

# 補足説明資料①

2026年1月13日



## 第4回公募増資及び取得予定資産の概要

生活インフラアセット4物件(取得予定資産)

その他(ホテルアセット) 1物件(取得予定資産)



SHIGA Biwako Residence



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



KOKO HOTEL 静岡

優先交渉権付匿名組合出資持分(注)

AM会社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)



(仮称) 島田プラザ (底地)



エンブルエル浜松城北



掛川市プロジェクト

(注) 本資料の日付現在、(仮称) 島田プラザ (底地) 及び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。



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.



# ご留意事項

- 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）に関するお知らせ」、2025年9月25日付「国内不動産関連資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」、2025年12月25日付「資産運用会社における株主の異動に関するお知らせ」及び同日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ(SHIGA Biwako Residence)」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」、「2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027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「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（SHIGA Biwako Residence他計5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」ということがあります。）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。

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. 03-6281-6882

## インベストメント・ハイライト

1. 4年連続の公募増資で資産規模約750億円と1,000億円の中期目標に向けて  
巡航成長
2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを  
適切と考える利回り感で取得
3. トヨタホームのスポンサー参画でAM会社が主体的に関与しパイプライン拡大
4. インフレを見据えたホテルやCREニーズを捉えたアセットを含めた成長戦略

P. 3

P. 4

P. 8

P. 27

P. 34

## Appendix 本投資法人の特徴

P. 39

# インフレに先行/追随する「産業地域」で妙味ある投資を狙うJ-REIT

**1. 4年連続の公募増資で資産規模約750億円と1,000億円の中期目標に向けて巡航成長**

**2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得**

- 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
- 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
- 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
- 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

**3. トヨタホームのスポンサー参画でAM会社が主体的に関与しパイプライン拡大**

- ① グローバル自動車メーカーグループの不動産会社であるトヨタホームと連携しながら、手付かずのCREニーズに応じたパイプラインの探索・拡大を模索
- ② 「産業地域」のニーズを捉え、新スポンサー含む複数スポンサーとAM会社が協力して複数物件を開発

**4. インフレを見据えたホテルやCREニーズを捉えたアセットを含めた成長戦略**

- ① インフレに備えた「産業地域」やインバウンドを背景とするホテル取得の考え方
- 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CREニーズを捕捉





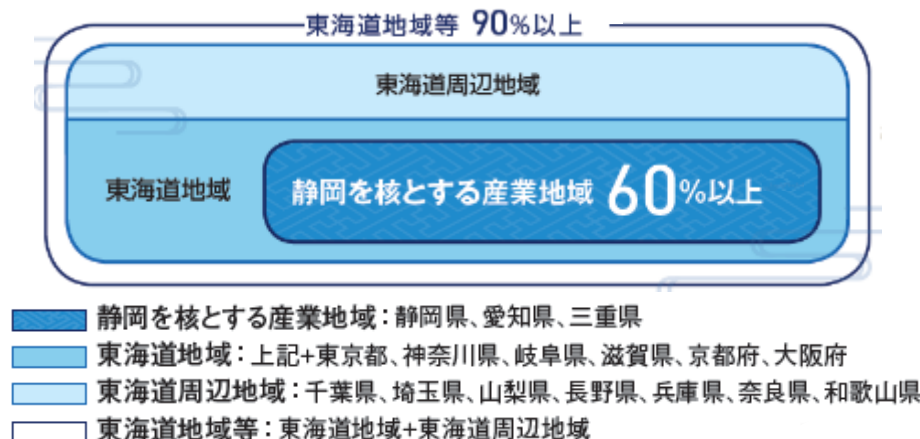
1.

4年連続の公募増資で資産規模約750億円と  
1,000億円の中期目標に向けて巡航成長

# IPO時から継続的に行う「産業地域」への投資

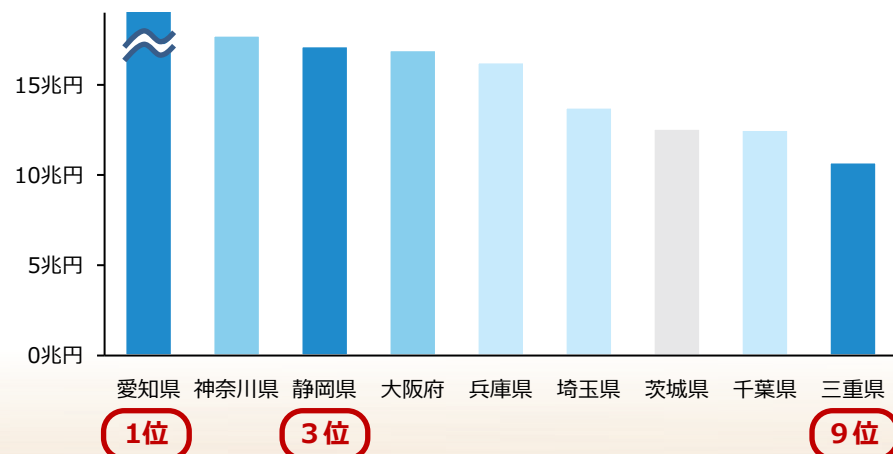
## 1. 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資の継続

### 「産業地域」である東海道地域等への投資



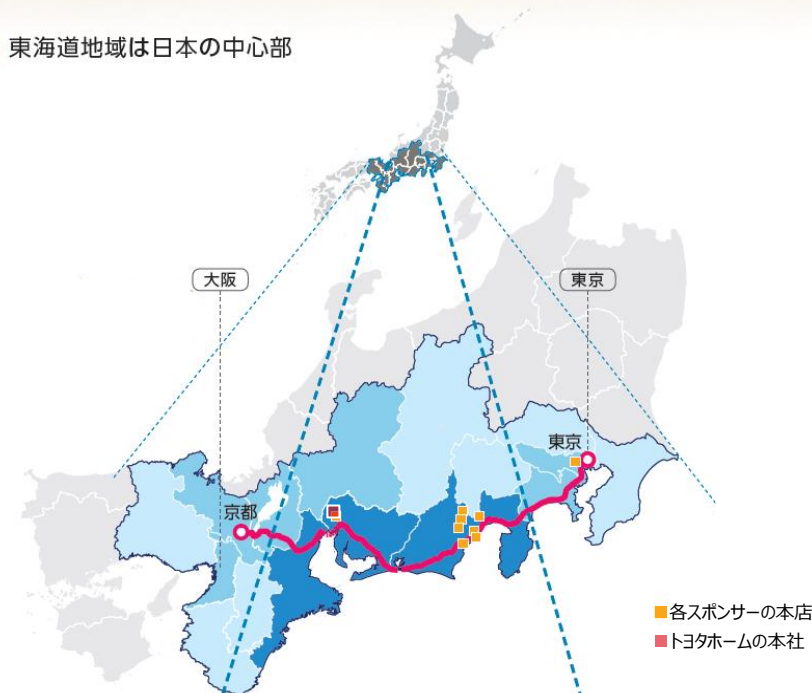
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

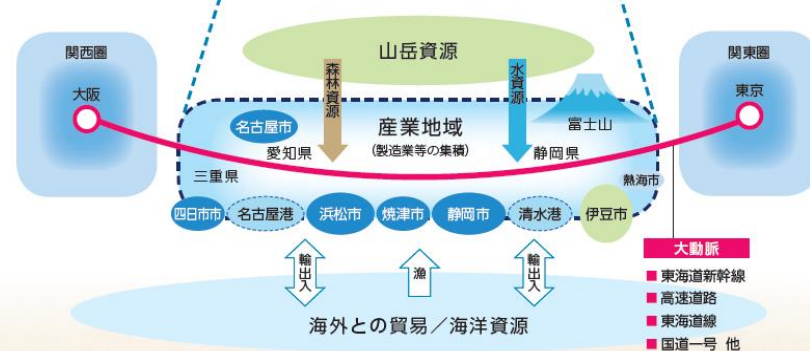


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

1. 4年連続の公募増資で資産規模約750億円と1,000億円の中期目標に向けて巡航成長

資産規模約750億円を達成し、2,000億円の中長期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 約2.5倍 の規模に成長



成長戦略を加速し  
中長期2,000億  
円の目標を目指し  
ポートフォリオを  
強化しつつ成長

新スポンサーのトヨタホームを迎え、これまでのCRE提案を通じたパイプライン拡大を更に深化

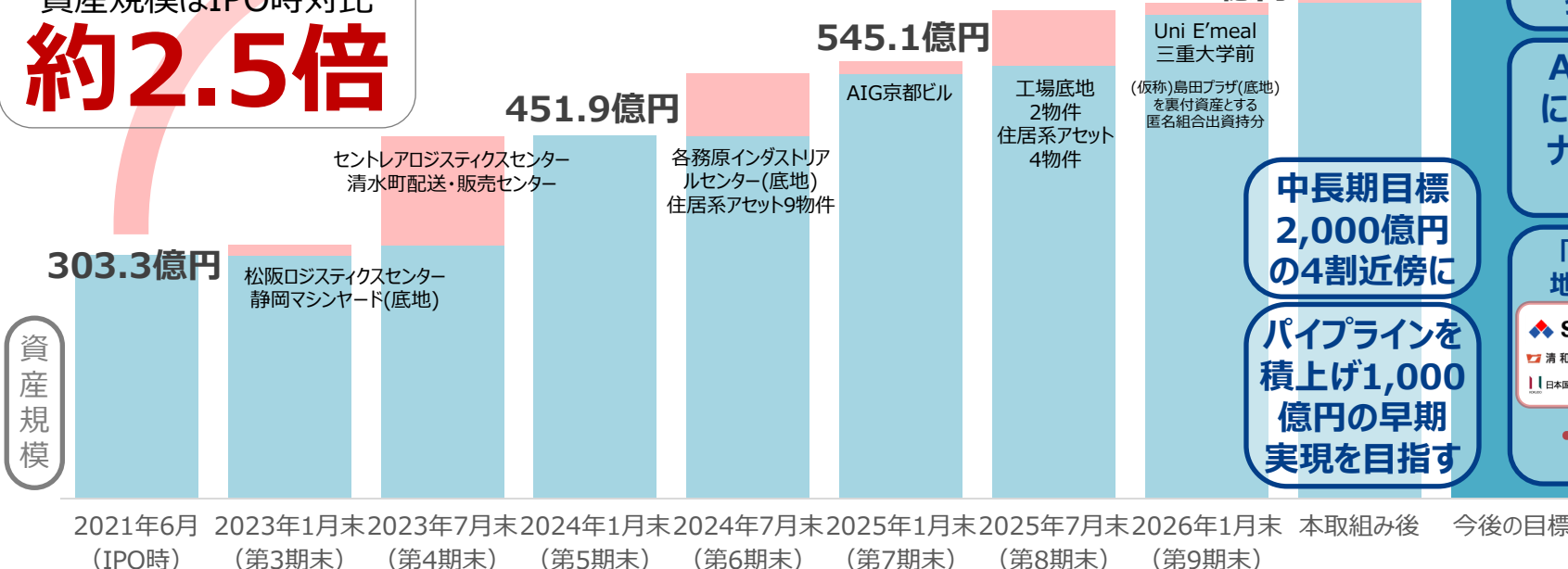
AM会社が主体的にスポンサー/パートナーと連携しパイプラインを拡大

「産業地域」の東海地域を支えるスポンサー



TOYOTA HOME  
(本取組み後)

