

補足説明資料①

2025年1月14日



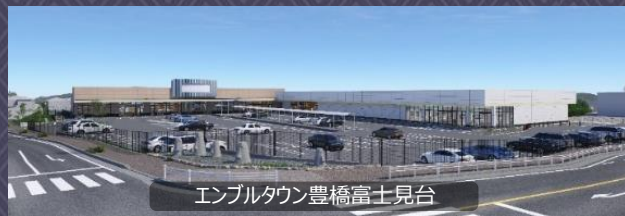
第3回公募増資及び取得予定資産の概要

産業インフラアセット3物件(新規取得資産)

住居系アセット4物件(新規取得資産)



AMが主体的に開発に関与するスポンサー連携パイプライン (注)



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



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

資産運用会社



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

- 本資料は、2024年12月16日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（AIG京都ビル）」及び同月17日付「資金の借入れに関するお知らせ」（いずれについても、その後の訂正を含みます。）並びに本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2025年1月期及び2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026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「国内不動産及び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（みよしイナダストリアルセンター（底地）他計6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

1. 3年連続の公募増資で成長し、中期1,000億円に向け巡航速度を維持 P.4
 2. インフレに先行/追随する産業が集積する地域への投資によるポートフォリオの成長 P.5
 3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じたパイプライン拡大を継続 P.9
 4. 工場底地を含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略 P.23
 5. ESG及びSDGs関連 P.32
- Appendix 本投資法人の特徴 P.37
- P.40

本投資法人の競争力である相対的に高いP/NAV水準と鑑定NOI利回りについて

本投資法人における相対的に高いP/NAV水準の仕組み

	投資口価格	実績 分配金利回り	P/NAV
2024/4/1 年初来高値 東証REIT指数終値 1,790.35	133,300円	5.0%	1.17倍
	130,000円	5.1%	1.14倍
	125,000円	5.3%	1.10倍
	120,000円	5.5%	1.06倍
	115,000円	5.8%	1.01倍
	1口当たりNAV 113,626円	5.8%	1.00倍
	110,000円	6.0%	0.97倍
2024/12/11 年初来安値 東証REIT指数終値 1,633.80	101,600円	6.5%	0.89倍

足許の投資口価格

投資口価格が下落し、
分配金利回りが高くなれば
参加する投資家層は拡大が期待される
高利回り由来の下方硬直性に期待

PO時分配金
上昇効果大

PO時分配金
上昇効果小

本投資法人の目指す好循環成長

1. P/NAVは相対的に高い水準
2. P/NAVが相対的に高い理由は、ポートフォリオの内容や、「産業地域」に所在するアセットの鑑定評価額対比のNOI利回りが高いこと
3. 実績から物件取得能力を評価されており「産業地域」の物件情報が増加
4. 資産規模拡大により、投資家からの要求分配金利回りが低下すればP/NAVの上昇が期待でき、好循環成長へ

投資口価格×物件の両条件をクリア

パイプラインの状況から中期目標1,000億円には目途、本PO実施で巡航速度維持
中長期目標である資産規模2,000億円に向けパイプラインを拡大中

J-REIT57銘柄中のP/NAV順位と実績分配金利回り

1位	日本ビルファンド投資法人	1.05倍	3.9%
2位	インヴィンシブル投資法人	0.99倍	5.6%
3位	いちごホテルリート投資法人	0.99倍	4.1%
4位	ジャパンリアルエステイト投資法人	0.94倍	4.4%
5位	日本アコモデーションファンド投資法人	0.93倍	3.9%
6位	東海道リート投資法人	0.93倍	6.3%
7位	ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.90倍	4.4%

インフレに先行/追隨する日本の「産業地域」に投資するJ-REIT

1. 3年連続の公募増資で成長し、中期1,000億円に向け巡航速度を維持

2. インフレに先行/追隨する産業が集積する地域への投資によるポートフォリオの成長

- ① 「産業地域」のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資
- ② 公的不動産(PRE)を含む産業インフラアセットの工場底地に継続投資
- ③ インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセットに追加投資
- ④ 賃料ギャップを埋める内部成長とインフレに対応可能なポートフォリオ

3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じたパイプライン拡大を継続

- ① 「産業地域」のニーズを捉え、複数スポンサーとAM会社が協力して複数物件を開発
- ② CRE提案やPRE投資で「産業地域」のニーズを取り込みパイプラインを拡大

4. 工場底地を含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略

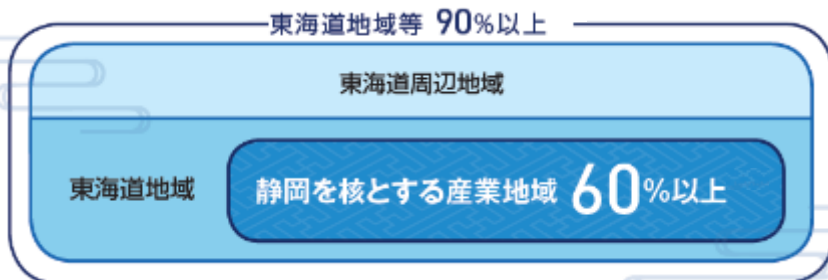
- ① 持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方
- ② 米中のデカップリングや製造業の国内回帰から、継続的に投資機会を捕捉

1.

3年連続の公募増資で成長し、
中期1,000億円に向け巡航速度を維持

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

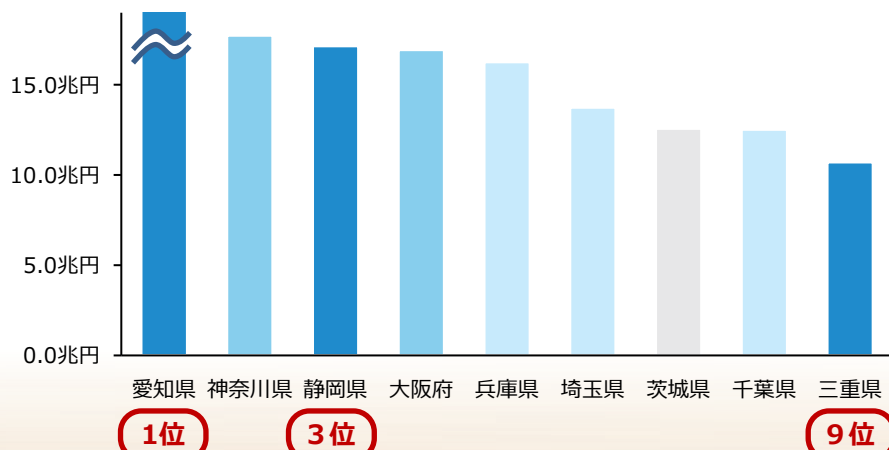
「産業地域」である東海道地域等への投資



- 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

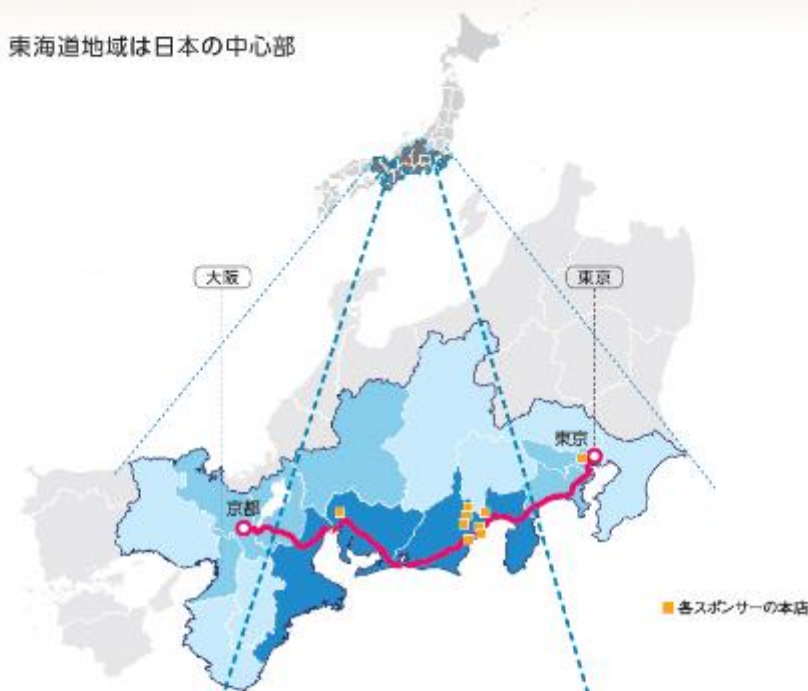
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～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. 3年連続の公募増資で成長し、中期1,000億円に向け巡航速度を維持

資産規模600億円を達成し、中長期2,000億円の目標に向かい巡航速度を維持

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



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.
**成長戦略を加速し
中長期2,000億円の
目標を堅持し
ポートフォリオを
強化しつつ成長**

