

補足説明資料①

2024年1月17日



第2回公募増資及び取得予定資産の概要

各務原インダストリアルセンター(底地) (取得予定資産)



恩田原ロジスティクスセンター
(開発中パイプライン予想図)

住居系アセット9物件(取得予定資産)



(注) 恩田原ロジスティクスセンターは取得予定資産ではなく、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.

- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、及び「国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定に関するお知らせ（ソシオ安城東栄町B棟）並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（各務原インダストリアルセンター（底地）他計9物件）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産の運用を受託する東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」又は「AM会社」といいます。）の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

インベストメント・ハイライト	P.3
1. 2年連続の公募増資で継続成長し、中長期で2,000億円の目標を設定	P.4
2. 「産業地域」の工場底地と住居系アセットでポートフォリオを強化し成長	P.7
3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大	P.28
4. 工場底地も含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略について	P.36
ESG及びSDGs関連	P.42
第4期の運用状況	P.49
Appendix 本投資法人の特徴	P.57

日本の地域経済を担う産業の成長戦略を支えるJ-REIT

1. 2年連続の公募増資で継続成長し、中長期で2,000億円の目標を設定

2. 「産業地域」の工場底地と住居系アセットでポートフォリオを強化し成長

- ① 「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求
- ② 製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資で、インフレにも対応可能

3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大

- ① 「産業地域」の荷主ニーズを捉え、複数スポンサーとAM会社が協力して物流施設を開発
- ② 「産業地域」のニーズを活かしたCRE提案による開発でパイプラインを拡大

4. 工場底地も含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略について

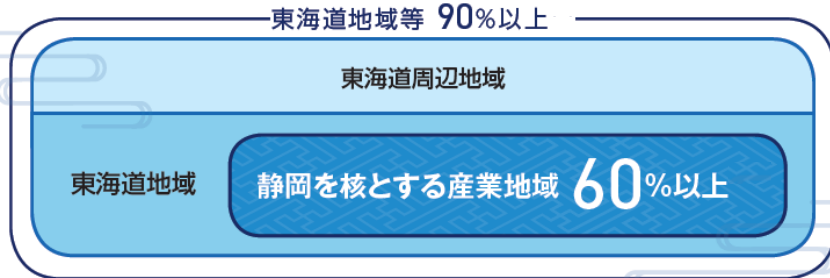
- ① 持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方について
- ② 米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

1.

2年連続の公募増資で継続成長し、
中長期で2,000億円の目標を設定

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

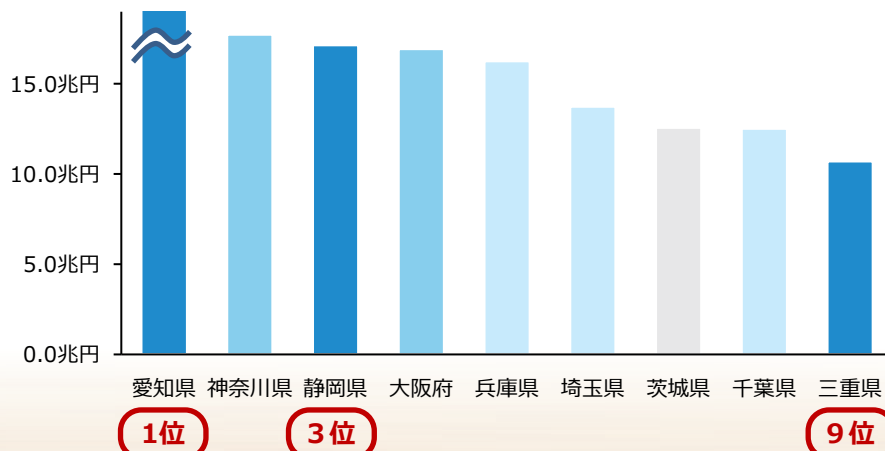
「産業地域」である東海道地域等への投資



- 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

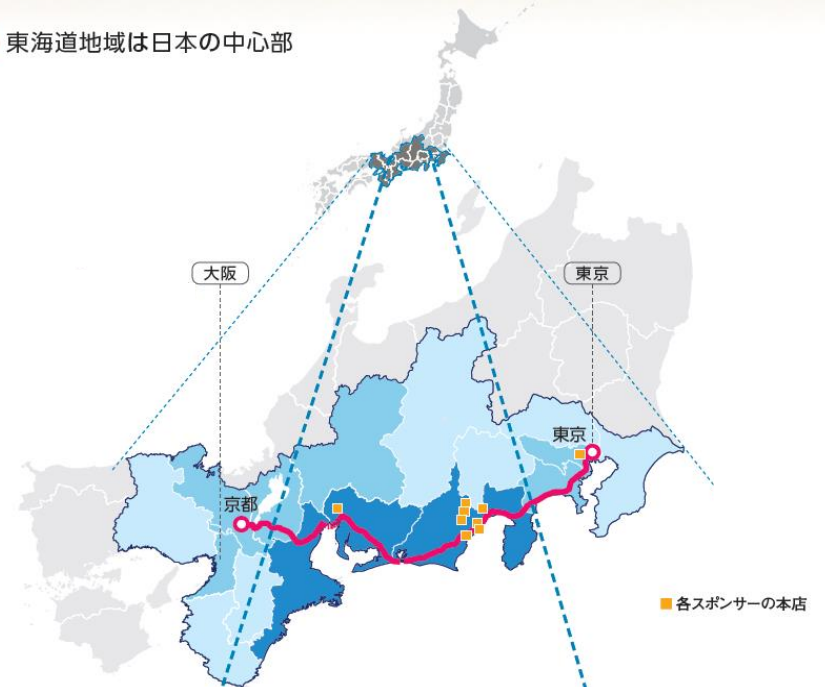
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

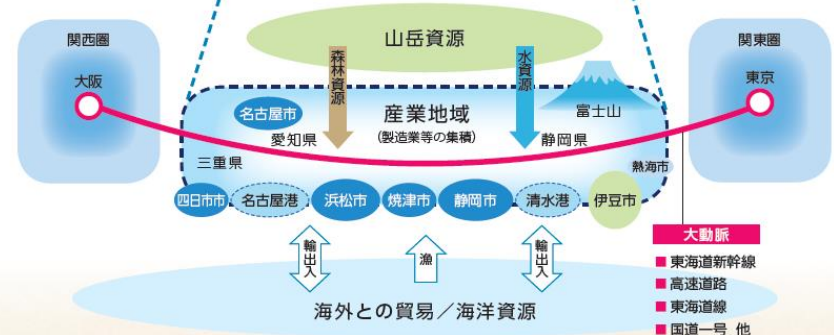


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

1. 2年連続の公募増資で継続成長し、中長期で2,000億円の目標を設定

IPO時から標榜してきた資産規模500億円を達成し次の目標を設定

2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で ^(IPO時対比) 1.7倍 の規模に成長

IPO後取得済資産

■ 第3期取得済資産 **AM会社 独自ルート**
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

■ 第1期取得済資産 **CRE提案**
静岡マシンヤード(底地)
 産業インフラアセット
 底地 産業インフラ型
 スポンサー開発

第1回公募増資後取得済資産

セントレアロジスティクスセンター **AM会社 独自ルート**
 産業インフラアセット
 物流アセット
 スポンサーブリッジ

清水町配送・販売センター **CRE提案**
 生活インフラアセット
 その他 生活圏配送・販売型
 スポンサー開発

取得予定資産

各務原インダストリアルセンター(底地) **AM会社 独自ルート**
 産業インフラアセット
 底地 産業インフラ型
 取得予定価格 **16.8億円**
 鑑定NOI利回り **4.5%**

住居系アセット9物件 **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
 取得予定価格 **61.2億円**
 鑑定NOI利回り **5.2%**



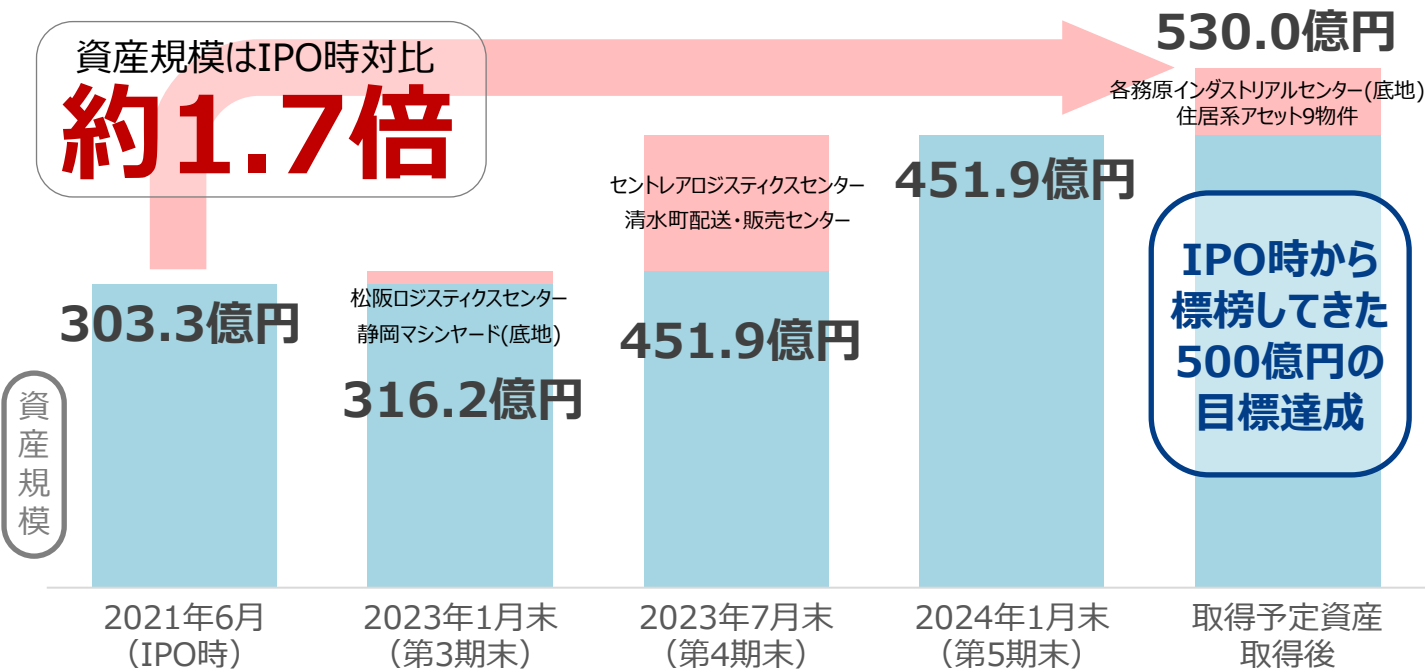
今後、成長戦略を
本格化し中長期的に
2,000億円を目指す

CRE提案を通じて
AM会社が主体的にスポンサーや
他のパートナーと連携し、
パイプラインを拡大

「産業地域」の
知見の深化



資産規模はIPO時対比
約1.7倍



IPO時から
標榜してきた
500億円の
目標達成

今後の目標

2.

「産業地域」の工場底地と住居系アセットで
ポートフォリオを強化し成長

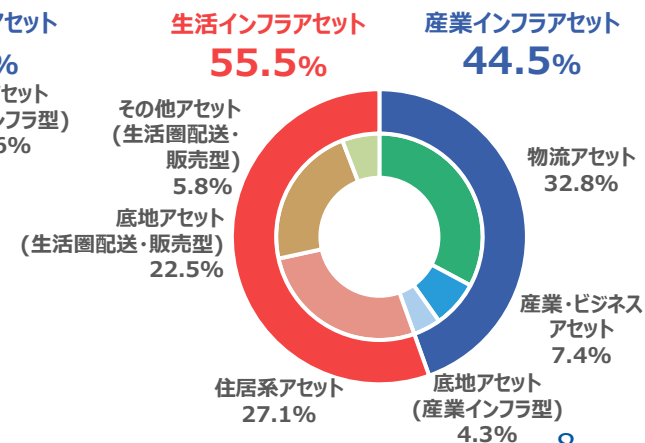
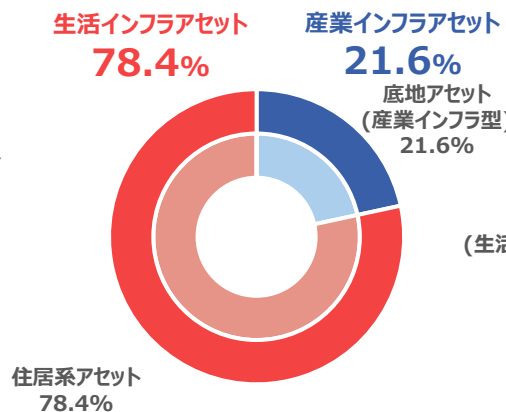
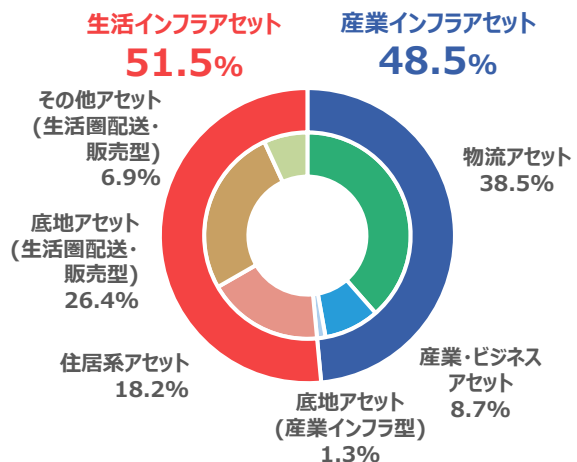


本施策により成長・改善する「産業地域」のポートフォリオ

2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で ^(IPO時対比) 1.7倍 の規模に成長

	2023年7月	取得予定資産	取得予定資産 取得後
取得(予定)価格合計	451.9億円	78.0億円	530.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.5%	5.0%	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.8%	4.3%	4.6%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	82.3億円 (18.2%)	61.2億円 (78.4%)	143.5億円 (27.1%)
底地アセット資産規模 (底地アセット比率)	125.5億円 (27.8%)	16.8億円 (21.6%)	142.3億円 (26.9%)
物流・住居・底地比率	84.5%	100.0%	86.8%

ポートフォリオ構成



「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求

AM会社独自ルート

本投資法人初となる工場底地への投資

各務原インダストリアルセンター(底地)

産業インフラアセット

底地 産業インフラ型

取得予定価格

16.8億円

鑑定NOI利回り

4.5%

鑑定評価額

18.0億円



所在地	岐阜県各務原市 蘇原興亜町
敷地面積	30,728.00㎡
用途地域	工業専用地域
エンドテナント	航空部品メーカー

本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

①エリアの優位性

1. エリアに集積する航空機・宇宙産業はグローバルでの成長産業

- ✓ 航空機産業は世界で130兆円規模の成長産業であり、宇宙関連の更なる成長も期待される
- ✓ 国が指定したアジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区に位置

