び保証金	202,949	196,768
信託預り敷金及び保証金	1,054,857	1,068,749
固定負債合計	28,148,807	22,256,517
負債合計	34,695,590	34,736,796
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,130,482	32,130,482
剰余金		
当期末処分利益	1,071,119	1,053,962
剰余金合計	1,071,119	1,053,962
投資主資本合計	33,201,601	33,184,444
純資産合計	※1 33,201,601	※1 33,184,444
負債純資産合計	67,897,192	67,921,241

財務諸表は決算短信からの転記になります。「※」の詳細については決算短信をご参照ください。

## ポートフォリオ一覧及び物件別鑑定評価の状況①

アセット 分類	物件名	取得価格 (注1)	鑑定評価額 (百万円)			帳簿価格 (百万円) (注2)	第9期末 含み益 (百万円) (注2)	還元利回り			鑑定会社
			第8期末 (前回)	第9期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
物流 アセット	いなペロジスティクスセンター	6,230	7,880	7,880	0	6,343	1,536	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	755	1	696	58	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	11,800	100	10,909	890	4.5%	4.5%	-	(株)谷澤総合鑑定所
産業・ビジネスア セット	ミッドビルディング四日市	1,620	1,850	1,860	10	1,710	149	5.1%	5.1%	-	大和不動産鑑定(株)
	葵タワー	2,300	2,420	2,420	0	2,313	106	4.8%	4.8%	-	(株)谷澤総合鑑定所
	AIG京都ビル	1,510	1,530	1,550	20	1,608	▲ 58	4.0%	4.0%	-	大和不動産鑑定(株)
底地アセット (産業インフラ 型)	静岡マシヤード (底地) (注3)	600	728	729	1	612	116	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	0	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) (注3)	580	620	621	1	620	0	6.0%	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	1,740	30	1,756	▲ 16	- (注4)	- (注4)	-	JLL森井鑑定(株)
住居系アセット	ロイヤルパークス千種 (注5)	4,400	4,780	4,780	0	4,451	328	4.0%	4.0%	-	(株)谷澤総合鑑定所
	エンブルエール草薙駅前	2,000	2,190	2,200	10	1,986	213	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	0	750	259	4.8%	4.8%	-	JLL森井鑑定(株)
	ソシオ安城東栄町B棟	683	774	774	0	763	10	4.9%	4.9%	-	日本ヴァリュアーズ(株)
	プレミアムキャッスル小牧中央	500	519	519	0	542	▲ 23	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	0	546	6	4.5%	4.5%	-	日本ヴァリュアーズ(株)
	ソシオ刈谷今岡町	1,134	1,180	1,180	0	1,194	▲ 14	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	525	▲ 9	545	▲ 20	4.7%	4.7%	-	日本ヴァリュアーズ(株)
プレミアムキャッスル鳴海	655	713	713	0	698	14	4.5%	4.5%	-	日本ヴァリュアーズ(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9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) 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

アセット 分類	物件名	取得価格 (注1)	鑑定評価額 (百万円)			帳簿価格 (百万円) (注2)	第9期末 含み益 (百万円) (注2)	還元利回り			鑑定会社
			第8期末 (前回)	第9期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
住居系アセット	プレミアムキャッスル有松	565	586	586	0	611	▲ 25	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	0	1,083	56	3.9%	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	623	624	1	580	43	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	2,100	0	2,166	▲ 66	4.6%	4.6%	-	(株)立地評価研究所
	エンブルール常滑新開町	1,070	1,090	1,090	0	1,179	▲ 89	4.6%	4.6%	-	(株)立地評価研究所
	四日市エンブルコート	670	679	679	0	709	▲ 30	4.6%	4.6%	-	(株)立地評価研究所
	古出来エンブルコート	900	911	911	0	944	▲ 33	4.0%	4.0%	-	(株)立地評価研究所
	Uni E'meal三重大学前	960	980	980	0	1,052	▲ 72	4.9%	4.9%	-	JLL森井鑑定(株)
底地アセット (生活圈配送・ 販売型)	浜松プラザ (底地)	11,950	12,500	12,500	0	12,266	233	4.7%	4.7%	-	大和不動産鑑定(株)
その他アセット (生活圈配送・ 販売型)	清水町配送・販売センター	3,100	3,390	3,400	10	3,087	312	5.6%	5.6%	-	(株)谷澤総合鑑定所
<b>合計</b>		<b>61,286</b>	<b>67,234</b>	<b>67,409</b>	<b>175</b>	<b>63,553</b>	<b>3,855</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.7%</b>	<b>-</b>	