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

**「産業地域」の
知見/ノウハウの深化**

**アセットタイプや
投資エリアの拡大**

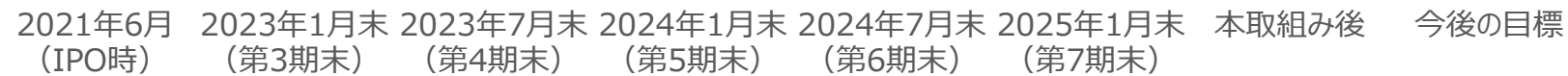
**「産業地域」たる東海道地域を
支えてきたスポンサー**

資産規模はIPO時対比
約2.0倍

**IPOから
資産規模倍増
2,000億円の
1/3程度まで
進捗**

**パイプラインを
積上げ1,000
億円の中期目
標を目指す**

資産規模



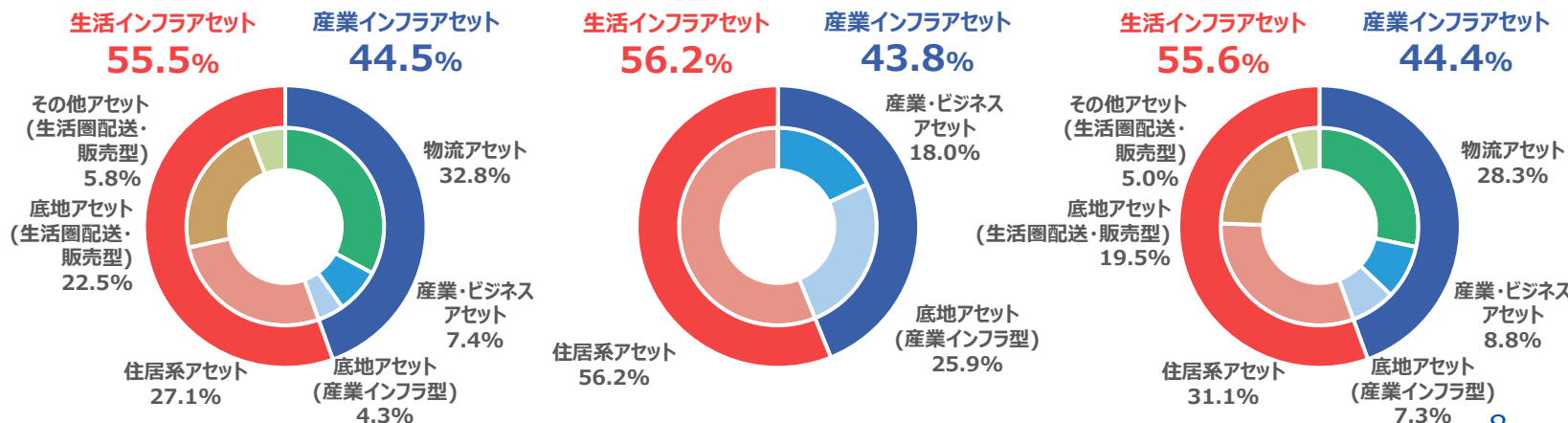
1. 3年連続の公募増資で成長し、中期1,000億円に向け巡航速度を維持

本取組みによりインフレに対応しながら成長する「産業地域」のポートフォリオ

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

	2024年7月末	新規取得資産	本取組み後
取得(予定)価格合計	530.0億円	84.0億円	614.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.4%	5.1%	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.6%	4.7%	4.7%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	143.5億円 (27.1%)	47.2億円 (56.2%)	190.7億円 (31.1%)
インフレ対応アセット比率	98.7%	93.1%	97.9%
インフレ追随アセット比率	94.4%	93.1%	94.2%
インフレ選好アセット比率	41.6%	61.4%	44.3%

ポートフォリオ構成

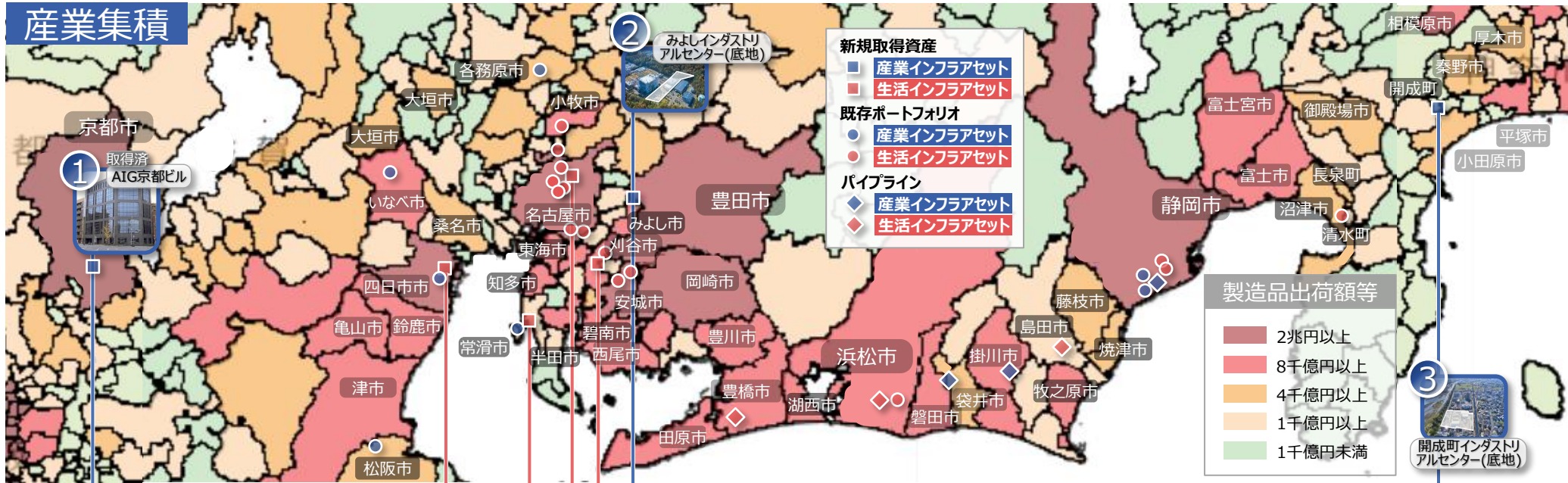


2.

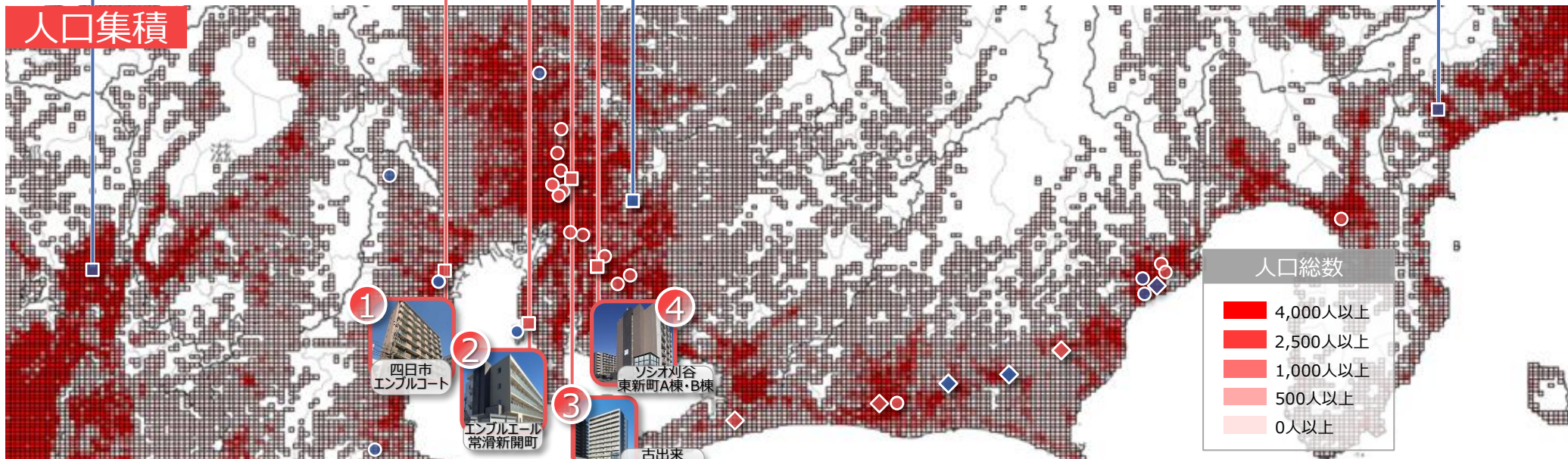
インフレに先行/追隨する産業が集積する
地域への投資によるポートフォリオの成長

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

産業集積



人口集積



(出所)2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

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

①「産業地域」のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資

AM会社独自ルート

CREニーズ

既存物件類似特性

「産業地域」のビジネス需要を取込む初の京都物件 AIG京都ビル（第7期取得済資産）

産業インフラアセット
産業・ビジネスアセット

取得価格
15.1億円

鑑定NOI利回り
4.8%

鑑定評価額
15.2億円

本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

所在地	京都府京都市下京区大宮通	テナント / 駐車場	11テナント / 38台
敷地 / 延床面積	633.44㎡ / 3,953.55㎡	築年	2001年9月
構造 / 坪単価	S造地上8F地下1F / 9,166円	稼働率	100.0 %

①エリアの優位性

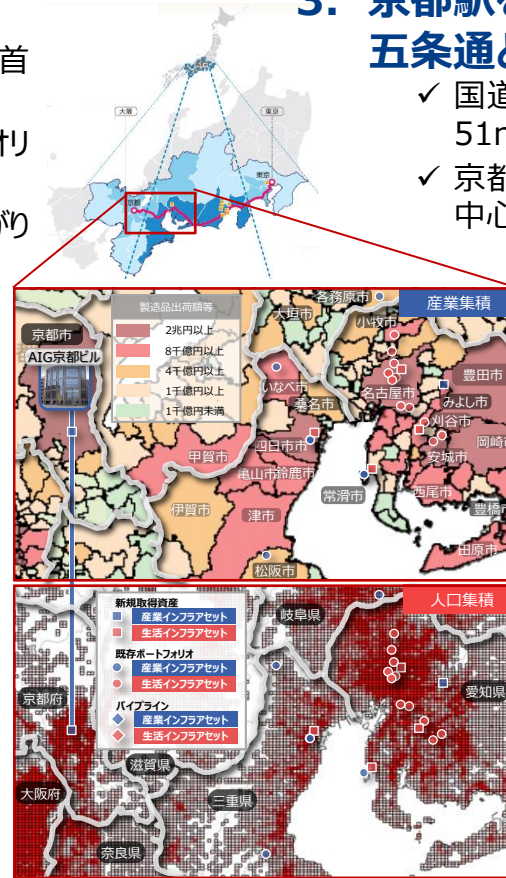
1. 京都は日本の首都として東京より歴史があり、産業、人口ともに高度に集積

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

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

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

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



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

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



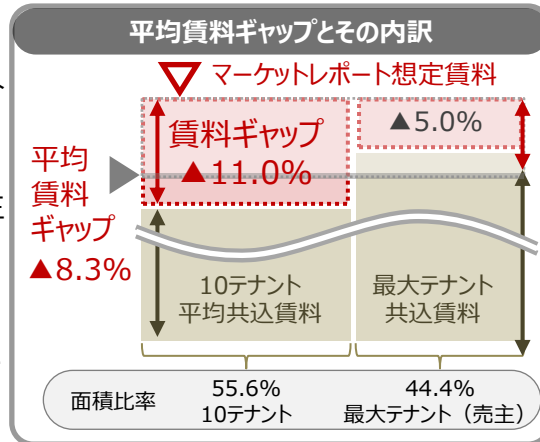
(注)パイプラインについては、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