2. サプライチェーンや安全保障の観点から、航空機産業の振興は国策

- ✓ 航空機は、国際的な物流・移動手段の要であり、国民経済が依拠する重要な産業
- ✓ 航空機産業において、産業育成の観点からサプライチェーンの充実による競争力の拡大は国策であり、安全保障上も重要

3. 豊富な産業ニーズが見込める産業集積地に立地

- ✓ 各務原市は製造品出荷額等で岐阜県1位であり豊富な製造業の需要に対応
- ✓ 航空機製造業等の集積では、事業所数をはじめ全国上位



岐阜県 製造品出荷額等		
1位	各務原市	7,601億円
2位	大垣市	5,445億円
3位	可児市	4,852億円
4位	中津川市	4,380億円

航空機・同付属品製造業			
	事業所数	従業者数	製造品出荷額
1位	愛知県	愛知県	東京都
2位	岐阜県	岐阜県	愛知県
3位	栃木県	兵庫県	岐阜県

「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求

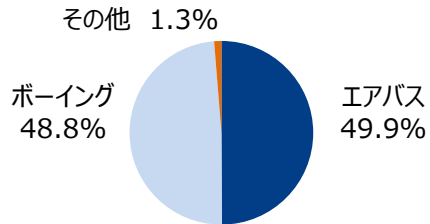
②テナントの優位性

1. 官民ニーズを捉える川崎重工業の工場に隣接

(川崎重工業の時価総額は5,000億円超)

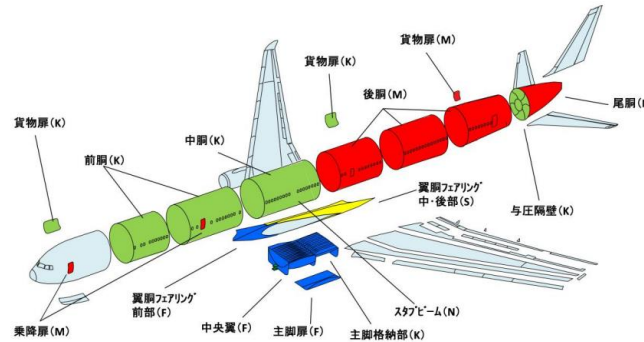
- ✓ 川崎重工業は、三菱重工業と並び、日本の航空機産業を牽引
- ✓ 岐阜工場は川崎重工業の重要拠点であり、**ボーイングの1次サプライヤー**として航空機部品を製造

2022年運航機数シェア



(出所) Cirium, 日本航空機開発協会開示資料より本資産運用会社が作成

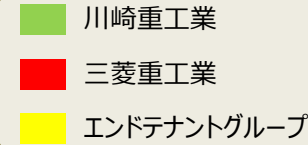
最新のボーイング777Xの日本メーカー分担図



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

2. 主なエンドテナントの親会社は航空部門を保有

- ✓ 主なエンドテナントの親会社の企業グループは、東証プライム市場に上場する大手製造企業
- ✓ 祖業は航空機事業であったが、現在は生活インフラ系の重工業などを中心とする競争力ある事業ポートフォリオが特徴
- ✓ 航空部品も担う**ボーイング、エアバスと直接取引する1次サプライヤー**



3. エンドテナントはサプライチェーンの一部である航空機部品メーカーであり、製造拠点への定着率が高い

エンドテナントの強み

- ✓ 航空機部品に必須な特殊工程を通じて高度な品質を保証
- ✓ 海外機体メーカー／国内機体メーカーの特殊工程承認を得て材料切断から塗装に至る一貫した部品加工を実施
- ✓ 立地を活かして川崎重工業のサプライチェーンの一部としての機能も担う

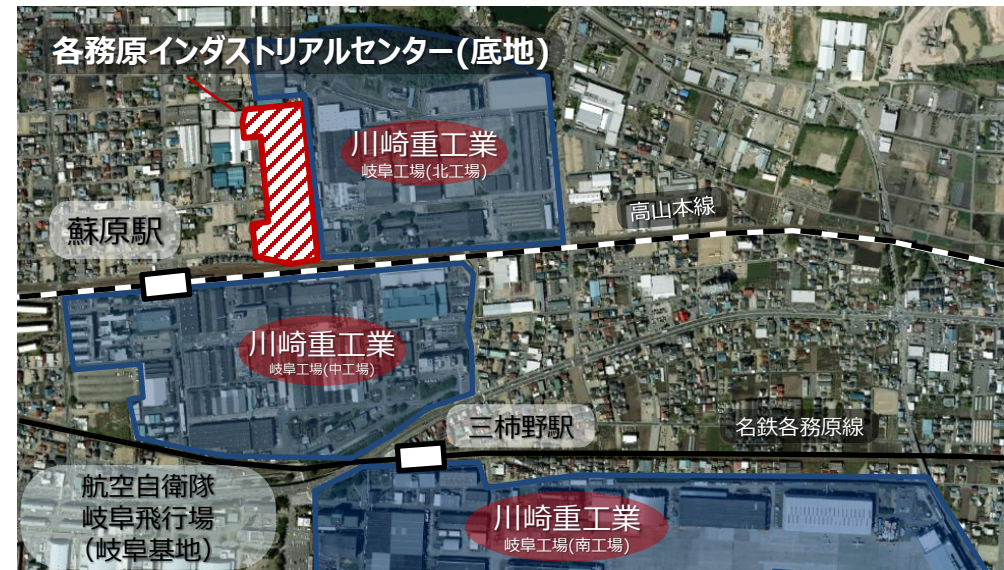
エンドテナントの業務内容

軽合金部品加工

航空機機体組立

複合部品加工

航空装備品製造

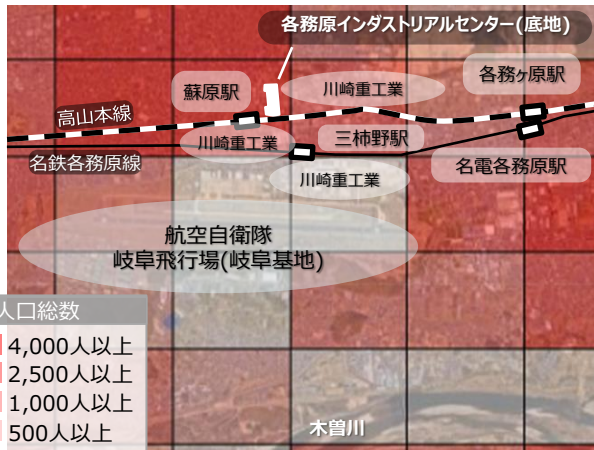


「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求

③ 物件・立地の優位性

1. 蘇原駅から徒歩3分、かつ住宅地からのアクセスが良い

- ✓ 最寄りの蘇原駅近隣には人口集積があり、工場就業者を中心とした企業城下町を形成



2. 日本最古の飛行場として、日本の航空機産業を牽引した航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）至近に位置

- ✓ 第一次大戦後、航空自衛隊の岐阜飛行場(岐阜基地)を舞台にフランスから技術が導入され日本の航空機産業がスタート
- ✓ 川崎重工業が1922年に飛行場の隣接地に工場(岐阜基地)を開設

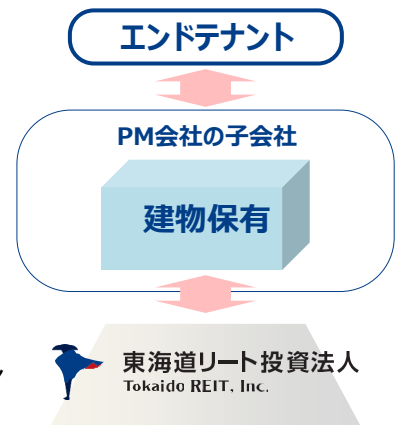


- ✓ 航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）には、航空機部品を一手に扱う部隊や、航空装備品の試験を担当する飛行開発実験団が配備

3. 建物所有者の親会社は、産業アセットに精通しているPM会社

<本投資法人とエンドテナント間の賃貸借スキーム>

- ✓ PM会社は、産業不動産に深く携わる、工場等アセットのノウハウを蓄積する産業ノウハウ保有会社であり、本投資法人は産業ノウハウ保有会社とのリレーションを通じて本物件を取得
- ✓ 本投資法人は、スポンサー等の「産業地域」の知見を活かしながらも、産業ノウハウ保有会社との協業を活かしてノウハウを醸成・エンドテナントとの長期的なリレーションの構築を図る



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

AM会社独自ルート

住居系アセット9物件

生活インフラアセット

住居系アセット

本9物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

1. 「産業地域」の持続的経済を背景とする住居系アセットのポートフォリオ

- ✓ 日本で最も産業集積が認められる愛知県に存する住居系アセットのポートフォリオ
- ✓ 愛知県の中でも、産業集積が濃いエリアに立地
- ✓ 9物件の住居系アセットは、大きく4つの魅力的なエリアに分散
- ✓ 日本でも有数の産業集積が濃いエリアであり、強い経済を裏付けに人口集積も進展

「産業地域」の人口集積を捕捉した住居系アセット

取得予定価格合計

61.2億円

平均鑑定NOI利回り

5.2%

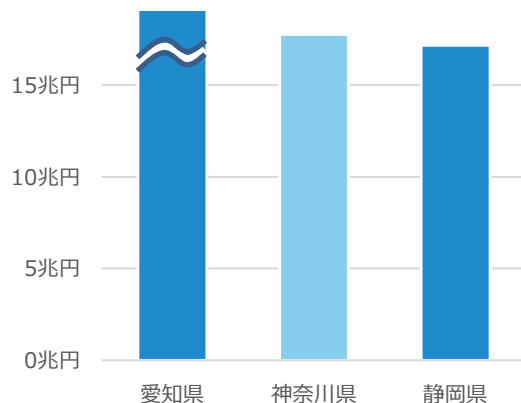
鑑定評価額合計

66.1億円

立地	物件名	取得予定価格	鑑定NOI利回り
小牧市・豊山町エリア	プレミアムキャッスル小牧中央	500百万円	5.3%
	プレミアムキャッスル豊山	510百万円	5.3%
刈谷市エリア	ソシオ刈谷今岡町	1,134百万円	5.1%
安城市エリア	ソシオ安城東栄町B棟	683百万円	6.2%
	プレミアムキャッスル三河安城	510百万円	5.2%
名古屋市エリア	プレミアムキャッスル鳴海	655百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル有松	565百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル鶴舞	1,020百万円	4.6%
	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	544百万円	5.1%

製造品出荷額等の全国ランキング

<都道府県別>



製造品出荷額等の愛知県内ランキング

<市町村別 製造品出荷額等>

順位	市町村	製造品出荷額等 (兆円)
1位	豊田市	15.17兆円
2位	名古屋市	3.29兆円
3位	岡崎市	2.57兆円
4位	安城市	2.51兆円
5位	田原市	1.76兆円
6位	西尾市	1.74兆円
7位	刈谷市	1.58兆円
8位	小牧市	1.45兆円
9位	東海市	1.44兆円
10位	豊橋市	1.39兆円

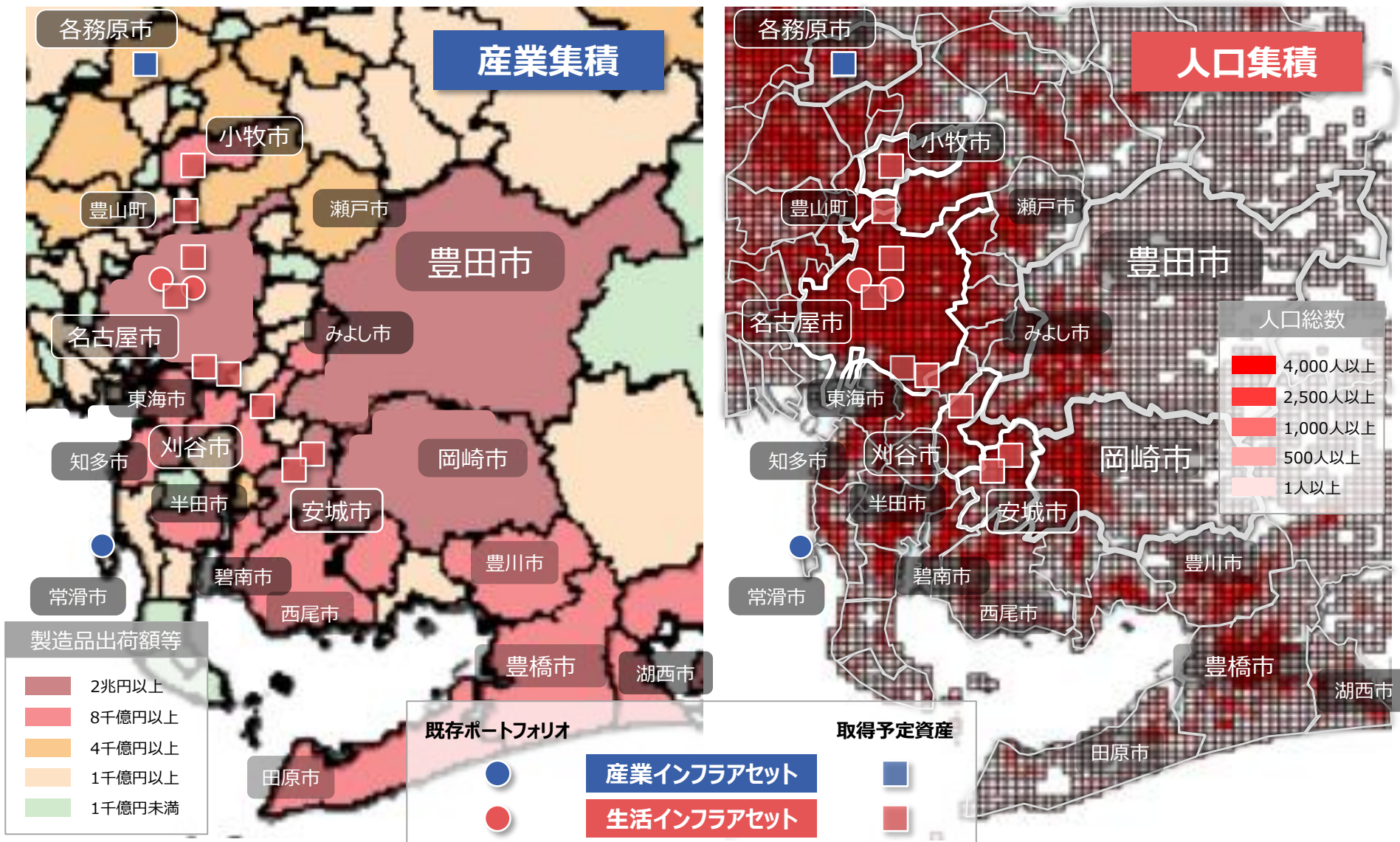
<1 km²当たり 製造品出荷額等>

順位	市町村	製造品出荷額等 (億円)
1位	高浜市	408億円
2位	大府市	372億円
3位	みよし市	336億円
4位	東海市	331億円
5位	大口町	327億円
6位	刈谷市	314億円
7位	安城市	292億円
8位	碧南市	261億円
9位	豊山町	258億円
10位	小牧市	232億円