(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9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）

## 第9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
	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	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
ミッドビルディング四日市	1	0	1	0	0	0	18	0	18	0	0	0	2	12
ロイヤルパークス千種	16	7	9	0	58	0	2	1	1	0	1	0	12	2
エンブルエール草薙駅前	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
プレミアムキャッスル小牧中央	3	2	0	1	8	▲ 2	5	0	5	0	0	0	3	5
プレミアムキャッスル豊山	5	5	0	0	5	0	9	0	9	0	0	0	5	3
プレミアムキャッスル鳴海	4	3	1	0	3	0	5	0	5	0	0	0	3	3
プレミアムキャッスル有松	2	2	0	0	2	0	5	0	5	0	0	0	2	2
プレミアムキャッスル鶴舞	5	3	1	1	9	▲ 5	7	0	7	0	0	0	4	4
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	4	4	0	0	5	0	6	0	6	0	0	0	4	4
四日市エンブルコート	3	3	0	0	7	0	6	0	6	0	0	0	2	2
古出来エンブルコート	2	2	0	0	6	0	9	0	9	0	0	0	3	3
Uni E'meal 三重大学前	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浜松プラザ（底地）	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
<b>合計</b>	<b>51</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>103</b>	<b>▲ 7</b>	<b>74</b>	<b>1</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>2.9</b>

（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。

## 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	静岡マシンヤード (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(m <sup>2</sup> )	102,038.46 m <sup>2</sup>	6,708.07 m <sup>2</sup>	24,865.82 m <sup>2</sup>	1,025.94 m <sup>2</sup>	4,923.89 m <sup>2</sup>	633.44 m <sup>2</sup>	6,219.80 m <sup>2</sup>	30,728.00 m <sup>2</sup>
延床面積(m <sup>2</sup> )	104,224.73m <sup>2</sup> (注1) 7,061.60m <sup>2</sup> (注2)	3,018.52 m <sup>2</sup>	73,995.95 m <sup>2</sup>	5,165.48 m <sup>2</sup>	42,532.27m <sup>2</sup> (2,858.50m <sup>2</sup> )(注3)	3,953.55 m <sup>2</sup>	-	-
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%	96.6%	96.1%	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9期末鑑定評価額(百万円)	7,880	755	11,800	1,860	2,420	1,550	729	1,790
プロパティ・マネジメント会社	シービーアールイー(株)	(株)JPM	シービーアールイー(株)	東京キャピタルマネジメント(株)	ヨシコン(株)	シービーアールイー(株)	ヨシコン(株)	クラブ・アドバイザーズ(株)
PML値(%)	2.4	4.3	1.2	7.4	10.2	10.7	-	-
運用資産日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収支(千円)								
貸室賃料・共益費			390,141	67,221	88,198	45,259		
その他収入			21,755	8,082	0	11,547		
賃貸事業収入合計			411,897	75,304	88,198	56,807		
管理委託費			21,779	7,953	11,838	7,704		
公租公課			51,258	3,982	8,226	5,580		
水道光熱費	非開示(注4)	非開示(注4)	22,079	7,784	4,651	8,306	非開示(注4)	非開示(注4)
修繕費			10,083	8,199	835	170		
保険料			3,652	612	867	510		
信託報酬			500	325	0	0		
その他賃貸事業費用			3,404	321	392	609		
賃貸事業費用合計			112,756	29,179	26,812	22,880		
NOI	291,521	16,812	299,140	46,124	61,385	33,926	17,776	37,902
減価償却費	41,688	6,276	39,757	14,783	5,220	3,320	0	0
賃貸事業損益	249,832	10,535	259,383	31,340	56,164	30,606	17,776	37,902

