

第10期 決算説明資料 (2026年7月期)

2026年9月17日



第4回公募増資による取得資産



SHIGA Biwako Residence



KOKO HOTEL 静岡



エンブルタウン豊橋富士見台



知立牛田エンブルコート



名古屋七条エンブルコート

産業インフラセット



ミッドビルディング四日市

生活インフラセット



ロイヤルパークス千種

開発に関するスポンサー連携パイプライン (注)



エンブルール浜松城北



掛川市プロジェクト

(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	8
Section 3	第10期新規取得物件	1 8
Section 4	第10期運用状況／財務戦略	3 0
Section 5	今後の成長戦略	3 8
Appendix	本投資法人の特徴／補足説明資料	4 6

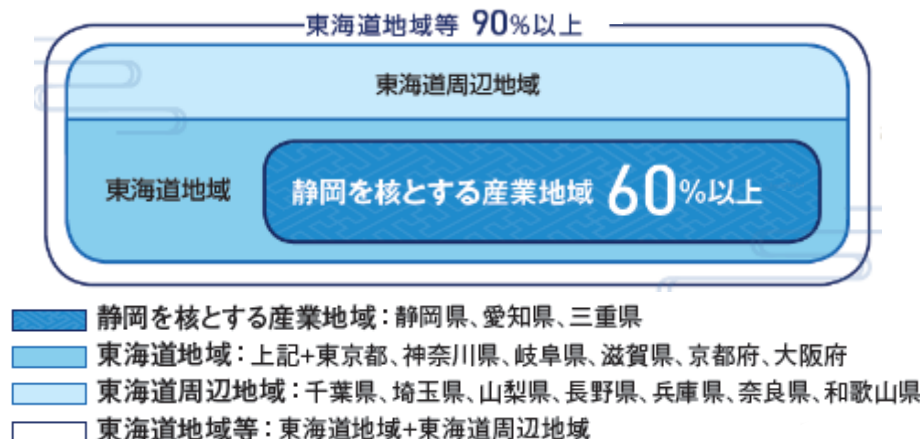
Section 1

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

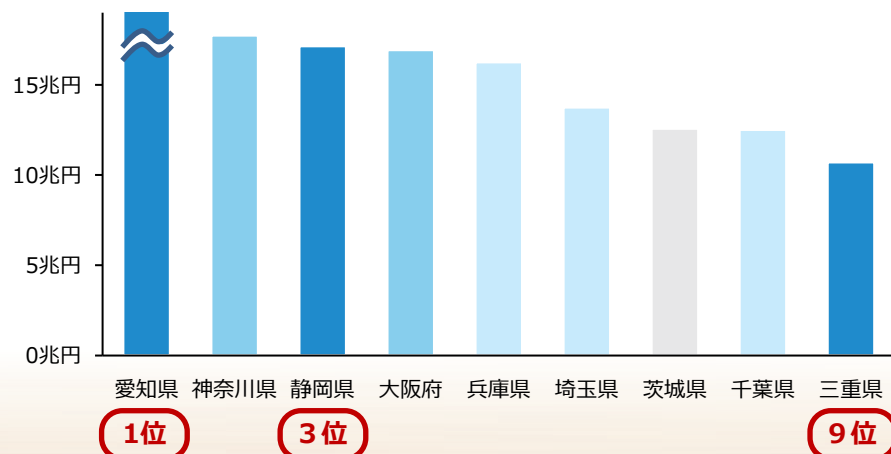
1. 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資の継続

「産業地域」である東海道地域等への投資



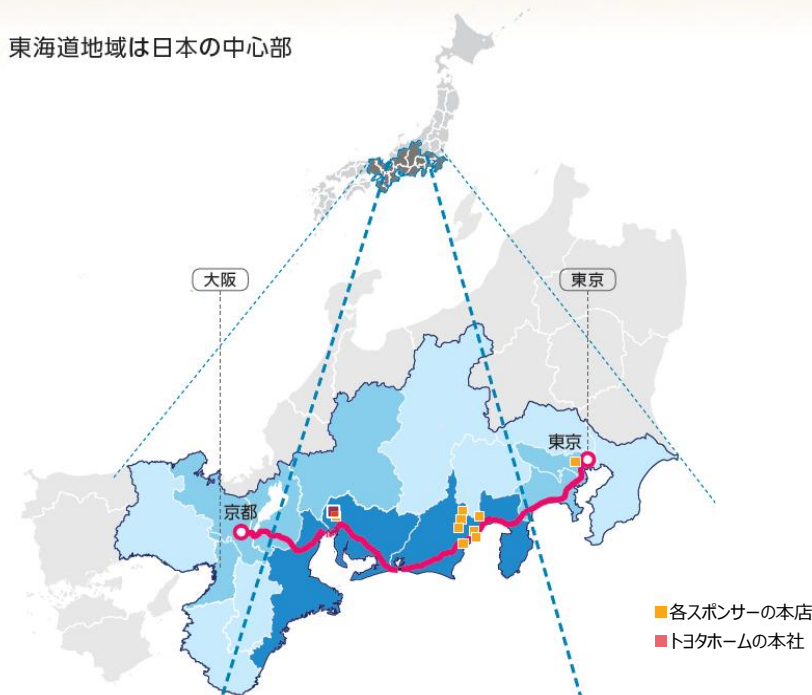
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

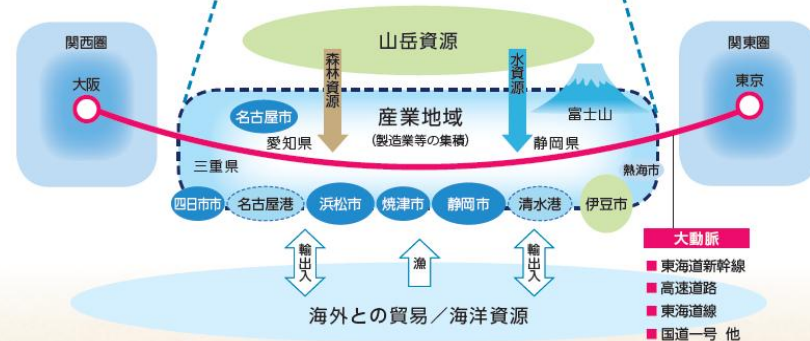


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

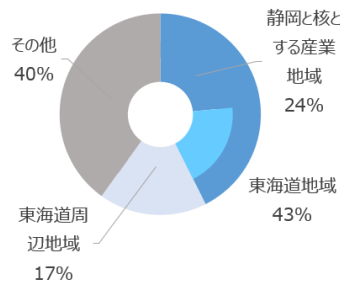


東海道地域における発達した交通インフラ

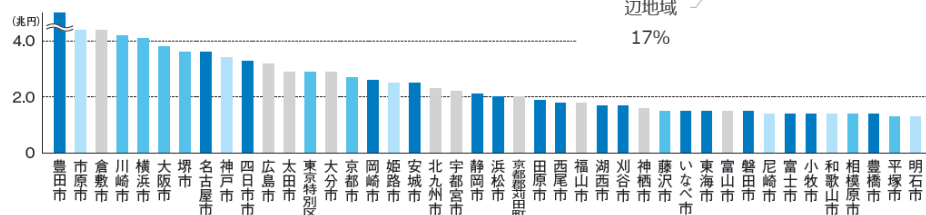


日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞



＜市町村別製造品出荷額等＞

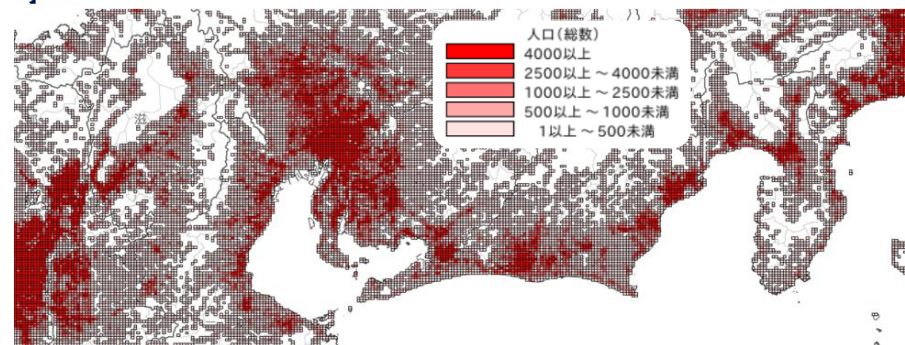


出所：2020年工業統計より本資産運用会社が作成

人口集積



「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)

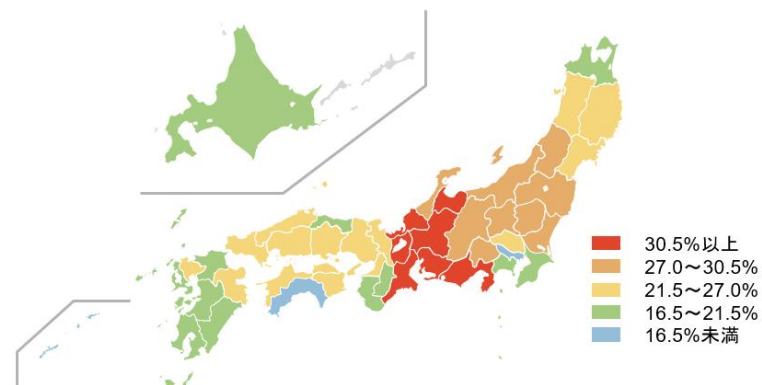


出所：2020年国勢調査より本資産運用会社が作成



「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

東海道の豊かな産業価値を、
揺るぎない投資家リターンへ

成長戦略

日本の成長を力強く牽引する、東西を結ぶ大動脈である
東海道地域へ集中投資

- 産業の強固なファンダメンタルズを背景とした、産業価値の創出
- 東海道地域等の産業・企業と共に成長し、その投資機会を取り込む
- グローバル投資家からも選ばれるブランド・ESG体制の確立

中期目標

資産規模1,000億円への成長

- 新規参画スポンサーとの連携強化、AM会社独自ネットワークとCRE提案の強化継続
- 高稼働率の維持と適正賃料の実現による持続的な内部成長
- 外部格付向上・金融機関拡大による調達コスト削減

短期施策

収益基盤の強化とDPUの再成長

- 外部環境の変化に対応したポートフォリオの質的向上
- 契約更新時の賃料改定交渉の強化
- 金利スワップ等の活用による金利上昇リスクの抑制
- 投資家エンゲージメント強化

↑
足許の課題

足許の課題

内部成長の加速の必要性

- 収益性の向上
金利上昇に耐えるためには更なる内部成長が必要
- 賃料増額（第10期実績：月額+651千円）
既存物件における賃料成長の更なる加速が必要
- 底地アセット等の契約期間
比較的長期での契約については、賃料改定機会の創出がテーマ

資産入替を絡めた外部成長

- 含み益の顕在化を図りながらも外部成長を模索
ポートフォリオの含み益と成長の両立を企図
- イールドギャップの縮小
借入金利の上昇による、物件取得利回りのタイト化

資金調達コストの増加

- 固定金利比率（6.6%）
政策金利上昇に伴う支払利息の増加（+80百万円）
- 平均残存期間（1.6年）
比較的短期間でのリファイナンスコスト発生（+76百万円）
- 平均借入金利（1.98%）
他上場リート比較で高水準であり、中長期的な調達コストの最適化が課題
- LTVコントロール
金利上昇局面ではLTVの低減が望ましい

内部成長

外部成長

財務戦略

今後の戦略・施策

賃料増額改定とバリューアップの更なる加速

- 増改築やCAPEX投資を伴う賃料増額への取組み
設備更新等と連動させ、入退去タイミングでの増額幅を極大化
- リーシング体制・仲介ネットワークを強化
資産運用会社の分析に基づき、ターゲット企業・仲介会社へのダイレクトアプローチを徹底
- 底地アセットの潜在価値創出
高利回りな底地アセットの特性を活かし、テナントニーズの先回り把握による能動的な改定交渉を推進