資産規模はIPO時対比  
約2.5倍



中長期目標  
2,000億円の  
4割近傍に

パイプラインを  
積上げ1,000  
億円の早期  
実現を目指す

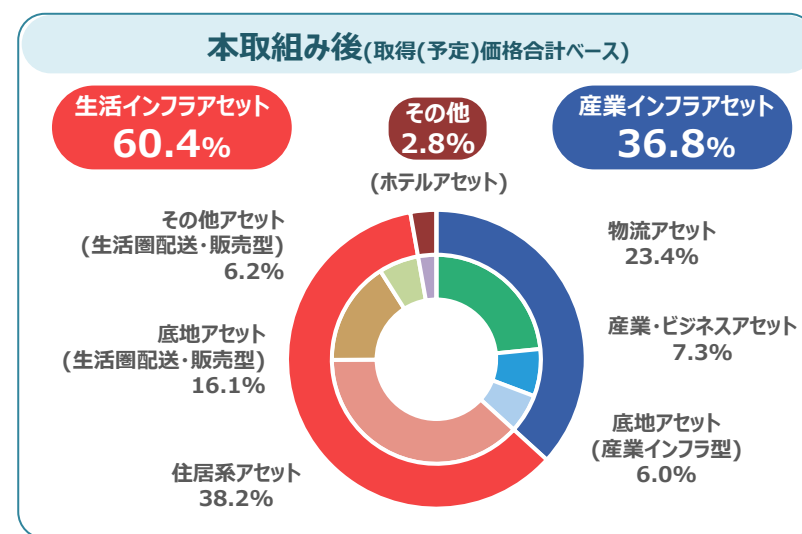
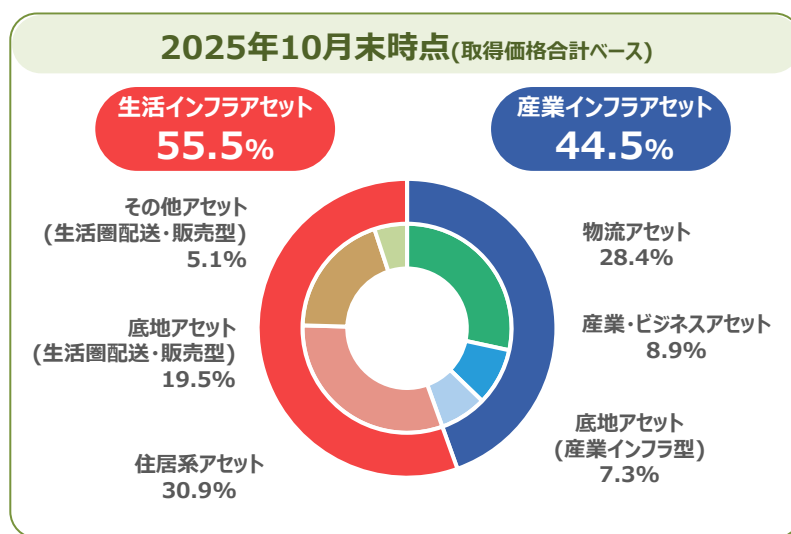
1. 4年連続の公募増資で資産規模約750億円と1,000億円の中期目標に向けて巡航成長

# 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 <sup>(IPO時対比)</sup> 約2.5倍 の規模に成長

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

ポートフォリオ構成



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





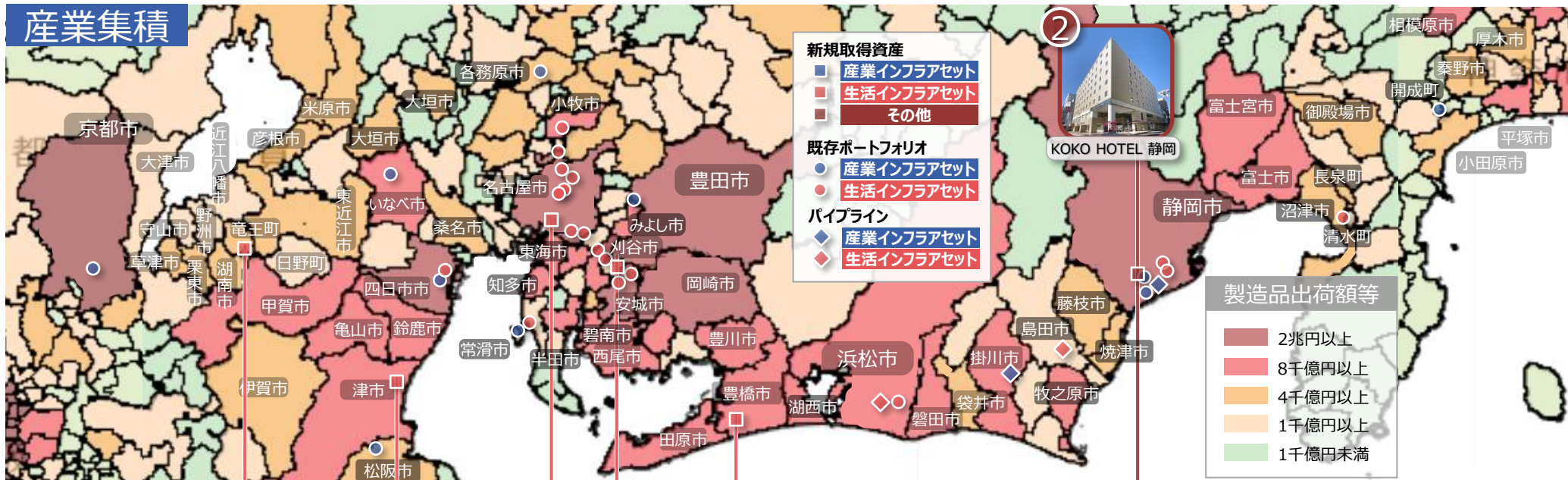
2.

大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携  
開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