①「産業地域」のビジネス需要を取込む産業・ビジネスアセットに投資

②テナントの優位性

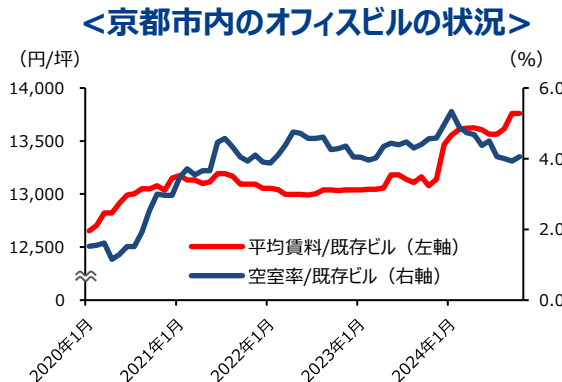
1. テナント数11のマルチテナント物件であり、事務所部分の契約期間は短く、インフレに対応した賃料増額交渉の機会が多い
2. 需給がひっ迫した環境にあり、賃料ギャップは平均▲8.3%と魅力ある水準で、アップサイド余地が見込める

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



3. 京都市全体でも、空室率低下と賃料上昇がみられ、マクロ環境は良好

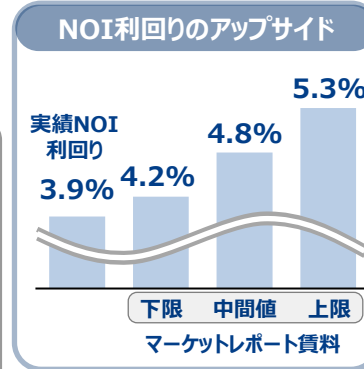
- ✓ 空室率は下落傾向で足許4.1%と空室が限定的な状況
- ✓ 空室率を反映して、平均賃料は上昇トレンドであり、2024年10月末で、コロナ禍前(2020年1月末)対比で8.7%上昇



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

③物件・立地の優位性

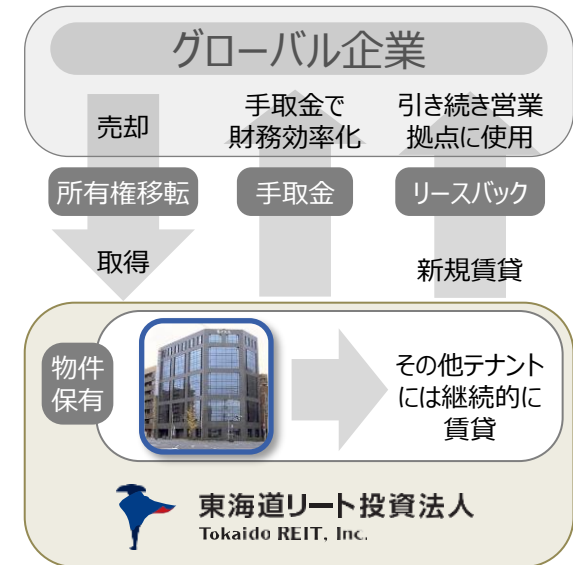
1. 京都市内に損保支店として建築された格調高いスペックを誇る物件であり、駐車場を備え社用車のニーズが高いエリア特性に対応



交差点に面するAIG京都ビル

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

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



②公的不動産(PRE)を含む産業インフラセットの工場底地に継続投資

AM会社独自ルート

PRE投資

CREニーズ

本投資法人初となる公的不動産(PRE)への投資 みよしインダストリアルセンター(底地)

産業インフラセット

底地 産業インフラ型

取得予定価格
5.80億円

鑑定NOI利回り
6.3%

鑑定評価額
6.20億円

用途地域

工業地域

テナント

1テナント

本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

①エリアの優位性

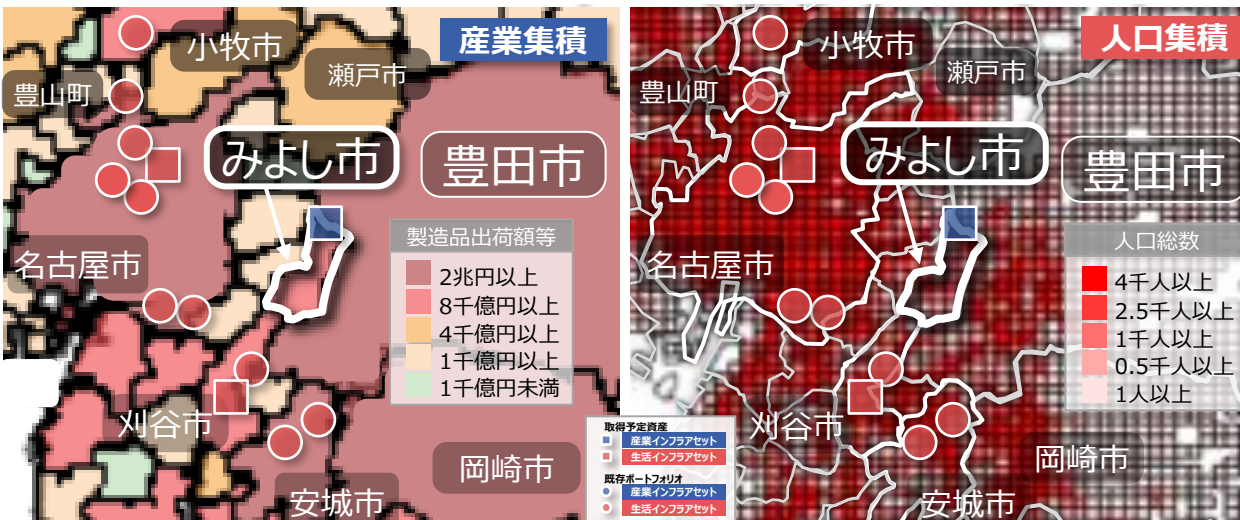
1. みよし市は、日本有数の「産業地域」であり、豊田市に隣接し、トヨタの製造拠点や関連産業が集積
2. 名古屋の住宅地から30分圏内で通勤利便性も高い

製造品出荷額等の愛知県内ランキング

< 1 km²当たり 製造品出荷額等 >

	市町村	製造品出荷額等
1位	高浜市	408億円
2位	大府市	372億円
3位	みよし市	336億円
4位	東海市	331億円
5位	大口町	327億円
6位	刈谷市	314億円
7位	安城市	292億円

所在地	愛知県みよし市黒笹町小持松
敷地面積	11,218.32㎡



②公的不動産(PRE)を含む産業インフラセットの工場底地に継続投資

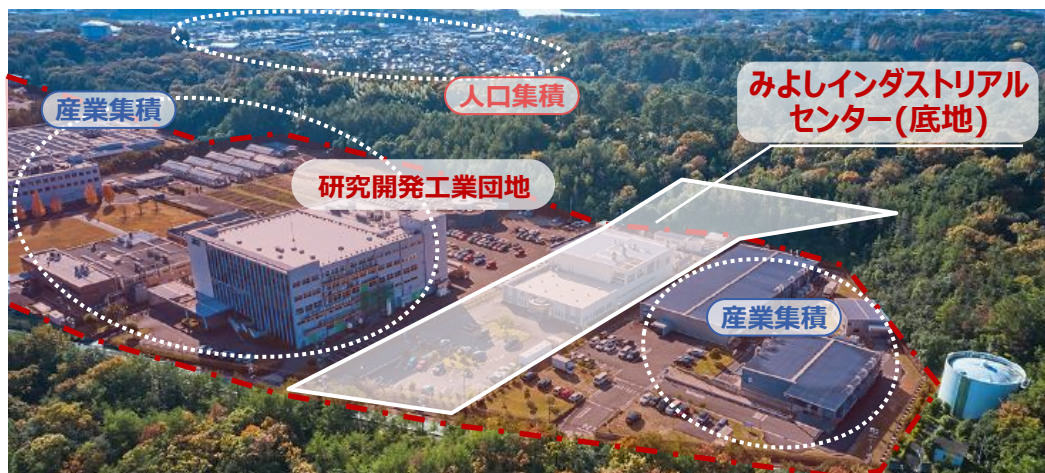
②テナントの優位性

1. テナントは、乗用車や商用車塗料で全世界をリードするグローバル企業

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

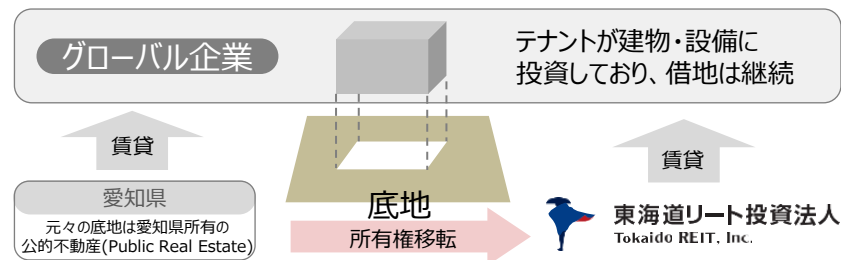
2. 先端技術の研究拠点であり、建物を含めた設備投資も大きいと考えられ、テナントの密着性は高い