資産規模1,000億円へのステップとポートフォリオの質的深化

- 収益性、インフレ耐性、成長余地を重視した厳選投資
長期安定資産の他、インフレ耐性、将来の成長余地をより重視した物件取得
- 戦略的物件入替の推進
保有物件のインフレ耐性、売買市況を踏まえた含み益の顕在化検証を継続し、実現益の創出機会を積極的に探索
- スポンサーパイプラインの最大活用
既存スポンサーの他、新規参画スポンサーとの連携強化を通じたパイプラインの拡充

金利上昇耐性の強化

- 金利固定化の推進
固定金利比率を引上げ、分配金への変動リスクを抑制
- 平均借入期間の長期化
現状3.3年から段階的に4.0年超へ伸長
- 資金調達基盤の強靱化
各レンダーとの対話強化による良好な関係性の維持・調達条件の精査、LTV低減による金利コスト削減を模索

Section 2

決算ハイライト

1

**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**

2

2026年6月23日に56億円のリファイナンス実施

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

3,230円 (+0円)
第10期予想対比

第11期予想
(2027年1月期)
3,027円

第12期予想
(2027年7月期)
2,885円

1口当たりNAV：112,189円

外部成長

資産規模（2026年7月末）
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日取得済）
- ・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7月末稼働率
98.2%
期中平均稼働率
98.1%

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7月末稼働率 期中平均稼働率

	2026年7月末稼働率	期中平均稼働率
産業インフラセット	97.2%	97.2%
生活インフラセット	99.4%	99.3%

財務戦略

有利子負債総額
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

1.6年

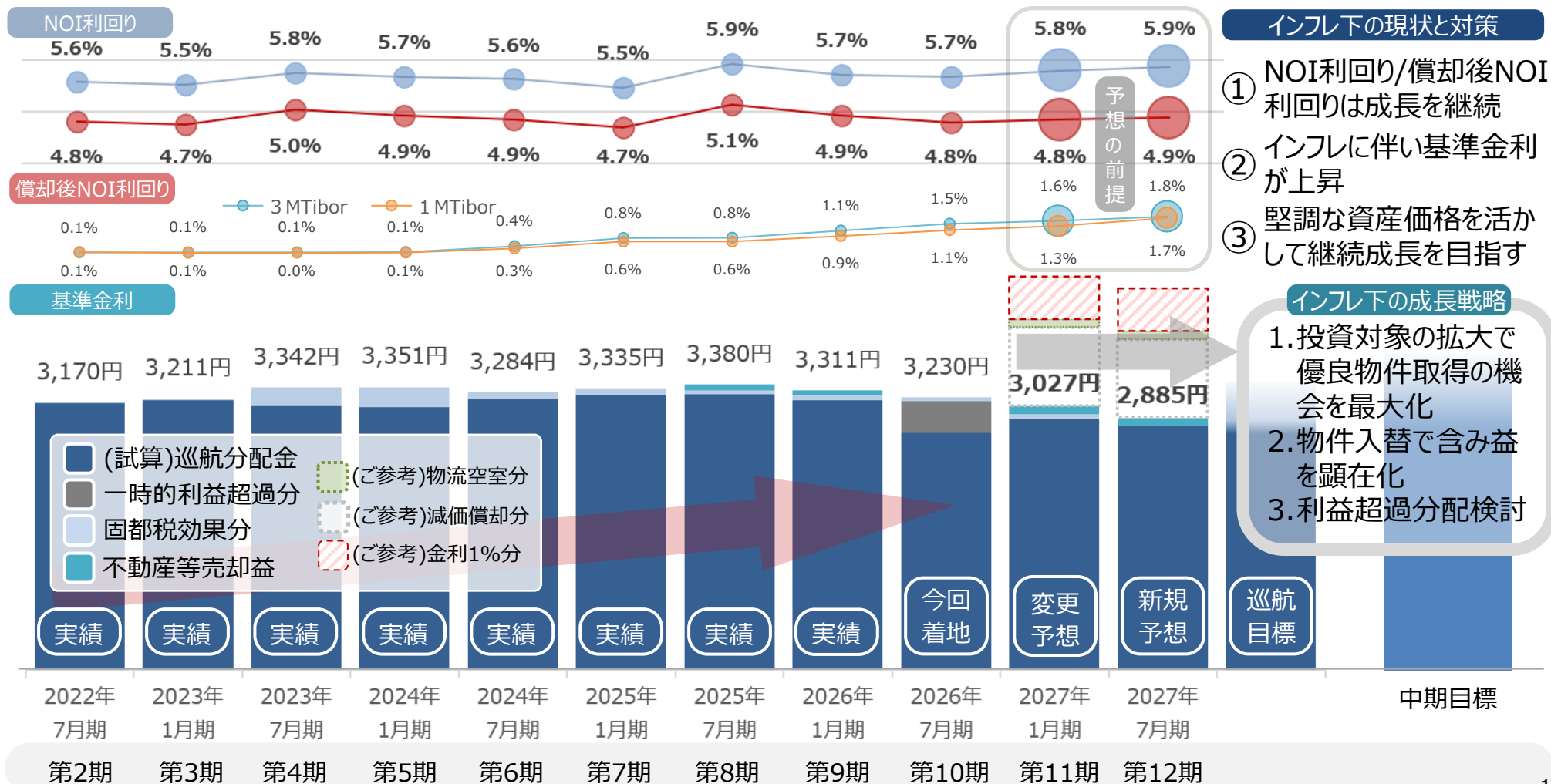
総資産LTV

47.9% 40%～50%で保守的にコントロール

戦略的な長期化・返済期限の分散化の進展を目指す

金利上昇に対応しインフレによる資産価格と賃料の上昇を活用した成長戦略へ

NOI利回り/償却後NOI利回りを堅調に推移させる中、インフレ下で賃料よりも金利上昇が早い状況
堅調な資産価格を活かし一口当たり1万円弱ある含み益や減価償却費活用で分配金の向上を企図



インフレによる資産価格と賃料の上昇を活用した成長戦略

金利上昇下では
利回りの高い資
産が志向される



インフレで資産価格
全体の価格が上昇

優良物件はインフレ率3%/年を超える可能性

鑑定価額も上昇
鑑定価額は運行指標

金利インパクト



産業地域の豊富なニーズを捉え
た強靱/希少なポートフォリオ

NOI利回り **5.7-5.9%**

償却後
NOI利回り **4.8-4.9%**

投資対象を拡大し、より広い範囲から優良
物件を探索しながら、適宜物件売却も実施

ストーリーを保持しながら
POで資産規模を拡大し、
ポートフォリオを強化



賃料には遅行性があり
特に地域物件は都心部より遅れるが
輸出企業の多い地域はより早く賃料上昇



金利上昇の影響はLTV(50%以下)の範囲
金利2%(仮)×50%＞総資産の1%程度

投資口価格の向上やPOを通じた
時価総額の拡大

インフレによる金利上昇で分
配金に下げ圧力がかかるが、
堅調な資産サイドを活用し、
分配金の向上を企図

インフレで
金利/コストが上昇
基準金利は上昇基調だが
インフレ率3%/年には未到達

第9期実績（2026年1月期）vs 第10期（2026年7月期）実績

(単位：百万円)	第9期実績 ①	第10期実績 ②	差異 ②－①
営業収益	2,316	2,731	+415
NOI	1,779	2,088	+309
償却後NOI	1,531	1,765	+234
営業利益	1,302	1,526	+224
営業外収益	3	4	+1
営業外費用	251	407	+156
経常利益	1,054	1,123	+69
当期純利益	1,053	1,122	+69
(単位：円)	①	②	②－①
一口当たり分配金	3,326	3,230	▲96
利益分配金	3,326	2,909	▲417
利益超過分配金	-	321	+321
分配金利回り(注1)	5.8%	6.4%	

 主な差異要因（単位：百万円）
 第9期実績 / 第10期実績

+309 NOIの増加

- ・外部成長 +377 / 第4回PO物件
- ・セントレア ▲60 / 稼働率低下・リーシングコスト増加
- ・固都税増加 ▲18 / 第3回PO物件
- ・修繕費減少 +13
- ・その他 ▲3

▲75 減価償却費の増加

- ・外部成長 ▲67
- ・Capex ▲8

▲4 その他営業収益の減少

- ・丸の内エンブルコート ▲21 / 物件売却益剥落
- ・TK配当 +17 / 島田底地

▲6 販管費の増加

- ・資産運用報酬 ▲11 / 第4回POによる資産規模増加
- ・その他 +6 / 第4回POコスト剥落

+1 営業外収益 / 預金利息

▲156 営業外費用の増加

- ・支払利息増加 ▲80 / 金利上昇
- ・借入関連費用 ▲76 / 第4回POによるコスト増加

+69 当期純利益

第10期予想（2026年7月期）vs 第10期実績

(単位：百万円)	第10期予想 ①	第10期実績 ②	差異 ②－①
営業収益	2,683	2,731	+48
NOI	2,111	2,088	▲23
償却後NOI	1,787	1,765	▲22
営業利益	1,529	1,526	▲3
営業外収益	-	4	+4
営業外費用	365	407	+42
経常利益	1,164	1,123	▲41
当期純利益	1,163	1,122	▲41
(単位：円)	①	②	②－①
一口当たり分配金	3,230	3,230	-
利益分配金	3,014	2,909	▲105
利益超過分配金	216	321	+105

 主な差異要因（単位：百万円）
 第10期予想 / 第10期実績

▲23 NOIの減少
 ・セントレア ▲63 / 稼働率低下・リーシングコスト増加
 ・KOKOホテル +24 / 変動賃料
 ・外部成長物件 +14 / 経費削減等
 ・その他 +2

+1 減価償却費の減少
 ・Capex ▲1

+12 その他営業収益の増加
 ・TK配当 +12 / 島田底地

+7 販管費の減少 / 業務内製化等

+4 営業外収益 / 預金利息

▲42 営業外費用の増加
 ・支払利息増加 +37 / 金利上昇
 ・借入関連費用 +5 / 第4回POによるコスト増加

▲41 当期純利益

第10期実績（2026年7月期）vs 第11期予想（2027年1月期）

(単位：百万円)	第10期実績 ①	第11期予想 ②	差異 ②－①
営業収益	2,731	2,900	+169
NOI	2,088	2,166	+78
償却後NOI	1,765	1,812	+47
営業利益	1,526	1,641	+115
営業外収益	4	-	▲4
営業外費用	407	471	+64
経常利益	1,123	1,169	+46
当期純利益	1,122	1,168	+46
(単位：円)	①	②	②－①
一口当たり分配金	3,230	3,027	▲203
利益分配金	2,909	3,027	+118
利益超過分配金	321	-	▲321

 主な差異要因（単位：百万円）
 第10期実績 / 第11期予想

+78 NOIの増加

- ・Biwako Residence +97 / 2か月寄与
- ・セントレア ▲11 / リーシングによる一時的減収
- ・KOKOホテル ▲23 / 契約に基づき固定賃料へ移行
- ・内部成長 +15 / 賃料増額

▲31 減価償却費 / Biwako Residence 2か月分

+98 想定物件売却益（注）

▲5 その他営業収益の減少

- ・TK配当 ▲5 / 島田底地（計算期間による差異）

▲26 販管費の増加

- ・第4回POによるコスト増加 ▲5
- ・投資主総会費用 ▲10
- ・その他 ▲11

▲4 営業外収益

▲64 営業外費用の増加

- ・支払利息増加 ▲105 / 金利上昇
- ・27年1月リファイナンス実施 +41 / 第4回POコスト剥落

+46 当期純利益

（注）物件の譲渡による不動産等売却益については、第11期に98百万円、第12期に102百万円を見込んでいます。

第11期前回予想（2026年7月期） vs 第11期今回予想

(単位：百万円)	第11期前回 予想①	第11期予想 ②	差異 ②－①
営業収益	2,810	2,900	+90
NOI	2,199	2,166	▲33
償却後NOI	1,842	1,812	▲30
営業利益	1,624	1,641	+17
営業外収益	-	-	-
営業外費用	357	471	+114
経常利益	1,266	1,169	▲97
当期純利益	1,265	1,168	▲97
(単位：円)	①	②	②－①
一口当たり分配金	3,280	3,027	▲253