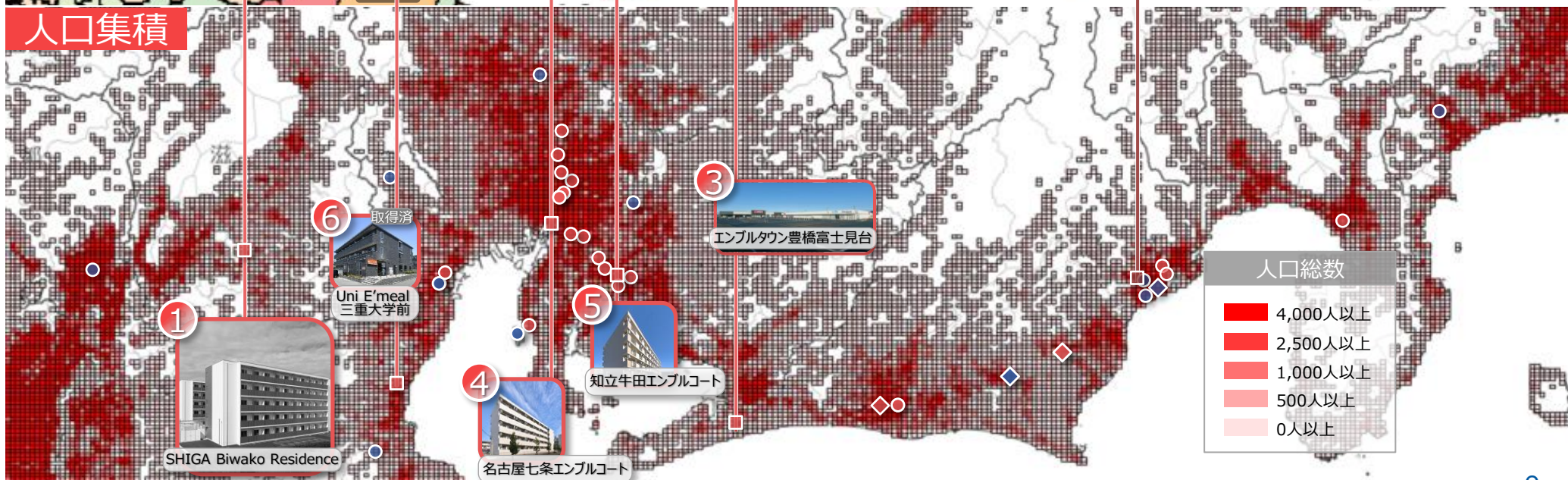


## 2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得 「産業地域」の産業集積/人口集積の濃いエリア近傍への重点投資の継続

### 産業集積



### 人口集積





2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

# ①大手メーカーがテナントの初の滋賀物件となる大型賃貸住宅を取得

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

生活インフラアセット  
住居系アセット

取得予定価格  
**74.5億円**

鑑定NOI利回り  
**7.0%**

スポンサー開発物件

法人需要



取得のポイント

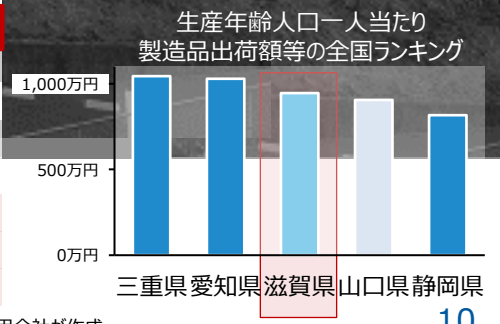
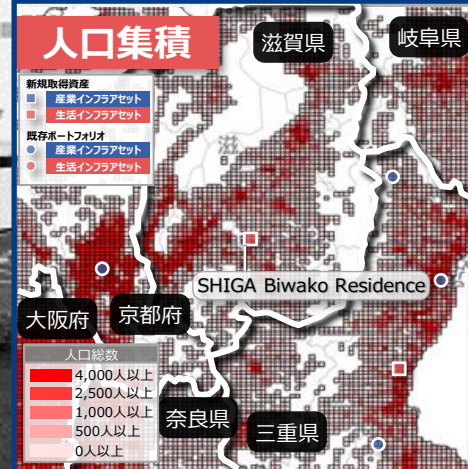
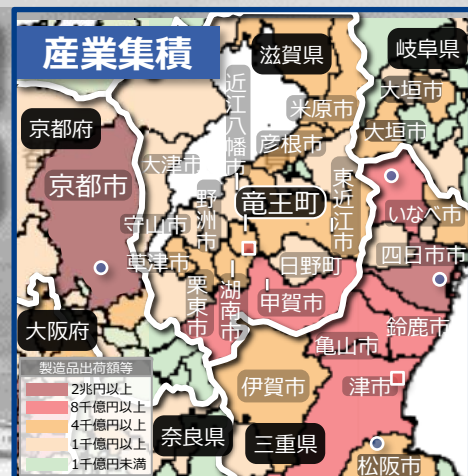
## ①エリアの優位性

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

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



(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



2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

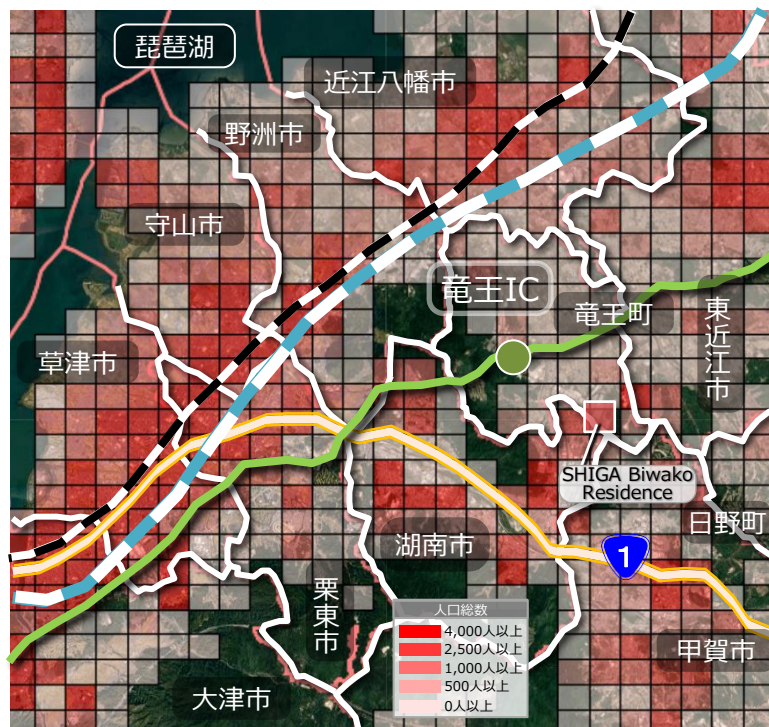
## ①大手メーカーがテナントの初の滋賀物件である大型賃貸住宅を取得

### 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号などが通る東海道地域にあり、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)大東建託リビング株式会社の公表するいい部屋ネット「街の幸福度 自治体ランキング<滋賀県版>」

3. 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

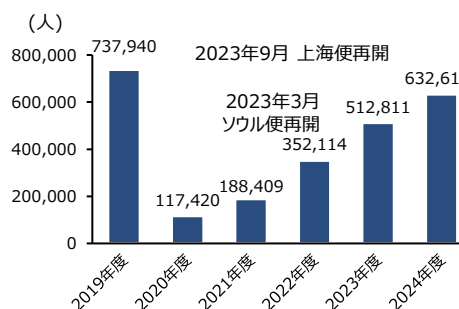
#### ①エリアの優位性

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

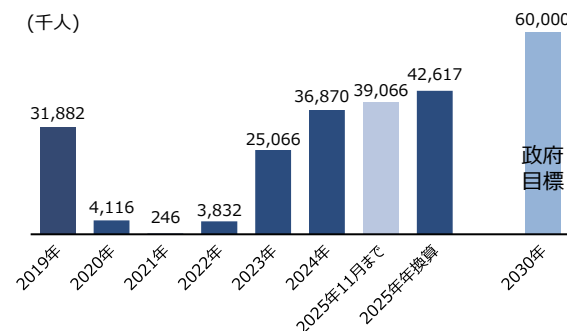


その他		取得予定価格	鑑定NOI利回り	鑑定評価額
(ホテルアセット)		20.8億円	5.5%	20.9億円
所在地	静岡県静岡市葵区七間町	テナント数 / 室数 / 駐車場	3テナント / 186室 / 30台	
敷地 / 延床面積	1,078.02㎡ / 6,379.87㎡	築年	1987年1月	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	稼働率	100%	

#### <富士山静岡空港の搭乗者数>



#### <訪日外客数推移と政府目標>

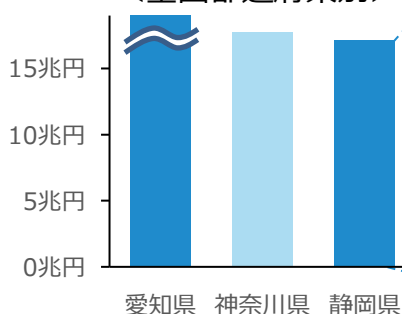


(出所)富士山静岡空港の公表する「富士山静岡空港の利用状況」より本資産運用会社が作成

(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>





2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

### 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

取得予定価格

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



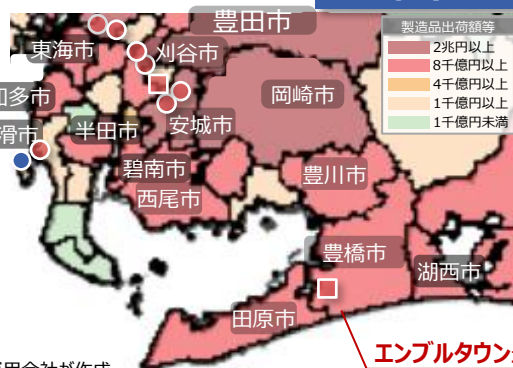
所在地	愛知県豊橋市富士見台	テナント数	3テナント
敷地 / 延床面積	13,890.21㎡ / 4,399.98㎡	築年	2024年10月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	稼働率	100.0 %



## 取得のポイント

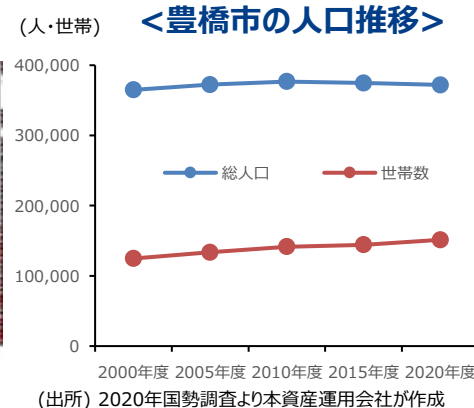
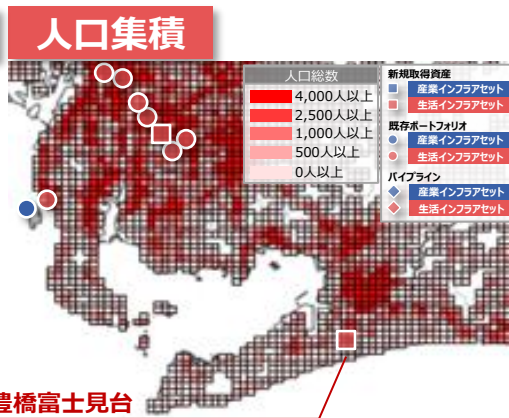
### 1. 豊橋市から田原市にかけて広がる「産業地域」を背景とした生活インフラアセット

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

### 2. 製造業を核とした堅調な経済を背景に人口が集積した地域に立地



(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

### 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

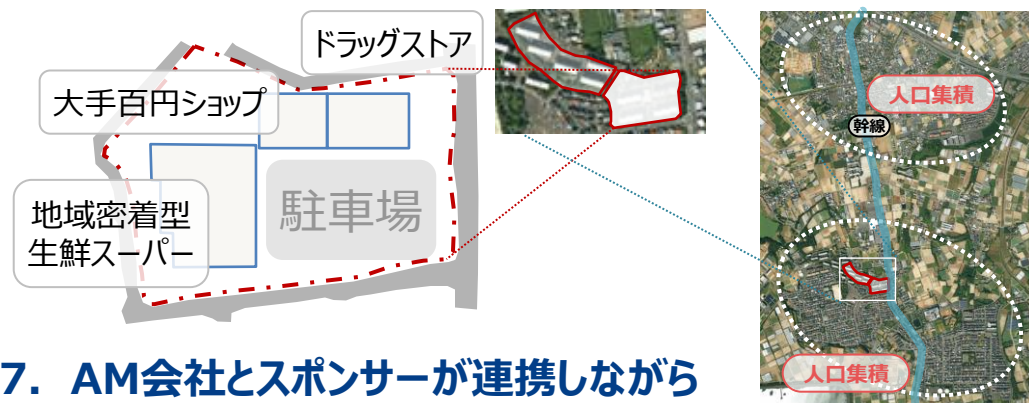
### 4. スポンサー企業が土地を取得し、一部を宅地分譲しながら、地域の幹線沿いのまとまった土地を生活インフラアセットとして開発

