

J-REIT ファン in 名古屋 説明会資料

2023年4月



セントレアロジスティクスセンター(第4期取得済資産)



松阪ロジスティクスセンター(第3期取得済資産)



いなべロジスティクスセンター (IPO時取得済資産)



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

資産運用会社



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



Section 1	東海道リート投資法人の概要	P.2
Section 2	東海道リート投資法人の主な特徴	P.7
Section 3	スポンサー開発計画	P.30
Section 4	成長戦略	P.33
Section 5	業績概要	P.35

Section 1

東海道リート投資法人の概要

東海道リート投資法人の概要

日本の東西中心地をつなぐ**東海道地域の安定資産**に投資する投資法人（REIT）です



東海道リート投資法人

Tokaido REIT, Inc. (証券コード：2989)

証券コード	2989
スポンサー	ヨシコン、中部電力ミライズ、静岡銀行 計9社
資産運用会社	東海道リート・マネジメント株式会社
投資対象	①産業インフラアセット（物流、産業・ビジネス、底地） ②生活インフラアセット（住宅系、底地、その他）
決算期	1月 / 7月
配当月	4月 / 10月
発行済投資口数	242,500口
第4期予想分配金	3,320円（2023年7月期）
第5期予想分配金	3,337円（2024年1月期）

重点投資地域

地域の豊富な知見を活かした
スポンサーサポートを活用し
静岡を核とする産業地域
(静岡県・愛知県・三重県)
に重点投資

60%以上

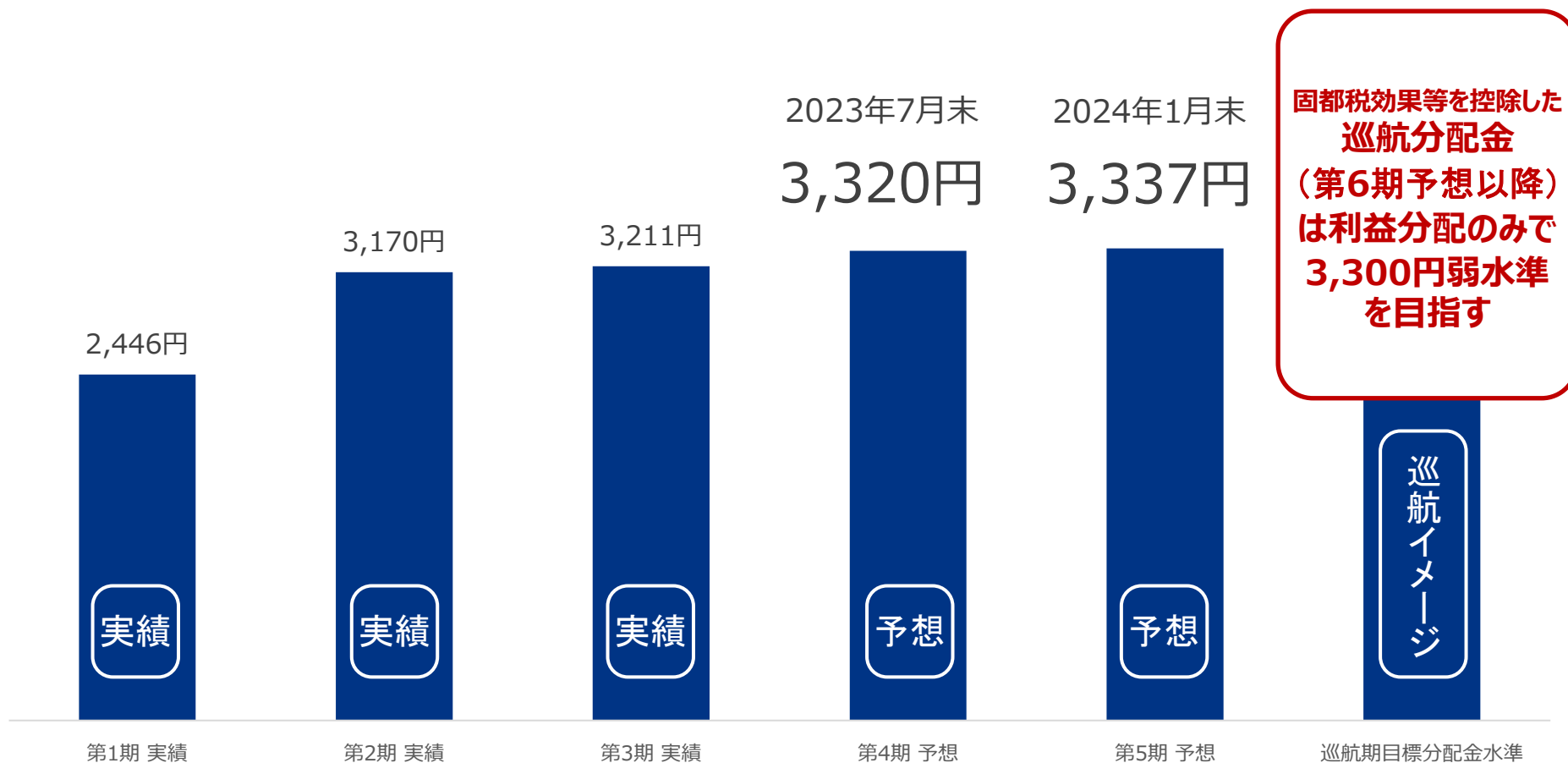
主な用途対象

- 産業インフラアセット¹
(物流、産業・ビジネス、底地)
25%以上
- 生活インフラアセット¹
(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

- 産業地域の持続的な強い経済を背景としたアセット
- 強い経済に裏付けられた優良なテナント
- 不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア

1口当たり分配金年換算巡航水準は、**利益分配のみ**で、**6,500～6,600円水準**を目指します



(注) 巡航分配金とは、1口当たり巡航分配金のことをいいます。

投資口価格は公開価格(100,000円)を上回り、アウトパフォーマンスを継続中

PBR・P/NAV倍率ともに1倍以上の水準を維持

予想分配金額と予想分配金利回り

決算期	1月/7月 (半年に一度)
分配金支払月	4月/10月 (半年に一度)
第4期予想分配金	3,320円 (2023年7月末期)
第5期予想分配金	3,337円 (2024年1月末期)