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

2. 産業集積が進むエリアの人口集積がある地域の安定的なアセット

✓ 産業集積が濃く、安定的な経済を裏付けとして人口集積が進む複数のエリアに投資。産業も人口も利便性の高い平野部に集中



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

3. それぞれ特徴的な産業集積により、差別化されたエリアに所在するアセット

航空自衛隊
岐阜飛行場
(岐阜基地)

各務原市

①小牧市・豊山町エリア

1. エリアは航空宇宙産業のメッカ
2. 2空港と東名/名神/中央の高速が集まる交通の要衝
3. 航空宇宙産業中心の産業集積
4. 小牧市は物流施設の集積地

小牧市

豊山町

県営名古屋空港

名古屋市北区

各務原市 ●各務原インダストリアルセンター(底地)

①小牧市・豊山町エリア

④名古屋市エリア

②刈谷市エリア

③安城市エリア

④名古屋市エリア 名古屋市都市部

1. 地域の産業集積を背景とした安定性
2. 名古屋駅へのアクセスが良く、既存物件に近接



名古屋市緑区/北区

1. 産業地域
2. 高い利便性

製造品出荷額等

緑区	2,151億円
北区	1,338億円

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

②刈谷市エリア

1. 自動車系第二次産業が集積
2. トヨタグループの本社多数
豊田自動織機、デンソー、トヨタ紡織、トヨタ車体、アイシン、愛知製鋼(刈谷工場)、ジェイテクト
3. 財政力指数が高い(2021年度)
4. 子育て支援や公共サービス充実
5. 将来人口増加が期待されるエリア

交通機関や幹線道路でつながれたエリア

③安城市エリア

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



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

④名古屋市(緑区)エリア

②刈谷市エリア

③安城市エリア

4. 「産業地域」の人口は、豊田市、岡崎市、安城市、刈谷市の公共交通機関周辺に集積



人口総数

3,000人以上
2,000人以上
1,000人以上
500人以上
1人以上

● 取得予定資産

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

② 刈谷市エリア

③ 安城市エリア

5. 刈谷市、安城市エリアには、トヨタグループの関連会社を中心に工場が集積し安定需要を形成



＜エリア内に位置する企業の時価総額＞

	企業名	時価総額	エリア内 本社◎ 工場○
1位	トヨタ自動車	45.5兆円	○
-	トヨタ車体 (トヨタ自動車子会社)	-	◎
2位	デンソー	7.2兆円	◎
3位	豊田自動織機	4.1兆円	◎
4位	アイシン	1.6兆円	◎
5位	東レ	1.2兆円	○
6位	三菱自動車	0.7兆円	○
7位	ブラザー工業	0.6兆円	○
8位	トヨタ紡績	0.4兆円	◎
9位	ジェイテクト	0.4兆円	◎

(2023年11月末日現在)

● 取得予定資産

①小牧市・豊山町エリア

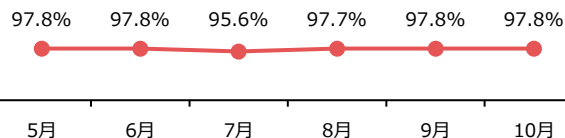
AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル小牧中央

生活インフラアセット
住居系アセット



稼働率 (2023年)



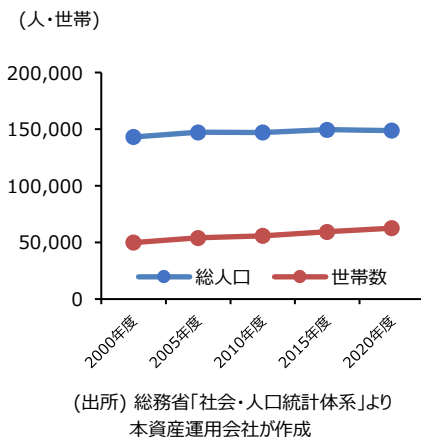
所在地	愛知県小牧市中央	戸数 / 駐車場	44戸 / 6台 (15台)
敷地 / 延床面積	365.46㎡ / 1,504.23㎡	築年	2017年3月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1R, 1R-S	稼働率	97.8 %

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 地域中心の駅前立地(名古屋鉄道小牧線小牧駅徒歩約5分)
3. 近隣に市役所、病院、商業施設が所在



<小牧市の人口推移>



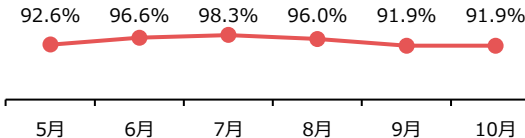
AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル豊山

生活インフラアセット
住居系アセット

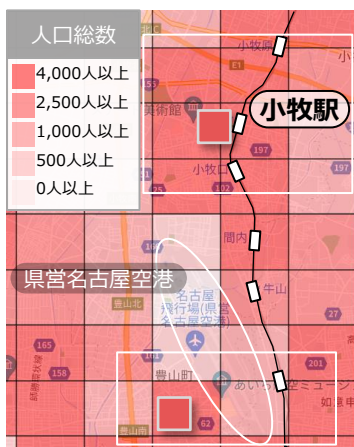


稼働率 (2023年)



所在地	愛知県西春日井郡豊山町	戸数 / 駐車場	54戸 / 54台
敷地 / 延床面積	1,822.00㎡ / 1,816.13㎡	築年	2017年10月
構造 / タイプ	S造地上7F / 1R, 1LDK	稼働率	91.9 %

<本エリアの人口集積>



取得のポイント

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



(出所) 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

②刈谷市エリア

AM会社独自ルート

ソシオ刈谷今岡町

生活インフラアセット
住居系アセット

取得予定価格 **11.34億円**
鑑定評価額 **11.80億円**
鑑定NOI利回り **5.1%**

稼働率 (2023年)

100.0% 100.0% 100.0% 100.0% 100.0% 100.0%

5月 6月 7月 8月 9月 10月



所在地	愛知県刈谷市今岡町上手掛	戸数 / 駐車場	98戸 / 34台
敷地 / 延床面積	1,786.28㎡ / 2,178.83㎡	築年	2007年7月
構造 / タイプ	RC造地上7F / 1R	稼働率	100.0 %



取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. グローバルに競争力がある自動車関連会社に一棟貸し
3. 名鉄名古屋本線で名古屋駅まで30分
4. トヨタ車体本社の巨大工場 (1km四方規模) 至近
5. 国道1号線沿いで生活インフラも充実しており、駐車場も設置

<物件周辺の産業集積>

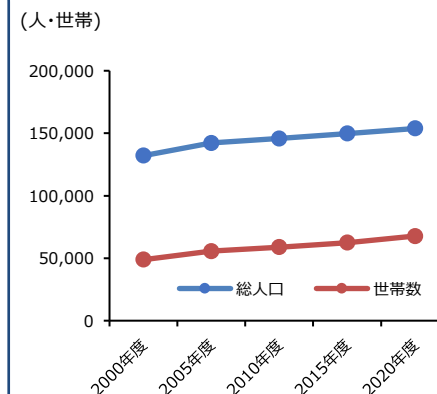


刈谷市について

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

*生産年齢人口は15歳～64歳の人口

<刈谷市の人口推移>



(出所) 総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

③安城市エリア

AM会社独自ルート

ソシオ安城東栄町B棟

生活インフラアセット
住居系アセット

取得予定価格 6.83億円
鑑定評価額 7.78億円
鑑定NOI利回り 6.2%



所在地	愛知県安城市東栄町	戸数 / 駐車場	89戸 / 14台
敷地 / 延床面積	1,349.69㎡ / 2,296.40㎡	築年	2008年4月
構造 / タイプ	RC造地上6F / 1R	稼働率	100.0%

地域ニーズへの対応

地域の工場の人材ニーズ

■ エンドテナント人材派遣に
対応する社員

■ テナント人材派遣上場企業
(一棟貸し)

■ 不動産管理会社マスターリース
(パススルー型)

ソシオ安城東栄町B棟

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 広範囲にアクセスの良い国道1号線沿いであり賃貸住宅の希少なエリア
3. 名鉄名古屋本線の新城駅から徒歩約10分
4. テナントは、産業集積の豊富なニーズを捉えて人材派遣を行う上場企業であり、社宅として利用

AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル三河安城

生活インフラアセット
住居系アセット

取得予定価格 5.10億円
鑑定評価額 5.24億円
鑑定NOI利回り 5.2%

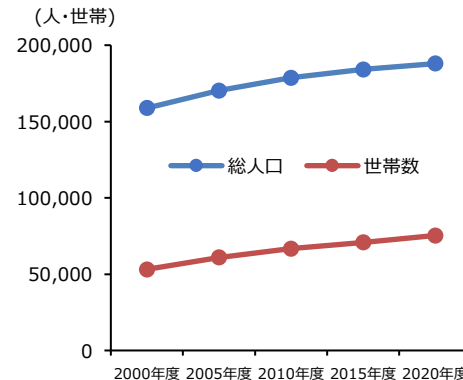


所在地	愛知県安城市三河安城町	戸数 / 駐車場	40戸+1テナント / 16台
敷地 / 延床面積	640.23㎡ / 1,475.41㎡	築年	2017年1月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1R	稼働率	100.0%

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. JRの東海道本線及び東海道新幹線を擁するターミナル駅前立地
3. エリアには商業施設が集積し、2025年にはららぽーとも開業予定で生活利便性が充実
4. 三河安城駅より東へ徒歩約4分
5. グローバルに競争力のある部品メーカーに一棟貸し

<安城市の人口推移>



(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

④名古屋市エリア(緑区)

AM会社独自ルート

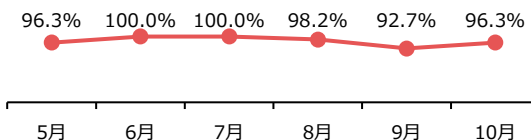
プレミアムキャッスル鳴海

生活インフラアセット
住居系アセット



取得予定価格	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り
6.55億円	7.16億円	5.1%

稼働率 (2023年)

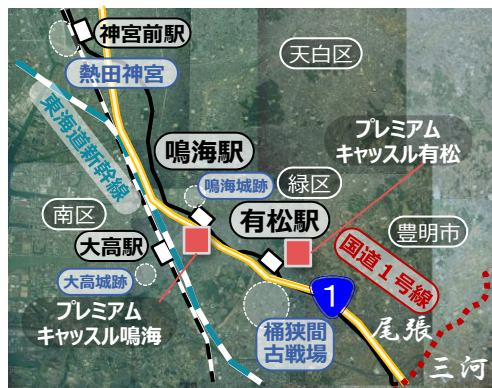


所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町	戸数 / 駐車場	48戸+2テナント / 28台
敷地 / 延床面積	1,348.96㎡ / 1,722.96㎡	築年	2020年2月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1K	稼働率	96.3 %

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 名古屋鉄道名古屋本線鳴海駅より南へ徒歩約5分
3. 名古屋市緑区は豊明市、刈谷市まで鉄道アクセス良好
4. 東海道五十三次の40番目として本陣もあった鳴海宿
5. アクセス良好な国道1号線沿いであり桶狭間の戦いの舞台である鳴海城も至近

<東海道で産業地域と接続>



AM会社独自ルート

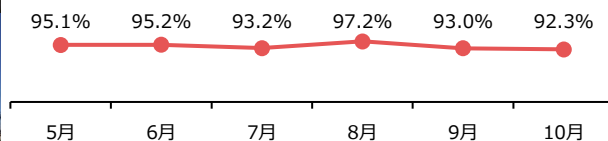
プレミアムキャッスル有松

生活インフラアセット
住居系アセット



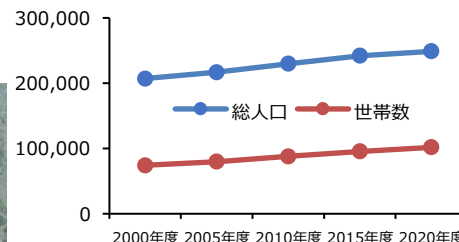
取得予定価格	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り
5.65億円	5.86億円	5.1%

稼働率 (2023年)



所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町	戸数 / 駐車場	45戸 / 28台
敷地 / 延床面積	943.16㎡ / 1,749.19㎡	築年	2018年1月
構造 / タイプ	S造地上6F / 1R、1LDK	稼働率	92.3 %

<名古屋市緑区の人口>



名古屋市の区別人口(2020年度)

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

取得のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 名古屋鉄道名古屋本線有松駅より北東へ徒歩約12分
3. 近距離にある医科大学の関係者も多く入居する賃貸マンション
4. 東海道の有松宿(間宿)として発展
5. 街道随一の土産物として有松絞りがヒットし古い街並みも残る

歴史メモ

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

④名古屋市エリア(中区)

AM会社独自ルート

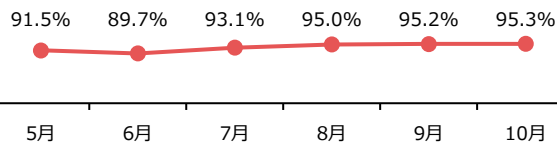
プレミアムキャッスル鶴舞

生活インフラアセット

住居系アセット

取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
10.20億円	11.30億円	4.6%

稼働率 (2023年)



所在地	愛知県名古屋市中区千代田	戸数 / 駐車場	63戸 / 11台 (8台)
敷地 / 延床面積	470.76㎡ / 2,839.55㎡	築年	2015年10月
構造 / タイプ	S造地上10F / 1R, 1K	稼働率	95.3 %



取得のポイント

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

④名古屋市エリア(北区)

AM会社独自ルート

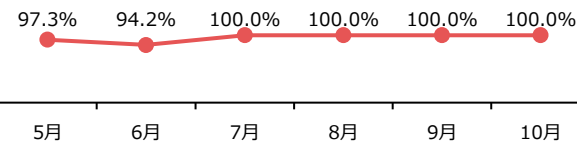
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト

生活インフラアセット

住居系アセット

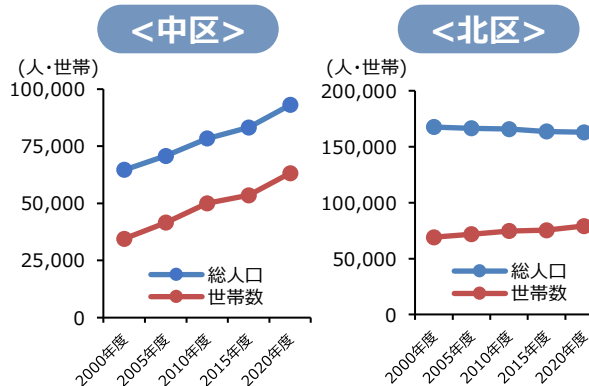
取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
5.44億円	6.25億円	5.1%