- ✓ 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





2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

### 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

## 名古屋七条エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット

取得予定価格

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

## 知立牛田エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット

取得予定価格

10.5億円

鑑定評価額

10.7億円

鑑定NOI利回り

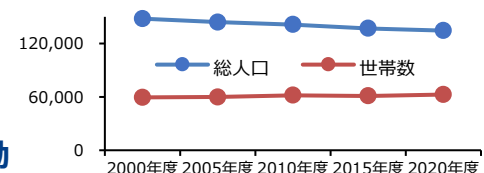
5.3%

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

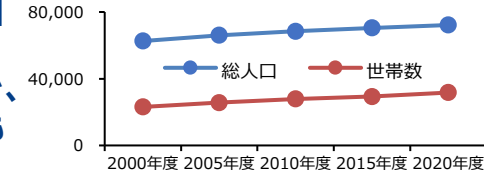
### 取得のポイント

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

(人・世帯) <名古屋市南区の人口推移>



(人・世帯) <知立市の人口推移>



(出所)総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社作成



### 取得のポイント

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



2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

### 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

(第9期取得済資産)

AM会社独自ルート

取得価格

9.6億円

鑑定NOI利回り

5.3%

鑑定評価額

9.8億円

「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

### 取得のポイント

#### 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. キャンパス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

学生数	学部：5,912名 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	832名
職員数	1,367名

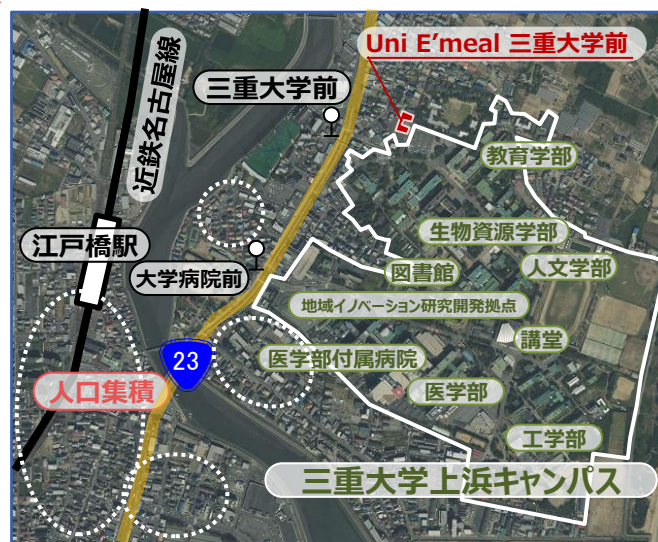
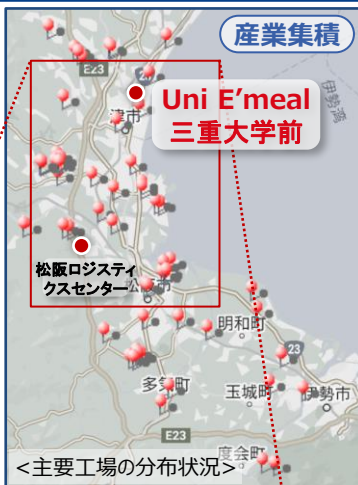
2024年5月1日時点

#### 三重大学の学部・大学院等

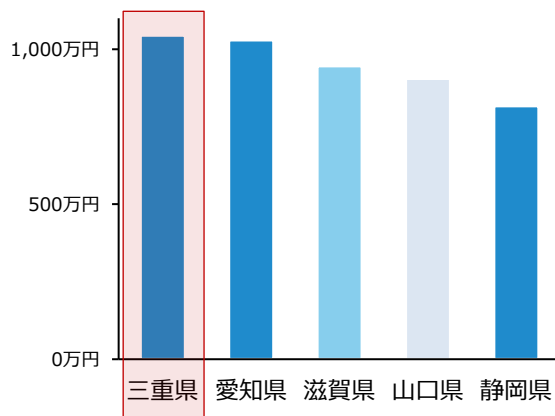
工学部工学研究科
医学部医学系研究科
生物資源学部生物資源学研究科
地域イノベーション学研究科
人文学部人文社会科学研究科
教育学部教育学研究科

2025年4月1日時点

17



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



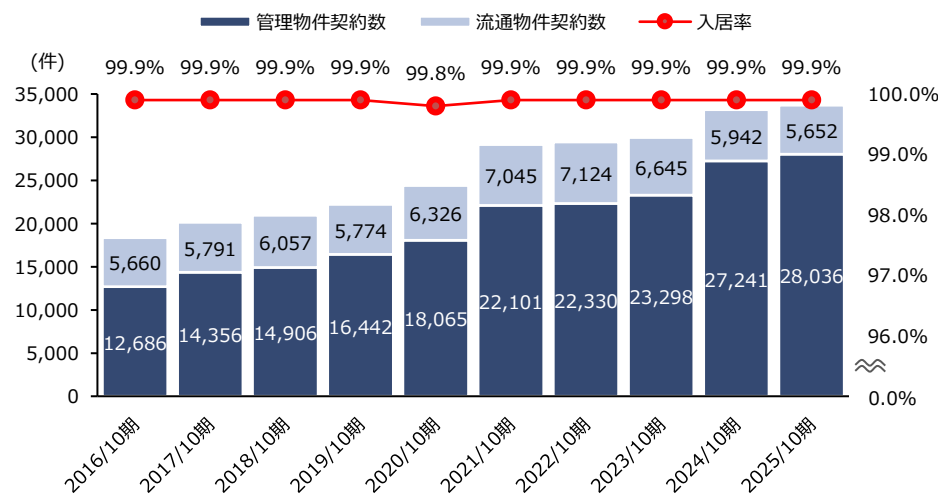
(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

### 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

#### ②テナントの優位性

1. 全国の18歳人口の約108万人のうち大学入学者数は約50万人であり、進学率は増加傾向
2. オペレーターのジェイ・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. 2025年管理戸数は約9.9万戸であり、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
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希薄化への配慮から、食事付き学生マンションは保護者から高い人気
5. 賃料固定型のサブML契約には経済変動での賃料改定協議条項あり、2030年に協議改定が可能

#### <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「2025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. 徒歩約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





2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得  
将来的な取得や再開発を見据えた底地の匿名組合出資持分を取得①

匿名組合出資持分

CRE提案 (2025年9月25日取得)

生活インフラアセット

底地 生活圏配送・販売型

(仮称)島田プラザ(底地)を裏付資産とする匿名組合出資持分

優先交渉権

+

匿名組合出資  
500百万円

東海道リート投資法人  
Tokaido REIT, Inc.

<出資の意義>

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

本匿名組合出資持分の出資について

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

合同会社ピタゴラス

資産

負債

不動産信託  
受益権等  
5,562百万円

ノンリコース・ローン  
3,500百万円

匿名組合出資金等  
2,062百万円

内、優先匿名組合出資  
750百万円

内、劣後匿名組合出資  
1,312百万円

Y.ヨシコン  
(仮称)  
島田プラザ  
(底地)  
売却

Y.ヨシコン

静岡銀行

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

(※) 劣後匿名組合出資は静岡銀行に加え、他数社が出資

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



## 2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得 将来的な取得や再開発を見据えた底地の匿名組合出資持分を取得②

### 匿名組合出資持分

### CRE提案

### 生活インフラアセット

## (仮称)島田プラザ(底地)

### 裏付資産である物件のポイント

1. 大手紡績会社の工場跡地に存するカテゴリーキラーを集めた生活圏配送・販売型の生活インフラアセット
2. キーテナントは、愛知県地盤でパン・パシフィック・インターナショナルホールディングスグループ入りしたユニー
3. 静岡地盤ホームセンターのエンチョー、家電量販のケースデンキなど集客力も強力
4. 旧東海道の島田宿エリアにあり、古来より大井川を経て焼津港から木材が運ばれた拠点として関連の製紙業などが集積
5. 東海道沿いのベルト状に産業や人口が集積し、一大経済圏が形成され、底地としても希少な立地であり、生活インフラアセット、産業インフラアセットなど多様な用途に対応

### 歴史メモ

1. 「箱根八里は馬でも越すが越すに越されぬ大井川」で有名な東海道の難所
2. 江戸防衛のため架橋や船が許されず川越えは人力
3. 増水時は渡れず島田宿、金谷宿両岸は江戸並に賑わう
4. 木材が大井川から焼津港を経て江戸へ向かう拠点