予想分配金利回り計算

第4期予想分配金 + 第5期予想分配金	3月31日の 投資口価格	予想分配金 利回り
6,657 円	÷ 117,300 円	= 5.7 %

投資口価格・東証リート指数の推移



(注) 上記のグラフは、公募価格=100,000円を上場日前日終値として算定・指数化し、運用会社にて作成

Section 2

東海道リート投資法人の主な特徴

POINT.1

持続可能な経済基盤を有する『産業地域』への重点投資

POINT.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

POINT.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

POINT.4

CREニーズを捉えたパイプラインの深化

POINT.5

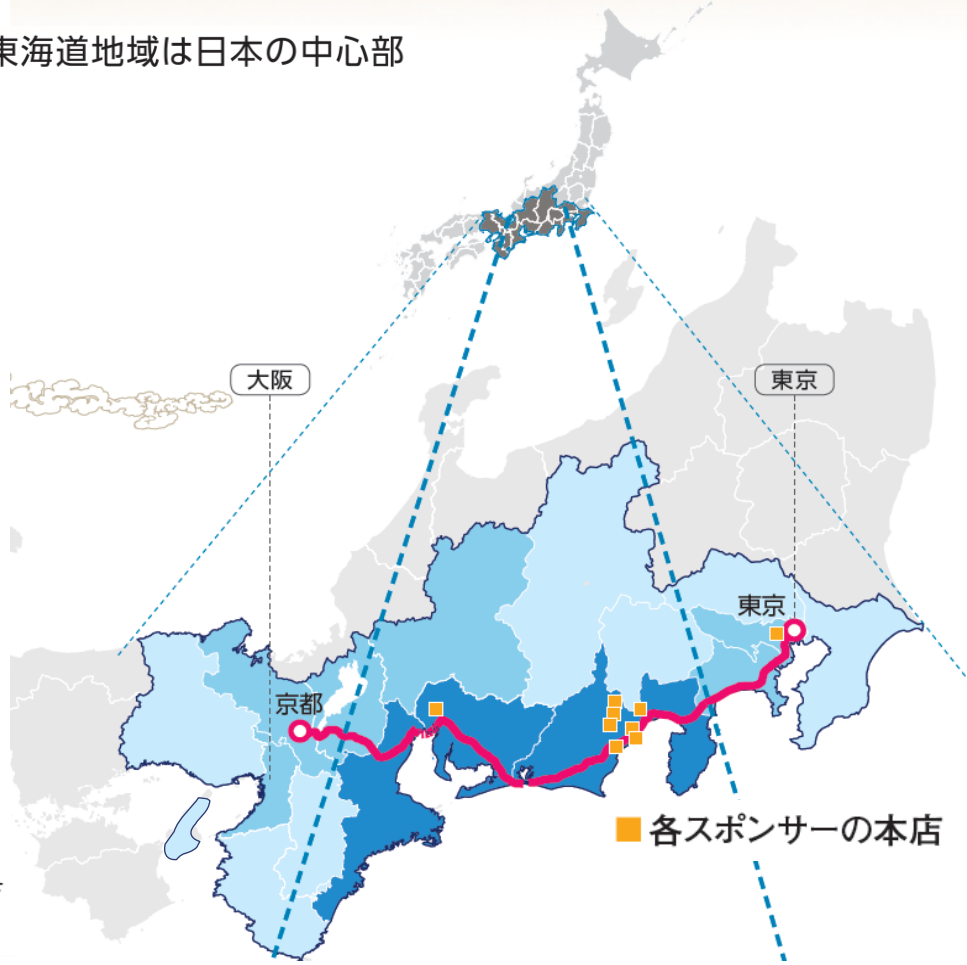
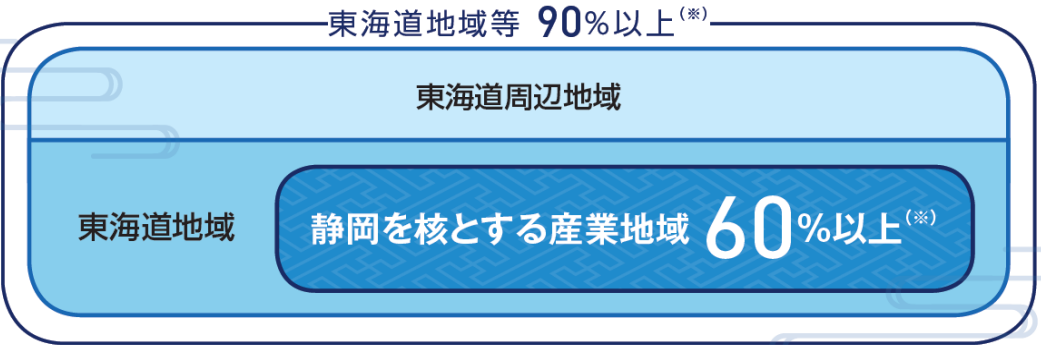
強固なレンダーフォーメーションに支えられた安定的な財務基盤

持続可能な経済基盤を有する『産業地域』への重点投資

東海道地域の中でも産業集積が広がる静岡・愛知・三重の3県を「静岡を核とする産業地域」と定義し、60%以上の投資を行います

① 東海道地域は日本の中心部

静岡を核とする産業地域への重点投資



- 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

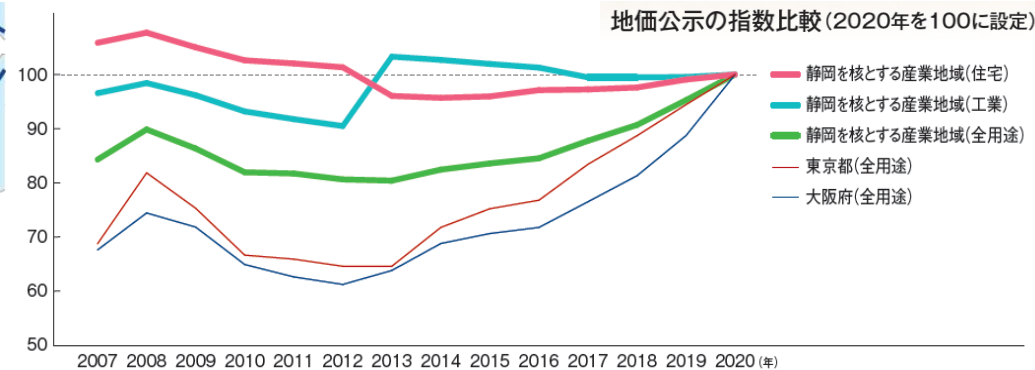
(※) 投資比率（取得価額ベース）

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

東海道地域における発達した交通インフラ

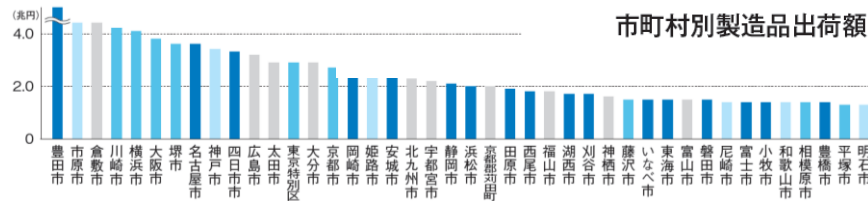
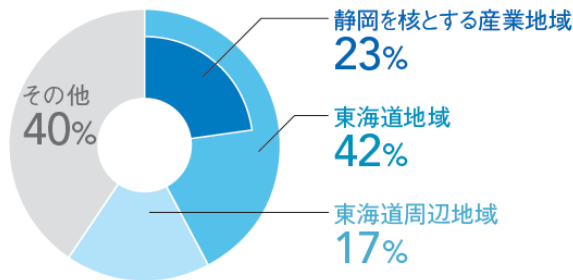