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



③物件・立地の優位性

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



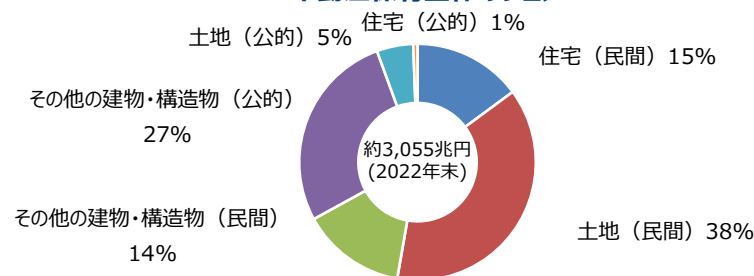
2. 愛知県企業庁が開発した研究開発工業団地

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

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

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

<不動産保有主体のシェア>



(出所)「2022年度国民経済計算」より本資産運用会社が作成

② 公的不動産(PRE)を含む産業インフラセットの工場底地に継続投資

AM会社独自ルート

既存物件類似特性

CREニーズ

「産業地域」のCREニーズを取込む初の神奈川物件 開成町インダストリアルセンター(底地)

産業インフラセット

底地 産業インフラ型

取得予定価格

15.9億円

鑑定NOI利回り

5.5%

鑑定評価額

16.3億円

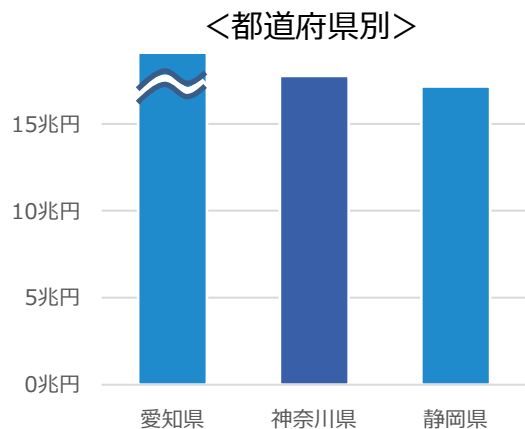
本物件を取得するに際して重視した投資価値(取得のポイント)

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

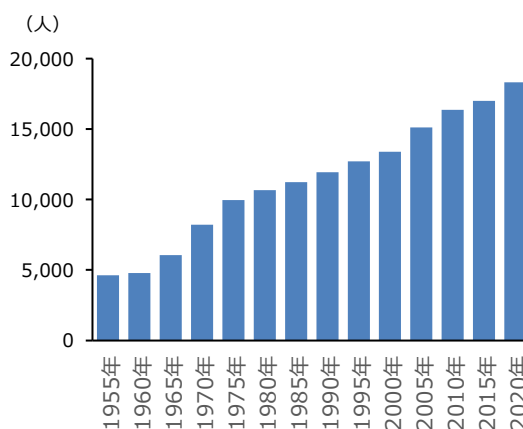
① エリアの優位性

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

2020年の製造品出荷額等の全国ランキング



開成町の人口は増加が継続



②公的不動産(PRE)を含む産業インフラアセットの工場底地に継続投資

②テナントの優位性

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

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

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

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



③物件・立地の優位性

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

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

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

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

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



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

既存至近 スポンサーブリッジ AM会社独自ルート 生活インフラアセット

ソシオ刈谷東新町A棟・B棟

住居系アセット

取得予定価格

20.8億円

鑑定評価額

21.0億円

鑑定NOI利回り

5.1%

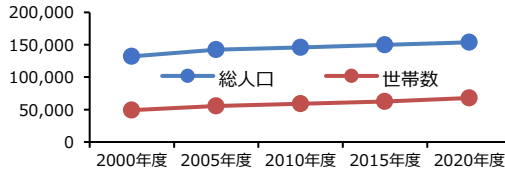


所在地	愛知県刈谷市東新町	戸数 / 駐車場	194戸 / 80台
敷地 / 延床面積	3,703.78㎡ / 5,434.22㎡	築年	2006年12月
構造 / タイプ	RC造地上9F / 1R	稼働率	100.0%

物件のポイント

1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 刈谷市中心部至近であり、一面にデンソー本社/アイシン本社が立地
3. 刈谷駅前にはトヨタグループ工場群があり、一帯は企業城下町
4. テナントは人材派遣を行う企業であり、社宅として利用
5. AM会社独自ルートでの相対による適正価格ソーシング

<刈谷市の人口推移>



(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

刈谷市について

1. 刈谷市は財政力が高く全国1,741市町村中17位 (2022年度)
2. 子育て支援や公共サービスが充実
3. 生産年齢人口比率が東京都区部や関東の都市に次いで高い

(出所)総務省「令和4年度地方公共団体の主要財政指標一覧」

既存至近 スポンサーブリッジ AM会社独自ルート 生活インフラアセット

エンブルエール常滑新開町

住居系アセット

取得予定価格

10.7億円

鑑定評価額

10.9億円

鑑定NOI利回り

5.0%

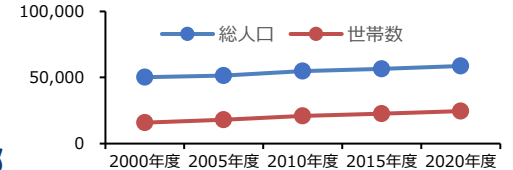


所在地	愛知県常滑市新開町	戸数 / 駐車場	102戸 / 113台
敷地 / 延床面積	4,482.10㎡ / 3,398.30㎡	築年	2020年3月
構造 / タイプ	RC造地上4F / 1R	稼働率	100.0%

物件のポイント

1. 古来からの製陶産業に由来するINAXなどの製造業が集積する常滑市中心部の住居系アセット
2. 中部圏の空の玄関口である中部国際空港 (セントレア) や保有ポートフォリオ至近で、航空関連産業も集積
3. 日系大手航空会社の関連会社がテナントであり、社宅として利用
4. AM会社独自ルートでの相対による適正価格ソーシング

<常滑市の人口推移>



(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成



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

既存至近 AM会社独自ルート

四日市エンブルコート

生活インフラアセット
住居系アセット

取得予定価格
6.70億円

鑑定評価額
6.77億円

鑑定NOI利回り
5.4%

物件のポイント

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



所在地	三重県四日市市安島
敷地/延床面積	558.00㎡ / 2,824.29㎡
構造 / タイプ	RC造地上 10F / 1LDK
戸数 / 駐車場	54戸/22台
築年	2003年3月
稼働率	98.2%



既存至近 AM会社独自ルート

古出来エンブルコート

生活インフラアセット
住居系アセット

取得予定価格
9.00億円

鑑定評価額
9.08億円

鑑定NOI利回り
4.3%

物件のポイント

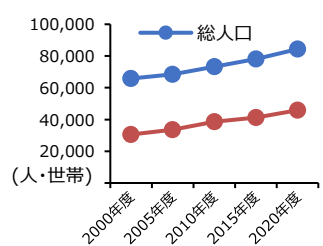
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 本物件から徒歩2分の「古出来町バス停」は地下鉄並みの運行本数である名古屋市「基幹バス」が運行。ラッシュ時間帯はバスレーンが設定され栄まで20分程度
3. 商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性において優位
4. 徒歩圏内にショッピングモールやスーパーマーケット等があり生活利便性が高い
5. 付近には庭園「徳川園」や「千種公園」等の緑地があり良好な住環境を提供



所在地	愛知県名古屋市東区古出来
敷地/延床面積	498.69㎡ / 2,078.22㎡
構造 / タイプ	RC造地上13F / 1LDK
戸数 / 駐車場	48戸 / 11台 (2台)
築年	2020年3月
稼働率	97.9%



<名古屋市東区の人口>

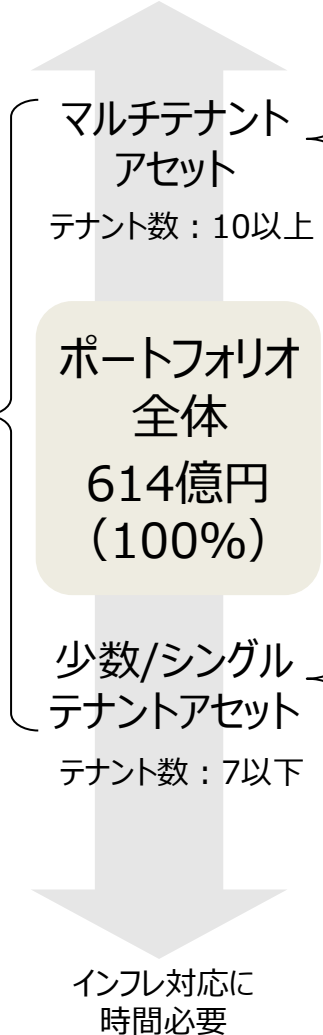


(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

④賃料ギャップを埋める内部成長とインフレに対応可能なポートフォリオ

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

インフレに先行/追隨



平均契約残存年数の各タイプごとの単純平均

マルチテナント型 住居系アセット	115億円 (19%)	1.5年
マルチテナント型 産業インフラアセット	136億円 (22%)	1.6年
7年以下	160億円 (26%)	3.6年
7年以上		
定期(1/3/5年毎) 経済変動条項付	166億円 (27%)	17.5年
一般的な 経済変動条項付	22億円 (4%)	23.0年
その他	12億円 (2%)	21.0年

多数のテナントを抱え高回転で相場に先行/追隨しやすい

インフレ選好アセット
251億円
(41%)

短期契約アセット
412億円
(67%)

インフレ追隨アセット
578億円
(94%)

インフレ対応アセット
601億円
(98%)

テナント数	平均契約残存年数	物件タイプ
33-169 (平均67)	0.8-3.1年	マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
		マルチテナント型住居系アセット
47-53 (平均50)	標準契約年数は2.0年	マルチテナント型住居系アセット マルチテナント型住居系アセット
11-20 (平均15)	1.0-2.5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)	0.2-6.9年	物流アセット
		ML型住居系アセット(194戸)
		ML型住居系アセット(200戸)
		ML型住居系アセット(102戸)
		ML型住居系アセット(98戸)
1-7 (平均3)	13-20年	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	17-28年	底地アセット(生活圏配送・販売型) その他アセット(生活圏配送・販売型)
		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	20-22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