 主な差異要因（単位：百万円）
 第11期前回予想 / 第11期予想

▲33 NOIの減少
 ・セントレア ▲38 / リーシングによる一時的減収
 ・内部成長 +5 / 賃料増額

+3 減価償却費 / Capex減少

+98 想定物件売却益（注）

▲165 販管費・営業外費用の増加
 ・支払利息増加 ▲115 / 金利上昇
 ・投資主総会費用 ▲7
 ・HP改修費用など ▲4

▲97 当期純利益

（注）物件の譲渡による不動産等売却益については、第11期に98百万円、第12期に102百万円を見込んでいます。

第11期予想（2027年1月期） vs 第12期予想（2027年7月期）

(単位：百万円)	第11期予想 ①	第12期予想 ②	差異 ②－①
営業収益	2,900	2,913	+13
NOI	2,166	2,160	▲6
償却後NOI	1,812	1,796	▲16
営業利益	1,641	1,640	▲1
営業外収益	-	-	-
営業外費用	471	526	+55
経常利益	1,169	1,114	▲55
当期純利益	1,168	1,113	▲55
(単位：円)	①	②	②－①
一口当たり分配金	3,027	2,885	▲142

 主な差異要因（単位：百万円）
 第11期予想 / 第12期予想

▲6 NOIの減少

- ・セントレア +45 / 稼働率回復想定
- ・固都税発生 ▲36 / 第4回PO物件
- ・売却物件NOI剥落 / ▲16
- ・内部成長 +1 / 賃料増額

▲10 減価償却費 / Capex増加

+4 想定物件売却益（注）

+12 販管費の減少

- ・投資主総会費用剥落 +10

▲55 営業外費用の増加

- ・支払利息増加 ▲46 / 金利上昇
- ・金利固定化想定 ▲8 / 借入金総額の20%程度を想定

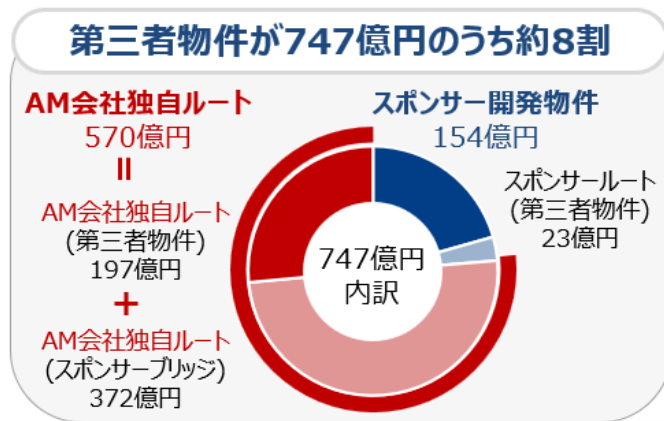
▲55 当期純利益

（注）物件の譲渡による不動産等売却益については、第11期に98百万円、第12期に102百万円を見込んでいます。

Section 3

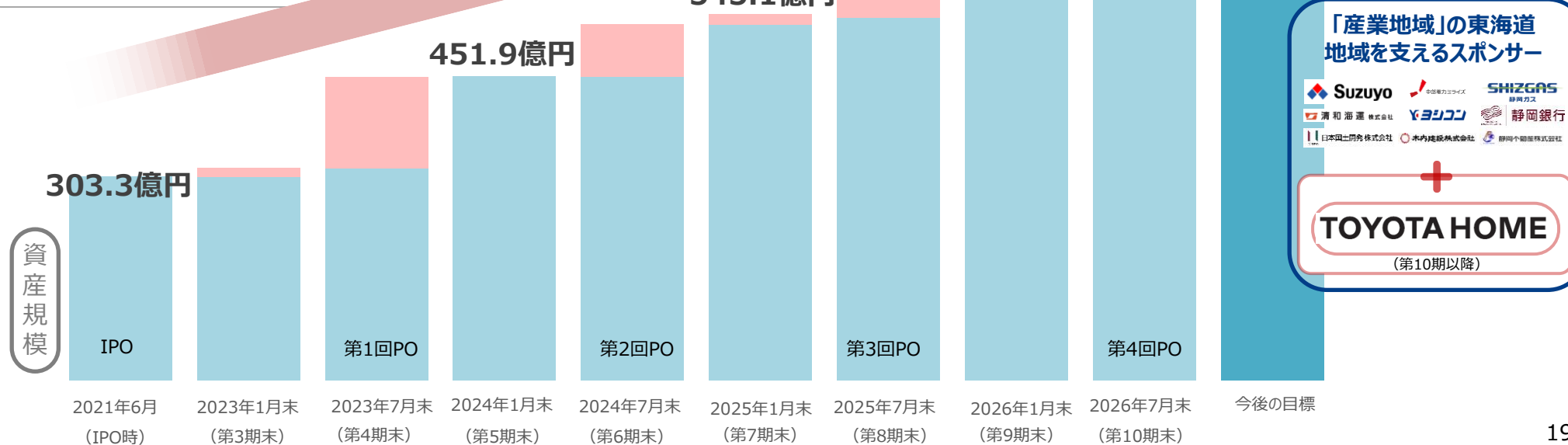
第10期新規取得物件の概要

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



資産規模はIPO時対比

約2.5倍

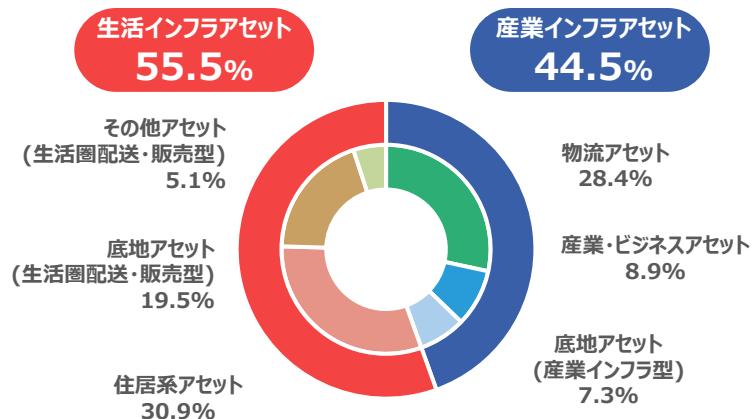


「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で ^(IPO時対比) 約2.5倍 の規模に成長

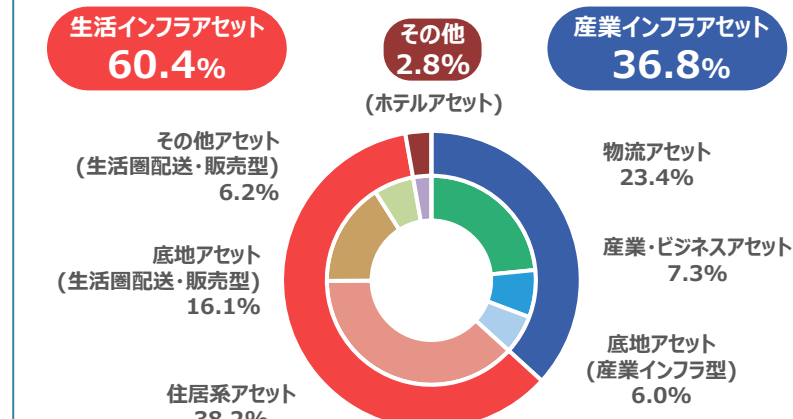
	2026年1月末	新規取得資産	2026年7月末
資産規模(本匿名組合出資持分含む) (取得(予定)価格合計)	617.8億円 (612.8億円)	129.5億円 (129.5億円)	747.4億円 (742.4億円)
平均鑑定NOI利回り	5.4%	6.2%	5.5% (+0.1%)
平均償却後鑑定NOI利回り	4.6%	4.8%	4.7% (+0.1%)
住居系資産資産規模 (住居系資産比率)	189.5億円 (30.9%)	93.7億円 (72.4%)	283.2億円 (38.2%)
インフレ対応資産比率	97.9%	100.0%	98.3%
インフレ追随資産比率	92.6%	26.4%	81.1%
インフレ選好資産比率	39.2%	14.9%	35.0%

ポートフォリオ構成

2026年1月末(取得価格合計ベース)



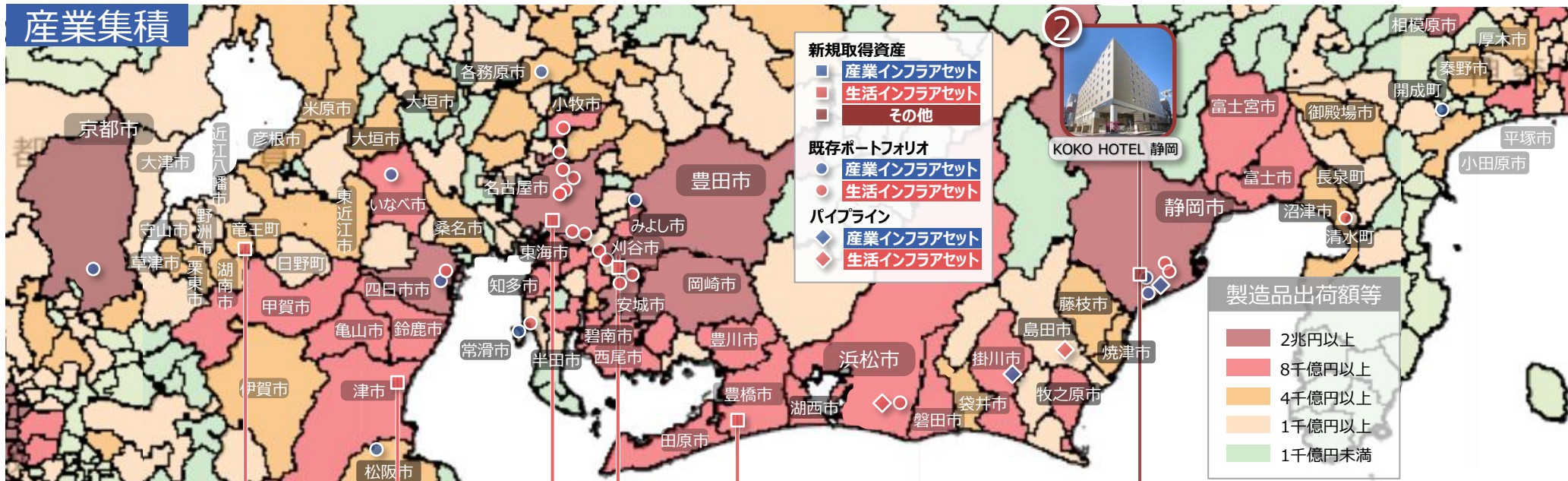
2026年7月末(取得価格合計ベース)