産業集積や人口集積を背景とした不動産価格の高い安定性



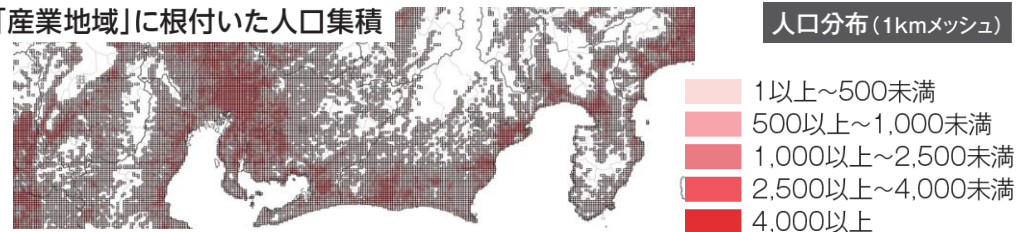
産業集積

都道府県別製造品出荷額

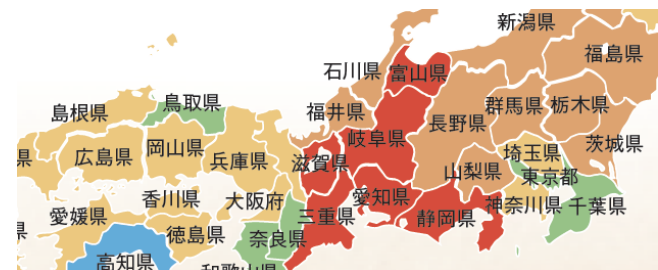


人口集積

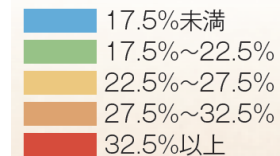
『産業地域』に根付いた人口集積



『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



ポートフォリオ一覧 (2023年6月1日時点想定)

人口集積を背景とした生活インフラアセット 25%以上^(※)

産業集積を背景とした産業インフラアセット 25%以上^(※)

清水町配送・販売センター



浜松プラザ (底地)



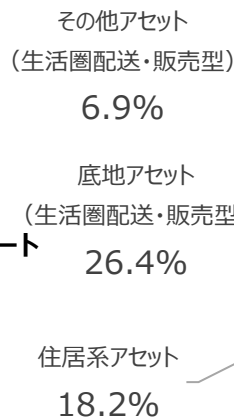
ロイヤルパークス千種



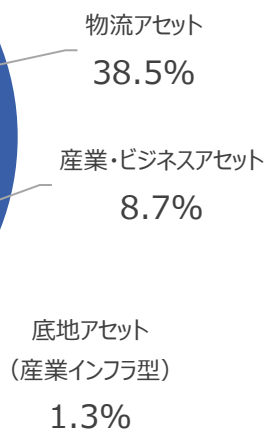
丸の内エンブルコート



生活インフラアセット
51.5%



産業インフラアセット
48.5%



いなべ
ロジスティクスセンター



セントレア
ロジスティクスセンター



ミッドビルディング四日市

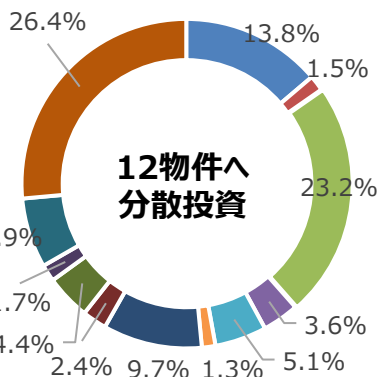


静岡マシンヤード (底地)

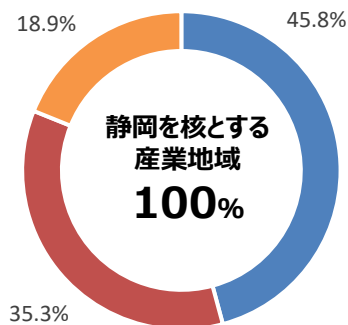


ポートフォリオ (取得価格ベース)

物件分散比率
(取得価格ベース)



地域別比率
(取得価格ベース)



- いなべロジスティクスセンター
- 松阪ロジスティクスセンター
- セントレアロジスティクスセンター
- ミッドビルディング四日市
- 葵タワー
- 静岡マシンヤード (底地)
- ロイヤルパークス千種
- 丸の内エンブルコート
- エンブルエル草薙駅前
- エンブルエル草薙
- 清水町配送・販売センター
- 浜松プラザ (底地)

ポートフォリオの概要

資産規模	451.9億円	鑑定 NOI利回り	5.5%
全体PML値	2.5%		

本投資法人が保有する物件

産業インフラセット

物流アセット

いなべロジスティクスセンター



1. 産業集積や広域へのアクセスの良さを背景に豊富なニーズを取り込むことが可能な立地
2. いなべ市には、大手メーカーの工場が集積
3. 至近（5km）のIC完成（2024年度目処）で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上
4. 競争力の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

所在地	三重県いなべ市
所有形態	所有権
竣工	1995年9月（倉庫1）、2004年9月（倉庫2）
敷地面積	102,038.46㎡
延床面積	104,224.73㎡（倉庫1・事務所等） 7,061.60㎡（倉庫2）
賃貸可能面積	105,914.86㎡
構造階数	S造5階（倉庫1）、S造2階（倉庫2）
取得価格	6,230百万円
鑑定NOI利回り(注)	6.3%
稼働率(注)	100.0%

(注) 鑑定NOI利回り及び稼働率は2023年1月31日時点

本投資法人が保有する物件

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



1. 「産業地域」の豊富な企業ニーズを捕捉する産業インフラアセット
2. 三重県の「産業地域」を貫く伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジ至近でありながら、津市、松阪市の市街地を後背地とする好立地
3. 三重県の中心エリアである当地には古来よりの経済発展が見られ、付近にも製造業などの産業が集積

所在地	三重県松阪市嬉野一志町
形態	所有権
竣工	2021年7月
敷地面積	6,708.07㎡
延床面積	3,018.52㎡
賃貸可能面積	3,014.40㎡
構造階数	S造合金メッキ鋼板葺 平屋建
取得価格	692百万円
鑑定NOI利回り(注)	5.0%
稼働率(注)	100.0%

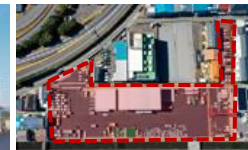
静岡マシンヤード（底地）

産業インフラアセット

底地アセット



東名高速静岡IC



1. 東名高速道路のインターチェンジに隣接した好立地でありながら、まとまった規模のある希少な底地アセット（産業インフラ型）
2. テナント（借地権者）は、幅広く産業地域のニーズがあり、成長分野である土木・建築機械の賃貸（建機レンタル）企業
3. スポンサーのCRE提案によるスポンサー開発物件

所在地	静岡県静岡市駿河区西脇字上新田
形態	所有権
竣工	-
敷地面積	6,219.80㎡
延床面積	-
賃貸可能面積	6,219.80㎡
構造階数	-
取得価格	600百万円
鑑定NOI利回り(注)	6.0%
稼働率(注)	100.0%