稼働率 (2023年)



所在地	愛知県名古屋市北区下飯田町	戸数 / 駐車場	33戸 / 21台
敷地 / 延床面積	1,467.76㎡ / 1,770.82㎡	築年	2017年2月
構造 / タイプ	S造地上3F / 1R+S, 1LDK	稼働率	100.0 %

<名古屋市の人口推移>

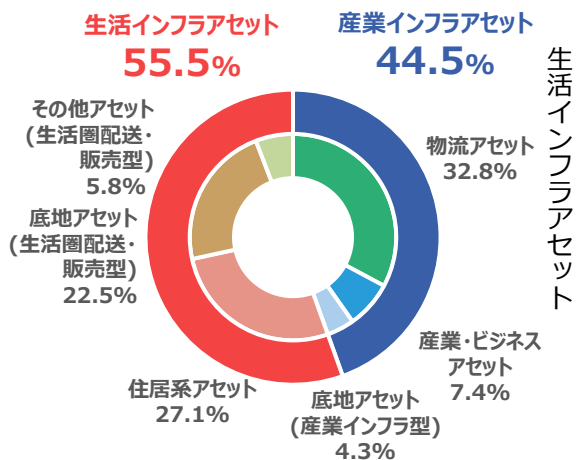
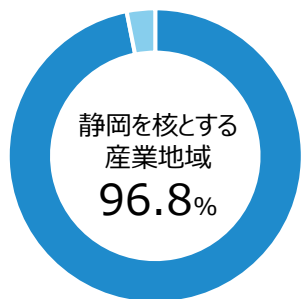


取得のポイント

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

取得予定資産取得後のポートフォリオ

投資比率



大分類	小分類	物件名称	取得(予定)価格(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	
産業インフラアセット	物流アセット	いなベロジスティクスセンター	6,230	6.3	
		松阪ロジスティクスセンター	692	4.9	
		セントレアロジスティクスセンター	10,470	5.0	
	産業・ビジネスアセット	ミッドビルディング四日市	1,620	6.5	
		葵タワー	2,300	5.7	
	住居系アセット	底地アセット(産業インフラ型)	静岡マシンヤード(底地)	600	6.0
			各務原インダストリアルセンター(底地)	1,688	4.5
			ロイヤルパークス千種	4,400	5.6
			丸の内エンブルコート	1,080	4.7
			エンブルエール草薙駅前	2,000	5.9
エンブルエール草薙			750	6.6	
プレミアムキャッスル小牧中央			500	5.3	
プレミアムキャッスル豊山			510	5.3	
ソシオ刈谷今岡町			1,134	5.1	
ソシオ安城東栄町B棟			683	6.2	
プレミアムキャッスル三河安城	510	5.2			
プレミアムキャッスル鳴海	655	5.1			
プレミアムキャッスル有松	565	5.1			
プレミアムキャッスル有松	565	5.1			
プレミアムキャッスル鶴舞	1,020	4.6			
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	544	5.1			
底地アセット(生活圏配送・販売型)	浜松プラザ(底地)	11,950	5.0		
その他アセット(生活圏配送・販売型)	清水町配送・販売センター	3,100	6.1		
合計/平均			53,001	5.4	

(注1)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」は、本件売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得(予定)価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得(予定)価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載された数値ではありません。

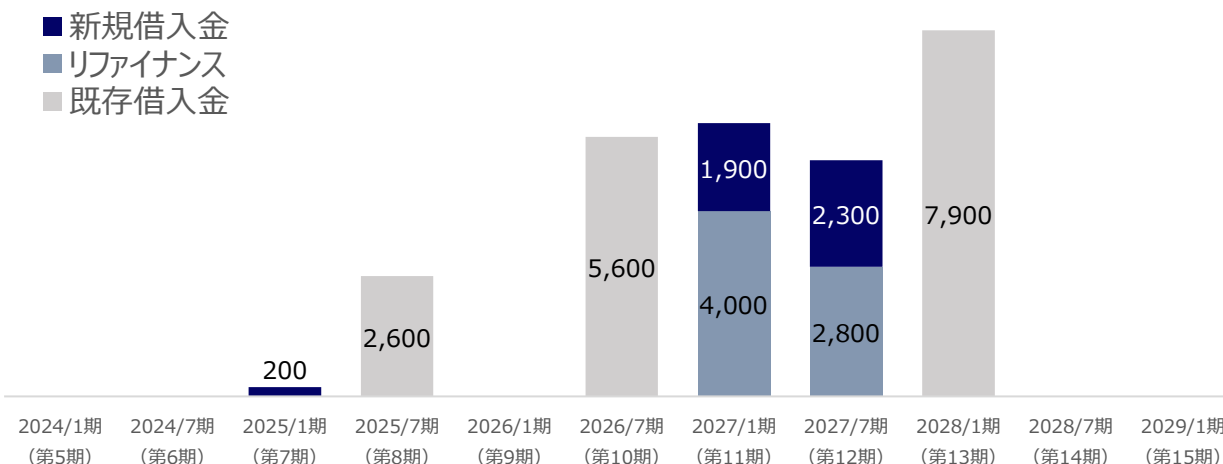
強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤

引き続き長期化・分散化を意識したデット調達・CF安定化のための固定金利化の検討

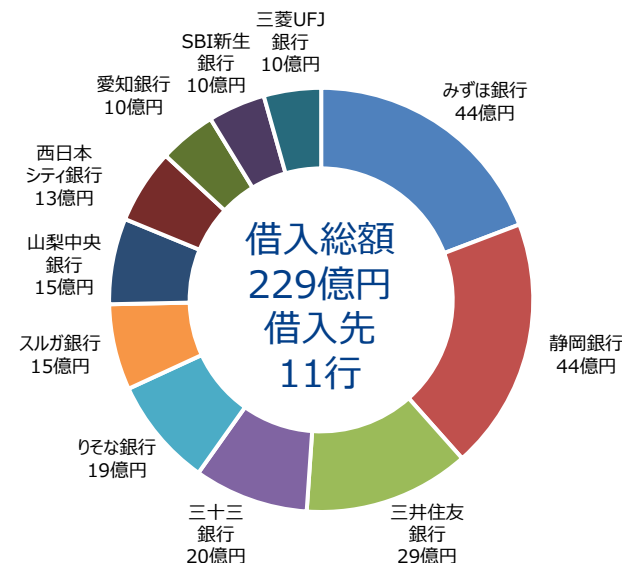
主な財務指標 (2024年6月23日のリファイナンス後)



有利子負債返済期限の分散状況 (2024年6月23日のリファイナンス後)



レンダーフォーメーション (本資料の日付現在)



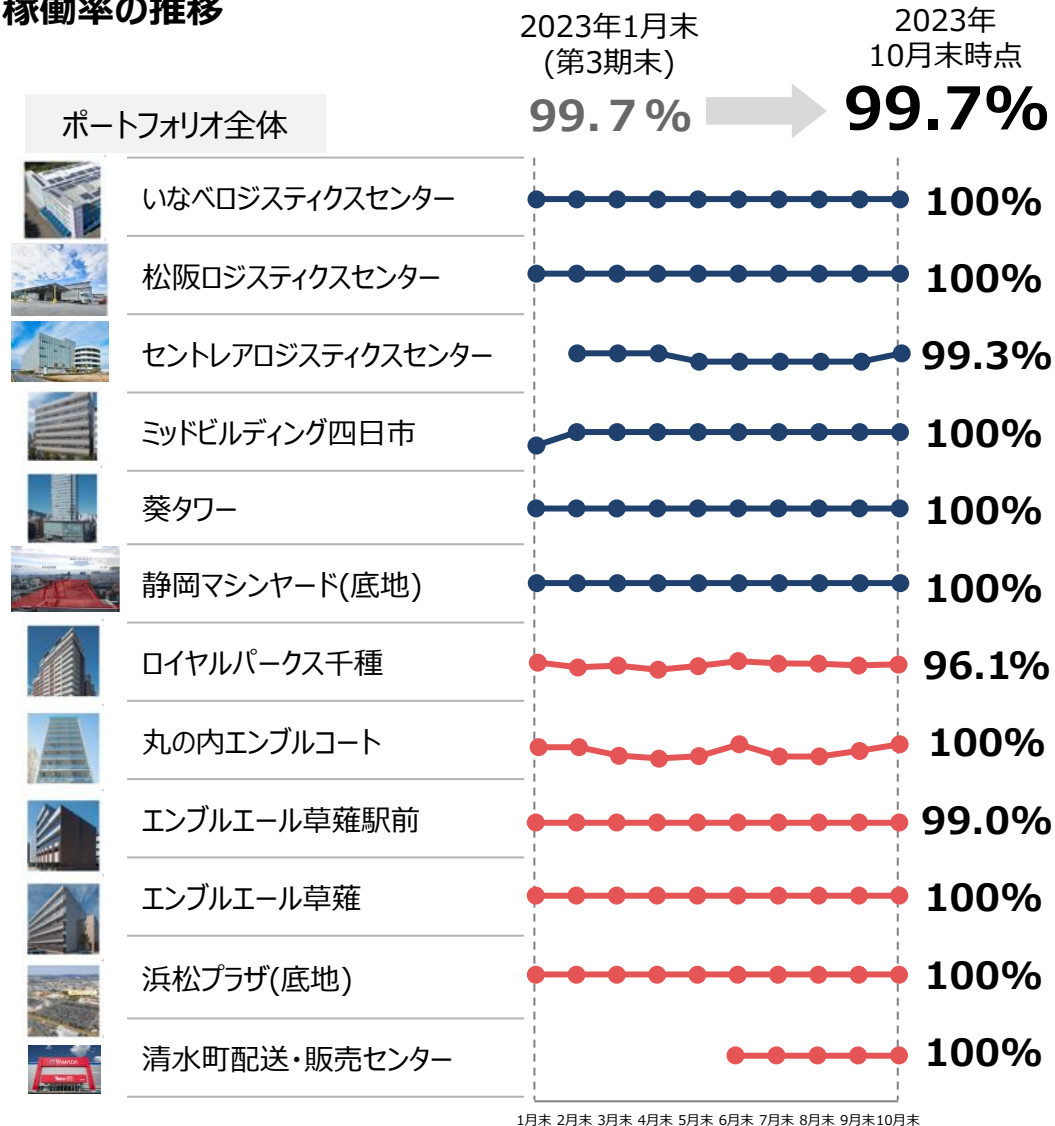
(注) 本資料の作成時点の数値に基づいて作成しています。

「産業地域」のニーズを活かした安定的な運用状況

2021年6月のIPO以来、「産業地域」に所在する強みを活かし、安定運用を継続中

稼働率の推移

賃料坪単価(共益費含む)



(単位：円)

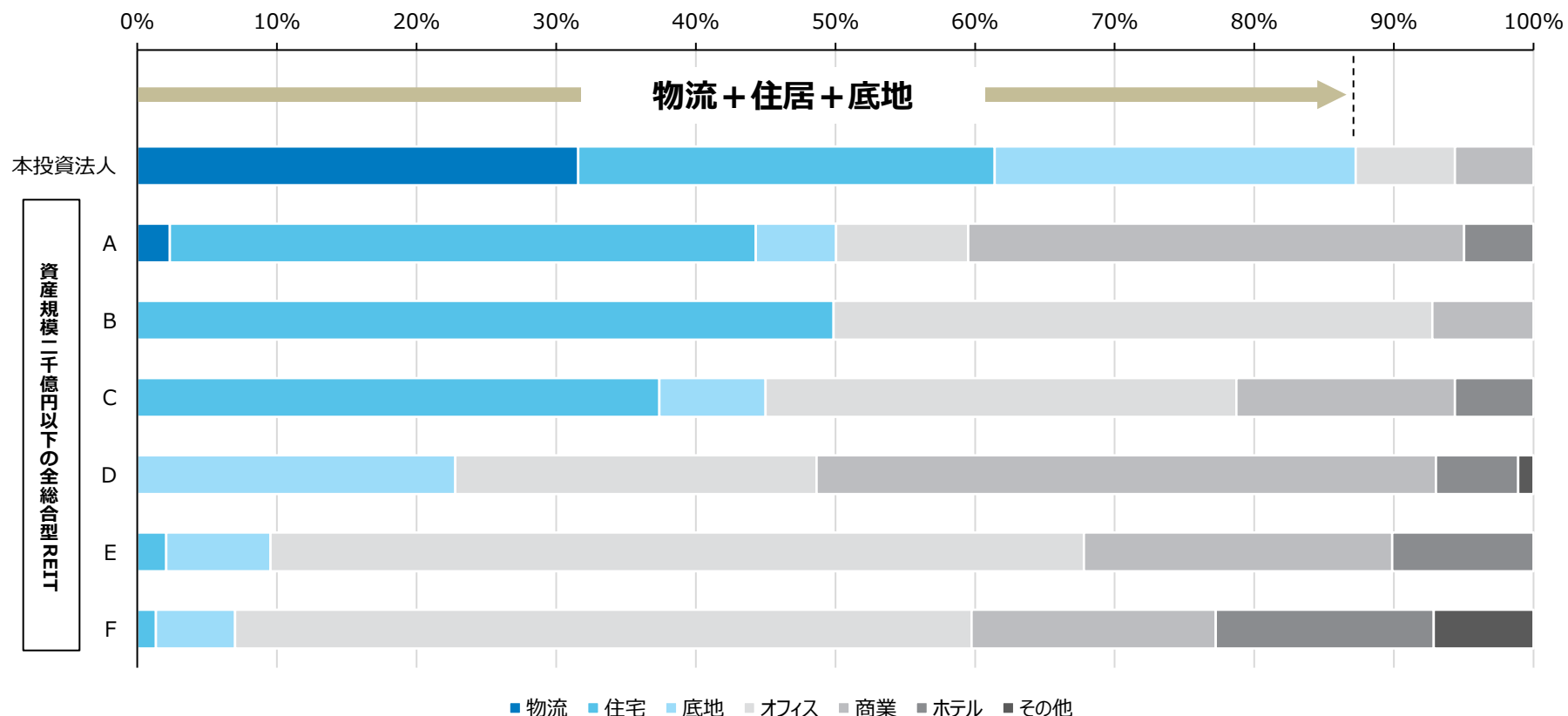
	2022年7月末 (第2期末)	2023年1月末 (第3期末)	2023年7月末 (第4期末)
セントレアロジスティクスセンター	—	—	3,377
ミッドビルディング四日市	9,386	9,384	9,428
葵タワー	17,000	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,363	8,355	8,372
丸の内エンブルコート	7,953	7,949	7,932
エンブルエール草薙駅前	5,488	6,577	6,577
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376
浜松プラザ(底地)	2,173	2,168	2,168

物流・住居・底地の割合が高水準を占める安定的なポートフォリオを維持

物流・住居・底地の比率が資産規模2,000億円以下の総合型REITの中では相対的に高水準

コロナ禍を経て、キャッシュ・フローが比較的安定的なアセットであると考えられる物流・住居・底地の組入比率が高い上場REITが相対的に高評価であると考えられる

キャッシュ・フローが相対的に安定していると考えられる資産の比率



(出所)各総合型REITの開示資料を基に、2023年11月30日時点で開示されている各総合型REITの直近期末保有資産(ただし本投資法人については取得予定資産を含みます。)の用途別の取得(予定)価格の比率を資産運用会社が計算して作成。資産規模も同様の方法により算出しています。

3.