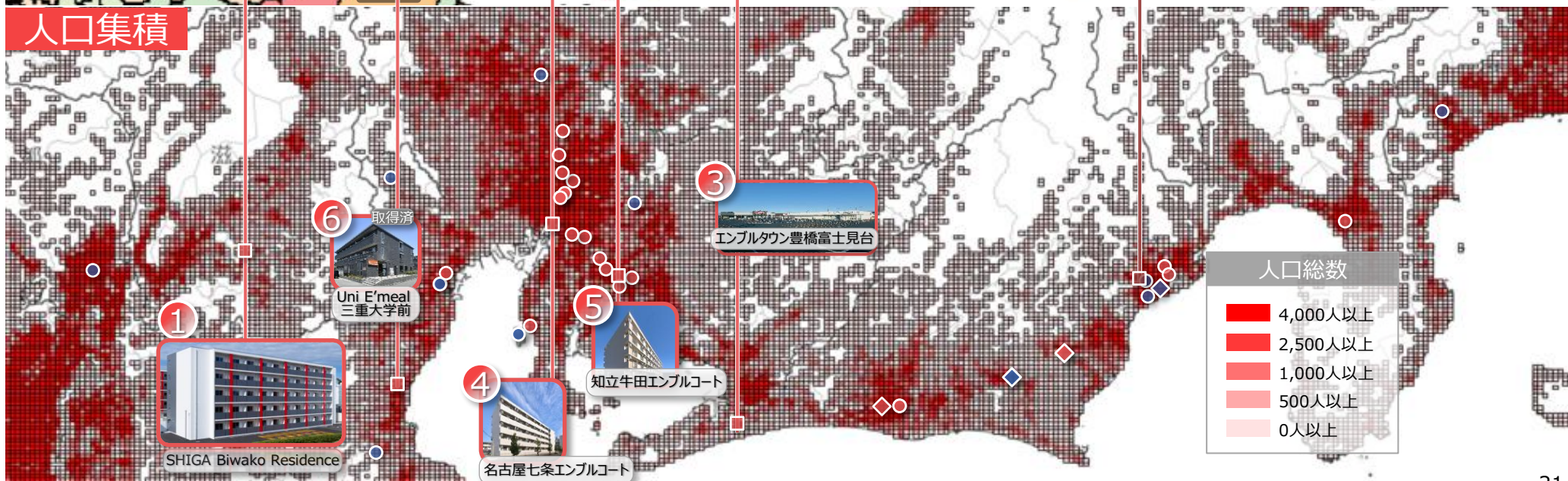
(注)「資産規模」以外の各指標については、本匿名組合出資持分を除外して算出しています。

「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



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

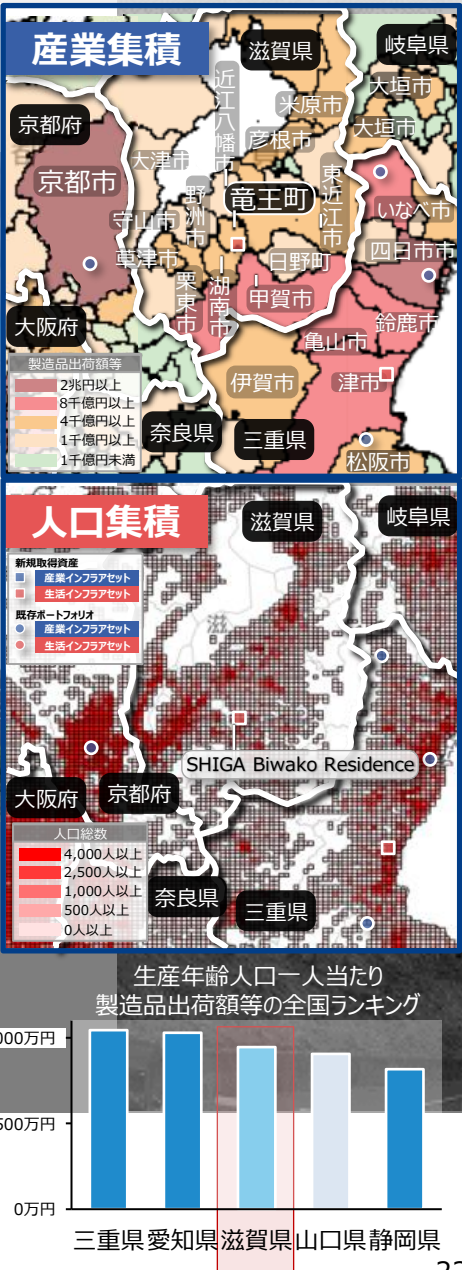
①エリアの優位性

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
- 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%

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



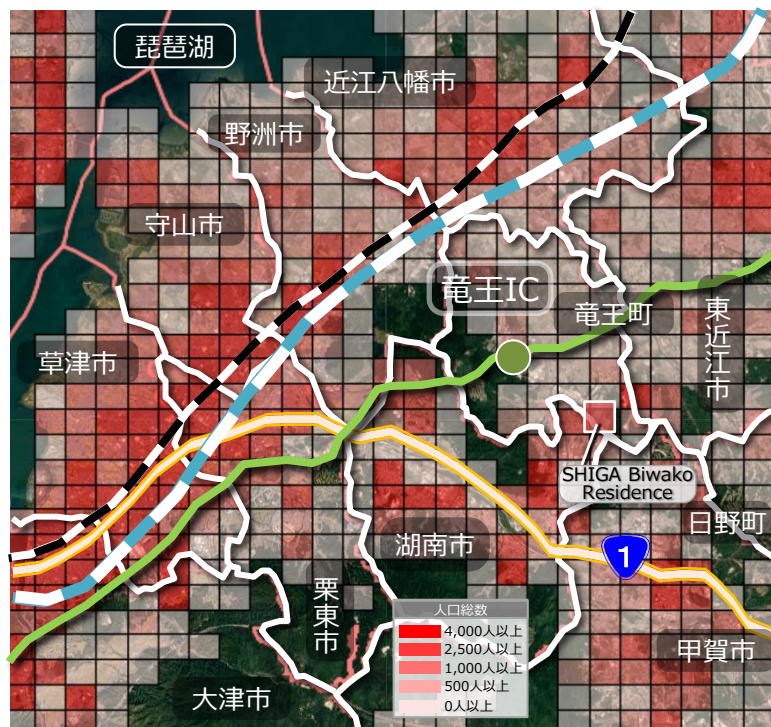
①大手メーカーがテナントの初の滋賀物件である大型賃貸住宅を取得

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

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号などが通る東海地域にあり、産業の集積に伴い人口も集積



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

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

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


 KOKO HOTEL 静岡

本投資法人初となるホテルへの投資

KOKO HOTEL 静岡

 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



その他

(ホテルアセット)

取得価格

20.8億円

鑑定NOI利回り

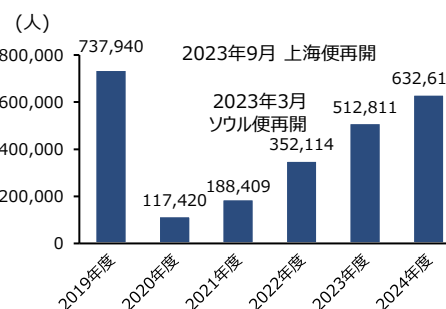
5.5%

鑑定評価額

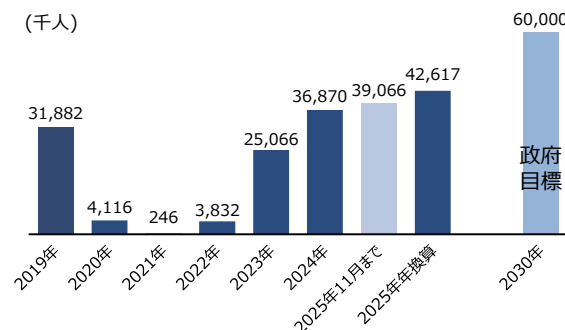
20.9億円

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>



<訪日外客数推移と政府目標>

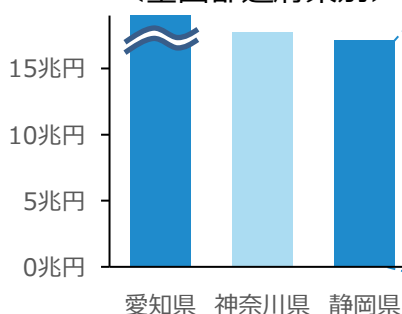


(出所)富士山静岡空港の公表する「富士山静岡空港の利用状況」より本資産運用会社が作成

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

製造品出荷額等のランキング

<全国都道府県別>



静岡県市町村別

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

(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>



(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

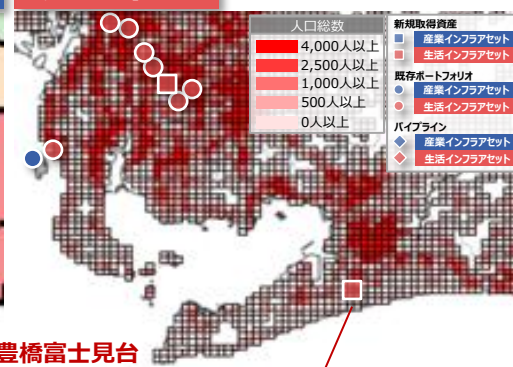
(注) (仮称)島田プラザ(底地)及びパイプラインについては、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

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

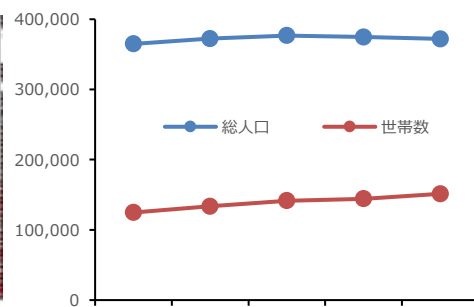
産業集積

人口集積

愛知県 製造品出荷額等		
1位	豊田市	15.1兆円
2位	名古屋市	3.2兆円
	田原市 + 豊橋市	3.1兆円
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



(人・世帯) <豊橋市の人口推移>



(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

(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

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

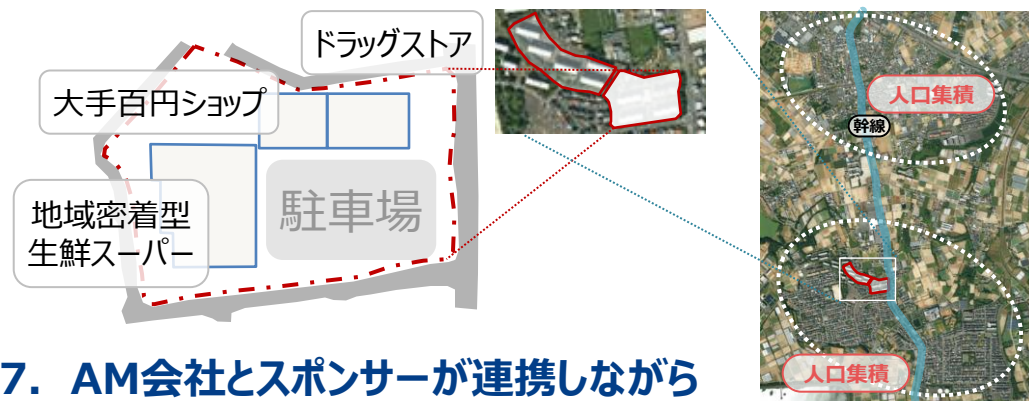
4. スポンサー企業が土地を取得し、一部を宅地分譲しながら、地域の幹線沿いのまとまった土地を生活インフラアセットとして開発