本投資法人が保有する物件

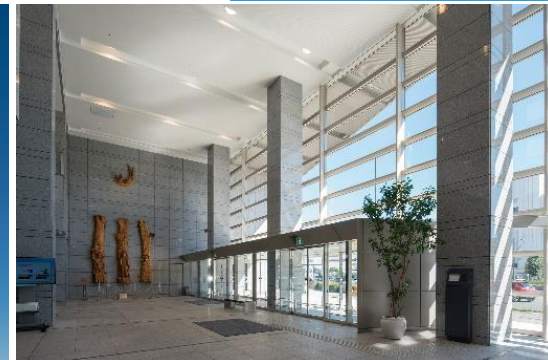
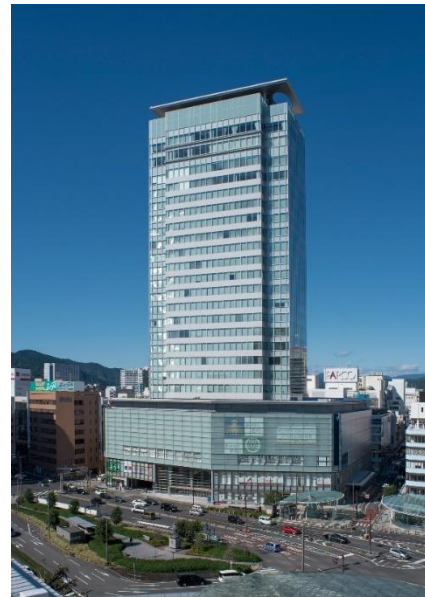
ミッドビルディング四日市

 産業インフラアセット
産業・ビジネスアセット


1. 三重県最大の人口・事業所数と、全国10位の製品出荷額を背景とした四日市市の事業所ニーズ
2. 基準階床面積約150坪と周辺エリアでは比較的規模が大きな希少物件
3. 立体駐車場を付置しており、四日市エリアの事務所ニーズに対応するスペック・立地環境を具備

所在地	三重県四日市市安島
形態	所有権
竣工	1991年2月
敷地面積	1,025.94㎡
延床面積	5,165.48㎡
賃貸可能面積	3,842.47㎡
構造階数	SRC造9階
取得価格	1,620百万円
鑑定NOI利回り(注)	6.5%
稼働率(注)	93.2%

葵タワー

 産業インフラアセット
産業・ビジネスアセット


1. 静岡駅に地下道を通じて直結するランドマークタワー
2. 県内随一の就業者数を誇るエリア
3. 静岡市におけるオフィスビルの新規供給は限定的
4. マスターリース契約の活用による安定運用とアップサイド獲得の両立

所在地	静岡県静岡市葵区紺屋町
形態	敷地権付区分所有権
竣工	2010年3月
敷地面積	4,923.89㎡
延床面積	42,532.27㎡
賃貸可能面積	2,858.50㎡
構造階数	S・SRC造25階地下2階付
取得価格	2,300百万円
鑑定NOI利回り(注)	5.5%
稼働率(注)	100.0%

本投資法人が保有する物件

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



1. 栄エリアまで徒歩圏という希少性の高い立地のファミリー向け高級賃貸マンション
2. JR・地下鉄複数駅が利用可能な高い利便性を擁し、広域移動に便利な名古屋駅へ好アクセス
3. 周辺には大規模公園、大学病院、大規模商業施設がそろう、利便性・生活環境ともに良好
4. コロナ禍でも高稼働を維持

所在地	愛知県名古屋市千種区千種
形態	所有権（建物） 定期借地権（土地）
竣工	2007年11月
敷地面積	6,905.70㎡
延床面積	17,469.21㎡
賃貸可能面積	12,443.80㎡
構造階数	RC造14階
戸数	185戸
取得価格	4,400百万円
鑑定NOI利回り(注)	5.6%
稼働率(注)	97.1%

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



所在地	愛知県名古屋市中区丸の内
形態	所有権
竣工	2016年3月
敷地面積	396.68㎡
延床面積	2,789.50㎡
賃貸可能面積	2,158.31㎡
構造階数	S造12階
戸数	66戸
取得価格	1,080百万円
鑑定NOI利回り(注)	4.9%
稼働率(注)	98.6%

1. 必要かつ十分な設備を備えた、名古屋エリアのビジネス・商業の中心地である丸の内に立地し、職住近接のライフスタイルに対応する希少な築浅新築マンション
2. 久屋大通駅徒歩5分、丸の内駅徒歩7分と繁華街やビジネス街へのアクセス良好
3. 名古屋駅から栄駅までのエリアは、東海道地域を代表する企業や商業施設の集積地であり、多様なニーズに対応可能

本投資法人が保有する物件

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



1. JR草薙駅（静岡駅から2駅）徒歩2分のCRE提案型スポンサー開発物件
2. 社宅棟（静岡銀行）と学生棟から構成。朝夕2食付きのサービスを備え、学生保護者双方のニーズが高い

所在地	静岡市清水区中之郷
所有形態	所有権
竣工	2021年2月
敷地面積	3,070.99㎡
延床面積	6,486.26㎡
賃貸可能面積	6,357.81㎡
構造階数	S造6階
戸数	200戸
取得価格	2,000百万円
鑑定NOI利回り(注)	5.9%
稼働率(注)	99.0%

エンブルエール草薙

生活インフラアセット

住居系アセット



1. JR草薙駅（静岡駅から2駅）徒歩8分の学生マンション（スポンサー開発物件）
2. 常葉大学草薙キャンパスに隣接した立地。静岡県立大学草薙キャンパスにも約900mと通学の利便性が高い
3. 周辺エリアは大学が集積する一方、学生マンションの新規供給が限定的
4. オートロックと防犯カメラ完備。食事付き学生マンションとして学生生活をサポート

所在地	静岡市駿河区弥生町
所有形態	所有権
竣工	2019年3月
敷地面積	1,641.26㎡
延床面積	2,908.12㎡
賃貸可能面積	2,908.12㎡
構造階数	S造5階
戸数	102戸
取得価格	750百万円
鑑定NOI利回り(注)	6.7%
稼働率(注)	100.0%

本投資法人が保有する物件

生活インフラアセット

底地アセット

浜松プラザ（底地）



所在地	静岡県浜松市東区上西町
所有形態	所有権（底地、一部建物）
敷地面積	135,838.91㎡
取得価格	11,950百万円
鑑定NOI利回り(注)	5.0%
稼働率(注)	100.0%

浜松プラザイースト

コストコ



ハマプラ・フレスポ

ゼビオ

赤ちゃん本舗



浜松プラザウエスト

ゼクシス

モンベル、ABCマート、ユニクロ/ジーユー



1. 後背地に優良な商圈を擁した安定性の高い底地アセット
2. 生活必需品の配送・販売を支える生活インフラとして重要性が高まる機能を支える立地
3. 競争力あるコストコをメインテナントとする生活必需品を中心としたテナント構成

第4期取得済資産の紹介 ～セントレアロジスティクスセンター～

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



本投資法人初となる
大型マルチテナント型物流施設への投資

取得価格
104.7億円

鑑定NOI利回り
5.1%

鑑定評価額
116.0億円

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)

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ックスまでが集積し、近接地域には鉄鋼業、自動車業も集積する「産業地域」
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

<物件概要>

所在地	愛知県常滑市	稼働率 (注2)	99.3%
延床面積	73,995.95㎡	テナント数 (注2)	16

(注1) 「鑑定NOI利回り」とは、各取得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）の取得価格に対する比率をいいます。