(注1) 倉庫1・事務所  
(注2) 倉庫2(注3) 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2,858.50m<sup>2</sup>です。

(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。

## 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	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	プレミアムキャッスル豊山
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	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
敷地面積(m <sup>2</sup> )	11,218.32	21,732.53	6,905.70	3,070.99	1,641.26	1,349.69	365.46	1,822.00
延床面積(m <sup>2</sup> )	-	-	17,469.21	6,486.26	2,908.12	2,296.40	1,504.23	1,816.13
建築時期	-	-	2007年11月29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
期末稼働率(%)	100.0%	100.0%	98.8%	99.0%	100.0%	100.0%	97.8%	96.6%
取得価格(百万円)	580	1,595	4,400	2,000	750	683	500	510
第9期末鑑定評価額(百万円)	621	1,740	4,780	2,200	1,010	774	519	553
プロパティ・マネジメント会社	ジョンズラングザール株式会社	クラブ・アドバイザーズ(株)	(株)リオ・コンサルティング	ヨシコン(株)	ヨシコン(株)	(株)長谷工ライブネット	(株)ミニテック	(株)ミニテック
PML値(%)	-	-	4.0	10.5	14.9	6.2	2.4	2.6
運用資産日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収支(千円)								
貸室賃料・共益費			184,434	75,150	33,653	25,098	16,730	18,546
その他収入			15,883	1,483	548	480	779	1,828
賃貸事業収入合計			200,317	76,633	34,202	25,578	17,509	20,374
管理委託費			12,864	9,302	4,839	1,571	1,467	1,850
公租公課			12,069	6,963	3,046	1,786	1,692	1,874
水道光熱費	非開示(注1)	非開示(注1)	1,864	830	585	1,386	636	792
修繕費			2,970	81	0	238	348	640
保険料			1,294	536	253	203	138	160
信託報酬			400	275	275	0	250	250
その他賃貸事業費用			38,111	5	7	0	400	745
賃貸事業費用合計			69,574	17,993	9,006	5,186	4,933	6,314
NOI	20,170	31,667	130,743	58,639	25,195	20,392	12,575	14,060
減価償却費	0	0	36,084	16,626	6,767	3,011	4,304	2,429
賃貸事業損益	20,170	31,667	94,659	42,012	18,427	17,381	8,271	11,630

(注1) 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	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・瑠璃光 イースト・ウエスト	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟
外觀写真							
所在地	愛知県刈谷市	愛知県安城市	愛知県名古屋市中区	愛知県名古屋市中区	愛知県名古屋市中区	愛知県名古屋市中区	愛知県刈谷市
敷地面積(m <sup>2</sup> )	1,786.28	640.23	1,348.96	943.16	470.76	1,467.76	3,703.78
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,178.83	1,475.41	1,722.96	1,749.19	2,839.55	874.13	2,692.69
建築時期	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	2006年12月4日
期末稼働率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	94.9%	100.0%	100.0%
取得価格(百万円)	1,134	510	655	565	1,020	544	2,080
第9期末鑑定評価額(百万円)	1,180	525	713	586	1,140	624	2,100
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット	(株)ミニテック	(株)ミニテック	(株)ミニテック	(株)ミニテック	(株)ミニテック	(株)長谷エライブネット
PML値(%)	5.9	5.2	2.9	4.2	4.2	3.7	4.0
運用資産日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収支(千円)							
貸室賃料・共益費	33,516	16,723	21,319	18,275	29,665	17,564	61,450
その他収入	1,075	546	1,824	1,541	1,518	1,611	5,019
賃貸事業収入合計	<b>34,591</b>	<b>17,269</b>	<b>23,143</b>	<b>19,817</b>	<b>31,184</b>	<b>19,176</b>	<b>66,470</b>
管理委託費	1,791	1,274	1,684	1,551	2,235	2,043	4,768
公租公課	1,917	1,698	2,325	2,108	2,555	1,892	0
水道光熱費	1,103	220	211	179	295	163	3,997
修繕費	393	0	616	40	750	557	1,155
保険料	231	131	151	164	238	148	545
信託報酬	400	250	250	250	250	250	450
その他賃貸事業費用	18	5	775	771	960	1,146	31
賃貸事業費用合計	<b>5,855</b>	<b>3,579</b>	<b>6,015</b>	<b>5,067</b>	<b>7,286</b>	<b>6,202</b>	<b>10,949</b>
NOI	<b>28,736</b>	<b>13,690</b>	<b>17,128</b>	<b>14,749</b>	<b>23,897</b>	<b>12,974</b>	<b>55,520</b>
減価償却費	6,413	2,570	3,060	3,831	3,010	1,877	5,122
賃貸事業損益	22,322	11,120	14,068	10,918	20,887	11,096	50,397