- ✓ 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ーキラーを集め、地域の生活に密着



7. AM会社とスポンサーが連携しながらパートナーを含め役割分担し開発

投資法人での取得を睨み
各スポンサーとの連携を主導

東海道リート・マネジメント株式会社

Y.ヨシコン

産業系スポンサー



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

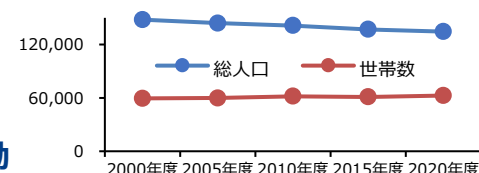
5.3%

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%

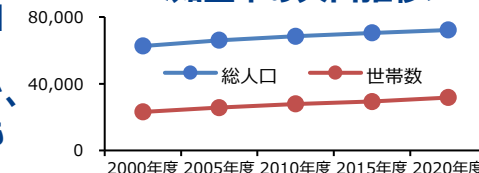
取得のポイント

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が作成

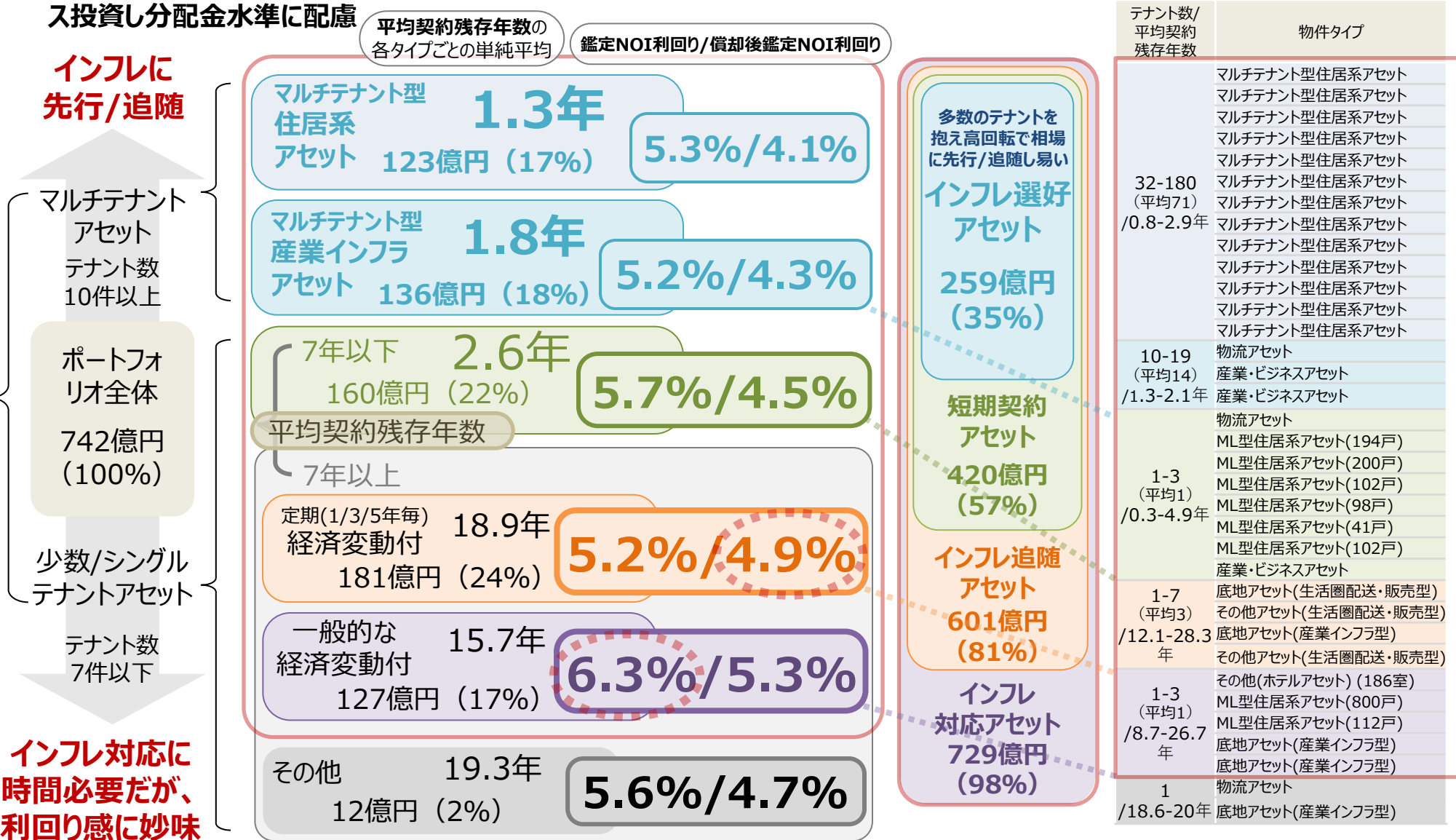


取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 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／契約年数が長くと利回り妙味あればバランス投資し分配金水準に配慮



Section 4

第10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

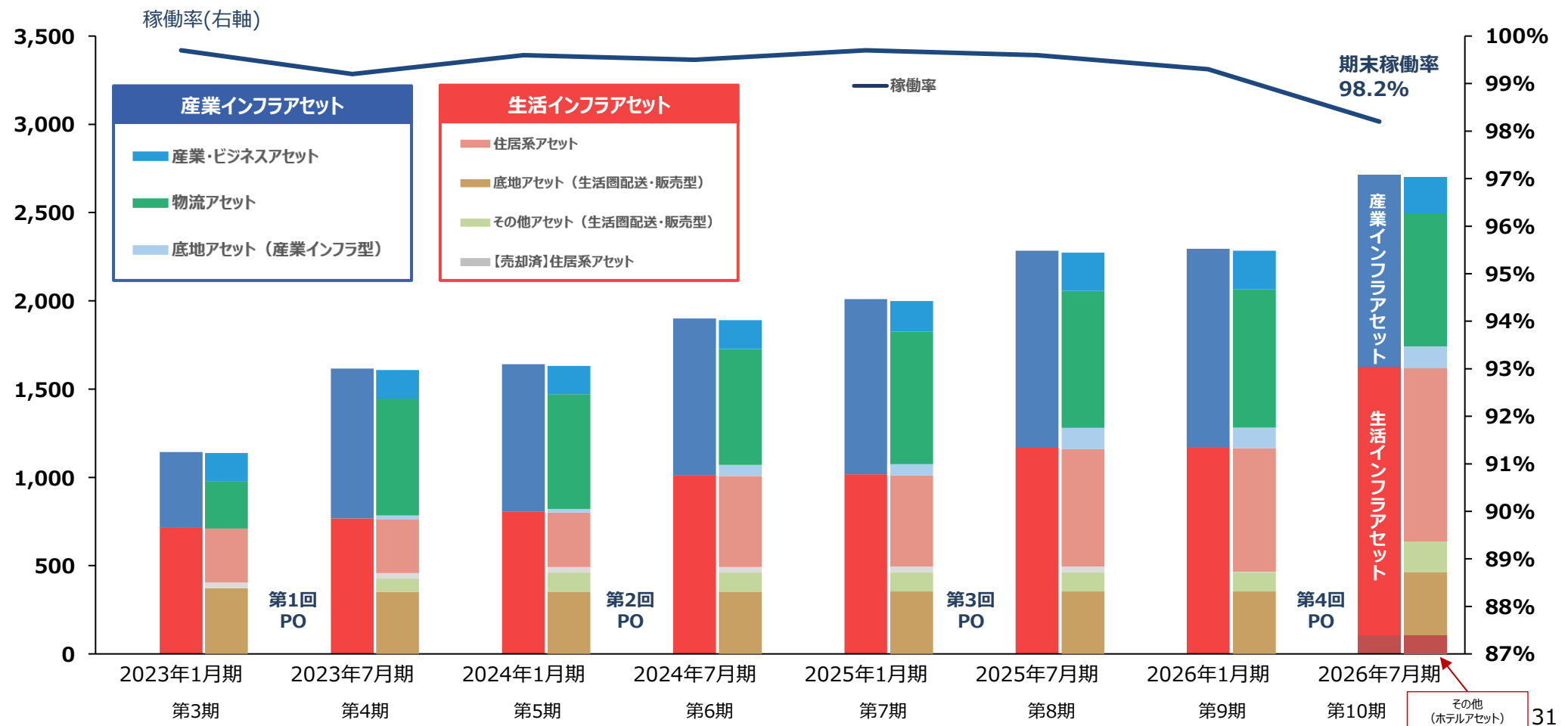
賃料ギャップなどを有する物件の厳選取得

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

(単位：百万円)

稼働率及びアセットタイプ別賃貸事業収益の推移

(稼働率：%)



「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

賃料坪単価(共益費含む)

(単位：円／坪)

アセット 分類	2025年 1月末 (第7期末)	2025年 7月末 (第8期末)	2026年 1月末 (第9期末)	2026年 7月末 (第10期末)	前期末 比増減
物流アセット	2,386	2,392	2,382	2,356	
産業・ビジネスアセット	11,661	11,811	11,847	12,062	
底地アセット（産業インフラ型）	944	984	984	1,116	
住居系アセット（マルチテナントのみ）	7,769	7,579	7,577	7,597	
底地アセット（生活圏配送・販売型）	2,168	2,168	2,168	2,168	

オフィス（産業・ビジネスアセット）
及び底地アセット並びに住居系ア
セットについて賃料増額を実現

今後も高稼働率を維持しつつ、賃料
増額を狙う

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（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

取得価格

104.7億円

鑑定NOI利回り

5.1%

第10期運用状況

- ✓ 2026年7月末現在、稼働率89.2%
稼働率は一時的に減少しているが、早期回復を目指してリーシング中



専有部照明LED化工事

- ✓ 照明1,719台のLED化を実施
- ✓ 倉庫1～3F、倉庫内事務所、男女トイレ、廊下の照明を更新
- ✓ 残りのフロアについても順次対応予定



所在地	愛知県常滑市セントレア	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
敷地 / 延床面積	24,865.82㎡ / 73,995.95㎡	築年	2007年 5月22日

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

保有物件の運用状況～産業地域の住居系アセット

AM会社独自ルート（京都府京都市）

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

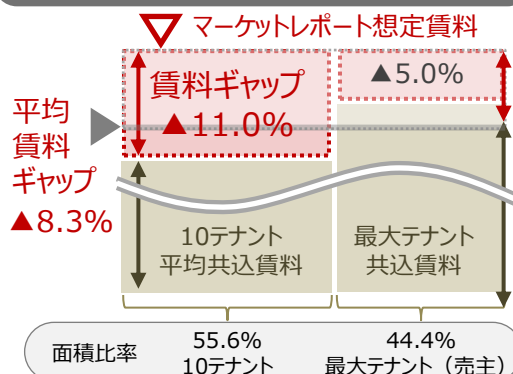
鑑定NOI利回り

4.7%

強み

- ✓ 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
- ✓ 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

平均賃料ギャップとその内訳



賃料増額実現

第10期坪単価：10,208円


 賃料ギャップ
解消に成功

第9期坪単価：9,369円

第10期運用状況

- ✓ 期末稼働率100%
- ✓ オフィス需要の強さを踏まえ、賃料増加と稼働率アップを同時に達成



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10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
- ✓ 1テナントと賃料増額決定
- ✓ 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数が好調に推移
- ✓ 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・今後の財務戦略



主な財務指標

有利子負債総額

392.5億円

平均借入金利 (注)

1.98%

平均借入期間

3.3年

平均残存期間

1.6年

固定金利比率

6.6%

長期発行体格付

A-

(日本格付研究所)



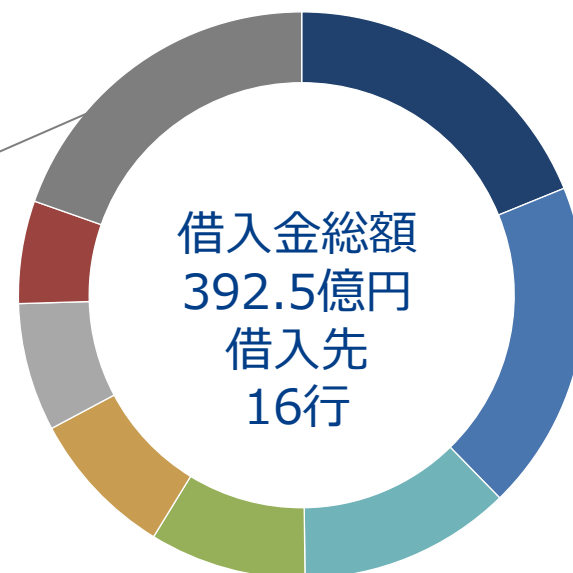
今後の財務方針

- ・変動金利の一部固定化
- ・借入期間の長期化



レンダーフォーメーション

■ スルガ銀行	4.3%
■ 山梨中央銀行	3.8%
■ あいち銀行	2.5%
■ 西日本シティ銀行	2.0%
■ あおぞら銀行	2.0%
■ 関西みらい銀行	1.5%
■ 商工中金	1.3%
■ 福岡銀行	1.3%
■ 千葉銀行	0.8%