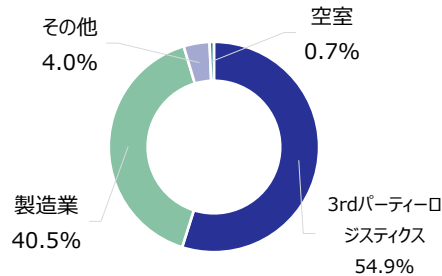
(注2) 稼働率及びテナント数は、2023年1月末日現在の賃貸借の状況です。

第4期取得済資産の紹介 ～セントレアロジスティクスセンター～

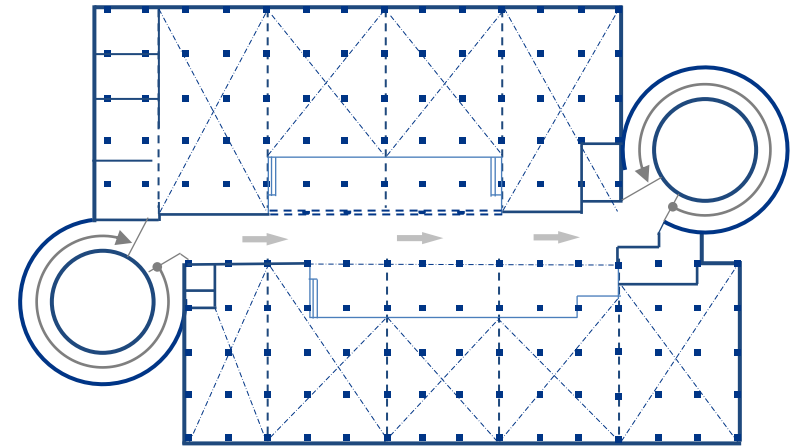
4. 地域でも希少な高スペックを誇る免震構造の大型マルチテナント型物流施設であり、大規模ユースと合わせて小規模利用にも対応

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

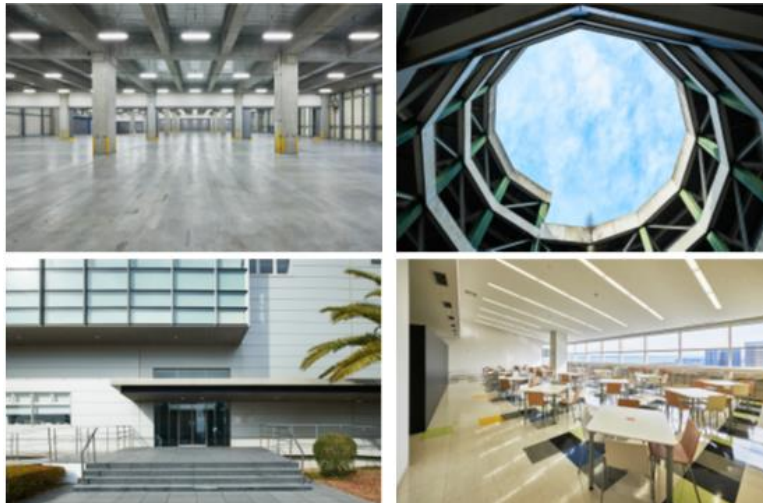
＜テナント構成＞



＜セントレアロジスティクスセンターの基準階平面図＞



＜各機能のイメージ＞



＜広域地図＞



(注) 2023年1月末日現在における、賃貸可能面積に占める、各入居済みテナントの賃貸借契約に基づく賃貸面積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。

第4期取得予定資産の紹介 ～清水町配送・販売センター～

人口集積地かつ物流結節点でスポンサー開発のラストワンマイルを睨んだその他アセット(生活圏配送・販売型)取得

第4期取得予定資産

清水町配送・販売センター

スポンサー開発物件

CRE提案

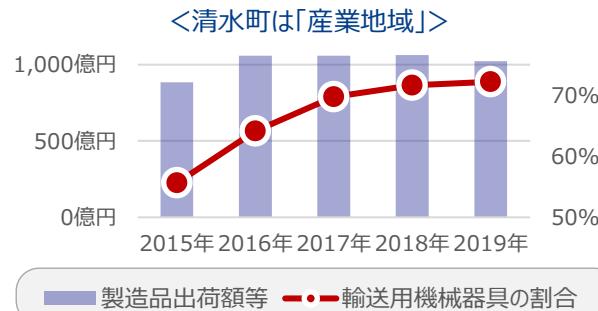
生活インフラアセット

その他 生活圏配送・販売型



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. 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

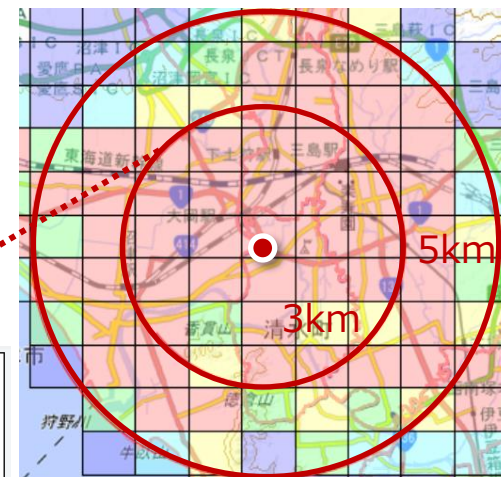


製造品出荷額等(2019年)	
清水町	1,022億円
長泉町	4,504億円
沼津市	6,015億円
三島市	1,824億円
合計	1兆3,366億円

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

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

* 2016年～2020年工業統計より本資産運用会社が作成



* 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

所在地	静岡県駿東郡清水町
敷地面積	15,563.02㎡
延床面積	9,023.63㎡
稼働率	100%予定
テナント数	1

取得予定価格
31.0億円

鑑定NOI利回り
6.0%

鑑定評価額
32.3億円

(注)「鑑定NOI利回り」とは、各取得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)の取得価格に対する比率をいいます。

