

# 2025年6月30日付で公表したプレスリリースに関する補足説明資料



住居系アセット／Uni E'meal 三重大学前（学生マンション）



**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、2025年6月30日付「国内不動産信託受益権の取得（Uni E'meal 三重大学前）及び国内不動産の譲渡（丸の内エンブルコート）に関するおしらせ」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。投資を行う際は、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」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。

お問い合わせ先

東海道リート・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3218号 / 一般社団法人 投資信託協会会員)  
Tel. 03-6281-6880

# ポートフォリオクオリティの向上に資する資産入替の実施

## 資産入替の意義

- （取得）Uni E'meal 三重大学前は、産業地域を支える住居系アセット。三重大学徒歩2分と利便性が高く、2022年1月築と築浅で充実した食事提供等の設備・サービスを備えた希少な学生マンション**
- （譲渡）丸の内エンブルコートは、償却後NOI利回りが低く今後の内部成長余地は小さいと判断。売却活動の結果、鑑定評価額を上回る水準での譲渡を実現**
- 取得物件が譲渡物件の償却後NOI利回りを上回ることを想定しており、また築浅物件の取得により中長期的なポートフォリオ収益の改善を企図**
- 譲渡を2回に分け譲渡益は第8期(2025年7月期)に19.7百万円（投資口1口当たり62円）、第9期(2026年1月期)に19.6百万円（投資口1口当たり62円）を想定**