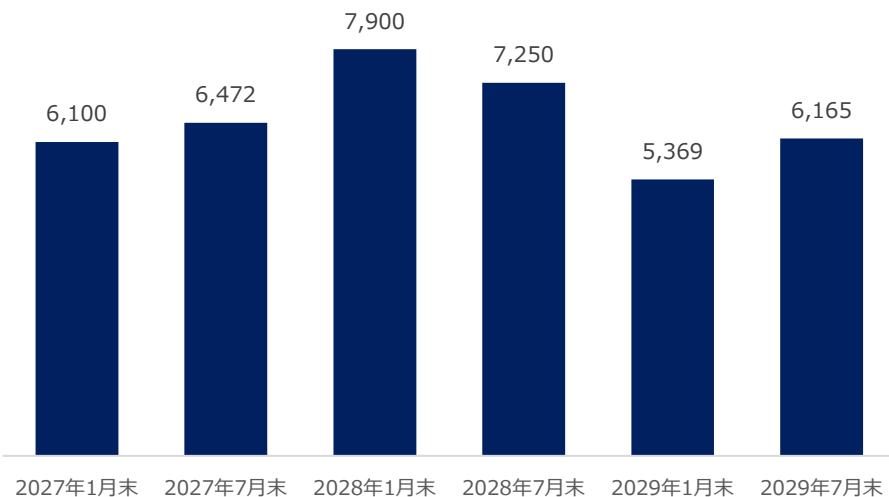


■ みずほ銀行	18.8%
■ 静岡銀行	18.8%
■ 三井住友銀行	12.1%
■ りそな銀行	8.9%
■ SBI新生銀行	8.5%
■ 三菱UFJ銀行	7.3%
■ 三十三銀行	5.9%

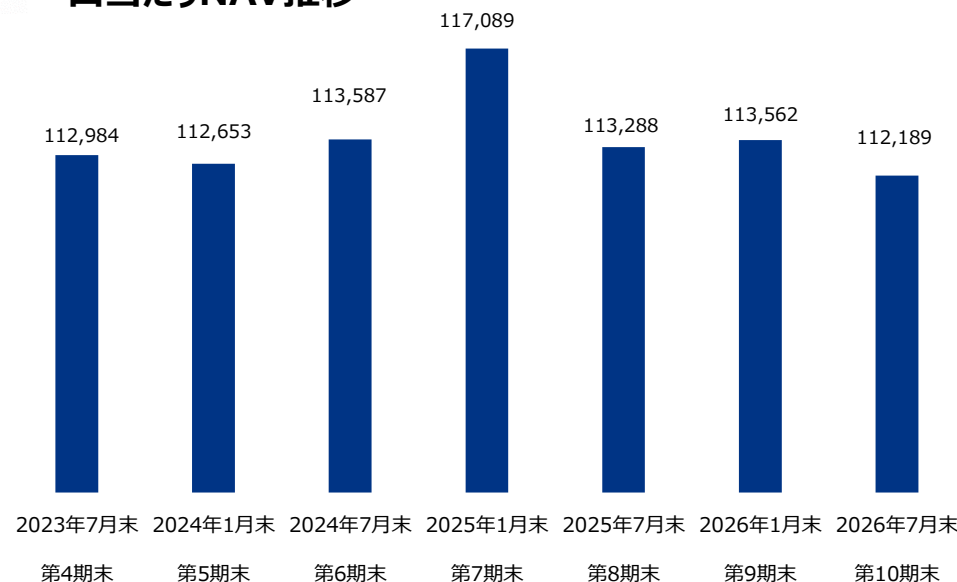
返済期限の分散及び適切なLTVコントロール



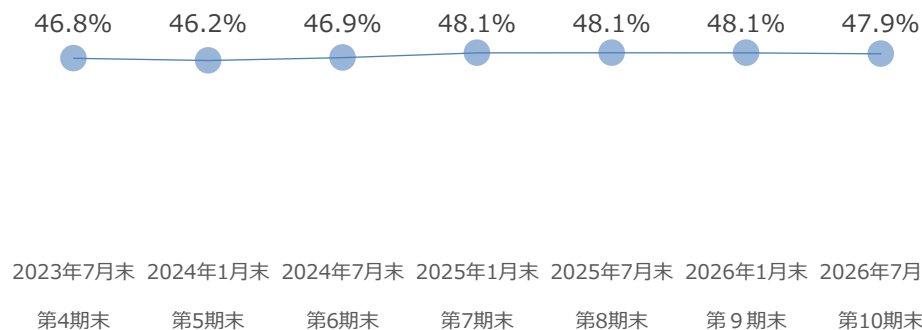
有利子負債返済期限の分散状況（単位：百万円）



一口当たりNAV推移



LTV推移



今後の財務方針

- ・40～50%の適切なLTVコントロール
- ・借入期間の長期化による更なる返済期限の分散

memo

Section 5

今後の成長戦略

トヨタホームがスポンサーに参画、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し参画
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
 木内建設株式会社

〈メインスポンサー〉
ヨシコン株式会社

 ヨシコン

 日本国土開発 株式会社
KOKUDO

トヨタホームが東海道リートの新スポンサーに参画

 TOYOTA HOME

株式会社静岡銀行

 静岡銀行
SHIZUOKA FINANCIAL GROUP

静岡不動産株式会社
 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

 中部電力ミライズ

静岡ガス株式会社

 SHIZGAS
静岡ガスグループ

鈴与株式会社

 Suzuyo

清和海運株式会社

 清和海運 株式会社

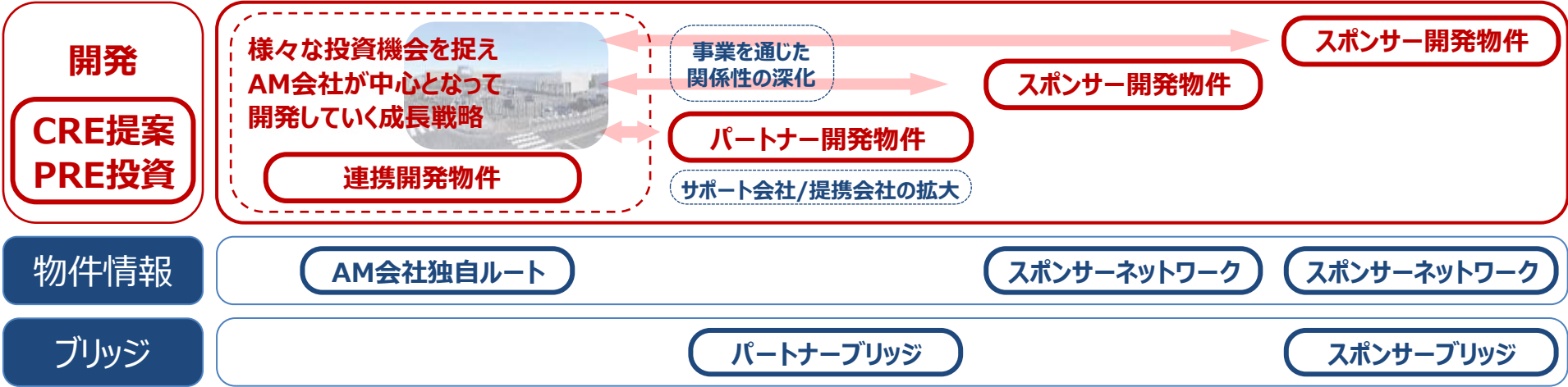
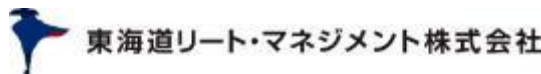
物流系

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



産業インフラアセット

生活インフラアセット

その他

スポンサー開発／連携開発

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

静岡マシンヤード(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

SHIGA Biwako Residence

取得済

エンブルエール浜松城北

スポンサーブリッジSPC

取得済

いなほ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

取得済

住居系アセット

取得済

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。

「産業地域」の住居系アセットとパートナー連携開発済パイプライン

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

連携開発

AM会社独自ルート

「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

松阪ロジスティクスセンター
増築棟

産業インフラアセット

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 | 松阪ロジスティクスセンター増築棟 |
| (4) 優先交渉期間 | 2023年9月15日から2030年3月末日 |

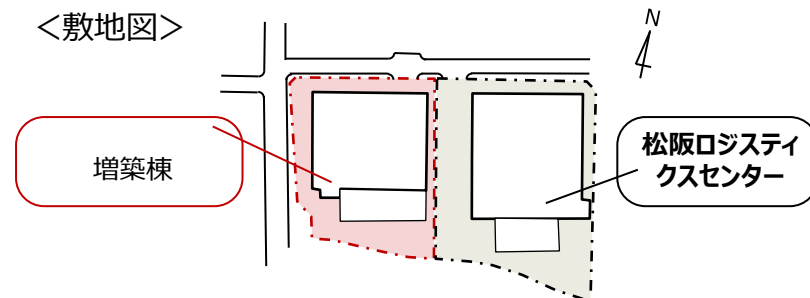
物件概要

- | | |
|------------|--------------------|
| (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） |
| (4) 計画延床面積 | 3,005.12㎡ |

物件のポイント

1. 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
2. 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であり、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. 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

<敷地図>



ブリッジSPC活用による将来パイプラインの確保

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	静岡県掛川市逆川字大藪
敷地 / 延床面積	14,629.35㎡ / 20,147.38㎡
築年	2025年11月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建



▶ 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

▶ 賃貸借の特徴

- ✓ CPI連動による賃料改定余地があるインフレ対応アセット

▶ 状況

- ✓ スポンサーのヨシコン開発物件であり、2026年9月に合同会社に譲渡
- ✓ 合同会社はレンダー5行と匿名組合出資により資金調達し、物件を取得

▶ ポイント

- ✓ タイミングを逃さない戦略的ブリッジ
- ✓ レンダーネットワークの拡張
SPCへローンを拠出する多様な金融機関との関係を構築
- ✓ 地域金融機関との共創（地域密着型IR）
地元および東西大動脈に強みを持つ金融機関とのアライアンスを深め、「地域産業を金融と不動産で支える」プラットフォームとしての信頼性を向上