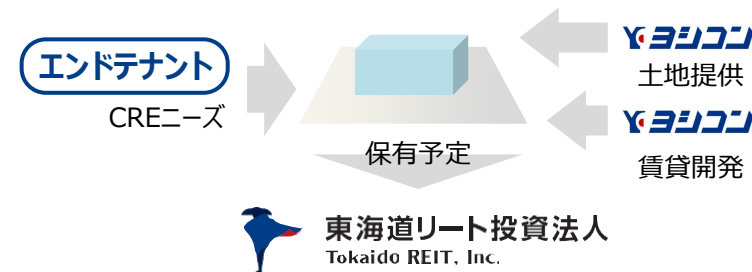
第4期取得予定資産の紹介 ～清水町配送・販売センター～

3. 国道1号（沼津バイパス）等の幹線に位置し、東名高速道路沼津インターチェンジまでも6kmとアクセス良好

- ✓ 物流、商流の結節点であった青果市場の跡地
- ✓ 「産業地域」へのアクセスを含め、汎用性ある立地



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提案により開発中であり、竣工後取得予定



5. 人口集積を睨んだカテゴリーキラーの配送・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

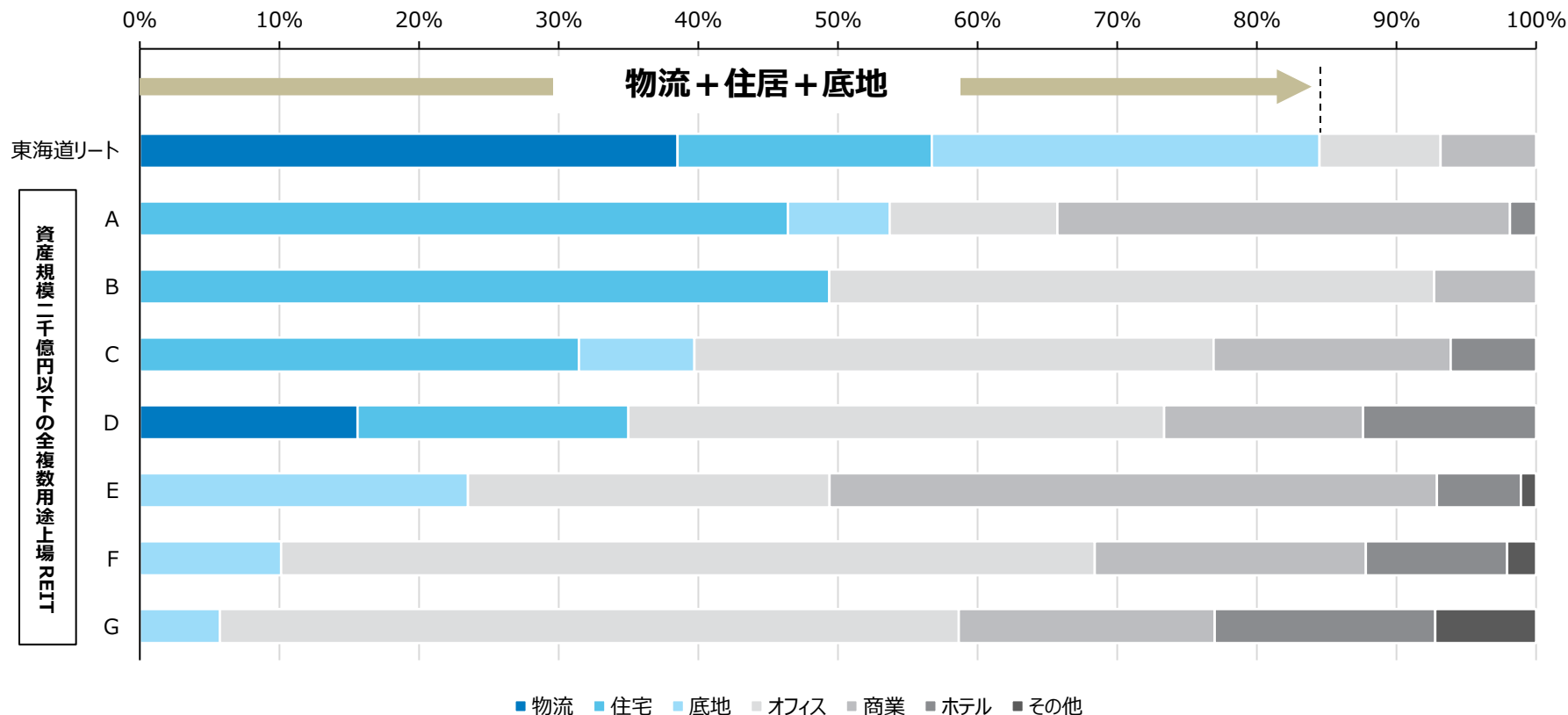
- ✓ ヨシコンは、エンドテナントへの長期固定リースを予定
- ✓ 2023年9月27日までは、本投資法人とスポンサーとの間で賃料固定型、その後、パス・スルー型となるマスターリースを締結

物流・住居・底地の割合が高水準を占める安定ポートフォリオを維持

物流・住居・底地の比率が資産規模2,000億円以下の複数用途上場REITの中では相対的に高水準

コロナ禍で生活様式が変わる中、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J-REITの開示資料を基に、2022年11月24日時点で開示されている各J-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。

『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

「物流系」・「インフラ系」・「金融・不動産系」・「産業系」の4つの属性を持つスポンサー9社の知見を活かしたサポートを活用することで、更なる資産規模の拡大を目指します

東海道地域を支えてきたスポンサー



ヨシコン株式会社の概要



商業店舗・工場・物流施設などの企業誘致や、マンション等の不動産開発を行うデベロッパーとして、地域社会の活性化に貢献する総合街づくり企業

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：千代田区永田町2丁目14番3)
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（2022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 (注)	約9.03%

『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

メインスポンサーであるヨシコンは、産業インフラアセットから生活インフラアセットにわたり、多様なアセットでの運用・開発実績を有しています

産業インフラアセット

投資運用実績



名称	いなべ ロジスティクス センター
所在地	三重県いなべ市
敷地面積	102,038.46㎡
延床面積	104,224.73㎡ (倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡ (倉庫2)
構造	S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)

開発実績



名称	食品メーカー工場
所在地	静岡県焼津市
敷地面積	19,800.66㎡
延床面積	9,144.98㎡
構造	S造4階



名称	物流施設
所在地	静岡県焼津市
敷地面積	11,654.43㎡
延床面積	5,955.87㎡
構造	S造平屋

生活インフラアセット

投資運用実績



ロイヤルパークス千種



サン丸の内三丁目ビル

名称	ロイヤルパークス 千種
所在地	愛知県名古屋市中区千種
敷地面積	6,905.70㎡
延床面積	17,469.21㎡
構造	RC造14階
戸数	185戸

名称	サン丸の内三丁目 ビル
所在地	愛知県名古屋市中区三丁目
敷地面積	396.68㎡
延床面積	2,789.50㎡
構造	S造12階
戸数	66戸

開発実績



ニューシティレジデンス 静岡鷹匠



ザ・エンブル七間町

名称	ニューシティレジデンス 静岡鷹匠
所在地	静岡県静岡市清水区鷹匠
敷地面積	510.55㎡
延床面積	1,938.36㎡
構造	RC造12階
戸数	45戸

名称	ザ・エンブル七間町
所在地	静岡県静岡市清水区七間町
敷地面積	1,659.90㎡
延床面積	16,267.47㎡
構造	RC造27階
戸数	170戸

(注1) 本投資法人にて取得後、丸の内エンブルコートに名称を変更しております。

(注2) ニューシティレジデンス静岡鷹匠について、名称はヨシコン株式会社が開発した当時の情報を記載しています。

スポンサー会社のご紹介

物流系スポンサー



物流ノウハウ

信用力

情報力



鈴与本社ビル

鈴与株式会社

静岡県に拠点を置く総合物流業者です。DC・倉庫事業、運輸事業、港湾事業などの物流サービスを幅広く手掛けており、国内物流企業の中でもトップクラスの物流センター・ネットワークを展開しております。国内には約140拠点を有する他、海外でも12ヶ国で現地法人を展開しており、企業の現地進出を強力にバックアップできる体制を整えています。

インフラ系スポンサー



インフラノウハウ

信用力

情報力

中部電力ミライズ株式会社

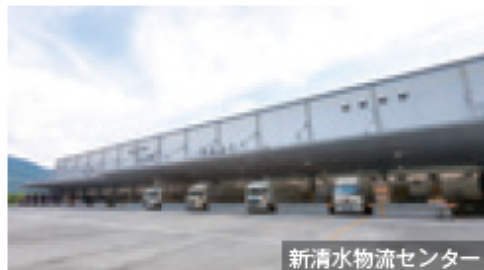
中部電力ミライズ株式会社は、2020年4月に中部電力株式会社から分社化した、中部地方を基盤とする電力販売会社です。電力業界を取り巻く環境が大きく変化する中、再生可能エネルギーの推進、他社との事業提携、統合などに積極的に取り組んでいます。