(出所)2020年工業統計より  
本資産運用会社が作成



### 底地 生活圏配送・販売型

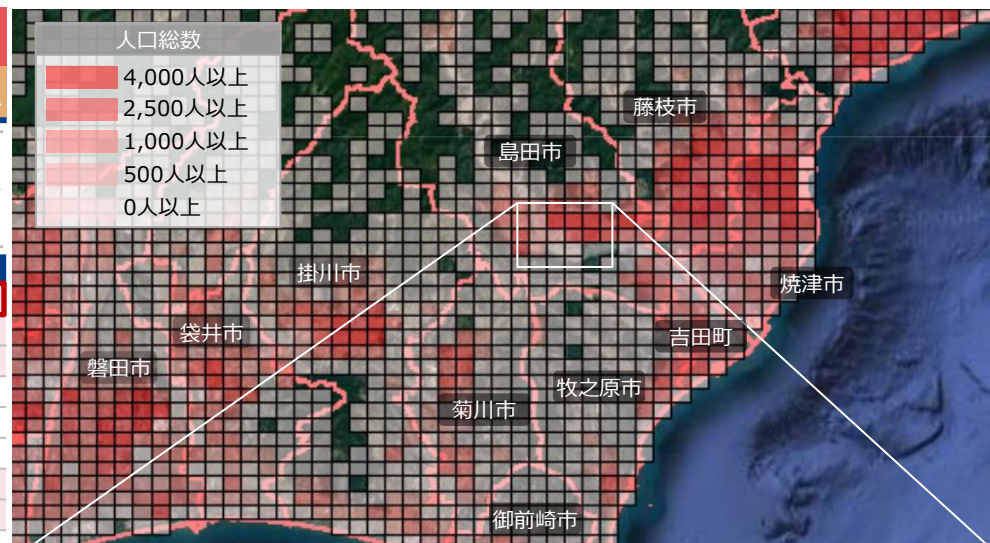
所在地 静岡県島田市

土地面積 96,270.25㎡

### 静岡県 製造品出荷額等

島田市と隣接自治体 8.3兆円

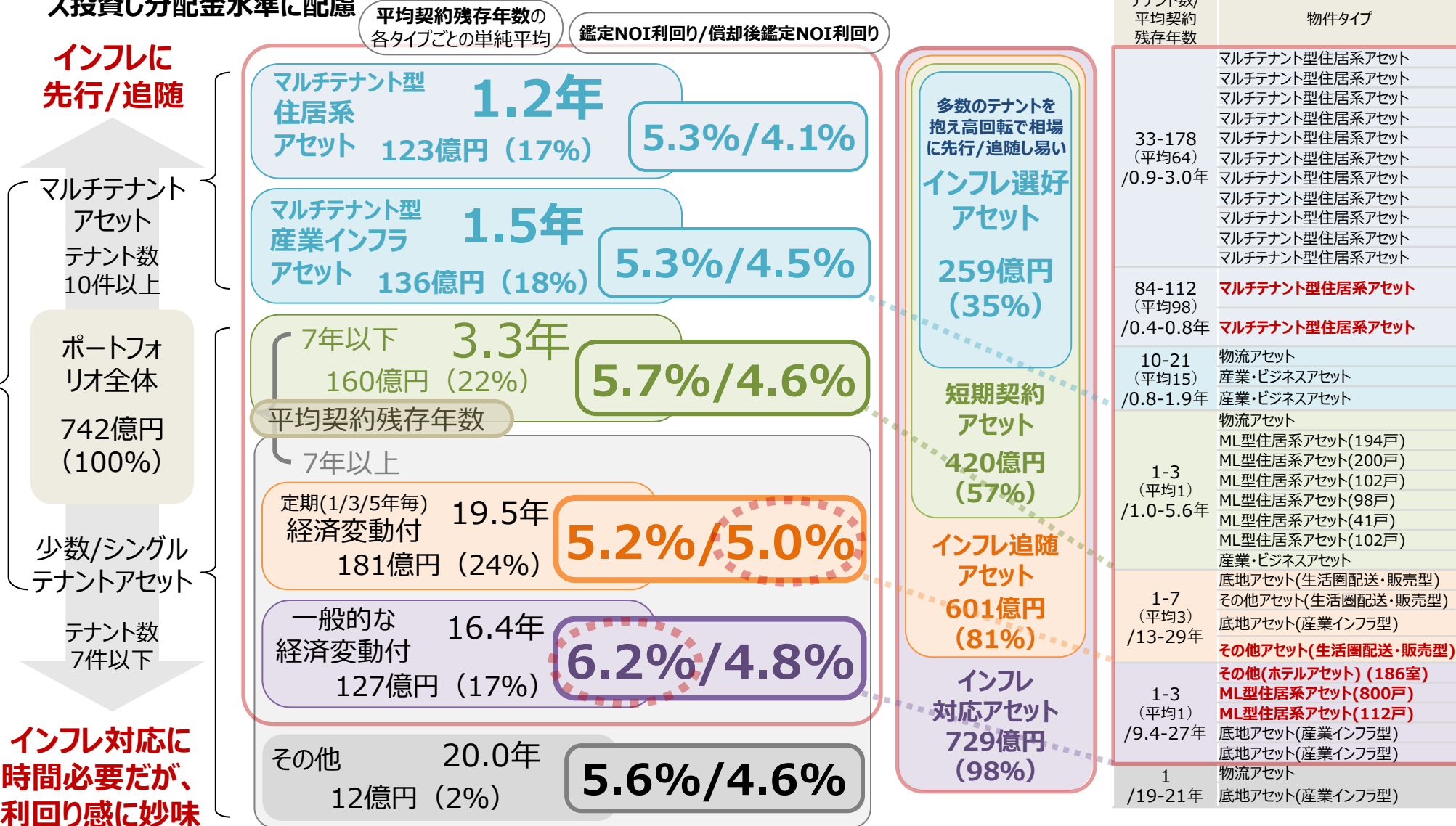
1位	静岡市	2.1兆円
2位	浜松市	1.9兆円
3位	湖西市	1.6兆円
4位	磐田市	1.4兆円
5位	富士市	1.4兆円
6位	掛川市	1.1兆円
7位	牧之原市	1.0兆円
8位	富士宮市	0.8兆円
9位	焼津市	0.6兆円
10位	袋井市	0.6兆円
11位	沼津市	0.6兆円
12位	藤枝市	0.5兆円
13位	長泉町	0.4兆円
14位	御殿場市	0.4兆円
15位	島田市	0.3兆円
16位	裾野市	0.3兆円
17位	菊川市	0.2兆円
18位	吉田町	0.2兆円



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

## 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





## 「産業地域」のニーズを捉えた安定的な運用状況（1/2）

### 「産業地域」に所在する強みを活かし安定運用を継続

#### 稼働率の推移

	2025年1月末 (第7期末)	2025年7月末 (第8期末)
<b>ポートフォリオ全体</b>	<b>99.7%</b>	<b>99.6%</b>
いなベロジスティクスセンター	100.0%	100.0%
松阪ロジスティクスセンター	100.0%	100.0%
セントレアロジスティクスセンター	99.2%	99.0%
ミッドビルディング四日市	100.0%	100.0%
葵タワー	100.0%	100.0%
AIG京都ビル	100.0%	100.0%
静岡マシンヤード(底地)	100.0%	100.0%
各務原インダストリアルセンター(底地)	100.0%	100.0%
みよしインダストリアルセンター(底地)	—	100.0%
開成町インダストリアルセンター(底地)	—	100.0%
ロイヤルパークス千種	97.2%	96.4%
エンブルエール草薙駅前	99.0%	99.0%
エンブルエール草薙	100.0%	100.0%

#### 賃料坪単価(共益費含む)

	2024年 1月末 (第5期末)	2024年 7月末 (第6期末)	2025年 1月末 (第7期末)	2025年 7月末 (第8期末)
セントレア ロジスティクスセンター	3,372	3,373	3,367	3,385
ミッドビルディング 四日市	9,428	9,428	9,428	9,652
葵タワー	17,000	17,000	17,000	17,000
AIG京都ビル	—	—	9,166	9,369
ロイヤルパークス千種	8,408	8,435	8,408	8,438
エンブルエール草薙駅前	6,577	6,577	6,577	6,577
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376	6,376
ソシオ安城東栄町 B棟	—	7,496	7,496	7,496
プレミアムキャッスル 小牧中央	—	7,123	7,123	7,157

(単位：円/坪)

(注1) ポートフォリオ全体の稼働率の推移は、2025年7月30日及び同年8月27日付で譲渡された丸の内エンブルコートも含めて算出しています。

(注2) 保有物件の一部の賃料坪単価は、テナントから開示についての承諾を得られていないため非開示としています。

## 「産業地域」のニーズを捉えた安定的な運用状況（2/2）

### 「産業地域」に所在する強みを活かし安定運用を継続

#### 稼働率の推移

	2025年1月末 (第7期末)	2025年7月末 (第8期末)
ソシオ安城東栄町B棟	100.0%	<b>100.0%</b>
プレミアムキャッスル小牧中央	97.8%	<b>97.4%</b>
プレミアムキャッスル豊山	100.0%	<b>96.2%</b>
ソシオ刈谷今岡町	100.0%	<b>100.0%</b>
プレミアムキャッスル三河安城	100.0%	<b>100.0%</b>
プレミアムキャッスル鳴海	100.0%	<b>98.2%</b>
プレミアムキャッスル有松	98.0%	<b>97.2%</b>
プレミアムキャッスル鶴舞	93.4%	<b>93.7%</b>
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	100.0%	<b>100.0%</b>
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	—	<b>100.0%</b>
エンブルエール常滑新開町	—	<b>100.0%</b>
四日市エンブルコート	—	<b>98.3%</b>
古出来エンブルコート	—	<b>100.0%</b>
浜松プラザ（底地）	100.0%	<b>100.0%</b>
清水町配送・販売センター	100.0%	<b>100.0%</b>

#### 賃料坪単価(共益費含む)

	2024年 1月末 (第5期末)	2024年 7月末 (第6期末)	2025年 1月末 (第7期末)	2025年 7月末 (第8期末)
プレミアムキャッスル豊山	—	6,074	6,059	6,069
ソシオ刈谷今岡町	—	8,906	8,906	8,906
プレミアムキャッスル三河 安城	—	7,206	7,206	7,206
プレミアムキャッスル鳴海	—	7,444	7,445	7,442
プレミアムキャッスル有松	—	7,011	7,031	7,061
プレミアムキャッスル鶴舞	—	7,959	7,887	7,872
プレミアムキャッスル瑠璃 光イースト・ウエスト	—	6,163	6,187	6,187
ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	—	—	—	6,960
エンブルエール常滑 新開町	—	—	—	5,257
四日市エンブルコート	—	—	—	5,720
古出来エンブルコート	—	—	—	7,217
浜松プラザ（底地）	2,168	2,168	2,168	2,168