合同会社

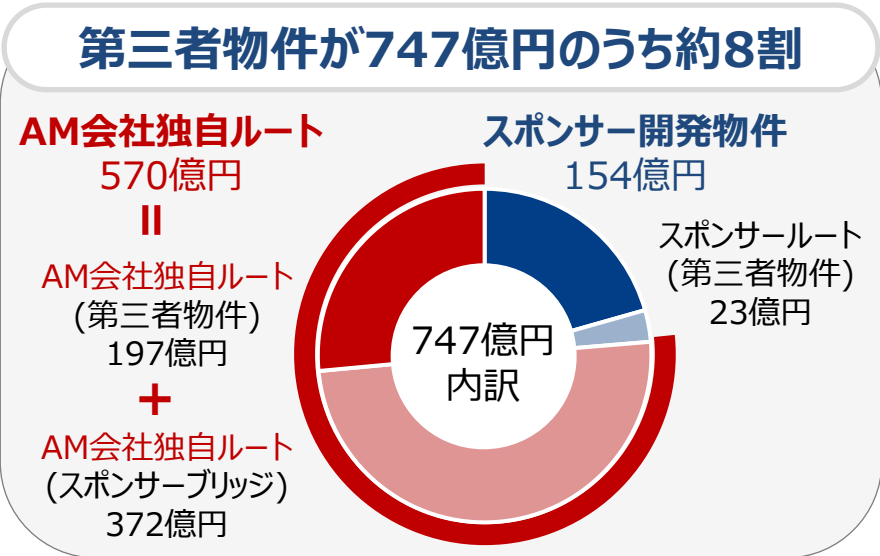
資産	負債
不動産信託 受益権等	ノンリコース・ローン
	匿名組合出資金等


 掛川倉庫
売却
レンダー5行
による貸出
 名古屋銀行
八十二長野銀行
山梨中央銀行
清水銀行
他1社

(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



パイプライン + 第三者物件で 1,000億円目標 へ視界は良好

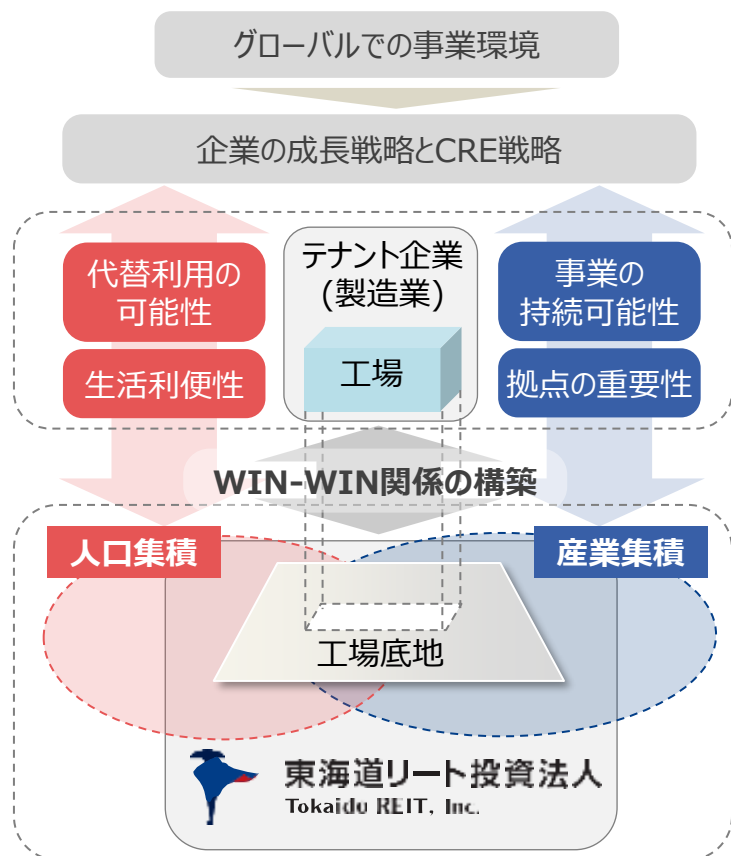


パイプライン拡大 + 第三者物件で目標の 2,000億円を視野に

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

産業インフラアセット～工場底地



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

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	51.0%
	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%
	トヨタホーム株式会社	4.0%

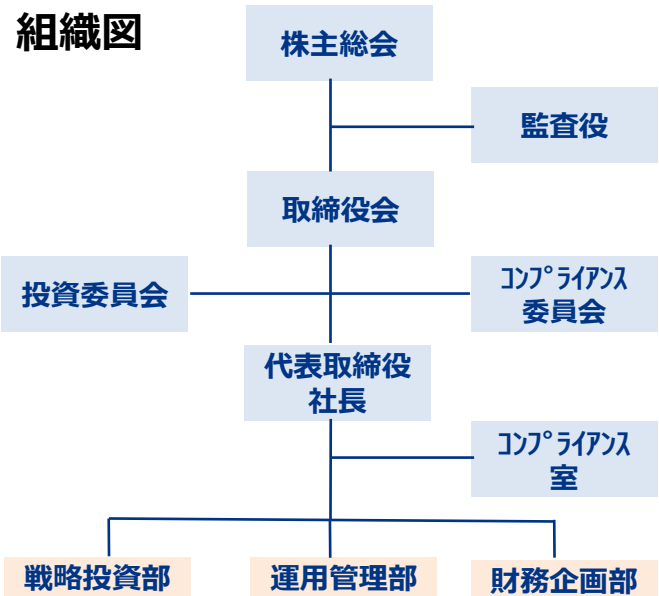
投資口数ベース ※総投資口数：385,921口



投資主数ベース ※総投資主数：21,238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	20,712	1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	40,414	10.4%
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）	39,342	10.1%
地方銀行	0	3 ヨシコン株式会社	25,534	6.6%
金融機関（証券会社を含む）	20	4 野村信託銀行株式会社（投信口）	12,867	3.3%
信用金庫・その他	21	5 株式会社孫の手倶楽部	5,646	1.4%
生損保・証券会社	45	6 個人	4,657	1.2%
合計	45	7 個人	2,598	0.6%
その他国内法人	368	8 東海道リート・マネジメント株式会社	2,252	0.5%
外国法人・外国個人	113	9 個人	2,132	0.5%
合計	21,238	10 沼津信用金庫	1,979	0.5%
合計			137,421	35.6%

（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 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,247,000	※1 2,629,351
その他賃貸事業収入	※1 48,038	※1 84,918
不動産等売却益	※2 21,274	—
受取配当金	—	17,054
営業収益合計	2,316,313	2,731,324
営業費用		
賃貸事業費用	※1 763,150	※1 948,427
資産運用報酬	150,650	162,109
資産保管手数料	2,827	2,798
一般事務委託手数料	21,570	20,946
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,110	9,540
その他営業費用	63,244	58,162
営業費用合計	1,013,953	1,204,383
営業利益	1,302,360	1,526,941
営業外収益		
受取利息	3,352	3,942
未払分配金除斥益	118	130
営業外収益合計	3,471	4,072
営業外費用		
支払利息	209,731	289,601
融資関連費用	29,613	105,155
投資口交付費償却	11,718	12,426
営業外費用合計	251,063	407,183
経常利益	1,054,768	1,123,831
税引前当期純利益	1,054,768	1,123,831
法人税、住民税及び事業税	862	983
法人税等調整額	△1	△6
法人税等合計	861	977
当期純利益	1,053,907	1,122,853
前期繰越利益	54	9
当期末処分利益	1,053,962	1,122,863

(単位：千円)

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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	1,054,768	1,123,831
減価償却費	247,301	323,042
投資口交付費償却	11,718	12,426
受取利息	△3,352	△3,942
未払分配金除斥益	△118	△130
支払利息	209,731	289,601
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,983	△29,306
前払費用の増減額 (△は増加)	△26,600	15,119
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△95,625
長期前払費用の増減額 (△は増加)	20,352	△12,138
有形固定資産の売却による減少額	556,699	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	72,071	△35,419
未払金の増減額 (△は減少)	48,676	△1,531
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△34,030	△36,426
前受金の増減額 (△は減少)	△2,538	72,837
預り金の増減額 (△は減少)	△5,021	353
その他	△749	△1,540
小計	2,152,891	1,621,150
利息の受取額	3,352	3,942
利息の支払額	△206,812	△292,261
法人税等の支払額	△598	△349
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,948,833	1,332,481
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	△10,537	△34,711
信託有形固定資産の取得による支出	△1,332,394	△12,440,883
信託無形固定資産の取得による支出	—	△1,799,871
投資有価証券の取得による支出	△503,750	△12,465
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,181	△18,797
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	29,280
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,187	△26,457
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	20,078	68,891
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,838,972	△14,235,015
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	△200,000	—
長期借入れによる収入	200,000	12,165,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,600,000
投資口の発行による収入	—	7,363,524
投資口交付費の支出	—	△27,925
分配金の支払額	△1,070,722	△1,053,462
その他	—	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,070,722	12,847,125
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△960,861	△55,408
現金及び現金同等物の期首残高	4,257,782	3,296,921
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,296,921	※1 3,241,512

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。

財務諸表 | 貸借対照表



(単位：千円)

	前期 (2026年 1月31日)	当期 (2026年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	878,403	1,153,241
信託現金及び信託預金	2,418,517	2,088,270
営業未収入金	66,296	95,602
前払費用	110,639	95,519
未収消費税等	—	95,625
その他	568	1,511
流動資産合計	3,474,425	3,529,771
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,519,067	1,542,252
減価償却累計額	△100,708	△118,260
建物（純額）	1,418,359	1,423,991
構築物	65,467	65,467
減価償却累計額	△3,581	△4,151
構築物（純額）	61,886	61,316
工具、器具及び備品	7,140	7,396
減価償却累計額	△1,274	△1,904
工具、器具及び備品（純額）	5,866	5,492
土地	4,517,206	4,517,206
建設仮勘定	206	—
信託建物	17,248,820	25,227,743
減価償却累計額	△1,368,794	△1,654,228
信託建物（純額）	15,880,026	23,573,514
信託構築物	405,008	680,682
減価償却累計額	△49,666	△61,379
信託構築物（純額）	355,342	619,302
信託工具、器具及び備品	84,964	87,792
減価償却累計額	△33,095	△40,237
信託工具、器具及び備品（純額）	51,868	47,554
信託土地	39,186,272	43,449,164
有形固定資産合計	61,477,034	73,697,543
無形固定資産		
信託借地権	2,076,544	3,876,416
無形固定資産合計	2,076,544	3,876,416
投資その他の資産		
投資有価証券	503,750	516,215
長期前払費用	32,908	45,047
差入敷金及び保証金	330,035	330,035
繰延税金資産	12	18
その他	—	10
投資その他の資産合計	866,706	891,327
固定資産合計	64,420,285	78,465,286
繰延資産		
投資口交付費	26,530	42,029
繰延資産合計	26,530	42,029
資産合計	67,921,241	82,037,087

(単位：千円)

	前期 (2026年 1月31日)	当期 (2026年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	228,412	260,948
1年内返済予定の長期借入金	11,700,000	12,572,000
未払金	197,969	196,797
未払法人税等	681	717
未払消費税等	36,426	—
未払費用	14,351	11,691
前受金	300,962	373,799
預り金	1,474	1,828
流動負債合計	12,480,279	13,417,783
固定負債		
長期借入金	20,991,000	26,684,000
預り敷金及び保証金	196,768	207,251
信託預り敷金及び保証金	1,068,749	1,111,183
固定負債合計	22,256,517	28,002,435
負債合計	34,736,796	41,420,218
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,130,482	39,494,006
剰余金		
当期末処分利益	1,053,962	1,122,863
剰余金合計	1,053,962	1,122,863
投資主資本合計	33,184,444	40,616,869
純資産合計	※1 33,184,444	※1 40,616,869
負債純資産合計	67,921,241	82,037,087

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3)	第10期末 含み益 (百万円) (注3)	還元利回り			鑑定会社
			第9期末 (前回)	第10期末 (今回)	差額 (注2)			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	6,347	1,532	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	755	769	14	690	78	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	11,800	11,800	0	10,949	850	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	1,860	1,860	0	1,720	139	5.1%	5.1%	-	大和不動産鑑定(株)
	葵タワー	2,300	2,420	2,420	0	2,324	95	4.8%	4.8%	-	(株)谷澤総合鑑定所
	AIG京都ビル	1,510	1,550	1,550	0	1,612	▲ 62	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)	静岡マシンヤード（底地）（注4）	600	729	730	1	612	117	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	1,800	10	1,818	▲ 18	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4）	580	621	633	12	620	12	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	1,740	1,730	▲ 10	1,756	▲ 26	-（注5）	-（注5）	-	JLL森井鑑定(株)
住居系アセット	ロイヤルパークス千種（注6）	4,400	4,780	4,760	▲ 20	4,428	331	4.0%	4.1%	0.1%	(株)谷澤総合鑑定所
	エンブルエール草薙駅前	2,000	2,200	2,210	10	1,969	240	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	743	266	4.8%	4.8%	-	JLL森井鑑定(株)
	ソシオ安城東栄町B棟	683	774	770	▲ 4	760	9	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	518	▲ 1	538	▲ 20	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	544	8	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	1,190	▲ 10	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	525	517	▲ 8	543	▲ 26	4.7%	4.6%	▲ 0.1%	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	695	17	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）前期末保有物件と当期末保有物件の差額のみで算出しております。

（注3）帳簿価格及び含み益は、当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4）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5）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6）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