物流ノウハウ

信用力

情報力



新清水物流センター

清和海運株式会社

静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送のほか倉庫業、通関業、船舶代理店業などを幅広く手掛けています。東京都内、神奈川県内にも拠点を有する他、海外(香港、バンコクなどアジア主要都市)にも物流拠点を展開しています。



インフラノウハウ

信用力

情報力



本社ビル

静岡ガス株式会社

静岡ガス株式会社は、静岡県中東部を地盤に産業用に強みがあり、山梨県、長野県にもサービスを行っています。近年では電力供給事業にも参入するほか、清水LNG基地を活用し周辺地域へのLNGの供給拡大を図っています。

スポンサー会社のご紹介

金融・不動産系スポンサー



静岡銀行

金融力

信用力

情報力



しずぎん本部タワー



本店

株式会社静岡銀行

株式会社静岡銀行は、盤石な財務体質から邦銀トップレベルの格付けを誇る国内有数の地方銀行です。静岡県内のみならず、愛知県、神奈川県など東海道地域に幅広いネットワークや豊富な不動産情報を有しています。

産業系スポンサー



木内建設株式会社

企画・開発力

情報力



静岡駅南町10地区



ソシエルふじ

木内建設株式会社

静岡県を地盤とする総合建設会社です。グループ企業であるフジ都市開発株式会社では、マンション開発・分譲、市街地再開発、ビル管理などの事業を行い、首都圏でも大手企業との共同事業を中心に幅広く展開しています。



静岡不動産株式会社

信用力

情報力



静岡呉服町スクエアビル



アゴラ静岡

静岡不動産株式会社

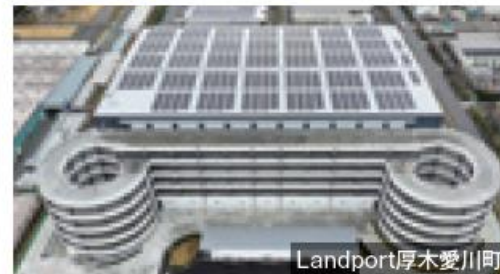
静岡不動産株式会社は、1961年に株式会社静岡銀行のグループ会社として設立されました。2000年に株式会社静岡銀行のグループから独立し、現在は仲介業務等や、賃貸ビルを含む30数件の賃貸不動産を有するなど、安定した経営基盤を有しています。



日本国土開発株式会社

企画・開発力

情報力



Landport厚木愛川町

日本国土開発株式会社

土木・環境や建築に係る技術力、再生可能エネルギー、インフラなどの工事実績に優れ、交通や港湾などの大規模開発から宿泊施設、高層住宅建設まで幅広く事業展開する総合建設会社です。物流施設などの不動産開発、不動産賃貸事業を推進しています。

CREニーズを捉えたパイプラインの深化

地域に根差したスポンサー9社のネットワークを最大限に活用し、「産業地域」におけるCREニーズを捉えたパイプラインの継続的な拡大を目指します

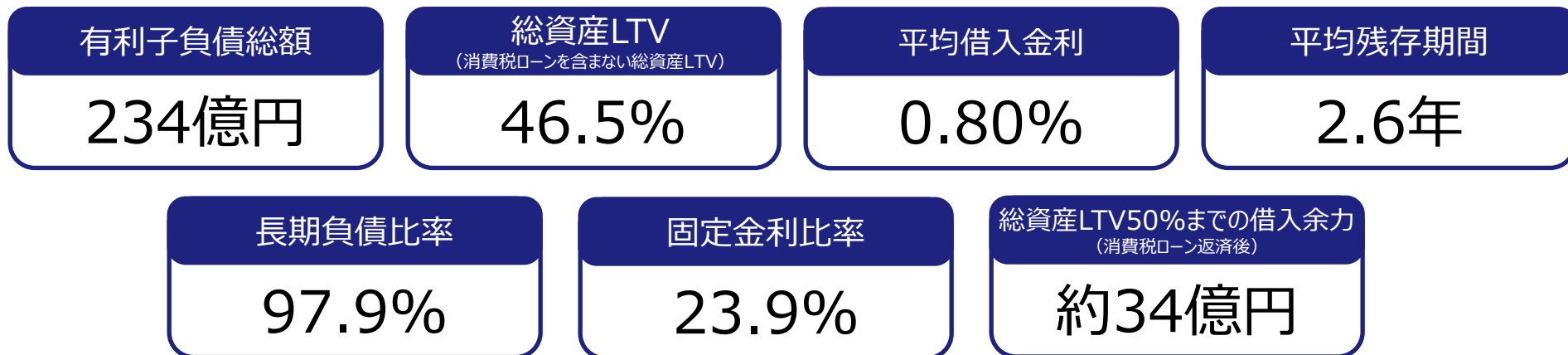
遊休地など不要な不動産を売却しながら、必要な不動産をJ-REITからの賃貸として効率的に活用できるよう提案



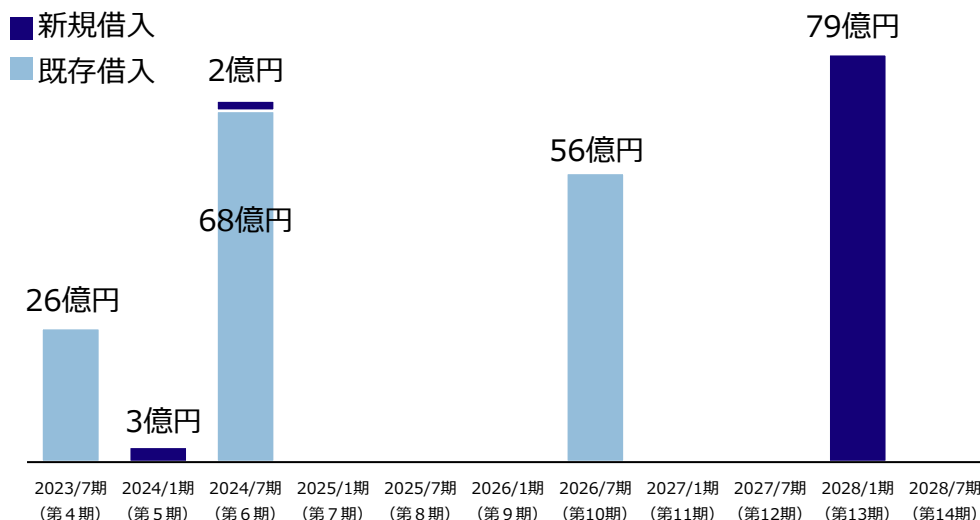


強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤 (2023年6月1日時点想定)