（注）保有物件の一部の賃料坪単価は、テナントから開示についての承諾を得られていないため非開示としています。



## 2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得 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

6.2%



### 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
- ✓ 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）
- ✓ 2025年3月にいなべICが開通したことで、名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に改善し、物流施設としての利便性が向上

### 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

## 財務戦略：盤石な財務基盤

# 盤石な財務基盤を基礎とした分散化と調達コストの適正化を追求



### 主な財務指標（第8期末時点⇒本取組み後）

#### 有利子負債総額

326億円 ⇒ 392億円

#### 平均借入期間

3.8年 ⇒ 3.6年

#### 長期発行体格付

A-（日本格付研究所）

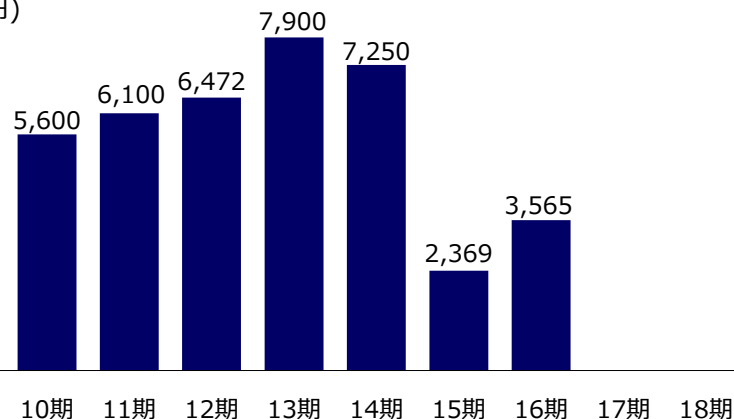
#### 固定金利比率

25.1% ⇒ 20.9%

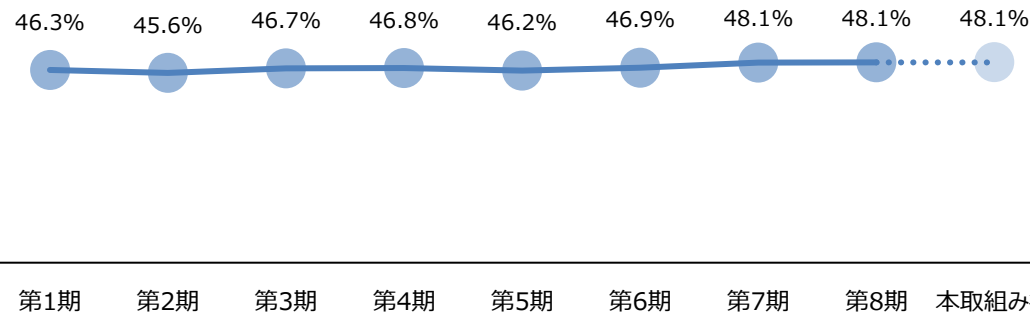


### 有利子負債返済期限の分散状況（本取組み後）

（単位：百万円）



### LTV推移

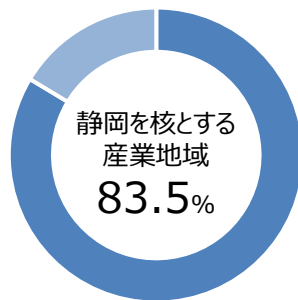




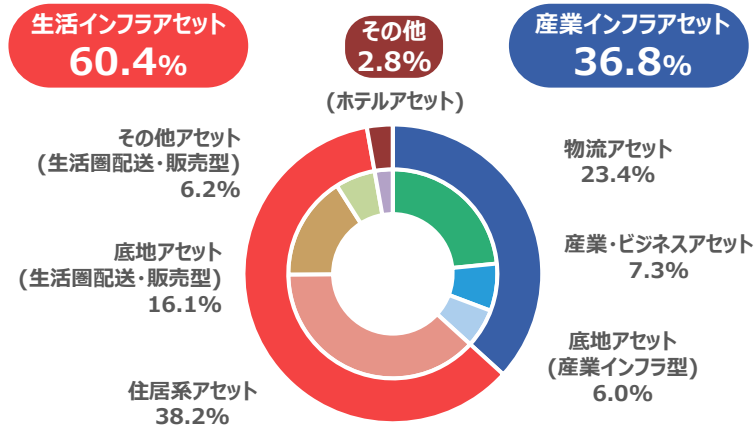
2. 大手メーカーの法人需要を捉えた社宅や、スポンサーが連携開発/ブリッジするアセットを適切と考える利回り感で取得

## 本取組み後のポートフォリオ

### 投資比率



### 本取組み後(取得(予定)価格合計ベース)



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	6.2
		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	5.1
	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
		葵タワー	2,300	5.2
		AIG京都ビル	1,510	4.7
	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
		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
	住居系アセット	ロイヤルパークス千種	4,400	5.6
		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	6.1
		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	5.0
		プレミアムキャッスル有松	565	5.0
		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	5.0
		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	4.4
		Uni E'meal三重大学前	960	5.3
		名古屋七条エンブルコート	866	5.6
		知立牛田エンブルコート	1,058	5.3
		SHIGA Biwako Residence	7,450	7.0
その他	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
	その他 (ホテルアセット)	エンブルタウン豊橋富士見台	1,500	4.7
取得(予定)価格合計／平均			74,240	5.5
(仮称)島田プラザ(底地)を裏付資産とする本匿名組合出資持分			500	
資産規模			74,740	

(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。



3.

トヨタホームのスポンサー参画で  
AM会社が主体的に関与しパイプライン拡大



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

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



様々なエリアやアセットタイプの開発を手掛けるトヨタホーム

### 産業系

木内建設株式会社



木内建設株式会社

〈メインスポンサー〉  
ヨシコン株式会社



日本国土開発 株式会社

### 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



鈴与株式会社



清和海運株式会社



### 金融・不動産系

トヨタホームが東海道リートの新スポンサーに参画予定

TOYOTA HOME

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

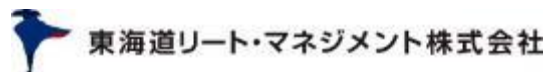
### 物流系

## 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



ビジネスパートナー  
事業連携パートナー



スポンサー

中部電力ミライズ

TOYOTA HOME

木内建設株式会社



メインスポンサー

Y.ヨシコン

開発

CRE提案  
PRE投資

様々な投資機会を捉え  
AM会社が中心となって  
開発していく成長戦略

連携開発物件

事業を通じた  
関係性の深化

パートナー開発物件

サポート会社/提携会社の拡大

スポンサー開発物件

スポンサー開発物件

物件情報

AM会社独自ルート

スポンサーネットワーク

スポンサーネットワーク

ブリッジ

パートナーブリッジ

スポンサーブリッジ



# AM会社の独自ルートやSPONSERと連携した取得手法の多様化

本投資法人は、外部成長機会の最大化を図るため、多様な取得ルートからの取得を推進



**スポンサー連携**

Suzuyo 中興産物株式会社 SHIZGAS 静岡ガス 東海道リート・マネジメント株式会社

清和海运株式会社 TOYOTA HOME 静岡銀行

日本国土開発株式会社 木内建設株式会社 静岡不動産株式会社

YOSHICON

東海道リート・マネジメント株式会社

産業インフラアセット

生活インフラアセット

その他

スポンサー  
独自ルート



スポンサー開発／連携開発

CRE提案



AM会社が主体的に関与する  
スポンサーとの連携開発



スポンサー  
ブリッジSPC



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



AM会社独自ルート



# 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



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 常葉大学 （浜松キャンパス） 専門学校東海工科 自動車大学校
	工学部	2,344人	
	大学院	1,015人	
浜松学院大学（徒歩14分）	地域共創学科	204人	デザインテクノロジー 専門学校
	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	
	デザイン学部	486人	
	大学院	41人	



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

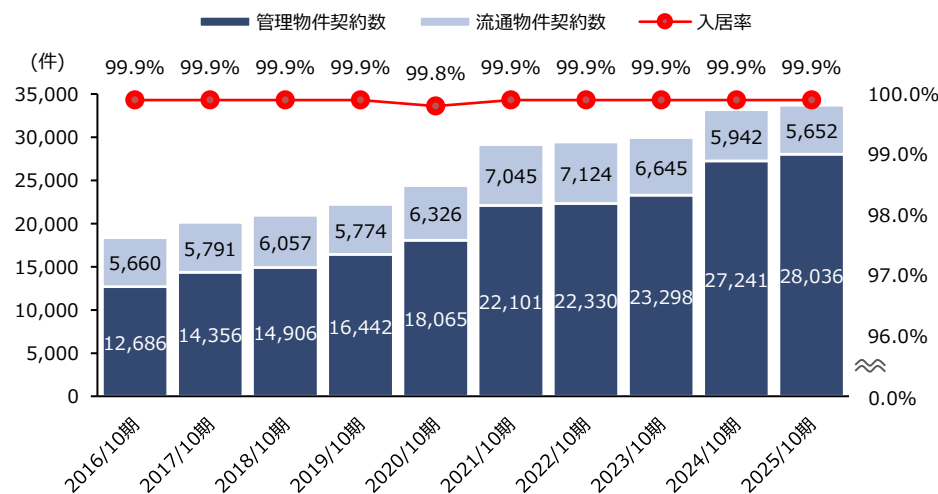


## インフレに先行する輸出型製造業が多い「産業地域」の住居系アセット

### 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
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歳人口の約108万人のうち大学入学者数は約50万人であり、進学率は増加傾向
5. オペレーターの2025年の管理戸数は9.9万戸であり、毎年の入替を含めた契約数は3.3万戸程度と需給はひっ迫