	取得 予定資産	譲渡 予定資産
取得（予定）価格	9.6億円	10.8億円
鑑定 NOI利回り	5.3%	4.5%
償却後鑑定 NOI利回り	3.3%	2.8%

## 取得予定資産

第9期取得予定

### Uni E'meal 三重大学前

生活インフラアセット

住居系アセット



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

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

## 資産入替

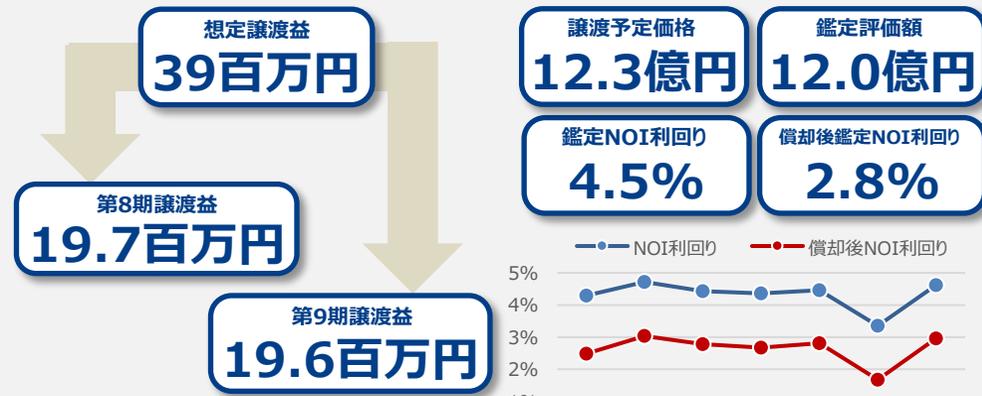
## 譲渡予定資産

第8期(51%)、第9期(49%)譲渡予定

### 丸の内エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット



# 産業地域の住居系アセットである希少な学生マンションの取得

AM会社独自ルート

「産業地域」を支える学生マンション

## Uni E'meal 三重大学前

生活インフラアセット

住居系アセット

### 物件のポイント

#### ①エリアの優位性

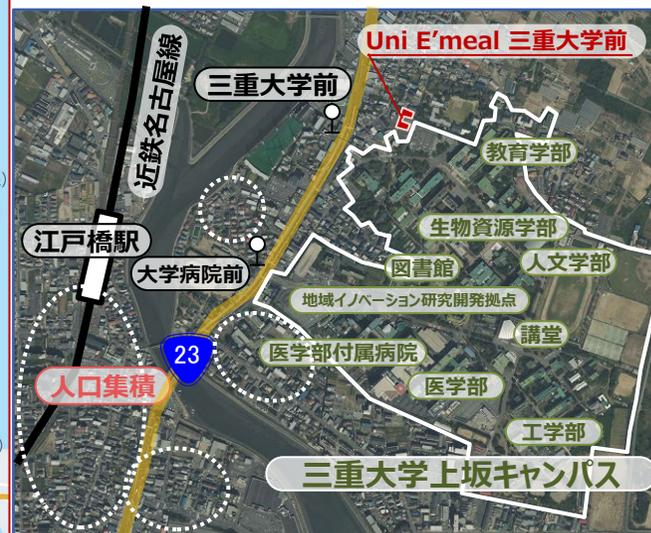
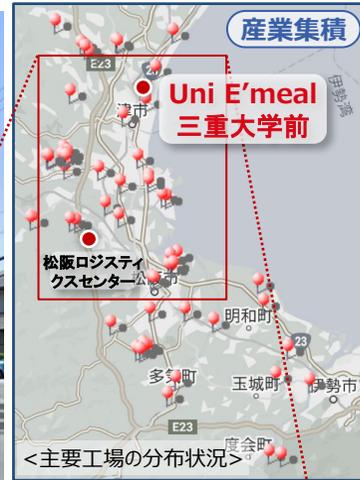
1. 三重県は、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等が全国第1位の産業地域
2. 保有物件の松阪ロジスティクスセンターに近く、津、松阪エリアには自動車・半導体産業が集積
3. 県内唯一の国立大学で産業連携に定評ある三重大学から徒歩2分の学生マンション(112室)であり競争力の高いエリアに立地
4. 敷地内に全学部及び附属病院を擁し、7千人強の学部生・大学院生をターゲットとし長期的に安定した豊富な需要の取込みができると評価

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

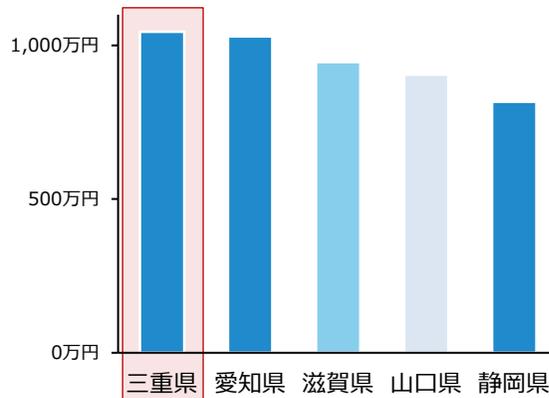
三重大学の基本情報	
学部数	5,912名
学生数	大学院：1,164名
	付属等：1,101名
外国人留学生	学部：34名
	大学院：111名
教員数	89名
職員数	1,367名

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

2025年4月1日時点



生産年齢人口一人当たり  
製造品出荷額等の全国ランキング



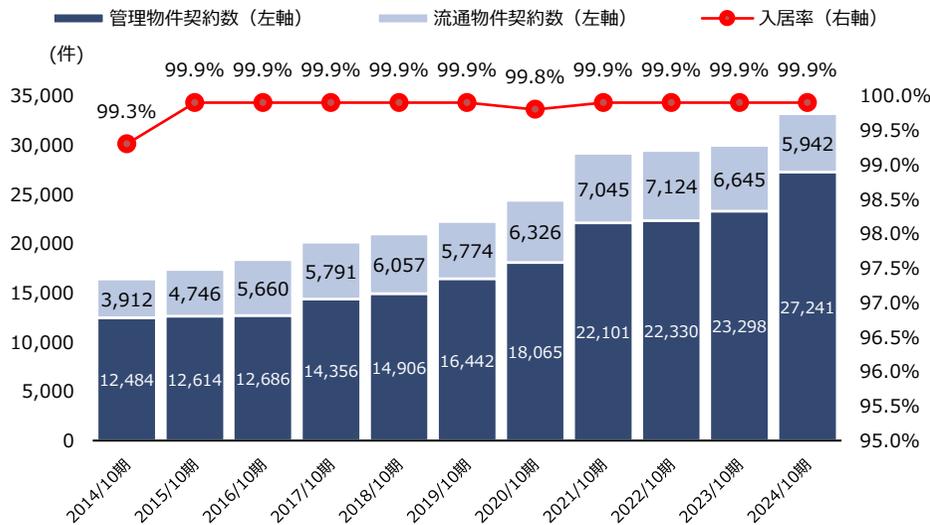
(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

# 産業地域の住居系アセットである希少な学生マンションの取得

## ②テナントの優位性

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

<ジェイ・エス・ビーの入居率は高く、管理物件契約数は増加>



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

## ③物件・立地の優位性

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



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。

(P2) 「鑑定NOI利回り」は、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。

「償却後鑑定NOI利回り」は、取得（予定）資産の鑑定NOIから減価償却費を減じた値を取得（予定）価格で除し、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。

「NOI利回り」は、各期におけるNOIの実績値を取得価格で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「償却後NOI利回り」は、各期におけるNOIの実績値から減価償却費を減じた値を取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。