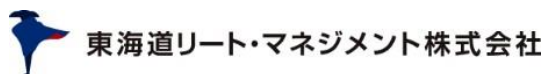
AM会社が主体的に関与し、
連携を通じ新たにパイプラインを拡大

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ことで更なるパイプライン構築の取組みを開始

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

「産業地域」への投資方針を活かした成長戦略

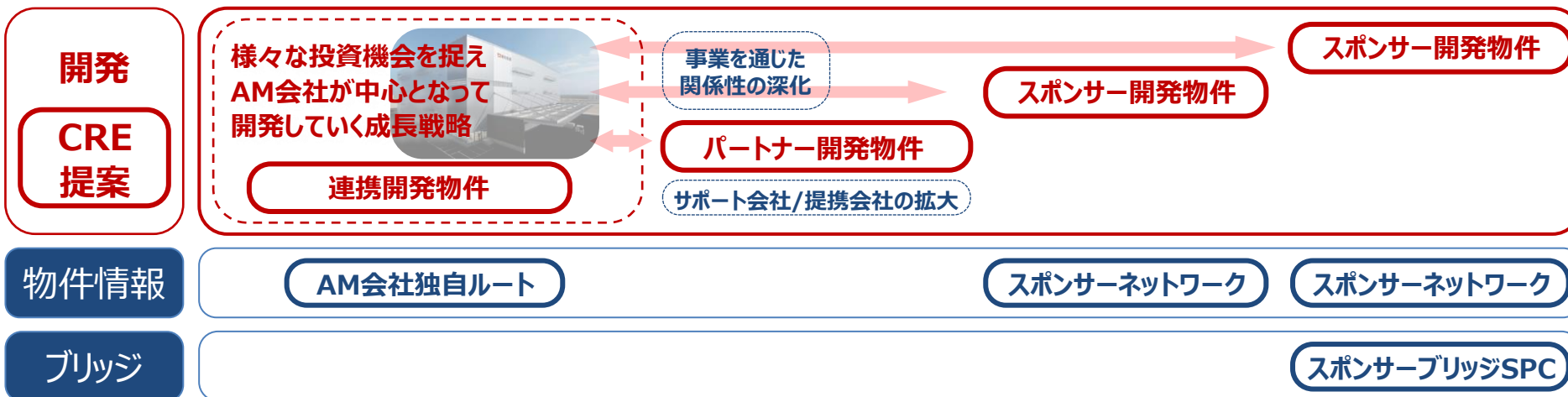


ビジネスパートナー
事業連携パートナー

スポンサー



メインスポンサー



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

スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

産業インフラセット

物流アセット

恩田原ロジスティクスセンター(開発中パイプライン)

AM会社として主体的に関与しながら、スポンサー間連携で手掛ける物流施設

■ 本物件の特徴及び開発方針

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

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

2. 東名高速道路の新設ICに近接、かつ規模のある希少な底地

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



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



製造品出荷額等(2019年)

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

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成

清水港貿易額(2022年)

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

(出所)名古屋税関貿易概況より本資産運用会社が作成

(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。

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

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

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



4. 物流系スポンサーである清和海運のCREニーズを捕捉

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

5. 産業系スポンサーの設計施工能力を活用

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

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

3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大
スポンサーによる開発中パイプラインのご紹介

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**



所在地	静岡県掛川市
土地面積	約4,100坪



- ▶ 物件の特徴**
- ✓ 東名高速「掛川IC」北東5.5km
 - ✓ 国道1号線「千羽IC」南約1.3kmに位置する新エコポリス工業団地内の敷地
- ▶ スポンサー開発方針**
- ✓ CREニーズに適した産業インフラアセット(物流アセット)を予定

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

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社で作成

スポンサー開発物件 **CRE提案** **生活インフラアセット**
浜松市中区城北プロジェクト **住居系アセット**



所在地	静岡県浜松市
土地面積	約800坪

- ▶ 物件の特徴**
- ✓ 浜松駅北西約2kmの住宅街に位置する開発用地
 - ✓ 周辺は、静岡大学浜松キャンパスのほか複数の大学が立地
- ▶ スポンサー開発方針**
- ✓ 立地特性を活かした生活インフラアセット(住居系アセット)の開発を予定



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

3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大
スポンサーによる開発中パイプラインのご紹介

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

袋井プロジェクト



▶ 物件の特徴

- ✓ スポンサーは目利きを活かし、広域物流や広域商圏にアクセス可能な土地を製薬メーカーより確保
- ✓ 東名高速袋井IC直結で、アクセス良好。広域物流、広域商圏に対応
- ✓ 「産業地域」が広がる地域であり、産業インフラ、生活インフラ双方が可能な立地

▶ スポンサー開発方針

- ✓ スポンサーは、大規模な敷地(A～C区画合計：約5万坪)を活かし全体を計画
- ✓ 産業集積や人口集積を背景にした3rdパーティロジスティクス企業の豊富なCREニーズを捕捉
- ✓ パイプラインとして、C区画①においてテナント候補との調整をしながら物流アセットとして開発中



所在地	静岡県袋井市
土地面積	約11,000坪 (C区画①)
想定アセットタイプ	産業インフラアセット (物流アセット)

3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大 スポンサーによる開発プロジェクトのご紹介

産業インフラアセット 物流アセット

静岡市丸子プロジェクト

所在地	静岡県静岡市駿河区丸子	想定	産業インフラアセット
土地面積	約7,200坪	アセットタイプ	(物流アセット)

▶物件の特徴

- ・国道1号線丸子IC至近の大規模開発用地

▶スポンサー開発方針

- ・CREニーズに適した**産業インフラアセット(物流アセット)**、**工場等の開発**を予定

生活インフラアセット

豊橋市富士見台プロジェクト

所在地	愛知県豊橋市富士見台	想定	生活インフラアセット
土地面積	約8,600坪	アセットタイプ	

▶物件の特徴

- ・豊鉄渥美線大清水駅の南、約2kmに位置する**大規模敷地**

▶スポンサー開発方針

- ・スポンサー企業がCREニーズを捉え、**製造業社宅跡地**を開発用地として確保
- ・CREニーズに応じた、**生活インフラアセット(商業施設)開発**と宅地分譲地としての開発の組み合わせを予定

生活インフラアセット 住居系アセット

浜松市中区城北プロジェクト

所在地	静岡県浜松市中区城北	想定	生活インフラアセット
土地面積	約800坪	アセットタイプ	(住居系アセット)

▶物件の特徴

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

▶スポンサー開発方針

- ・立地特性を活かした**生活インフラアセット(住居系アセット)**の開発を予定

産業インフラアセット 物流アセット

沼津市大岡プロジェクト

所在地	静岡県沼津市大岡	想定	産業インフラアセット
土地面積	約7,700坪	アセットタイプ	(物流アセット)

▶物件の特徴

- ・東名高速沼津IC南東、約4.5kmに位置し、国道1号線伏見IC至近の希少性の高い大規模敷地

▶スポンサー開発方針

- ・底堅いCREニーズをとらえた**産業インフラアセット(物流アセット)**、**工場、加工場等又は商業施設等の開発**を予定

産業インフラアセット 物流アセット

恩田原ロジスティクスセンター

所在地	静岡県静岡市駿河区	想定	産業インフラアセット
土地面積	約4,280坪	アセットタイプ	(物流アセット)

▶物件の特徴

- ・東名高速道路の新設IC近接の好立地かつ規模のある希少な底地

▶スポンサー開発方針

- ・CREニーズに適した**産業インフラアセット(物流アセット)**を予定

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	想定	産業インフラアセット
土地面積	約4,100坪	アセットタイプ	(物流アセット)

▶物件の特徴

- ・東名高速掛川IC北東5.5km、国道1号線千羽IC南約1.3kmに位置する新エコポリス工業団地内の敷地

▶スポンサー開発方針

- ・CREニーズに適した**産業インフラアセット(物流アセット)**を予定

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



	スポンサー開発	スポンサーブリッジ	AM会社独自ルート
産業インフラアセット	<p>スポンサー独自ルート</p>  <p>取得済</p> <p>葵タワー</p> <p>スポンサー開発物件</p>  <p>約250m</p> <p>2022年4月竣工</p> <p>袋井プロジェクト</p> <p>CRE提案</p>  <p>取得済</p> <p>静岡マシンヤード(底地)</p>	<p>スポンサーブリッジ</p>  <p>取得済</p> <p>いなペロジスティクスセンター</p>  <p>取得済</p> <p>ミッドビルディング四日市</p>  <p>取得済</p> <p>セントレアロジスティクスセンター</p>	 <p>取得済</p> <p>松阪ロジスティクスセンター</p>  <p>取得予定資産</p> <p>各務原インダストリアルセンター(底地)</p>
	生活インフラアセット	 <p>取得済</p> <p>エンブレムエル草薙駅前</p>  <p>取得済</p> <p>エンブレムエル草薙</p>  <p>取得済</p> <p>清水町配送・販売センター</p>	<p>スポンサーブリッジSPC</p> <p>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</p>  <p>取得済</p> <p>ロイヤルパークス千種</p>  <p>取得済</p> <p>浜松プラザ(底地)</p>

(注)本資料の日付現在、袋井プロジェクトについて、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。

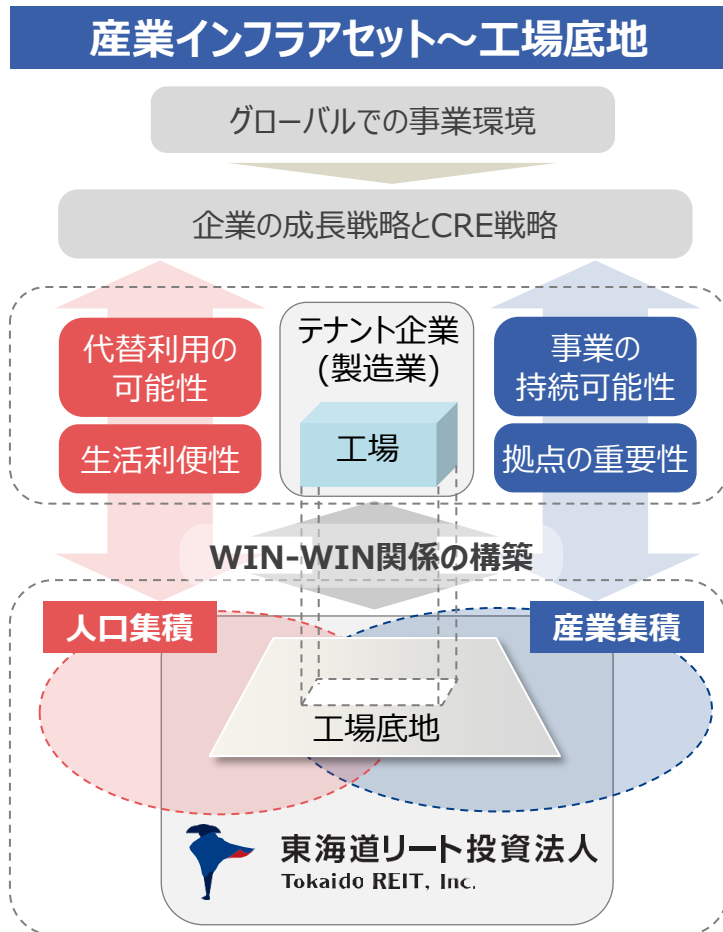
4.

工場底地も含めたアセットタイプの拡大と
今後の成長戦略について

工場底地も含めたアセットタイプの拡大


持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方について

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



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

米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

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

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

今後の成長戦略と資産規模2,000億円への考え方

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

第三者物件が530億円のうち約9割

AM会社独自ルート

442億円

=

AM会社独自ルート

(第三者物件)
95億円

+

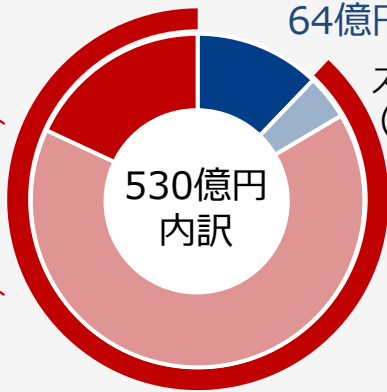
AM会社独自ルート

(スポンサーブリッジ)
346億円

スポンサー開発物件

64億円

スポンサールート
(第三者物件)
23億円



530億円
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+
第三者物件で目標として
2,000億円を視野に

AM会社
独自ルート
第三者物件

AM会社が主体
的に関与する
開発パイプライン

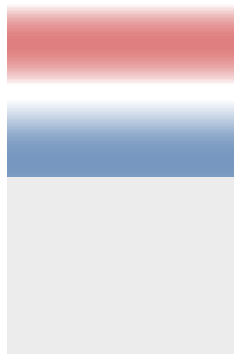
AM会社
独自ルート
第三者物件

AM会社が主体
的に関与する
開発パイプライン

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

303億円

530億円



IPO時

取得予定資産取得後

1,000億円
中期目標

2,000億円
中長期目標

ESG及びSDGs関連

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	投資運用部長	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"> 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

本投資法人の取組み

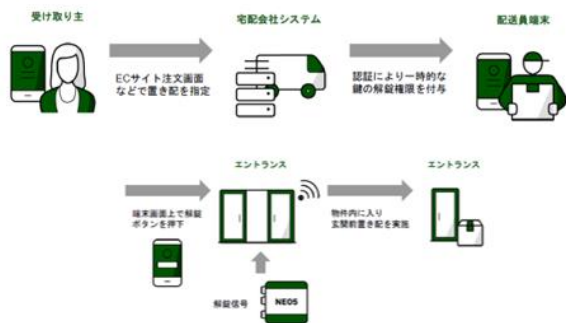
本投資法人及び本資産運用会社はESG への取組みを重要な経営課題の一つと認識し、サステナビリティにかかる方針策定・体制を整備しています。

ESGに関する社会インフラ・環境インフラ整備の一環として、下記取組みを行っています。

置き配

株式会社ライナフト連携し、
保有レジデンスの「置き配」へ対応

「置き配」は、宅配荷物を配達先の「玄関ドアの前」等、指定された場所へ荷物を置いて届ける配達です。これにより、再配達削減・コロナ禍での接触頻度の低減、などの効果があります