## 物件別個別収支一覧④

物件名	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	Uni E'meal 三重大学前	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	愛知県常滑市	三重県四日市市	愛知県名古屋市中区	三重県津市	静岡県浜松市	静岡県駿東郡清水町	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	4,482.10	558.00	498.69	2,332.44	135,794.28	15,558.55	
延床面積(m <sup>2</sup> )	3,398.30	2,824.29	2,078.22	3,524.70	11,070.81(注1) 158.98(注2)	8,895.08	
建築時期	2020年3月2日	2003年3月27日	2020年3月9日	2022年1月19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%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	
取得価格(百万円)	1,070	670	900	960	11,950	3,100	
第9期末鑑定評価額(百万円)	1,090	679	911	980	12,500	3,400	
プロパティ・マネジメント会社	ANAアシリティーズ(株)	サムティプロパティマネジメント(株)	サムティプロパティマネジメント(株)	(株)長谷工ライブネット	(株)ザイマックス	ヨシコン(株)	ポートフォリオPML
PML値(%)	9.0	6.8	4.5	6.2	12.1	17.9	2.4
運用資産日数(日)	184	184	184	153	184	184	
賃貸事業収支(千円)							
貸室賃料・共益費	33,360	23,399	25,167		316,441		
その他収入	3,259	2,381	1,502		39,612		
賃貸事業収入合計	36,619	25,780	26,669		356,053		
管理委託費	3,859	1,673	1,228		19,044		
公租公課	0	0	0		29,730		
水道光熱費	826	1,002	254	非開示(注3)	583	非開示(注3)	
修繕費	0	758	690		5,943		
保険料	301	246	220		772		
信託報酬	275	275	400		1,300		
その他賃貸事業費用	576	773	723		560		
賃貸事業費用合計	5,838	4,728	3,517		57,933		第9期末 合計
NOI	30,781	21,051	23,152	23,229	298,119	97,234	1,778,302
減価償却費	7,251	4,071	4,297	7,429	8,736	8,621	246,565
賃貸事業損益	23,530	16,980	18,855	15,800	289,383	88,612	1,531,736

(注1) 赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟  
(注2) 管理棟

(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。

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	<p>原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>


 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		<b>BELS (注1)</b> 5 Stars  <small>この建物のエネルギー消費量 66%削減 2023年12月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</small>	<b>CASBEE</b> 4 Stars  <small>不動産・2024 東海リート・パターニゼン</small> <small>(注2)</small>
産業インフラアセット 物流アセット		<b>BELS</b> 4 Stars  <small>この建物のエネルギー消費量 39%削減 2023年12月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</small>	<b>CASBEE</b> 4 Stars  <small>不動産・2024 東海リート・パターニゼン</small>
産業インフラアセット 産業・ビジネスアセット		<b>BELS</b> 2 Stars  <small>この建物のエネルギー消費量 4%削減 2023年12月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</small>	

(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.