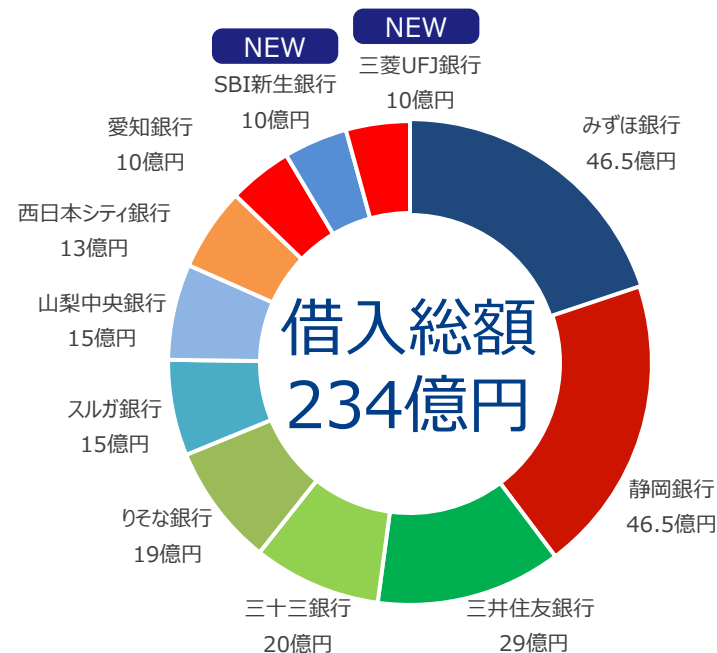
主な財務指標



有利子負債返済期限の分散状況



レンダーフォーメーション



(注) 本書の作成時点の数値に基づいて作成しています。

Section 3

スポンサー開発計画

スポンサーによる開発中物件のご紹介

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



2022年4月頃全景

▶ 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
- ✓ 東名高速道路袋井インターチェンジ直結の好立地にあり、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パーティール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)



(注) 本書の日付現在、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。

スポンサー開発物件

CRE提案

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	未定
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、**商業施設の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

スポンサー開発物件

CRE提案

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幅広い用途を検討中

産業インフラアセット

物流アセット

スポンサー開発物件

CRE提案

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号線伏見インターチェンジ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

スポンサー開発物件

CRE提案

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

Section 4

成長戦略

取得予定資産を取得することにより、IPO時に目標としていた資産規模500億円に近接、今後の中期目標1,000億円を見据え、CRE提案を通じたパイプライン拡大により、更なる成長を目指す

IPOポートフォリオ



303.3億円

2021年6月
(IPO時)

第3期取得済資産

AM会社独自ルート



産業インフラアセット
松阪ロジスティクスセンター

第1期取得済資産

CRE提案 スポンサー開発



産業インフラアセット
静岡マシナード(底地)

316.2億円

2023年1月末
(第3期末)

第4期取得(予定)資産

AM会社独自ルート スポンサーブリッジ



産業インフラアセット
セントレアロジスティクスセンター



CRE提案 スポンサー開発
生活インフラアセット
清水町配送・販売センター

451.9億円

取得予定
資産取得後

「産業地域」において
CRE提案を実施し
パイプラインを拡大しな
がらの成長を企図
1,000億円

500億円の
目標達成に近接

500億円(目標)

今後の成長

貸賃不動産
産業インフラアセット 生活インフラアセット

Section 5

業績概要

2023年1月期（第3期）実績

第3期（2023年1月期）実績

(単位：百万円)	第2期実績 (A)	第3期実績 (B)	前期比 (B) - (A)
営業収益	1,116	1,147	+ 31
営業費用	494	512	+18
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	262	264	+2
減価償却費	116	122	+6
販管費等	115	125	+10
営業利益	622	635	+13
営業外収益	0	0	0
営業外費用	61	66	+6
経常利益	561	569	+8
当期純利益	560	567	+7
(参考) NOI	854	879	+25
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)
一口当たり分配金	3,170	3,211	+ 41

主な変動要因（前期比）
【賃収入】松阪：+ 9 千種：+ 4（安定稼働） 草薙駅前：+ 11（パススルー化）
【電気料収入】 + 3（いなべ）
【保険金収入】 + 2（いなべ）
【受取配当金】 + 3
【PM費用】松阪： + 1 草薙駅前：+ 9（パススルー化） 千種： ▲ 2
【電気料】 + 6（内、いなべ +3、四日市+1）
【修繕費】 + 7（追加・緊急修繕）
【原状回復費】▲ 10（千種・退去者減）
【広告宣伝費】▲ 8（千種・入居者減）
松阪取得： + 3
融資関連費用：+ 2
投資主総会費：+ 4
その他： + 4
支払利息・融資関連費用：+ 6

業績予想の概要

第4期（2023年7月期）予想

(単位：百万円)	第3期 実績 (A)	第4期 予想 (B)	差異 (B) - (A)	主な変動要因
営業収益	1,147	1,619	+472	【賃収入】セントレア：+ 375 清水町：+ 75 松阪：+ 10 【電気料収入】 セントレア：+ 15 【受取配当】▲ 3
営業費用	512	657	+145	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	264	338	+74	【PM費用】セントレア：+ 26 【電気料】セントレア：+ 20 他物件：+ 4 【公租公課】+ 4 【修繕費】セントレア：+ 8 【広告宣伝費】千種：+ 4
減価償却費	122	162	+40	セントレア：+ 31 松阪：+ 3 清水町：+ 2
販管費等	125	157	+32	運用報酬：+28
営業利益	635	961	+326	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	66	155	+89	支払利息：+21 融資関連費用：+63 投資口交付費：+5
経常利益	569	806	+237	
当期純利益	567	805	+238	
(参考) NOI	879	1,281	+402	
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)	
一口当たり分配金	3,211	3,320	+109	

第5期（2024年1月期）予想

(単位：百万円)	第4期 予想 (B)	第5期 予想 (C)	差異 (C) - (B)	主な変動要因
営業収益	1,619	1,640	+21	【賃収入】 セントレア：▲ 12 清水町：+ 33
営業費用	657	724	+67	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	338	391	+53	【PM費用】 セントレア：+ 11 【修繕費】 セントレア：+ 40
減価償却費	162	172	+10	清水町 +8
販管費等	157	161	+4	一般事務：+3
営業利益	961	916	▲45	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	155	106	▲49	融資関連費用等：▲49
経常利益	806	810	+4	
当期純利益	805	809	+4	
(参考) NOI	1,281	1,249	▲32	
(単位：円)	(B)	(C)	(C) - (B)	
一口当たり分配金	3,320	3,337	+17	

東海道リート投資法人は

1. **産業・人口が集積する東海道地域**への重点投資
2. **物流・住宅・底地の比率が約9割弱**を占める、安定的なポートフォリオ
3. **地域に根差したスポンサーによる物件パイプライン**の供給
4. **J-REITの中でも相対的に魅力的な分配金利回り**

お問い合わせ電話番号

資産運用会社：東海道リート・マネジメント株式会社

IR担当

TEL：03-3501-7822

午前10時00分から午後5時00分まで（土日祝日及び年末年始を除く）

ウェブサイト

資産運用会社： <https://www.tokaidoreit.co.jp/>

投資法人： <https://www.tokaido-reit.co.jp/>

**ご清聴
ありがとうございました**

本資料は、東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の情報提供を目的としたものであり、特定の商品に関する投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせいただき、投資を行う際は、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本資料で提供している情報は、東海道リート・マネジメント株式会社（以下「弊社」といいます。）が現時点において入手した情報に基づき独自に分析・判断したものであり、その正確性・確実性・完全性等に関しまして保証するものではなく、一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、ご了承ください。本資料の内容には、将来における業績の予想等に関する記述が含まれており、これら将来の予想等は、本投資法人の将来の業績や財務内容を保証するものではありません。本資料のいかなる部分も一切の権利は弊社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で使用・引用・複製・変造・分解または転送等を禁止致します。



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.