#### <ジェイ・エス・ビーの入居率は高く、管理物件契約数は増加>



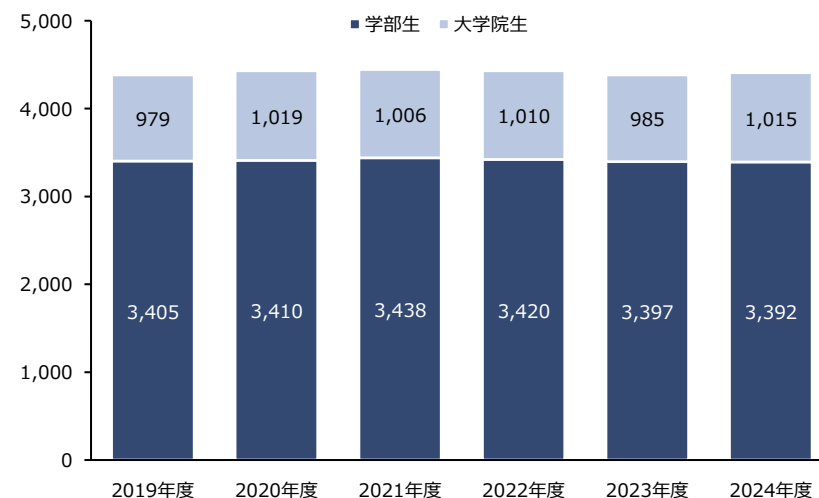
(出所) 株式会社ジェイ・エス・ビー「2025年10月期 決算説明会資料」より本資産運用会社にて作成

### 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. 竣工後に締結を予定している賃貸借契約では、インフレを意識した建付けとなる予定
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>

(人)



(出所) 「静岡大学概要」より本資産運用会社にて作成

# スポンサーの開発中物件や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

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



### 物件の特徴

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

### スポンサー開発方針

- ✓ 大手3rdパーティーロジスティクスのCREニーズを取込み開発

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

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社で作成

連携開発

AM会社独自ルート

産業インフラアセット

物流アセット

## （仮称）三重嬉野倉庫Ⅱ

### 本投資法人が保有する松阪ロジスティクスセンターの隣地開発

#### 優先交渉権概要

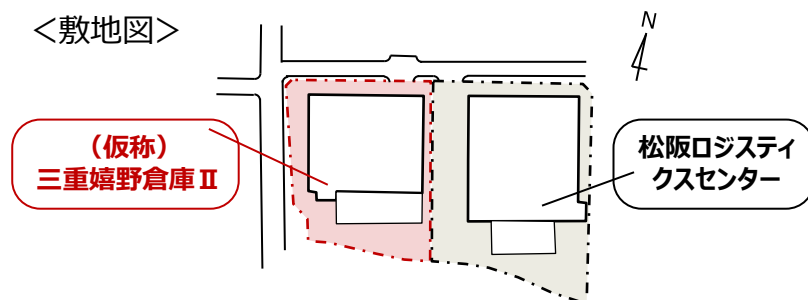
- |     |          |                       |
|-----|----------|-----------------------|
| (1) | 優先交渉権取得先 | 株式会社川崎ホールディングス        |
| (2) | 優先交渉権取得日 | 2023年9月15日            |
| (3) | 物件名称     | （仮称）三重嬉野倉庫Ⅱ           |
| (4) | 優先交渉期間   | 2023年9月15日から2030年3月末日 |

#### 物件概要

- |     |        |                    |
|-----|--------|--------------------|
| (1) | 所在地    | 三重県松阪市嬉野一志町        |
| (2) | 立地     | 伊勢自動車道一志嬉野 IC 850m |
| (3) | 竣工年月   | 2024年3月（竣工済）       |
| (4) | 計画延床面積 | 3,005.12㎡          |

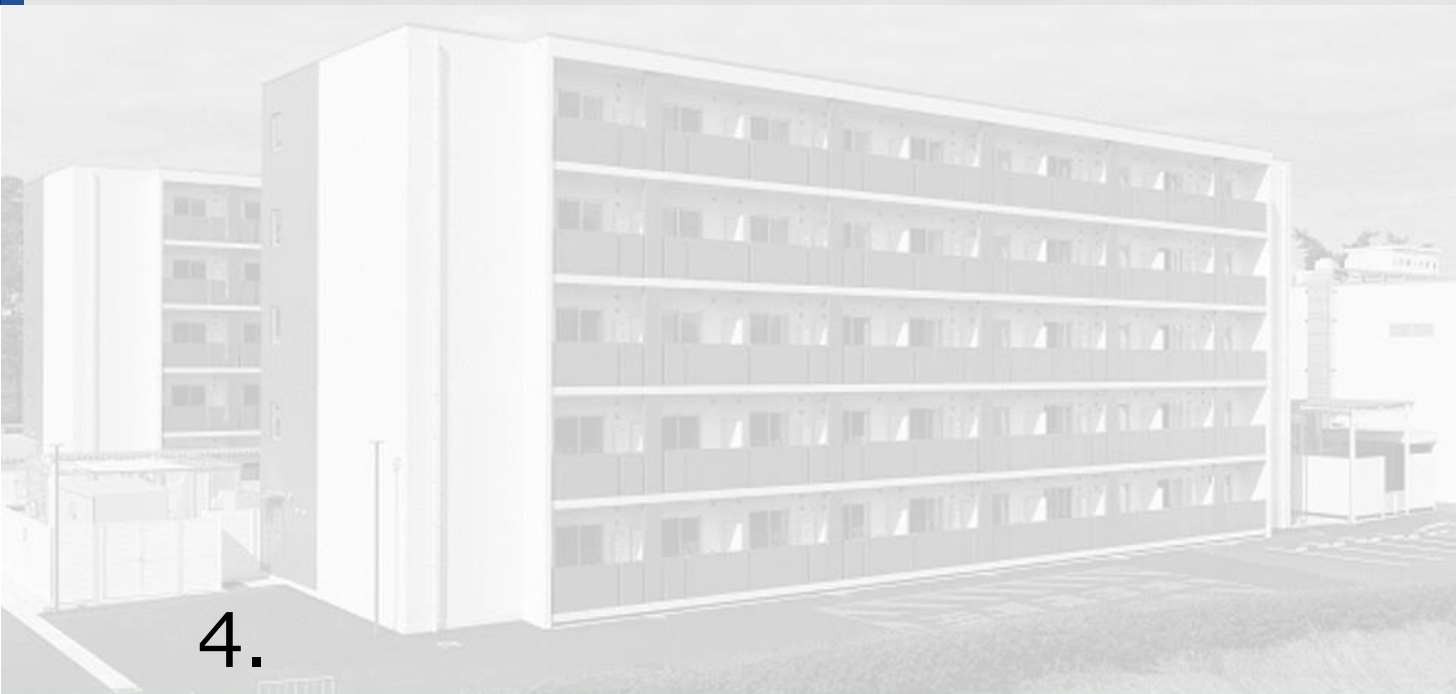


#### <敷地図>



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





4.