シェアサイクル

neuet株式会社と連携し、
シェアサイクルポートを設置

シェアサイクルによる移動エネルギーの効率化、
環境負荷の低減

持続可能な輸送システムへのアクセス、包
摂的かつ持続可能な都市化、都市部、都
市周辺部及び農村部間の良好なつながり

持続可能な都市インフラの整備、交通イン
フラの改良や農業改善

使い捨て・廃棄が続く自転車のライフサイク
ルを、整備されたシェアサイクルにより改善



EV充電機の設定

Terra Motors株式会社と連携し、
EV充電器を設置

電気のみで走る自動車、EVは二酸化炭素
を排出しないエコカー

ガソリンと比べて燃料代が安い

充電設備の普及が遅れている集合住宅に
設置することで充電インフラの整備に貢献



環境認証の取得

不動産における環境・社会配慮に関する取組みやその性能をテナントや投資家をはじめとするステークホルダーに示すことで、投資法人が取り組んでいるESG活動について認知して頂く機会となることから、可能な限りサステナビリティ関連認証を積極的に取得する方針としています。

BELS 建築物省エネルギー性能表示制度 ・ CASBEE 不動産評価認証

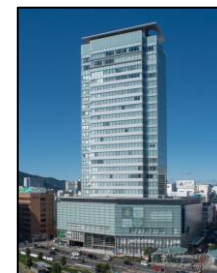
松阪ロジスティクスセンター



セントレアロジスティクスセンター



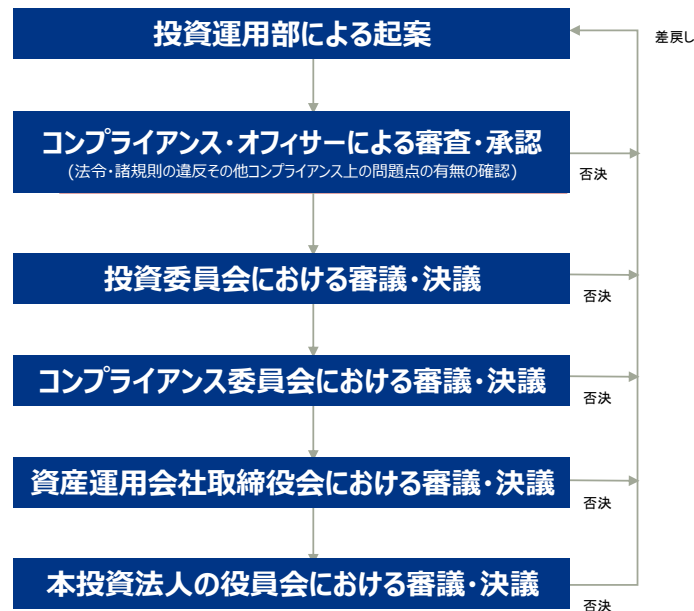
葵タワー



利害関係人取引の意思決定を行うためのプロセス

利害関係者との取引に係る規程において、自己又は利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならない旨の基本方針とともに、利害関係者との取引を行う場合に適用する、取引基準、意思決定手続等を規定

<利害関係者との取引に関する意思決定手続>



内部監査における社外専門家の活用(資産運用会社)

本資産運用会社では内部監査支援業務を外部の専門家に委託
監査の客観性を社外専門家の活用により、一定程度の水準を確保するだけでなく、複雑化するリスクへの対応も図る

セイムポート出資

メインスポンサーによるセイムポート出資

メインスポンサーであるヨシコン(株)は本投資法人の運営をサポート
運営のサポートとともに2023年7月31日時点で21,907口(9.03%)のセイムポート出資を実施しており、本募集を通じて470口を新たに追加取得予定

役職員によるセイムポート出資

本資産運用会社の役職員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を2022年5月に導入(2022年7月から運用開始)
本資産運用会社の役職員が投資主の1人となることで、投資主と同じ目線で資産の運用を行い、結果、役職員のインセンティブとなることを企図

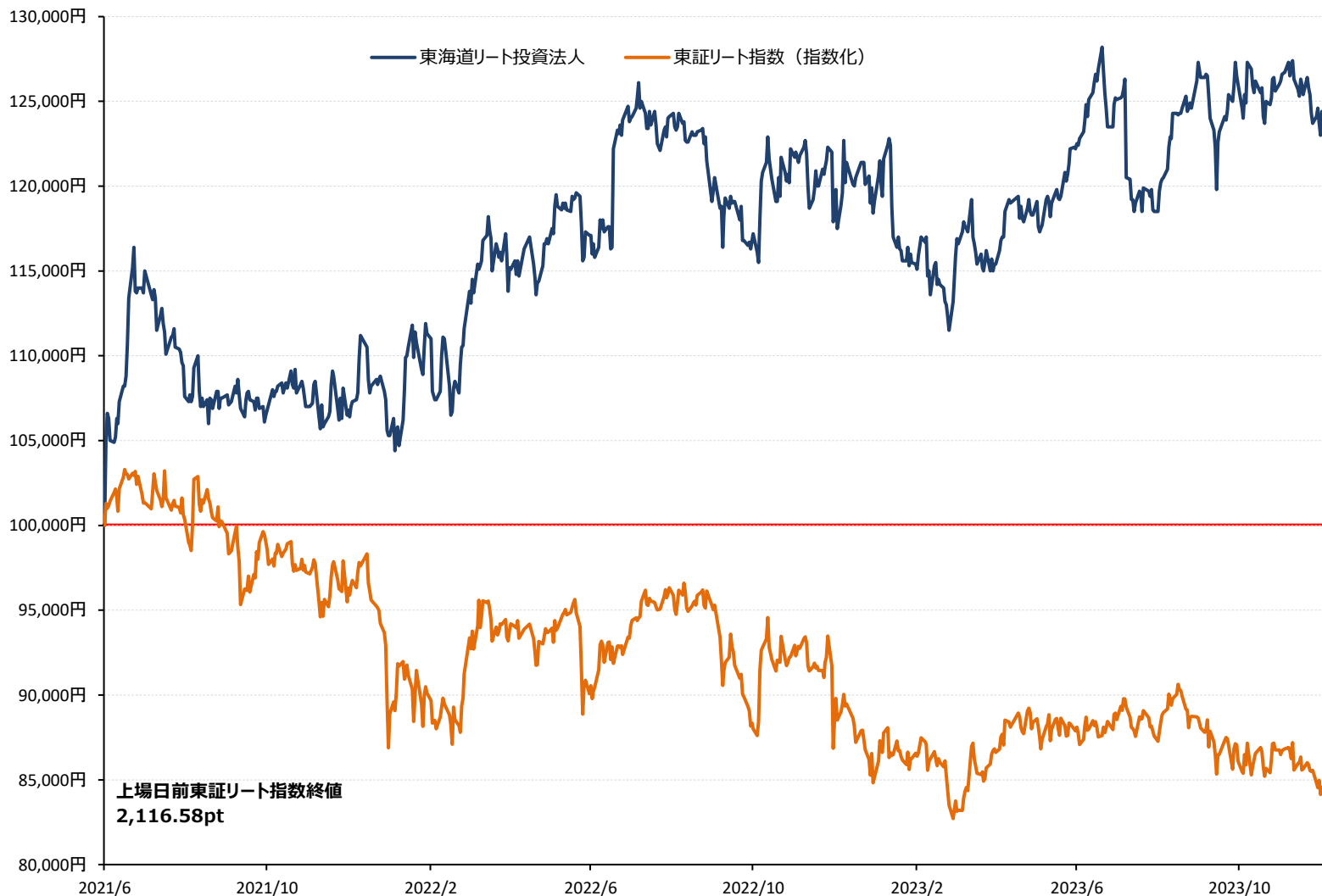
本資産運用会社によるセイムポート出資

本資産運用会社は本募集を通じて830口の本投資口を新規に取得予定
本資産運用会社による本投資口の取得は、セイムポート出資の一環として取得し、不動産投資法人、資産運用会社、スポンサーの利害を一致させることで、投資家の信頼の獲得にも資すると考えており、また、今後の本投資法人の成長に対する、本資産運用会社によるコミットメントを明確に表すことを企図
取得予定の本投資口については、上記目的に鑑み、継続保有する方針

第4期の運用状況

IPO以来の投資口価格パフォーマンスについて

投資口価格推移(公開価格=100,000円を上場日前日終値として騰落率を算定)



2023/12/29
125,600円

東海道リート
+25.6%

市況対比
パフォーマンス

+40.2%

東証リート指数
▲14.6%

2023/12/29
1,806.96p

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

優先交渉権行使物件

スポンサーブリッジSPC

AM会社独自ルート

第4期取得済資産

セントレアロジスティクスセンター

産業インフラアセット

物流アセット



取得価格
104.7億円

鑑定NOI利回り
5.0%

鑑定評価額
116.0億円

強み

1. 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
2. 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」
3. 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
4. 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、大規模コースと合わせて小規模利用にも対応
5. 現状テナントは3rdパーティーロジスティクスと製造業の底堅い需要を吸収

<広域地図>



第4期取得済資産

清水町配送・販売センター

スポンサー開発物件

CRE提案

生活インフラアセット
その他 生活圏配送・販売型



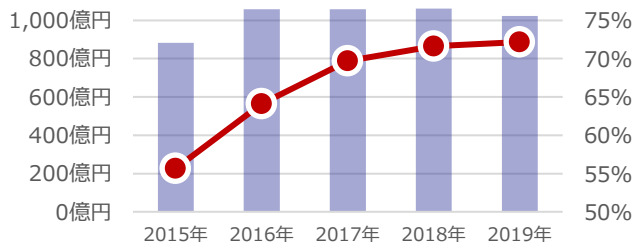
所在地	静岡県駿東郡清水町
敷地面積	15,558.55㎡
延床面積	8,895.08㎡
稼働率	100%
テナント数	1

取得価格	鑑定NOI利回り	鑑定評価額
31.0億円	6.1%	32.8億円

強み

1. 静岡県東部の主要都市である沼津市から三島市に広がる「産業地域」を背景とした県内随一の人口集積エリアである清水町に立地
2. 周辺人口は3km圏内13万人、5km圏内30万人(2020年現在)と高いポテンシャルの優良商圈を有する魅力的なエリア
3. 国道1号線(沼津バイパス)等の幹線に位置し、東名高速道路沼津ICまでも6kmとアクセス良好
4. 地域情報に精通するスポンサーの目利きにより底地を取得の上、CRE提案により開発しており、竣工後取得済
5. 人口集積を睨んだカテゴリキラーの配送・販売に適した立地
6. メインスポンサーであるヨシコンがマスターリースに入り、エンドテナントとの間で調整

<清水町は「産業地域」>

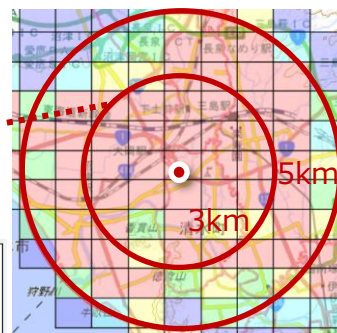


地域	出荷額 (100億円)
清水町	1,022
長泉町	4,504
沼津市	6,015
三島市	1,824
合計	1兆3,366

(出所)2016~2020年工業統計より本資産運用会社が作成

<広域地図>

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



(出所)2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

保有物件の運用状況

スポンサーブリッジSPC(三重県いなべ市)

産業インフラアセット

いなべロジスティクスセンター

物流アセット



取得価格
62.3億円

鑑定NOI利回り
6.3%



強み

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

第4期末運用状況

- ✓ 信用力あるテナントにより、安定運用を継続
- ✓ 水道光熱費収入は利用ベース徴収のためエネルギー価格高騰の影響は軽微

AM会社独自ルート(三重県松阪市)

産業インフラアセット

松阪ロジスティクスセンター

物流アセット



取得価格
6.9億円

鑑定NOI利回り
4.9%

強み

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

第4期末運用状況

- ✓ 信用力ある荷主を抱え、長期安定稼働中

保有物件の運用状況

スポンサーブリッジSPC (三重県四日市市)

ミッドビルディング四日市

産業インフラアセット

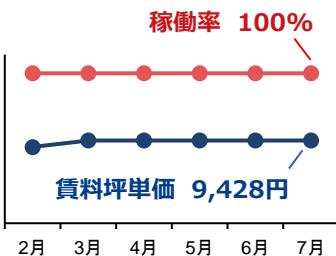
産業・ビジネスアセット



取得価格
16.2億円

鑑定NOI利回り
6.5%

<第4期稼働率及び賃料坪単価>



強み

1. 産業集積を背景とした底堅い産業関連ニーズに対応
2. 四日市の製造業集積を反映し、産業関連テナントが多い

第4期末運用状況

- ✓ 取得前から高位安定稼働
- ✓ 館内増床によるリースアップが多く、高い安定性
- ✓ 埋め戻しで稼働100%

スポンサー独自ルート (静岡県静岡市)

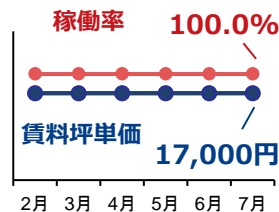
葵タワー

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット



<第4期稼働率及び賃料坪単価>



取得価格
23.0億円

鑑定NOI利回り
5.7%

強み

- ✓ 産業集積を背景とした底堅いビジネスニーズに応えるランドマークタワー

第4期末運用状況

- ✓ スポンサーのマスターリースにより、安定運用継続
- ✓ 入居中のシェアオフィスは人気高く、高稼働中

スポンサー開発 (静岡県静岡市) CRE提案

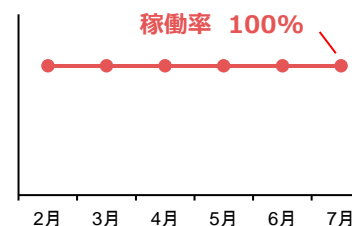
静岡マシヤード(底地)

産業インフラアセット

底地 産業インフラ型



<第4期稼働率>



取得価格
6.0億円

鑑定NOI利回り
6.0%

強み

1. テナントは、成長分野である土木・建築機械の賃貸(建機レンタル)企業
2. 長期契約での安定キャッシュフロー享受

第4期末運用状況

- ✓ テナントとの長期契約により、安定稼働を継続

スポンサーブリッジSPC (愛知県名古屋市)

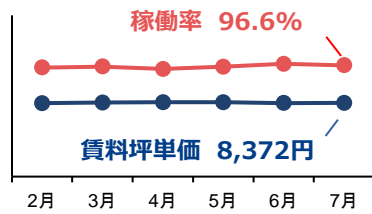
ロイヤルパークス千種

生活インフラアセット

住居系アセット



<第4期稼働率及び賃料坪単価>



取得価格
44.0億円

鑑定NOI利回り
5.6%

AM会社独自ルート (愛知県名古屋市)