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3)	第10期末 含み益 (百万円) (注3)	還元利回り			鑑定会社
			第9期末 (前回)	第10期末 (今回)	差額 (注2)			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	607	▲ 21	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	1,086	53	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	624	625	1	578	46	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	2,162	▲ 62	4.6%	4.6%	-	(株)立地評価研究所
	エンブルエール常滑新開町	1,070	1,090	1,090	0	1,172	▲ 82	4.6%	4.6%	-	(株)立地評価研究所
	四日市エンブルコート	670	679	680	1	705	▲ 25	4.6%	4.6%	-	(株)立地評価研究所
	古出来エンブルコート	900	911	912	1	940	▲ 28	4.0%	4.0%	-	(株)立地評価研究所
	Uni E'meal三重大学前	960	980	984	4	1,043	▲ 59	4.9%	4.9%	-	JLL森井鑑定(株)
	名古屋七条エンブルコート	866	-	1,050	-	915	134	-	4.3%	-	大和不動産鑑定(株)
	知立牛田エンブルコート	1,058	-	1,070	-	1,098	▲ 28	-	4.6%	-	大和不動産鑑定(株)
	SHIGA Biwako Residence	7,450	-	8,300	-	8,389	▲ 89	-	6.0%	-	JLL森井鑑定(株)
底地アセット (生活圏配送・ 販売型)	浜松プラザ（底地）	11,950	12,500	12,500	0	12,263	236	4.7%	4.7%	-	大和不動産鑑定(株)
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	3,400	3,410	10	3,079	330	5.6%	5.6%	-	(株)谷澤総合鑑定所
	エンブルタウン豊橋富士見台	1,500	-	1,560	-	1,539	20	-	4.5%	-	JLL森井鑑定(株)
その他 (ホテルアセット)	KOKO HOTEL静岡	2,080	-	2,090	-	2,123	▲ 33	-	4.2%	-	(株)立地評価研究所
合計		74,240	67,409	81,500	21	77,573	3,926	4.7%	4.7%	-	

(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) 前期末保有物件と当期末保有物件の差額のみで算出しております。

(注3) 帳簿価格及び含み益は、当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4) 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10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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	2
ミッドビルディング四日市	10	1	9	0	85	0	4	0	4	0	0	0	10	3
AIG京都ビル	2	2	0	0	321	0	3	1	2	0	19	0	3	1
ロイヤルパークス千種	20	14	5	1	68	▲ 2	9	7	2	0	11	0	22	4
プレミアムキャッスル小牧中央	9	7	1	1	7	▲ 5	6	0	6	0	0	0	9	3
プレミアムキャッスル豊山	6	5	1	0	7	0	16	0	16	0	0	0	4	4
プレミアムキャッスル鳴海	7	6	1	0	6	0	19	0	19	0	0	0	8	3
プレミアムキャッスル有松	4	4	0	0	4	0	14	0	14	0	0	0	7	5
プレミアムキャッスル鶴舞	8	8	0	0	8	0	13	0	13	0	0	0	12	4
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	5	4	1	0	4	0	10	0	10	0	0	0	6	3
四日市エンブルコート	8	8	0	0	29	0	13	0	13	0	0	0	8	5
古出来エンブルコート	7	7	0	0	42	0	15	0	15	0	0	0	7	4
Uni E'meal 三重大学前	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
名古屋七条エンブルコート	27	9	8	10	36	▲ 30	43	0	43	0	0	0	12	3
知立牛田エンブルコート	2	2	0	0	2	0	22	0	22	0	0	0	3	3
浜松プラザ（底地）	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
合計	115	77	26	12	621	▲ 37	189	8	181	0	30	0	117	3.4

（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(㎡)	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3)	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%	89.2%	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10期末鑑定評価額(百万円)	7,880	769	11,800	1,860	2,420	1,550	730	1,800
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)	ククレブ・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)	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)								
貸室賃料・共益費			357,012	66,320	88,198	36,424		
その他収入			19,326	7,063	0	10,828		
賃貸事業収入合計			376,339	73,383	88,198	47,253		
管理委託費			42,600	7,414	11,927	8,135		
公租公課			51,536	4,023	8,218	5,771		
水道光熱費			17,913	6,510	4,510	6,805		
修繕費			5,417	2,796	1,683	218		
保険料			3,583	599	998	497		
信託報酬			500	367	0	0		
その他賃貸事業費用			15,973	116	392	2,139		
賃貸事業費用合計			137,524	21,828	27,730	23,566		
NOI	303,723	16,832	238,815	51,554	60,467	23,686	17,717	37,847
減価償却費	43,345	6,276	42,422	15,704	5,749	3,543	0	0
賃貸事業損益	260,377	10,555	196,392	35,850	54,717	20,142	17,717	37,847

(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2,858.50㎡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(㎡)	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(㎡)	－	－	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%	97.2%	99.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%
取得価格(百万円)	580	1,595	4,400	2,000	750	683	500	510
第10期末鑑定評価額(百万円)	633	1,730	4,760	2,210	1,010	770	518	553
プロバティ・マネジメント会社	ジョーンズラングラサル株式会社	ククレブ・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）	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)								
貸室賃料・共益費			183,878	75,150	33,653	23,713	16,810	18,912
その他収入			19,574	1,483	557	538	1,037	1,865
賃貸事業収入合計			203,452	76,633	34,211	24,251	17,847	20,777
管理委託費			14,179	9,302	4,838	1,633	1,591	1,644
公租公課			12,062	6,908	3,030	1,789	1,695	1,872
水道光熱費			1,805	799	569	1,141	673	799
修繕費			4,826	33	229	384	1,169	747
保険料			1,275	527	248	199	135	157
信託報酬			433	329	329	0	308	308
その他賃貸事業費用			42,331	9	11	0	663	601
賃貸事業費用合計			76,915	17,908	9,257	5,148	6,237	6,131
NOI	19,071	38,436	126,536	58,724	24,954	19,102	11,609	14,646
減価償却費	0	0	36,449	16,626	6,767	3,181	4,305	2,429
賃貸事業損益	19,071	38,436	90,086	42,097	18,186	15,921	7,304	12,216

(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瑞光 イースト・ウエスト	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	エンブルエール常滑新開町
外観写真								
所在地	愛知県刈谷市	愛知県安城市	愛知県名古屋市長古市	愛知県名古屋市長古市	愛知県名古屋市長古市	愛知県名古屋市長古市	愛知県刈谷市	愛知県常滑市
敷地面積(㎡)	1,786.28 ㎡	640.23 ㎡	1,348.96 ㎡	943.16 ㎡	470.76 ㎡	1,467.76 ㎡	3,703.78 ㎡	4,482.10 ㎡
延床面積(㎡)	2,178.83 ㎡	1,475.41 ㎡	1,722.96 ㎡	1,749.19 ㎡	2,839.55 ㎡	874.13 ㎡	2,692.69 ㎡	3,398.30 ㎡
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	2020年3月2日
期末稼働率(%)	100.0%	100.0%	95.7%	90.3%	89.1%	96.9%	100.0%	100.0%
取得価格(百万円)	1,134	510	655	565	1,020	544	2,080	1,070
第10期末鑑定評価額(百万円)	1,180	517	713	586	1,140	625	2,100	1,090
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷工ライブネット	(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)長谷工ライブネット	ANAファシリティーズ(株)
PML値(%)	5.9	5.2	2.9	4.2	4.2	3.7	4.0	9.0
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	33,516	16,723	20,437	17,125	29,611	17,556	61,450	33,360
その他収入	1,073	546	1,803	1,547	1,706	1,638	4,914	3,245
賃貸事業収入合計	34,589	17,269	22,241	18,672	31,318	19,195	66,364	36,605
管理委託費	1,791	1,378	1,847	1,455	2,598	1,812	4,388	3,859
公租公課	1,920	1,698	2,323	2,110	2,572	1,897	3,811	3,322
水道光熱費	1,059	192	198	172	280	158	3,607	843
修繕費	669	429	776	788	972	696	2,313	0
保険料	227	128	148	161	234	145	534	294
信託報酬	429	308	308	308	308	308	470	329
その他賃貸事業費用	20	7	1,081	637	2,062	847	20	578
賃貸事業費用合計	6,117	4,144	6,684	5,634	9,027	5,867	15,145	9,227
NOI	28,471	13,125	15,556	13,037	22,290	13,327	51,219	27,377
減価償却費	6,517	2,587	3,060	3,839	3,047	1,877	5,403	7,254
賃貸事業損益	21,954	10,538	12,495	9,198	19,242	11,450	45,815	20,122

物件別個別収支一覧④

物件名	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	名古屋七条エンブルコート	知立牛田エンブルコート	SHIGA Biwako Residence
外観写真						
所在地	三重県四日市市	愛知県名古屋	三重県津市	愛知県名古屋市	愛知県知立市	滋賀県蒲生郡竜王町
敷地面積(㎡)	558.00 ㎡	498.69 ㎡	2,332.44 ㎡	2,098.00 ㎡	3,663.88 ㎡	48,000.05 ㎡
延床面積(㎡)	2,824.29 ㎡	2,078.22 ㎡	3,524.70 ㎡	2,502.62 ㎡	3,041.14 ㎡	3,059.40 ㎡
建築時期	2003年3月27日	2020年3月9日	2022年1月19日	2020年1月20日	2008年1月10日	2021年10月8日
期末稼働率(%)	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%
取得価格(百万円)	670	900	960	866	1,058	7,450
第10期末鑑定評価額(百万円)	680	912	984	1,050	1,070	8,300
プロパティ・マネジメント会社	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)クルーズ	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット
PML値(%)	6.8	4.5	6.2	4.2	6.6	5.9
運用資産日数(日)	181	181	181	179	179	122
賃貸事業収支(千円)						
貸室賃料・共益費	23,314	25,263		26,727	36,479	
その他収入	2,699	1,845		4,978	4,668	
賃貸事業収入合計	26,013	27,108		31,705	41,147	
管理委託費	1,574	1,515		2,720	3,731	
公租公課	1,510	2,349		4	4	
水道光熱費	1,027	244	非開示(注1)	707	464	非開示(注1)
修繕費	2,906	1,425		1,930	719	
保険料	240	215		265	326	
信託報酬	329	433		383	383	
その他賃貸事業費用	1,407	1,033		4,919	703	
賃貸事業費用合計	8,996	7,217		10,930	6,333	
NOI	17,017	19,891	25,250	20,775	34,813	188,840
減価償却費	4,102	4,297	8,918	3,998	2,737	49,522
賃貸事業損益	12,914	15,594	16,332	16,776	32,076	139,318

(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⑤

物件名	浜松プラザ（底地）	清水町配送・販売センター	エンブルタウン豊橋富士見台	KOKO HOTEL 静岡	
外観写真					
所在地	静岡県浜松市	静岡県駿東郡清水町	愛知県豊橋市	静岡県静岡市	
敷地面積(㎡)	135,794.28 ㎡	15,558.55 ㎡	13,890.21 ㎡	1,078.02 ㎡	
延床面積(㎡)	11,070.81㎡（注1） 158.98㎡（注2）	8,895.08 ㎡	2,507.14 ㎡	6,379.87 ㎡	
建築時期	2000年11月9日（注1） 2000年11月7日（注2）	2023年4月26日	2024年10月23日	1987年1月23日	
期末稼働率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
取得価格(百万円)	11,950	3,100	1,500	2,080	
第10期末鑑定評価額(百万円)	12,500	3,410	1,560	2,090	
プロパティ・マネジメント会社	(株)ザイマックス	ヨシコン(株)	双日ライフワン(株)	東京海上日動フアシティーズ(株)	ポートフォリオPML
PML値(%)	12.1	17.9	14.3	11.7	2.7
運用資産日数（日）	181	181	179	179	
賃貸事業収支(千円)					
貸室賃料・共益費	316,441		45,938		
その他収入	39,021		23,698		
賃貸事業収入合計	355,462		69,637		
管理委託費	18,671		2,083		
公租公課	29,708		11		
水道光熱費	555	非開示（注3）	21,054	非開示（注3）	
修繕費	175		112		
保険料	729		285		
信託報酬	1,270		383		
その他賃貸事業費用	508		32		
賃貸事業費用合計	51,619		23,962		第10期末 合計
NOI	303,843	97,164	45,674	87,513	2,088,919
減価償却費	8,939	8,621	7,206	4,307	323,042
賃貸事業損益	294,903	88,543	38,468	83,206	1,765,877

（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.