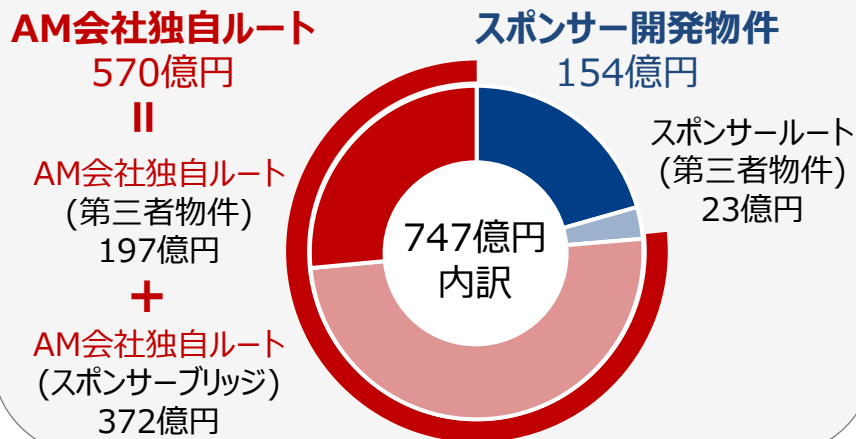
インフレを見据えたホテルや  
CREニーズを捉えたアセットを含めた成長戦略



## 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資産規模2,000億円を目指す

### 第三者物件が747億円のうち約8割



パイプライン＋  
第三者物件で  
1,000億円目標  
へ視界は良好

パイプライン拡大＋  
第三者物件で目標の  
2,000億円を視野に

AM会社  
独自ルート  
第三者物件

AM会社が主体  
的に関与する  
開発パイプライン

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

303億円

747億円

1,000億円  
中期目標

2,000億円  
中長期目標

IPO時

本取組み後

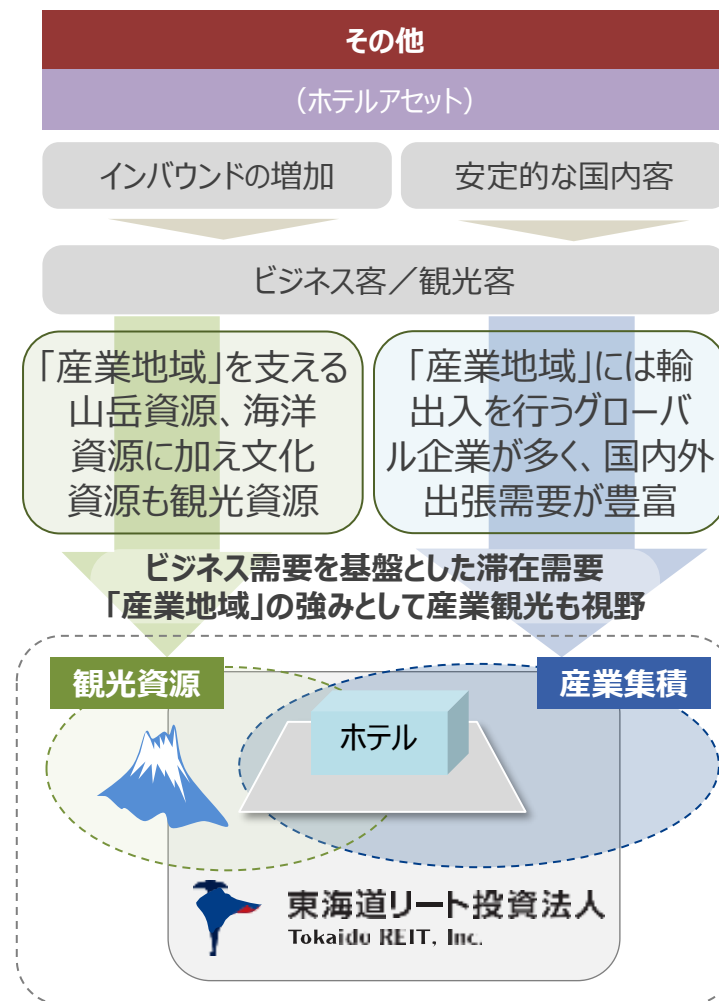


## 今後もホテルの取得を検討

# インフレに備えた「産業地域」やインバウンドを背景とするホテル取得の考え方

「産業地域」においては、安定したビジネス需要や一定の観光需要も認められるため、「産業地域」を基盤としたホテルには底堅い需要あり

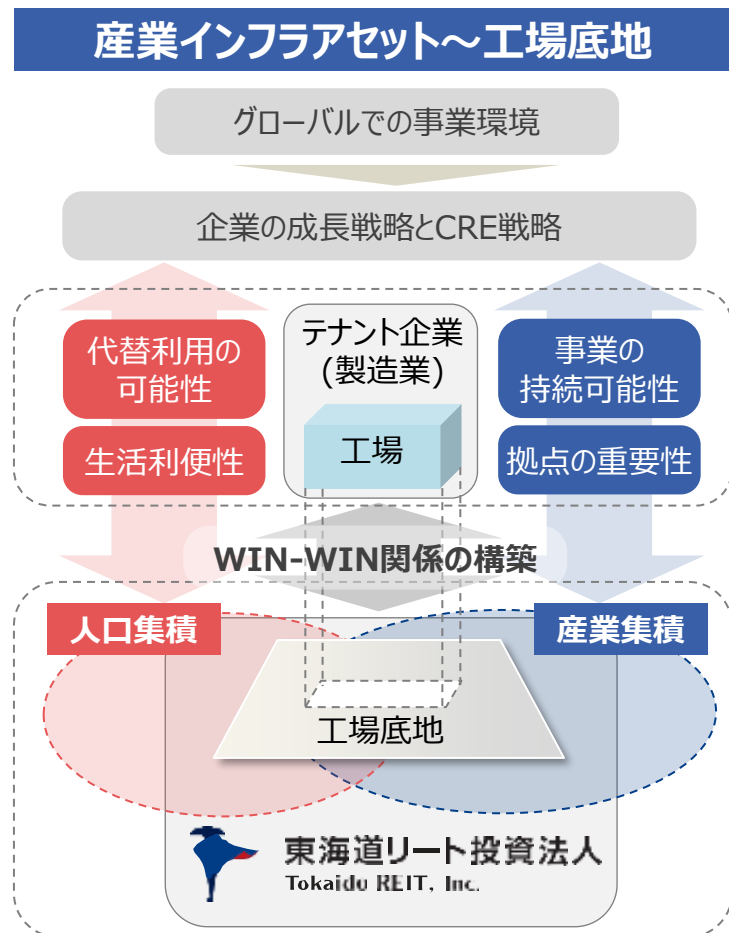
1. 中長期でのインフレ継続の可能性に備え、インフレ追随するキャッシュ・フローに着目
2. ホテルアセットは「産業地域」の多様な企業やビジネスをサポートするアセット
3. ビジネスニーズを基盤に一定需要を確保しつつ、観光や更なるインバウンドを捕捉
4. 取得に際しては、オペレーターの運用力を始め、地域の多様な強みの取込状況を精査



## 工場底地も含めたアセットタイプの拡大①

# 持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方について

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



1. 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から、継続的にCREニーズを捕捉

 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**

# 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

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、SHIGA Biwako Residenceについて、当該取得予定資産に係る売主との間で同物件に係る信託受益権を譲り受ける旨の2025年12月25日付不動産信託受益権売買契約（以下「本件原売買契約」といいます。）を締結した譲受人との間の、本件原売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約を2026年3月6日に締結する予定です。

なお、2026年2月3日付で取得予定の名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡並びに同年4月1日付で取得予定のSHIGA Biwako Residenceを併せて「取得予定資産」といい、2025年9月1日付で取得したUni E'meal 三重大学前を「第9期取得済資産」といい、取得予定資産及び第9期取得済資産を併せて「新規取得資産」といいます。以下同じです。

(P3) 「資産規模」とは、取得（予定）価格の合計に合同会社ピタゴラス 匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）に係る匿名組合契約に記載された出資金額を加えた金額をいい、「取得（予定）価格」とは、保有資産（本匿名組合出資持分を除きます。）又は取得予定資産の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。

「1,000億円の中期目標」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。「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) 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（以下「ヨシコン」といいます。）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) 取得予定資産に係る物件名称については、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。以下同じです。  
本投資法人は、2025年7月30日付及び2025年8月27日付で、丸の内エンブルコートの共有持分51%及び49%をそれぞれ売却しています。  
「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ことをいいます。以下同じです。  
「本募集」とは、本投資法人が2026年1月13日付で決議した本投資法人の投資口69,038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2026年4月1日時点进行いいます。以下同じです。  
「2,000億円の中長期目標」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。  
「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・販売を用途とする底地及びその他のアセットをいいます。なお、本投資法人は投資する不動産関連資産（本投資法人の規約に定める意味を有します。以下同じです。）を「産業インフラアセット」、「生活インフラアセット」又は「その他」にも分類しますが、「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用途とする底地をいい、「産業インフラアセット」又は「生活インフラアセット」に属しない不動産関連資産を「その他」に分類しています。なお、本資料においては、「その他」に属する不動産関連資産について、括弧書き等で当該アセットの属性を明示することがあります。以下同じです。
- (P7) 「鑑定NOI利回り」は、各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）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。また、「平均鑑定NOI利回り」とは、各保有資産又は取得予定資産に係る鑑定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。以下同じです。  
「償却後鑑定NOI利回り」は、各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鑑定NOIを取得（予定）価格で除した本資産運用会社が算出した数値を、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。また、「平均償却後鑑定NOI利回り」とは、各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。以下同じです。  
「インフレ対応アセット比率」、「インフレ追従アセット比率」及び「インフレ選好アセット比率」については、本資料21ページをご参照ください。  
住居系アセット資産規模（住居系アセット比率）及び「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取得予定資産の取得（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。
- (P9) 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。
- (P10) 「滋賀県 製造品出荷額等」の「隣接自治体」とは、竜王町に隣接する甲賀市、東近江市、湖南市、野洲市及び近江八幡市をいいます。  
「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」について、生産年齢人口は15歳以上64歳以下の2020年における人口総数をいいます。
- (P11) 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＞」は、滋賀県居住の20歳以上の男女（2023年：1,991名、2024年：1,861名、2025年：2,066名）を対象として、「全体としてみて、あなたは現在、幸せですか、あるいは不幸せですか」という問いに対して1点（非常に不幸）から10点（非常に幸福）までの10段階で得られた評価に基づき集計されています。

- (P18) 全国の18歳人口及び大学入学者数は、総務省統計局「人口推計 2024年10月1日現在人口」及び文部科学省「令和6年度 学校基本調査」に基づきます。以下同じです。
- (P19) 不動産信託受益権等の金額には、当該不動産信託受益権の取得に係る取得諸経費、匿名組合組成費用及びリザーブ金等が含まれています。なお、2025年9月1日時点における裏付資産である不動産信託受益権の信託財産である（仮称）島田プラザ（底地）の不動産鑑定評価額は5,850百万円です。  
匿名組合出資持分について、優先匿名組合出資と劣後匿名組合出資の2層構造となっており、本投資法人は優先匿名組合の出資者として500百万円（当初匿名組合出資等総額のうち24.2%）を、ヨシコンは同じく優先匿名組合の出資者として、静岡銀行は劣後匿名組合の出資者として合わせて769百万円（当初匿名組合出資等総額のうち37.3%）を出資しています。
- (P21) 「テナント数」は、2025年10月末日現在の各保有資産又は取得予定資産に係る賃借人の数に基づきます。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、いなべ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、各保有資産又は取得予定資産について2025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。）について、各保有資産について2025年10月末日、取得予定資産のうちSHIGA Biwako Residenceについて2026年4月1日、その他の取得予定資産について2026年2月3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純平均して算出しています。なお、Uni E'meal 三重大学前及びKOKO HOTEL 静岡については、賃貸面積が最大のテナントのみを対象と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。  
「インフレ追随アセット」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する賃料の見直しや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協議改定が1年毎、3年毎、5年毎など定期的に設定されている条項をいいます。  
「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的な経済変動条項付の賃貸借契約を締結しているため「インフレ追随アセット」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随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。以下同じです。



(P25)「平均借入期間」は、第8期末（2025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。

長期発行体格付「A-」（安定的）は、本投資口についての格付けではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所（以下「日本格付研究所」といいます。）から長期発行体格付として取得しているものです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

「固定金利比率」とは、第8期末（2025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。

「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 = (各期末時点の有利子負債残高) ÷ (各期末時点の総資産額)

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 - 本借入れによる既存借入金の一部弁済額) ÷ (第8期末時点の総資産額 + 本借入れの借入予定額 - 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、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。

さらに、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71億円（2025年12月23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、これに伴い本取組み後のLTVも変動する可能性があります。

また、本投資法人は、本募集における手取金の額等を勘案し、SHIGA Biwako Residence以外の取得予定資産の取得に支障が生じると判断する場合、本借入れ以外に、4億円を上限とした追加の借入れ（以下「本バックアップローン」といいます。）を行う可能性があります。本募集の手取金の額等を勘案し、4億円を上限とする本バックアップローンを借り入れた場合における本取組み後のLTVは最大で48.4%となる見込みです。



東海道リート投資法人  
Tokaido REIT, Inc.