④ 賃料ギャップを埋める内部成長とインフレに対応可能なポートフォリオ

スポンサーブリッジSPC (三重県いなべ市)

いなべロジスティクスセンター

産業インフラアセット

物流アセット



取得価格
62.3億円

鑑定NOI利回り
6.3%



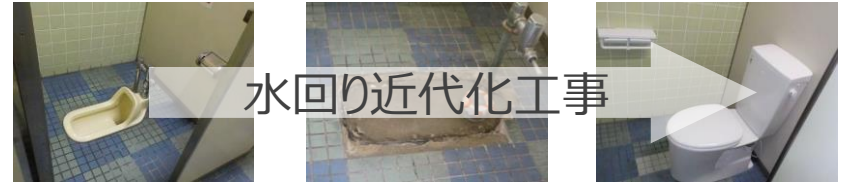
強み

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

第7期以降運用状況

- ✓ 信用力が高く、密着性の強いテナントにより、本館及び別館の倉庫すべてが安定稼働中
- ✓ テナントとの良好な関係を背景に、9月の期間満了に伴い新規契約と同時に賃料増額改定を実現

対話によりテナントニーズを捉えリニューアル工事を実施



水回り近代化工事

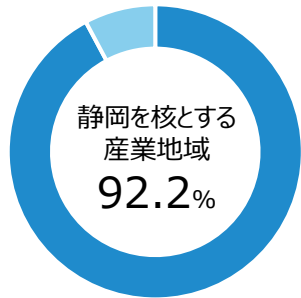


省エネ/電気代上昇を見据えた大規模LED工事

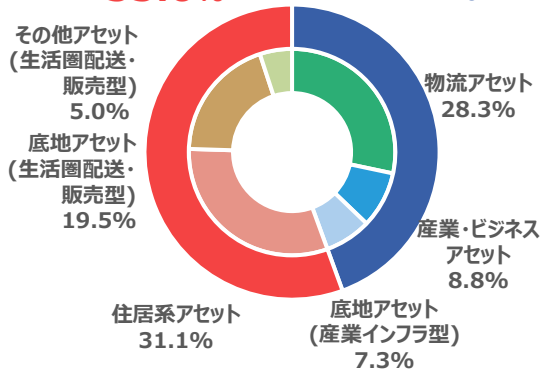
- ✓ 環境対応やLED化による省エネ、水回り近代化などテナントニーズを捉えたりリニューアル工事を積極的に実施
- ✓ 建物設備を大事に長く使うためのメンテナンスを実施しながら、テナント満足度向上により、密着性を高めつつ、比較的短い賃貸借契約期間を捉えたポジティブな賃料交渉を実現

本取組み後のポートフォリオ

投資比率



生活インフラアセット 55.6%
産業インフラアセット 44.4%



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	いなペロジスティクスセンター	6,230	6.3	
		松阪ロジスティクスセンター	692	5.0	
		セントレアロジスティクスセンター	10,470	5.1	
	産業・ビジネスアセット	ミッドビルディング四日市	1,620	6.5	
		菱タワー	2,300	5.3	
		AIG京都ビル	1,510	4.8	
		静岡マシンヤード (底地)	600	6.0	
	底地アセット(産業インフラ型)	各務原インダストリアルセンター (底地)	1,688	4.5	
		みよしインダストリアルセンター (底地)	580	6.3	
		開成町インダストリアルセンター (底地)	1,595	5.5	
生活インフラアセット	住居系アセット	ロイヤルパークス千種	4,400	5.6	
		丸の内エンブルコート	1,080	4.6	
		エンブルエール草薙駅前	2,000	5.9	
		エンブルエール草薙	750	6.7	
		ソシオ安城東栄町B棟	683	6.2	
		プレミアムキャッスル小牧中央	500	5.3	
		プレミアムキャッスル豊山	510	5.3	
		ソシオ刈谷今岡町	1,134	5.1	
		プレミアムキャッスル三河安城	510	5.2	
		プレミアムキャッスル鳴海	655	5.1	
		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	
			ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	2,080	5.1
			エンブルエール常滑新開町	1,070	5.0
			四日市エンブルコート	670	5.4
			古出来エンブルコート	900	4.3
底地アセット(生活圏配送・販売型)	浜松プラザ (底地)	11,950	5.0		
その他アセット(生活圏配送・販売型)	清水町配送・販売センター	3,100	6.3		
合計/平均			61,406	5.4	

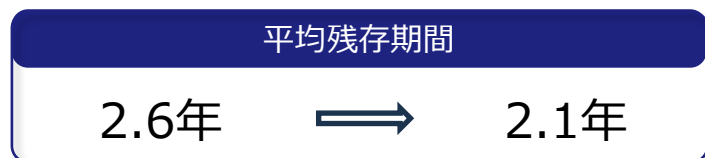
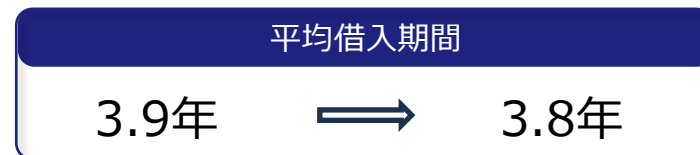
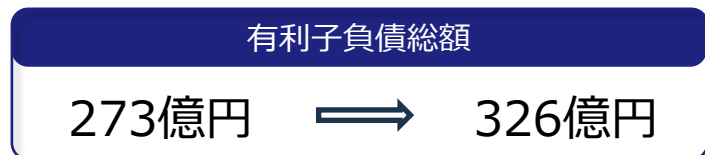
(注1)「投資比率」は、取得 (予定) 価格の合計に占める各物件の取得 (予定) 価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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。

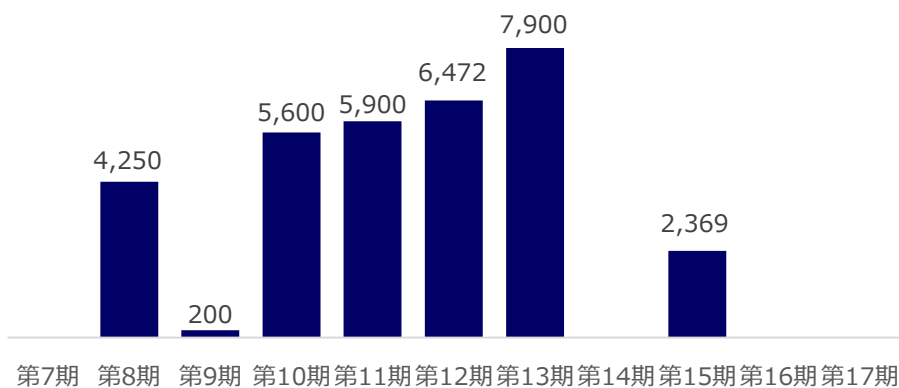
(注3)「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載された数値ではありません。

財務戦略：盤石な財務基盤

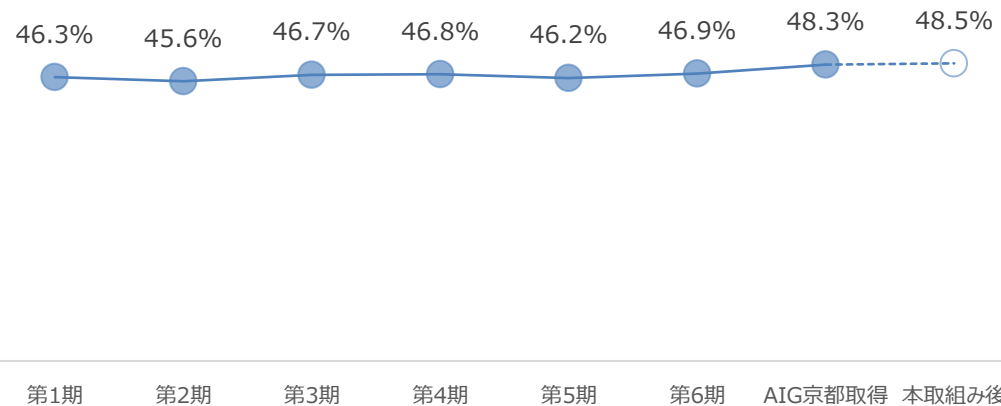
主な財務指標 (2024年7月31日時点⇒本取組み後)



有利子負債返済期限の分散状況 (単位：百万円) (本取組み後)



総資産LTV推移



3.

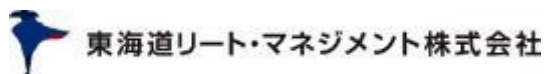
AM会社が主体的に関与し、
連携を通じたパイプライン拡大を継続

AM会社が多様なパートナーと主体的に連携した物件開発でパイプラインを拡大

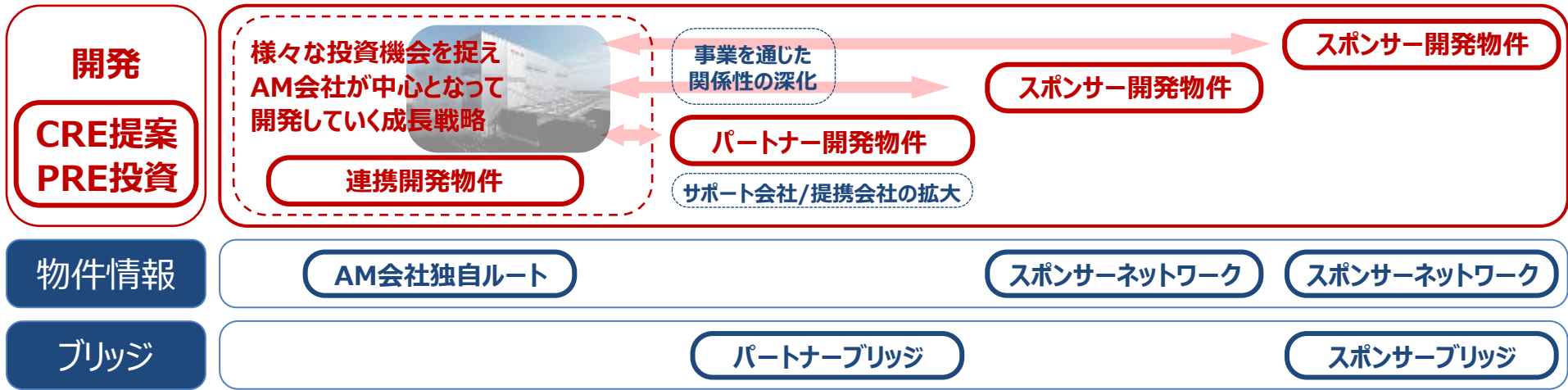
これまでのスポンサー開発の取組みに加え、AM会社が主体的に開発に関与する更なるパイプライン構築の取組み