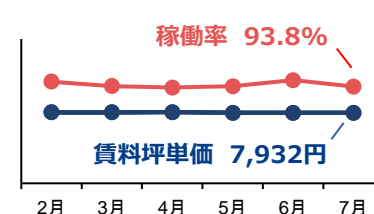
丸の内エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット



<第4期稼働率及び賃料坪単価>



取得価格
10.8億円

鑑定NOI利回り
4.7%

強み

1. 地域の人口集積を背景とする希少なファミリー賃貸住宅
2. 栄エリアまで徒歩圏の高スペック高級賃貸であり、幅広いニーズを吸収

第4期末運用状況

- ✓ 高位安定稼働を維持し、2023年7月末稼働率は96.6%

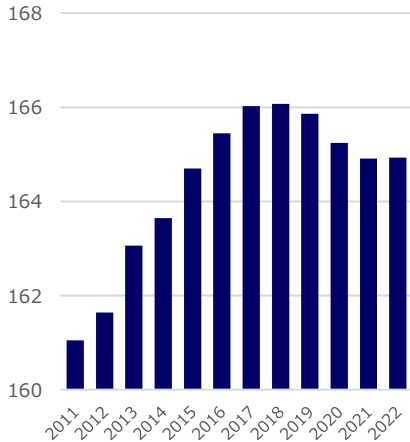
強み

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

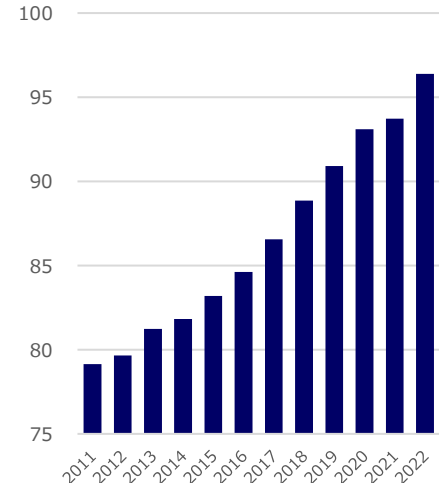
第4期末運用状況

- ✓ 高位安定稼働を維持し、2023年7月末稼働率は93.8%(62/66戸)

(千人) <名古屋市千種区 人口推移>



(千人) <名古屋市中区 人口推移>



出所：名古屋市「区別人口の長期推移(2022年)」より本資産運用会社作成

スポンサー開発(静岡県静岡市) CRE提案

エンブルエール草薙駅前

生活インフラアセット

住居系アセット

強み

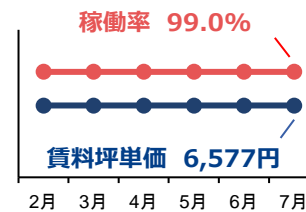
第4期末運用状況

1. スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得
2. 静岡銀行の社宅兼学生マンション。大手のジェイ・エス・ビーが賃借し、運営する学生マンション

- ✓ 静岡銀行社宅は安定稼働
- ✓ 学生マンションは稼働好調



<第4期稼働率及び賃料坪単価>



取得価格
20.0億円

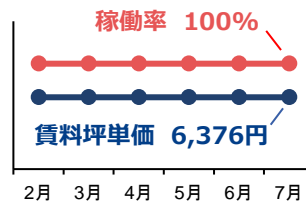
鑑定NOI利回り
5.9%



スポンサー開発(静岡県静岡市) CRE提案

エンブルエール草薙

<第4期稼働率及び賃料坪単価>



取得価格
7.5億円

鑑定NOI利回り
6.6%

強み

第4期末運用状況

1. スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得
2. 学生マンション大手のジェイ・エス・ビーが賃借し運営する学生・保護者に安心感を与える希少な物件

- ✓ 学生マンションのリーシングは引き続き好調

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%

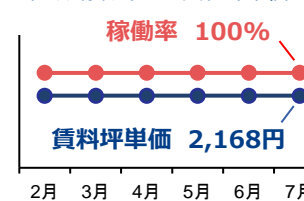
強み

第4期末運用状況

1. 「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
2. メ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
- ✓ 生活必需品中心のコストコはコロナ後も引き続き好調であり、他のテナントへのシナジー効果あり

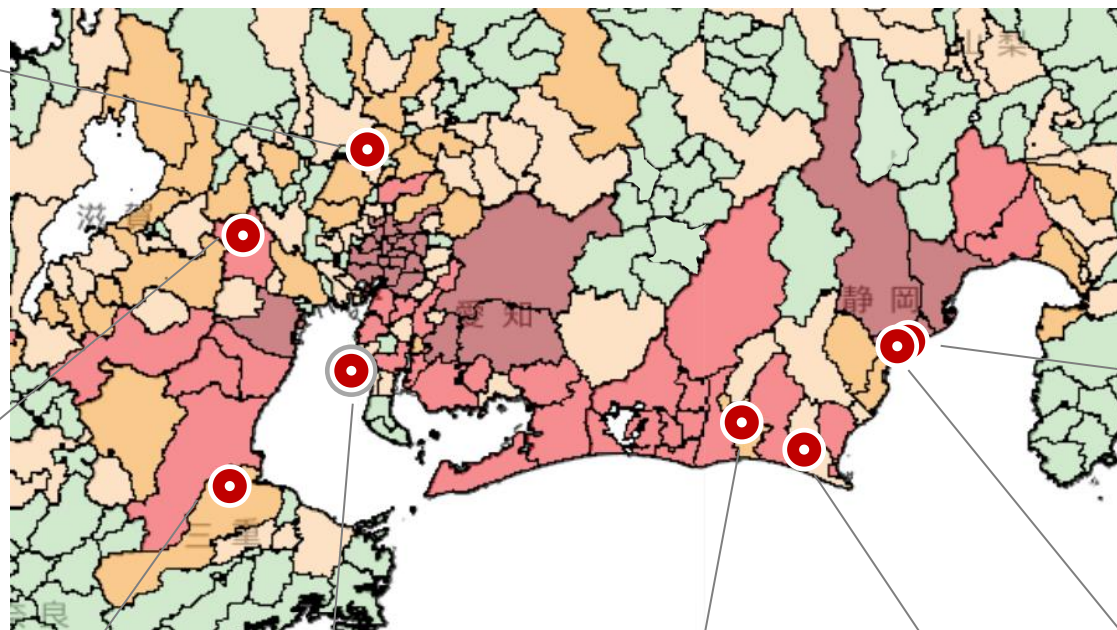
<第4期稼働率及び賃料坪単価>



「産業地域」の産業集積を見据えた産業アセットへの投資

産業集積の濃いエリア近傍を狙った物流アセットを中心としたIPO以降の投資状況とパイプライン

＜「産業地域」の製造品出荷額等の市町村別の分布状況＞



製造品出荷額等



産業インフラアセット
底地 産業インフラ型

取得予定資産
各務原工業センター（底地）



産業インフラアセット
物流アセット

IPO時取得済資産
いなべ物流センター



産業インフラアセット
物流アセット

第3期取得済資産
松阪物流センター



産業インフラアセット
物流アセット

第4期取得済資産
セントレア物流センター



産業インフラアセット
物流アセット

パイプライン
袋井プロジェクト



産業インフラアセット
物流アセット

パイプライン
掛川市プロジェクト



産業インフラアセット
物流アセット

パイプライン
恩田原ロジスティクスセンター



産業インフラアセット
底地 産業インフラ型

第1期取得済資産
静岡マシンヤード(底地)



(注) 本資料の日付現在、袋井プロジェクト、恩田原ロジスティクスセンター及び掛川市プロジェクトについて、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。

* 2020年工業統計より本資産運用会社が作成/名古屋市、静岡市、浜松市については、特別区の合計に対応する配色にて、市全体を着色しています。

Appendix

本投資法人の特徴

本投資法人の基本理念

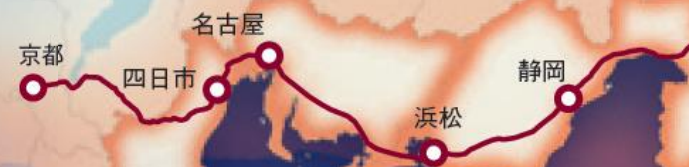
世界第3位の経済規模を誇る
日本の東西中心地をつなぐ
東海道地域への投資



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



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

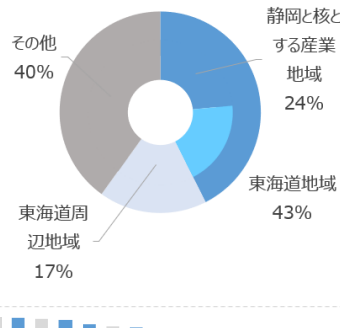
産業集積

東海道地域における発達した交通インフラ

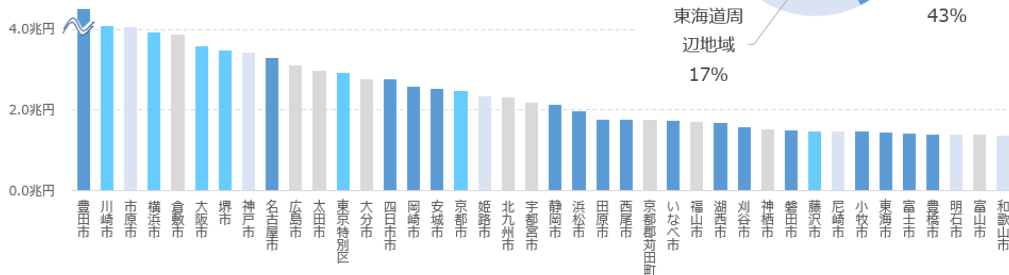


日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞



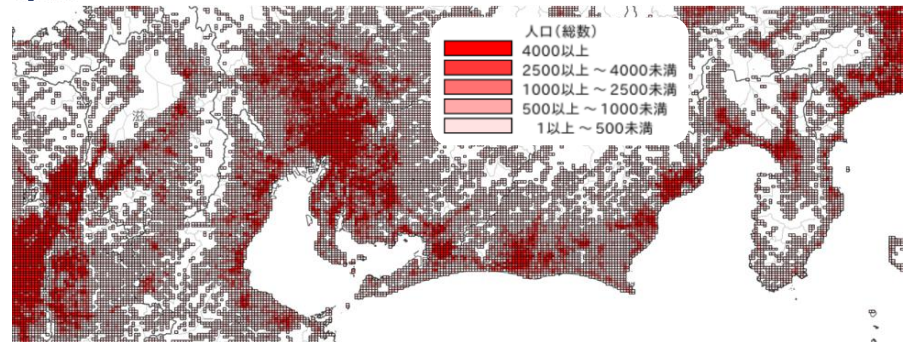
＜市町村別製造品出荷額等＞



出所：2020年工業統計より本資産運用会社が作成

人口集積

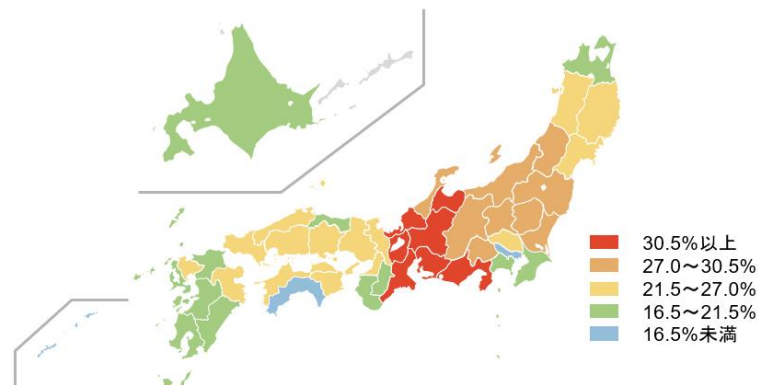
「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)