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

「産業地域」への投資を活かした成長戦略



ビジネスパートナー
事業連携パートナー



インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセット

スポンサー開発物件 CRE提案 既存物件至近 優先交渉権取得済

「産業地域」を人材から支える学生マンション エンブルエール浜松城北

生活インフラアセット

住居系アセット



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

竣工間近パイプライン

①エリアの優位性

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

近隣キャンパス	学部	定員	その他
静岡大学浜松キャンパス (徒歩8分)	情報学部	1,048人	浜松医科大学 常陽大学 (浜松キャンパス)
	工学部	2,344人	
	大学院	1,015人	
浜松学院大学 (徒歩11分/14分)	地域共創学科	204人	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	486人	
	大学院	41人	

2024年5月1日時点

<開発物件>



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

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

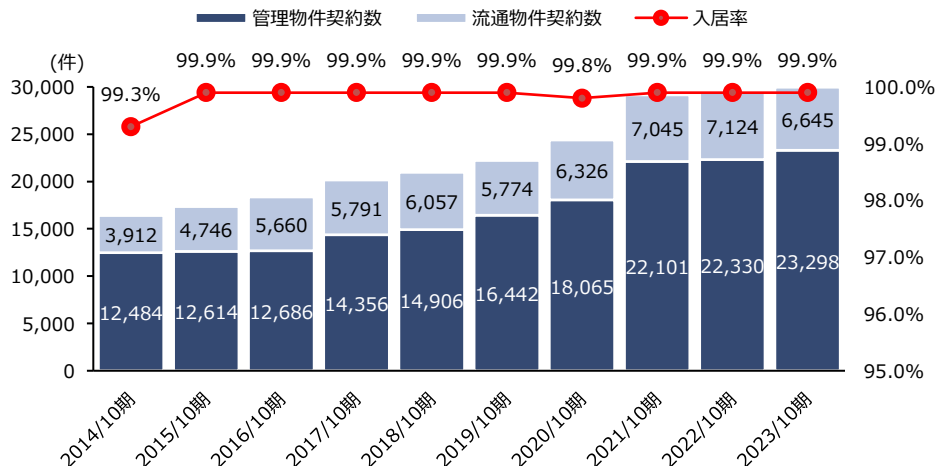
(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成

インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセット

②テナントの優位性

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

<ジェイ・エス・ビーの入居率は高く、管理物件契約数は増加>

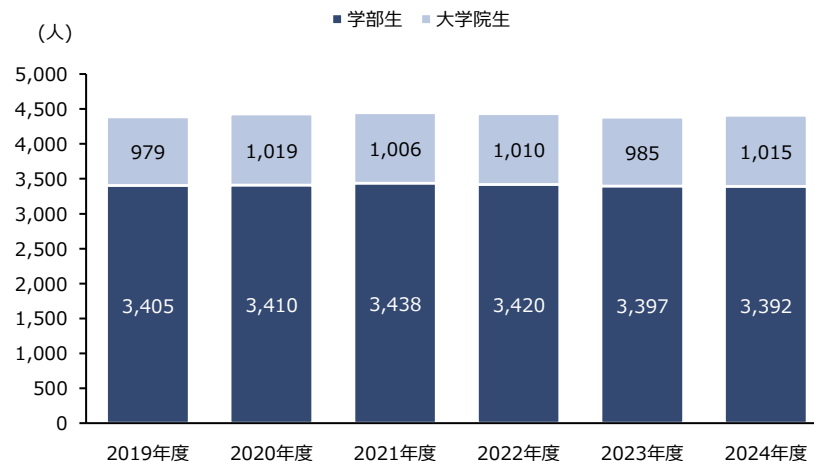


(出所) 株式会社ジェイ・エス・ビー「2023年10月期 決算説明会資料」より本資産運用会社にて作成

③物件・立地の優位性

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

<静岡大学（浜松キャンパス）の在学者数推移>



(出所) 「静岡大学概要」より本資産運用会社にて作成

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

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①

スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

産業インフラセット

物流アセット

恩田原ロジスティクスセンター（開発中パイプライン）

AM会社として主体的に関与しながら、スポンサー間連携で手掛ける物流施設

本物件の特徴及び開発方針

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

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



2. 東名高速道路の新設ICに近接、かつ規模のある希少な底地

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



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



製造品出荷額等(2019年)

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

(出所)2020年工業統計より
本資産運用会社が作成

清水港貿易額(2022年)

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

(出所)名古屋税関貿易概況より
本資産運用会社が作成

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

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



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

4. 物流系スポンサーである清和海運のCREニーズを捕捉

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

5. 産業系スポンサーの設計施工能力を活用

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

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

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

スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

エンブルタウン豊橋富士見台（開発中パイプライン）

生活インフラアセット

その他 生活圏配送・販売型

AM会社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



イメージ図



エンブルタウン豊橋富士見台

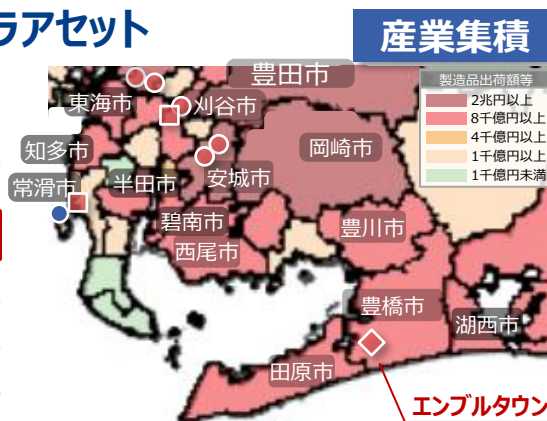
本物件の特徴及び開発方針

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

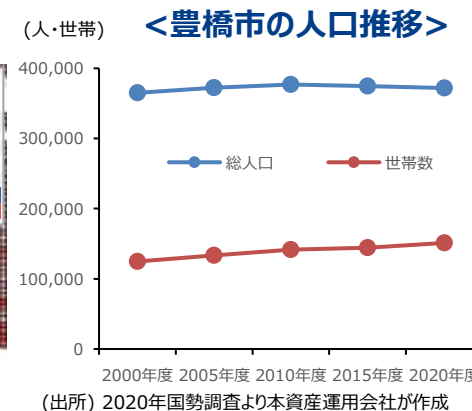
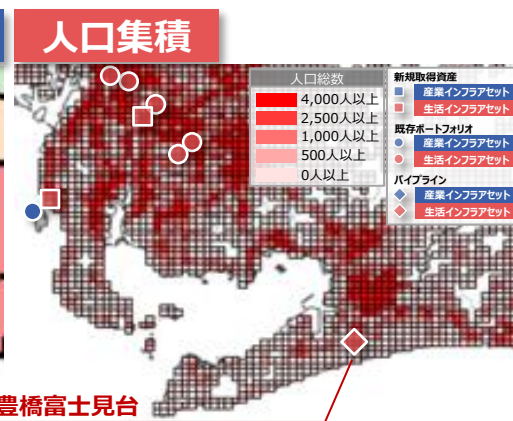
2. 製造業を核とした堅調な経済を背景に人口が集積した地域に立地

所在地	愛知県豊橋市
土地面積	約4,200坪

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



エンブルタウン豊橋富士見台



(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

(注)本資料の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。 29

AM会社が主体的に関与しながらスポンサー/パートナーと生活インフラアセットとして開発②

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

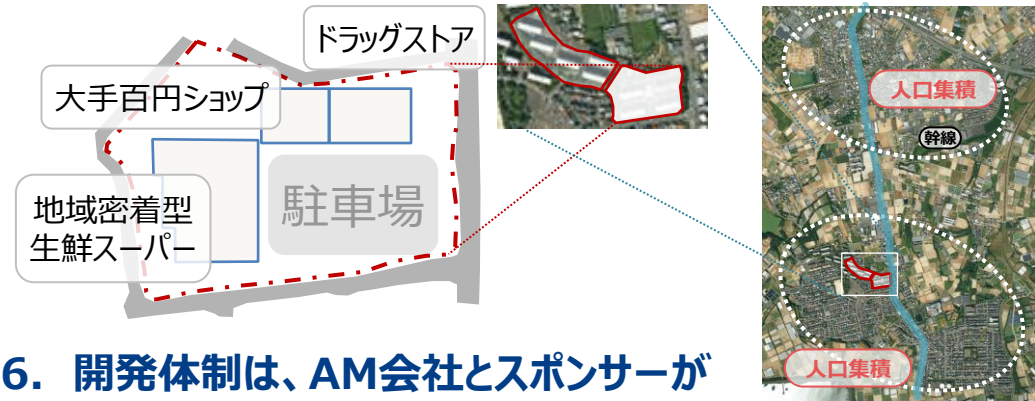
- ✓ 隣接する豊橋市と田原市の製造品出荷額等は合計で約3兆円と一大経済圏を形成
- ✓ 渥美半島には、トヨタの基幹工場である田原工場を中心に、トヨタグループの大規模工場が点在
- ✓ 豊橋駅を核としながら、豊橋市、田原市の「産業地域」を支えるベッドタウンが存在し、当物件はその一部を構成

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

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



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



6. 開発体制は、AM会社とスポンサーが連携しながらパートナーを含め役割分担

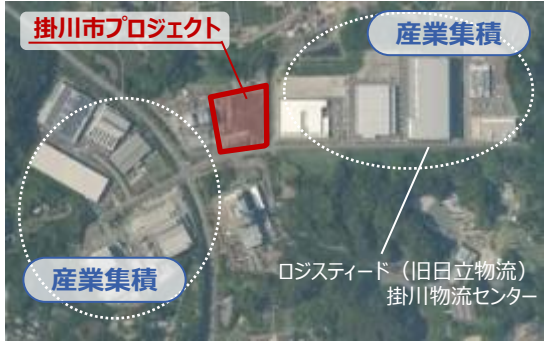


スポンサーによる開発中パイプライン及びスポンサーブリッジの活用によるパイプライン

スポンサー開発物件 **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が作成

スポンサーブリッジ **CRE提案** **生活インフラアセット**

(仮称)島田プラザ (底地)

底地 生活圏配送・販売型

- 所在地 静岡県島田市
- 物件のポイント**
- 大手紡績会社の工場跡地に存するカテゴリーキラーを集めた生活圏販売型の生活インフラアセット
 - 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
 - 静岡地盤ホームセンターのエンチャー、家電量販のケースデンキなど集客力も強力
 - 旧東海道の島田宿エリアは、古来よりの木材流通拠点で、製紙業などが集積
 - 東海道沿いのベルト状に産業や人口が集積し、一大経済圏が形成され、底地としても希少な立地であり、生活系、産業系と多様な用途に対応

静岡県 製造品出荷額等		
島田市と隣接自治体 4.2兆円		
6位	掛川市	1.1兆円
7位	牧之原市	1.0兆円
9位	焼津市	0.6兆円
12位	藤枝市	0.5兆円
15位	島田市	0.3兆円
17位	菊川市	0.2兆円
18位	吉田町	0.2兆円

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成 隣接自治体

- 歴史**
- 「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
 - 江戸防衛のため架橋や船が許されず川越えは川越人足による人力
 - 増水時は渡れず島田宿、金谷宿両岸は江戸並に賑わったとのこと
 - 木材が大井川から焼津港経て江戸へ向かう拠点



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

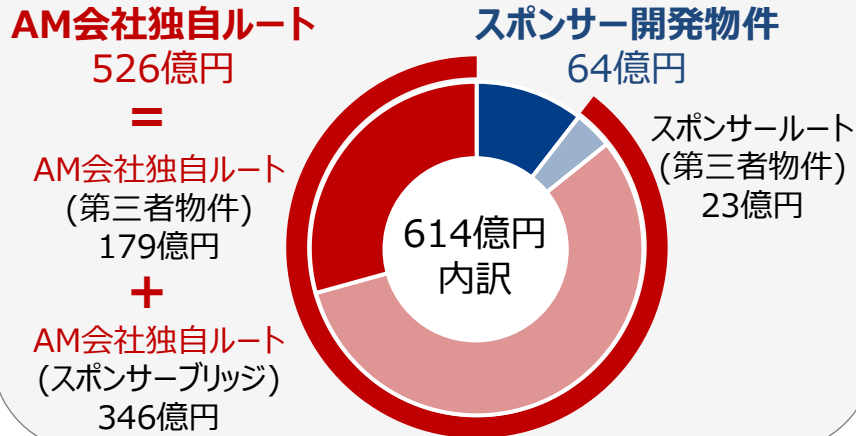
4.

工場底地を含めた アセットタイプの拡大と今後の成長戦略

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614億円のうち約9割



パイプライン+
第三者物件で
1,000億円目標
へ視界は良好

パイプライン拡大+
第三者物件で目標として
2,000億円を視野に

AM会社
独自ルート
第三者物件

AM会社が主体
的に関与する
開発パイプライン

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



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



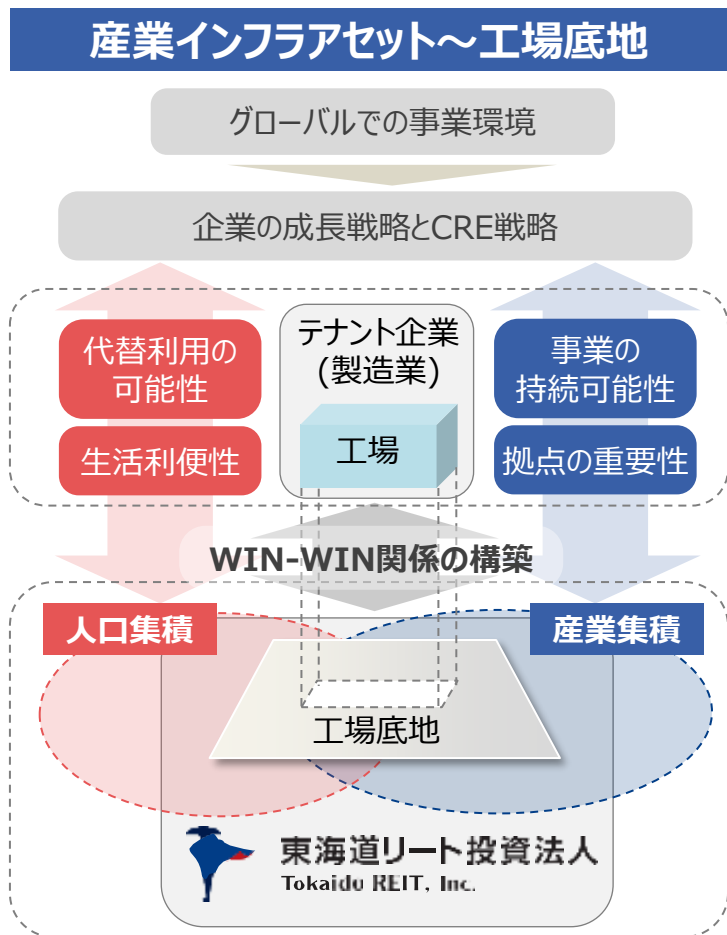
	スポンサー開発／連携開発	スポンサーブリッジ	AM会社独自ルート
産業インフラアセット	<p>スポンサー独自ルート</p> <p>取得済</p> <p>パイプライン</p> <p>掛川市プロジェクト</p> <p>恩田原ロジスティクスセンター</p> <p>取得済</p> <p>静岡マシンヤード(底地)</p> <p>取得済</p> <p>AM会社が主体的に関与するスポンサーとの連携開発</p> <p>CRE提案</p>	<p>取得済</p> <p>いなペロロジスティクスセンター</p> <p>取得済</p> <p>ミッドビルディング四日市</p> <p>取得済</p> <p>セントレアロジスティクスセンター</p>	<p>取得予定資産</p> <p>開成町インダストリアルセンター(底地)</p> <p>取得予定資産</p> <p>みよしインダストリアルセンター(底地)</p> <p>取得済</p> <p>松阪ロジスティクスセンター</p> <p>取得済</p> <p>各務原インダストリアルセンター(底地)</p>
	<p>生活インフラアセット</p> <p>パイプライン</p> <p>エンブルタウン豊橋富士見台</p> <p>エンブルエル草薙駅前</p> <p>エンブルエル浜松城北</p> <p>取得済</p> <p>エンブルエル草薙</p> <p>取得済</p> <p>清水町配送・販売センター</p> <p>取得済</p> <p>取得済</p> <p>取得済</p>	<p>スポンサーブリッジ</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>	<p>取得予定資産</p> <p>ソシオ刈谷東新町A棟・B棟</p> <p>取得済</p> <p>丸の内エンブルコート</p> <p>取得済</p> <p>エンブルエル常滑新開町</p> <p>取得済</p> <p>住居系アセット9物件</p>

(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。

工場底地を含めたアセットタイプの拡大①

持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方

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



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

米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

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

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

5. ESG及びSDGs関連

地域を支えるスポンサーと連携しながら、持続可能な地域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



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



Appendix

本投資法人の特徴

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



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

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

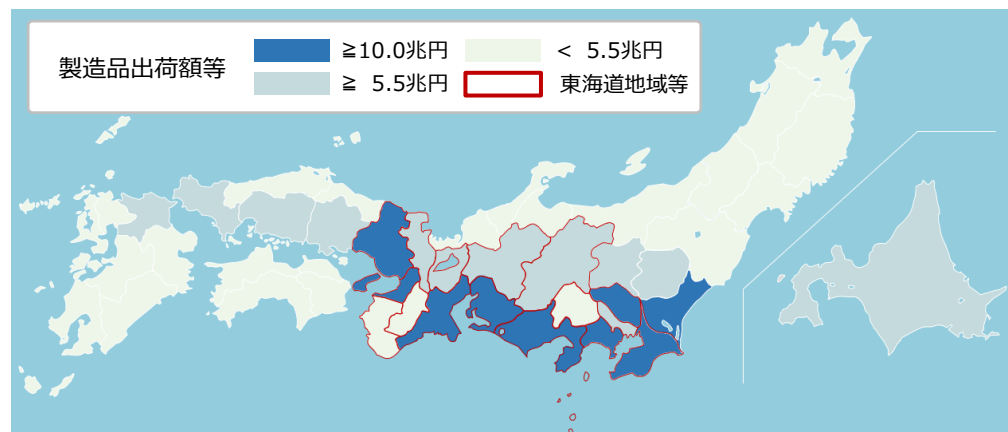


「産業地域」におけるCRE提案による開発で、 パイプラインを継続的に拡大

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

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

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



「産業地域」スポンサーの知見を活かした各スポンサーのサポート内容

産業系

- 木内建設株式会社 (木内建設株式会社)
- ヨシコン株式会社 (メインスポンサー)
- 株式会社静岡銀行
- 静岡不動産株式会社
- 静岡不動産株式会社

金融・不動産系

インフラ系

- 中部電力ミライズ株式会社
- SHIZGAS 静岡ガスグループ
- Suzuyo 鈴与株式会社
- 清和海運株式会社

物流系

産業地域たる東海地域を支えてきたスポンサー

メインスポンサー「ヨシコン株式会社」の概要

証券コード	5280 (東京スタンダード市場)
所在地	・本社：静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番12号 ・東京事務所：東京都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 (2024年12月5日現在)
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ある』
本投資法人への出資割合	7.3%