出所：2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

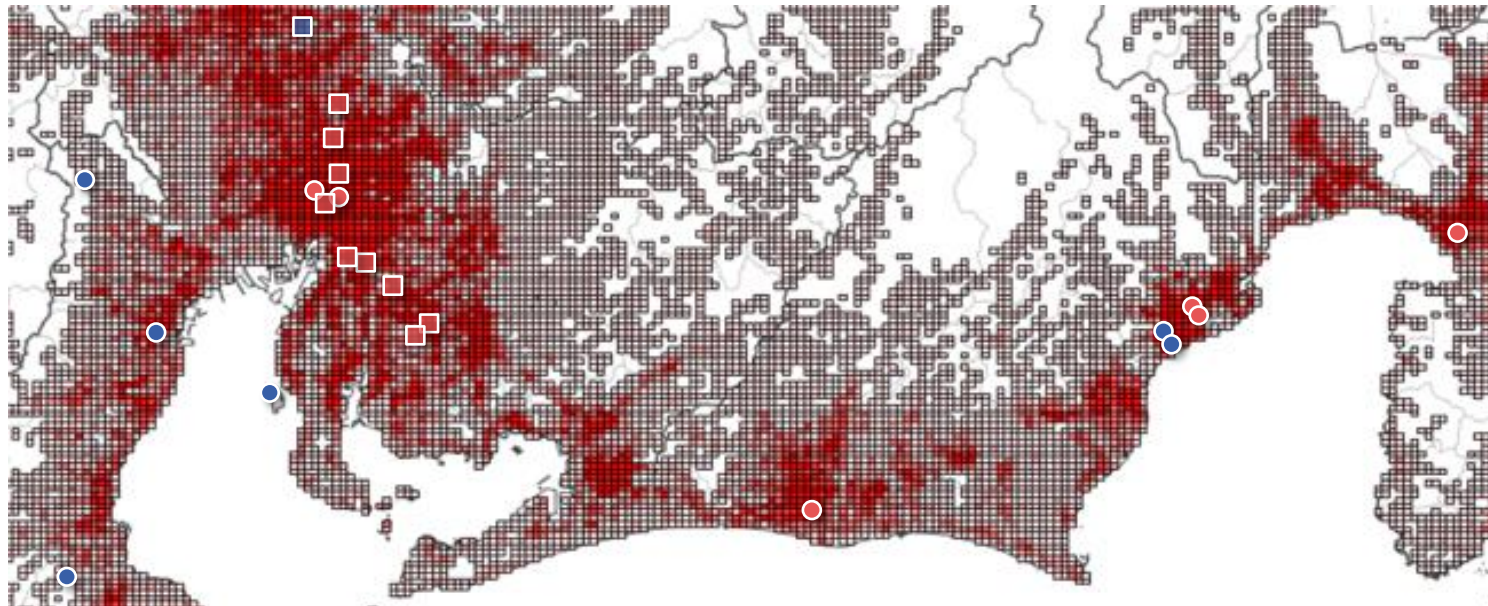
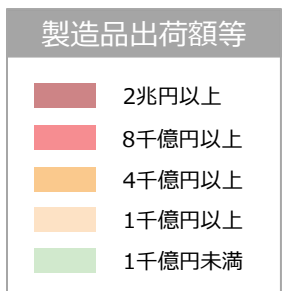
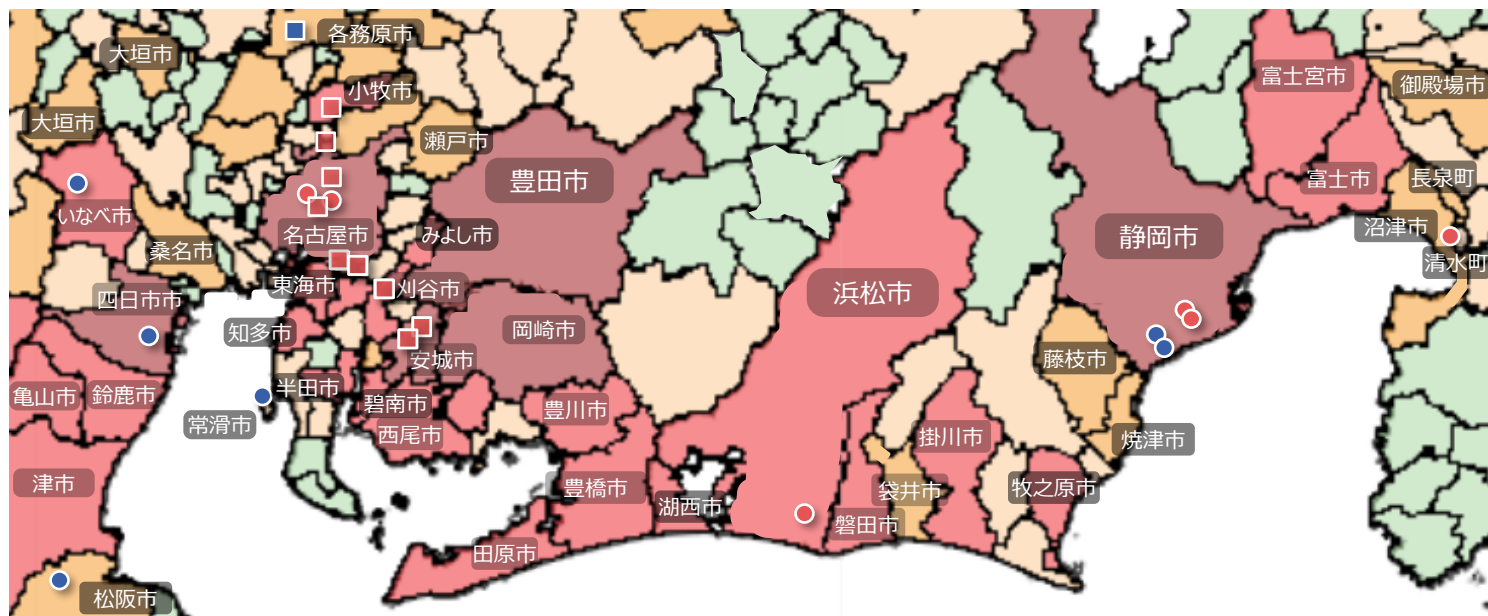
「産業地域」の特徴的な人口構成

＜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

産業集積を捉えた産業インフラアセットと人口集積を捉えた生活インフラアセット



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

CREニーズを捉えたパイプラインの深化

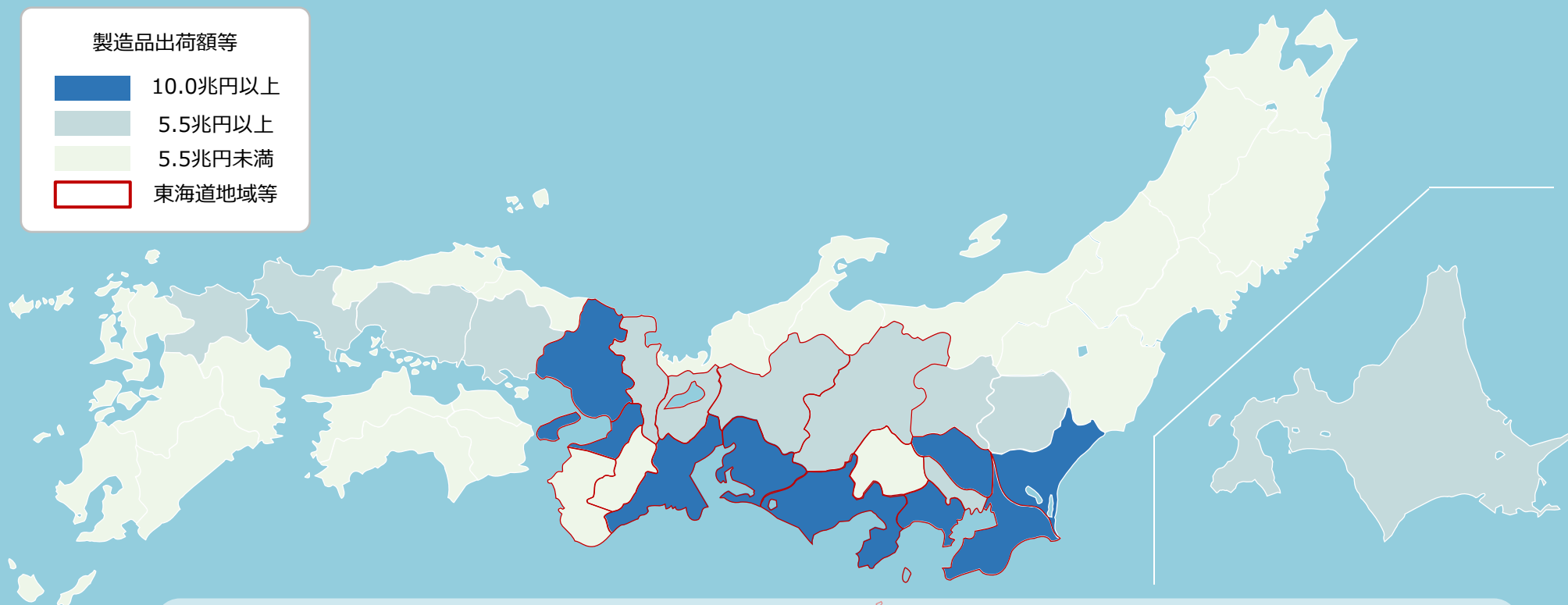
「産業地域」におけるCRE提案による開発で、パイプラインを継続的に拡大
遊休地など不要な不動産を売却しながら、必要な不動産をJ-REITからの賃貸として効率的に活用できるよう提案



本投資法人の「産業地域」に着目したコンセプトとCRE提案による成長戦略

東海道地域等に広がる製造品出荷額の高い地域には、企業不動産(CRE)情報が豊富
「9つのスポンサー」の「産業地域」を支えるネットワークで東海道地域等のCREニーズとオフバラニーズをつなげ、
新たな賃貸不動産を開発

製造品出荷額等



日本の製造品出荷額の上位9府県のうち、8府県が東海道地域等に含まれる(茨城県以外)

「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

産業系

木内建設株式会社
木内建設株式会社

日本国土開発株式会社
日本国土開発株式会社

〈メインスポンサー〉
ヨシコン株式会社
ヨシコン

金融・不動産系

株式会社静岡銀行
静岡銀行

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

物流系

鈴与株式会社
Suzuyo

清和海運株式会社
清和海運株式会社

「産業地域」スポンサーの知見を活かした各スポンサーのサポート内容

サポート概要	ヨシコン	静岡銀行	静岡不動産	静岡ガス	中部電力ミライズ	清和海運	鈴与	木内建設	日本国土開発
外部成長	●								
優先的物件情報の提供	●								
優先的売買交渉権の付与	●								
ウェアハウジング機能の提供	●								
内部成長			●	●		●	●	●	●
物件情報の提供			●	●		●	●	●	●
プロパティマネジメント業務等の提供	●							●	
リーシングサポートの提供	●		●	●				●	
エネルギーマネジメント業務等の提供				●	●				
その他サポート									
資産運用会社への出資	●	●	●	●	●	●	●	●	●
資産運用会社の人材確保支援	●	●	●	●	●	●	●	●	●
商標の使用許諾	●	●	●	●	●	●	●	●	●
不動産取得のための資金調達に関する助言		●							
セムポート出資	●		●						

ヨシコン(株)の概要

総合街づくり企業



私たちは、常に夢を持ち、改革を怠ることなく挑戦し、新たな企業価値を創造します。

証券コード	5280
上場市場	東証スタンダード
所在地	本社：静岡県静岡市葵区常磐町1丁目4番地の12 (東京事務所：千代田区大手町二丁目2番1号)
代表者	代表取締役社長 吉田尚洋
設立年月日	1969年1月13日
資本金	1億円(2023年3月期)
基本方針	“わが社は無限の可能性を探求し、わが社に関連ある人々の幸せと利益を提供し 併せてその職業を通じ地域社会に貢献することにより”
本投資法人への出資割合	9.03%

「産業地域」に根差したヨシコン(株)の開発実績

<食品メーカー工場>



<物流施設>



<分譲マンション・共同住宅>



記載する数値は、別途注記する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

- (P3) 「中長期で2,000億円の目標」は、本資料の日付現在の本投資法人の目標値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、候補物件の取得機会の程度及びその売主との交渉等によることになるため、資産規模目標を達成できない結果となる可能性があります。以下同じです。
 「資産規模」とは、取得(予定)価格の合計をいい、「取得(予定)価格」とは、各資産に係る売買契約書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を含みません。)をいいます。以下同じです。
 「パイプライン」とは、将来的に本投資法人が取得する可能性のある候補物件を総称していいます。なお、本資料の日付現在、取得予定資産以外に本投資法人が具体的に取得の決定を行った物件はなく、今後取得できる保証もありません。以下同じです。
 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組みをいいます。以下同じです。
- (P5) 東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。以下同じです。
 東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。
 本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社が静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。
 「静岡を核とする産業地域60%以上」は、あくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが当該比率のとおり構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に当該比率のとおりとならないことがあります。
- (P6) 「取得予定資産取得後」とは、別途明示しない限り、全ての取得予定資産の取得が完了する2024年2月2日時点をいいます。以下同じです。
 「産業インフラアセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使用する底地をいい、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用する底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。
 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得(予定)価格で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載された数値ではありません。以下同じです。
- (P8) 「本施策」とは、本募集及び本募集と並行して実施する新規借入れ(以下「本借入れ」といいます。)による調達資金を使用して、取得予定資産を取得する取組みをいいます。以下同じです。
 「本募集」とは、本投資法人が2024年1月17日付で決議した本投資法人の投資口35,900口の募集をいいます。以下同じです。
 「平均鑑定NOI利回り」とは、保有資産又は取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(鑑定NOI)の合計の、取得(予定)価格の合計に対する比率をいいます。
 「平均償却後鑑定NOI利回り」とは、保有資産又は取得予定資産に係る鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIの合計の、取得(予定)価格の合計に対する比率をいいます。
 「ポートフォリオ構成」及び「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

- (P9) 「航空機産業は世界で130兆円規模」について、経済産業省 関東経済産業局 産業部 製造産業化航空宇宙・自動車産業室が発行した「航空機産業の動向と参入のタイミング」より本資産運用会社が引用
「アジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区」とは、欧米先進地域と肩を並べ、アジア等新興国の追随を許さない航空宇宙産業の一大集積地の形成を図るため、総合特別区域法（平成23年法律第81号。その後の改正を含みます。）に基づき国から指定を受けた国際戦略総合特区をいいます。
航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）及び川崎重工業の岐阜工場は、本投資法人の取得予定資産ではありません。
「エンドテナント」とは、借り受けた各物件について、賃貸借契約に基づき実際に使用収益している者を総称していい、典型的には、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。なお、各務原インダストリアルセンター（底地）については、本投資法人は、底地に係る信託受益権のみを取得して建物は保有しない予定であるため、本投資法人が各務原インダストリアルセンター（底地）上の建物をエンドテナントに賃貸することはありませんが、説明の便宜のため、各務原インダストリアルセンター（底地）上の建物の賃借人をエンドテナントと記載しています。以下同じです。
- (P10) 本資料の日付現在の川崎重工業の時価総額を記載しています。
「特殊工程」とは、溶接、熱処理、表面処理、接着・成形など、製造後に品質検査できない工程をいいます。
- (P11) 「本投資法人とエンドテナント間の賃貸借スキーム」について、本投資法人は、土地の信託受益権を取得予定であり、実際の土地賃貸人はSMBC信託銀行となります。
- (P16) エリア内に位置する企業の時価総額については、トヨタグループの関連会社に網掛けをしています。
- (P17) 駐車場については、敷地外にあるものについてはカッコ書きで記載しています。以下同じです。
- (P23) 「平均借入金利率」は、アップフロントフィアを勘案した2024年1月17日現在の数値を算出し、本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の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。
「総資産LTV」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{総資産LTV} = (\text{本資料の日付現在の有利子負債残高} + \text{本借入れの借入予定額(上限)} - \text{本借入れによる既存借入金の一部弁済額}) \div (\text{第4期末時点の総資産額} + \text{本借入れの借入予定額(上限)} - \text{本借入れによる既存借入金の一部弁済額} + \text{本募集の発行価額の総額の見込額} - \text{2023年11月末の既存借入金の一部弁済額})$$
 なお、本借入れについては、本資料の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されていません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。
 また、本募集の発行価額の総額の見込額は、一般募集における発行価額の総額41億円(2024年1月9日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を用いています。本募集の発行価額の総額は変動する可能性があり、これに伴い総資産LTVも変動する可能性があります。
 「想定される借入余力」とは、総資産LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。

- (P23) 「平均残存期間」は、本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の有利子負債残存年数を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。
「固定金利比率」とは、本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の有利子負債のうち固定金利による有利子負債の残高の本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の有利子負債残高に占める割合をいいます。
- (P24) いなペロジスティクスセンター、松阪ロジスティクスセンター、静岡マシンヤード（底地）及び清水町配送・販売センターについては賃借人からの開示の承諾が得られていないため、賃料坪単価(共益費含む)の推移は記載していません。
- (P25) 「総合型REIT」とは、規約上、複数用途の物件の組入れが可能とされているREITをいいます。
- (P62) スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき提供されるサポートのうちの主要な内容を示したものであり、本頁に記載された内容以外についても提供がなされるサポートが存在します。例えば、ヨシコン株式会社、静岡ガス株式会社及び静岡不動産株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して、資産の取得業務及び運営業務等の効率化に関するサポートも提供します。
本資料の日付現在、静岡不動産株式会社による本投資法人に対するセიმポート出資は行われておらず、また、本募集においても、本投資法人が指定する販売先として静岡不動産株式会社に対して本投資口が割り当てられることはありません。



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.