「産業地域」に根差したヨシコンの開発実績

- ・食品メーカー工場
- ・分譲マンション・共同住宅



- ・物流施設



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。

取得予定資産のうち、みよしインダストリアルセンター（底地）については、売主である愛知県の取決めにより、不動産売買契約の締結日から15日以内に決済を行う必要があるため、本投資法人は愛知県との間で2025年1月21日までに当該取得予定資産に係る不動産売買契約を締結する予定です。なお、本投資法人は、売主である愛知県から、本投資法人に対する当該取得予定資産の売却に係る内定通知を受領しています。四日市エンブルコート及び古出来エンブルコートについては、売主である国内事業会社との交渉の結果、本投資法人は当該国内事業会社との間で2025年1月21日までに当該取得予定資産に係る不動産売買契約を締結する予定です。なお、本投資法人は、売主である国内事業会社から、本資産運用会社に対する売渡意向表明書を受領しています。

(P3) P/NAVは、2024年11月29日時点の東京証券取引所における上記各投資法人の投資口の普通取引の終値（又は表中に記載の本投資法人の投資口価格）を上記各投資法人の1口当たりNAVで除した値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。また、上記各投資法人の1口当たりNAVについては、以下の計算式により算出しています。なお、各項目の数値については、2024年11月29日時点で上記各投資法人が開示している資料に基づいています。

1口当たりNAV = ((出資総額 + 出資剰余金) + (不動産鑑定価格 - 不動産帳簿価格)) ÷ 発行済投資口の総口数

実績分配金利回りは、以下の計算式により算出しています。なお、各項目の数値については、2024年11月29日時点で各投資法人が開示している資料に基づいています。

実績分配金利回り = (過去2期分の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の総額) ÷ 東京証券取引所における投資口の普通取引の終値（又は表中に記載の本投資法人の投資口価格）

「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、保有資産又は新規取得資産に係る各売買契約書に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の売買代金（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。

要求分配金利回りは、投資家が各J-REITのアセットタイプや資産規模等を踏まえて要求していると考えられる分配金利回りをいいます。

「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。

「中長期目標である資産規模2,000億円」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となるため、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。

(P4) 「PRE」とは、Public Real Estateの略で、国や地方公共団体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。

「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、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。

(P6) 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。

- (P7) 「第7期取得済資産」とは、本投資法人が2024年12月19日付で取得したAIG京都ビルをいいます。以下同じです。
「本取組み」とは、本募集及び本募集と並行して実施する借入れ(以下「本借入れ」といい、第7期取得済資産の取得資金等に充当するために実施した借入れと併せて「新規借入」といいます。)による調達資金を使用した取得予定資産の取得と第7期取得済資産の取得の総称です。以下同じです。
「本募集」とは、本投資法人が2025年1月14日付で決議した本投資法人の投資口38,483口の募集をいいます。以下同じです。
「本取組み後」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2025年2月4日時点进行いいます。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とする底地をいい、「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・販売を使用と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。
- (P8) 「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（ただし、取得予定資産のうち、みよしインダストリアルセンター（底地）については有期還元法、開成町インダストリアルセンター（底地）についてはDCF法（3年目））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。
「インフレ対応アセット比率」、「インフレ追随アセット比率」及び「インフレ選好アセット比率」については、本資料19ページをご参照ください。
「ポートフォリオ構成」は、取得（予定）価格の合計に占める各保有資産又は新規取得資産の取得（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。
- (P10) 産業集積の地図について、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。
- (P11) 「鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は新規取得資産の鑑定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。
「坪単価」は、各テナントと締結している賃貸借契約に記載された賃料（共益費を含みます。以下「契約賃料」といふことがあります。）の合計を契約面積の合計で除することで算出しています。
「京都府に本社所在のグローバル大企業の時価総額」は、2024年11月29日時点の終値に発行済株式数を乗ずることで算出しています。

- (P12) 賃料ギャップは、契約賃料とマーケットレポート賃料との差額を数値化したものをいいます。今後の運用において、かかる差額分の賃料上昇が実現することを保証するものではありません。なお、「マーケットレポート賃料」とは、シービーアールイー株式会社が査定した一時点における一定の幅を持った賃料単価で、賃料ギャップ算出の際は、中央値で算出しています。
- 「密着性」とは、テナントが当該物件を拠点として利用している等の理由により、賃貸借契約終了後においても、更新等によりテナントが当該物件に留まる蓋然性を指します。以下同じです。
- 実績NOI利回りは、売主から情報提供された2023年9月から2024年8月の賃料収入（共益費を含み、本投資法人による取得後に売主との間で締結された賃貸借契約に基づく賃料を加算した金額をいいます。）、駐車場収入及び水道光熱費収入から算出した運営収益から、2023年9月から2024年8月の維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティーマネジメントフィー、公租公課、損害保険料及び消耗品費等を差し引くことで算出されたNOIを取得価格で除することで算出しています。また、マーケットレポート賃料におけるNOI利回りは、シービーアールイー株式会社が査定した一時点におけるマーケットレポート賃料（AIG京都ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料）のうち、上限値、中間値及び下限値で賃料収入を算出し、賃料収入、不動産鑑定評価書に記載された駐車場収入、水道光熱費収入及び空室等損失から算出した運営収益から、維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティーマネジメントフィー、公租公課、損害保険料及び消耗品費等を差し引くことで算出されたNOIを取得価格で除することで算出しています。
- (P15) 開成町インダストリアルセンター（底地）について、「鑑定NOI利回り5.5%」は、所定の時期に賃料を引き上げることを内容とするテナントとの間の合意を踏まえて、不動産鑑定評価書に記載された2026年12月から2027年11月までの1年間に係る鑑定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、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。なお、実際に締結された賃貸借契約においては、鑑定評価機関に提出した賃貸借契約のドラフトにおける賃料の引上げに関する時期の定めと異なる点がありますが、本投資法人は、賃貸借契約のドラフトと締結済の賃貸借契約における賃料の差異は鑑定評価に影響を及ぼさない旨の回答を鑑定評価機関より得ています。以下同じです。
- (P16) 「人口増加率7.7%」は、2015年国勢調査及び2020年国勢調査に基づく2015年から2020年までの人口増加率です。
- (P18) 駐車場は、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。

(P19) 「テナント数」は、2024年10月末日現在の各保有資産又は新規取得資産に係る賃借人の数（ただし、AIG京都ビルについては、本投資法人による取得後に当該物件の売主との間で締結された賃貸借契約に係る賃借人を含みます。）に基づきます。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済み又は締結予定の転借人の数を記載しています。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。なお、いなペロロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。

「平均契約残存年数」は、各保有資産については2024年7月末日、新規取得資産については2024年10月末日現在の賃借人との間で締結されている又は本資料の日付現在において締結される予定の賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。また、AIG京都ビルについては、本投資法人による取得後に当該物件の売主との間で締結された賃貸借契約を含みます。）について、各保有資産については2024年7月末日、新規取得資産については2025年2月3日から（ただし、AIG京都ビルに係る賃貸借契約のうち、本投資法人による取得後に当該物件の売主との間で締結された賃貸借契約については、当該賃貸借契約に基づく賃貸借期間開始日から）各賃貸借契約に規定された賃貸借期間満了日までの期間を賃貸借契約の本数で単平均して算出しています。

「インフレ選好アセット」とは、本取組み後の本投資法人のポートフォリオのうちテナント数が10以上の住居系アセット、マルチテナント型物流施設及び産業・ビジネスアセットをいいます。

「短期契約アセット」とは、本取組み後の本投資法人のポートフォリオのうちテナント数が7以下のシングル／少数テナントアセットのうち、平均契約残存年数が7年以下の物件及びインフレ選好アセットを総称していいます。

「インフレ追従アセット」とは、本取組み後の本投資法人のポートフォリオのうち定期（1/3/5年毎）経済変動条項が付されている物件と短期契約アセットを総称していいます。

「定期経済変動条項」とは、賃貸借契約において、消費者物価指数等の物価指数に連動して賃料の見直しが定期的に行われる条項をいいます。

「浜松プラザ（底地）」については、7テナント中5テナントとの間で定期経済変動条項付の賃貸借契約を締結しているため「インフレ追従アセット」に分類しています。

「インフレ対応アセット」とは、本取組み後の本投資法人のポートフォリオのうち一般的な経済変動条項が付されている物件及びインフレ追従アセットを総称していいます。

「一般的な経済変動条項」とは、賃貸借契約において、経済事情の著しい変動等により、賃料の増減を請求できる条項をいいます。

(P22) 「平均借入期間」は、2024年7月31日時点及び本取組み後の有利子負債に係る借入期間を各時点における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。

「平均残存期間」は、2024年7月31日時点及び本取組み後の有利子負債残存年数を各時点における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、2024年7月31日時点及び本取組み後の有利子負債のうち各時点における固定金利による有利子負債の残高の有利子負債残高に占める割合をいいます。

「総資産LTV」は、以下の計算式により算出しています。

各期末時点のLTV = (各記載期末時点の有利子負債残高) ÷ (各記載期末時点の総資産額)

AIG京都ビル取得後のLTV = (第6期末時点の有利子負債残高 + 2024年8月1日から2024年12月19日までの有利子負債増減額) ÷ (第6期末時点の総資産額 + 2024年8月1日から2024年12月19日までの有利子負債増減額)

本取組み後のLTV = (本資料の日付現在の有利子負債残高 + 本借入れの借入予定額(上限) - 本借入れによる既存借入金の一部弁済額) ÷ (第6期末時点の総資産額 + 新規借入れの借入(予定)額(上限) - 本借入れによる既存借入金の一部弁済額 + 本募集の発行価額の総額の見込額)

なお、新規借入れのうち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37億円(2024年12月26日(木)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、これに伴い本取組み後の総資産LTVも変動する可能性があります。



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.