



いなバロジスティクスセンター



TOKAIDO  
REIT

# 東海道リート投資法人（証券コード：2989）

## 個人投資家向け説明資料

資産運用会社：東海道リート・マネジメント株式会社

2022年5月

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。

<b>Section 1</b>	<b>東海道リート投資法人の概要</b>	<b>P.3</b>
<b>Section 2</b>	<b>東海道リート投資法人の主な特徴</b>	<b>P.9</b>
<b>Section 3</b>	<b>成長戦略</b>	<b>P.30</b>
<b>Section 4</b>	<b>業績予想の概要</b>	<b>P.34</b>

## 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

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 他6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	176,800口
第2期予想分配金	3,200 円（2022年7月期）
第3期予想分配金	3,217 円（2023年1月期）
分配金利回り（注）	5.59%

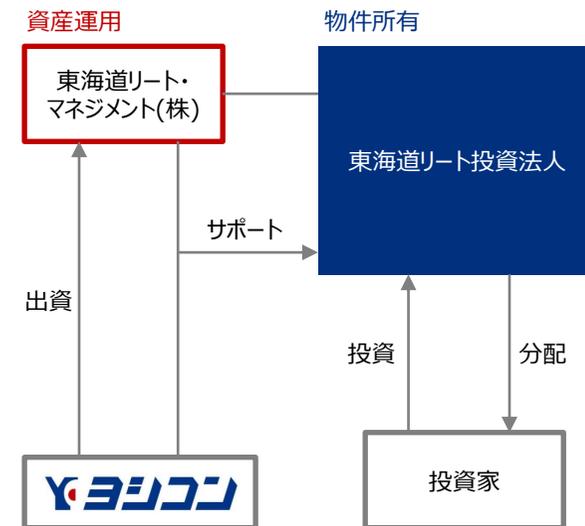
（注）分配金利回りは、2022年7月期の1口当たり予想分配金3,200円及び2023年1月期の1口当たり予想分配金3,217円を足し合わせ、2022年4月28日における本投資法人の投資口価格終値114,700円で除した数値を小数点第3位を切捨てて記載。

## 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	スタンダード市場
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	約10.4%



## 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  
(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

- 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

 IPOの概要

発行決議・上場承認日	2021年5月14日
上場日	2021年6月22日
募集投資口数	171,000口
公開価格	100,000円
払込金額総額	約156億円

 取得資産の概要(IPO時)

取得価格	303億円
鑑定評価額	329億円
物件数	8物件

## 予想分配金額と予想分配金利回り

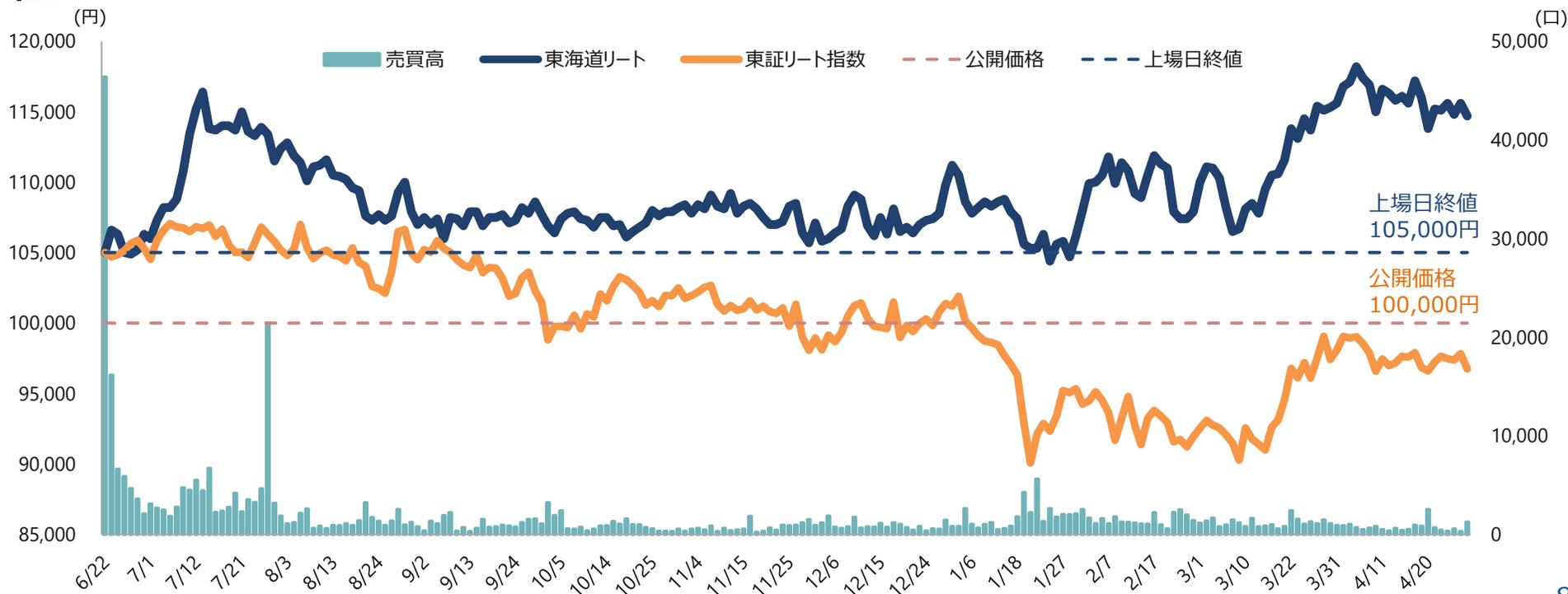
決算期	1月／7月（半年に一度）
分配金支払月	4月／10月（半年に一度）
第2期予想分配金 第3期予想分配金	1口あたり 3,200円（2022年7月末期） 3,217円（2023年1月末期）

## 予想分配金利回り計算

第2期予想分配金 + 第3期予想分配金	4月28日の 投資口価格	予想分配金 利回り（注1）
6,417 円	÷ 114,700円	= 5.59 %

（注1） 予想分配金利回りについては、小数点第3位を切捨てて記載しています。

## 投資口価格・東証リート指数の推移



（注） 上記のグラフは、東証リート指数を2021年6月22日の東海道リートの終値を基準に指数化

## 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

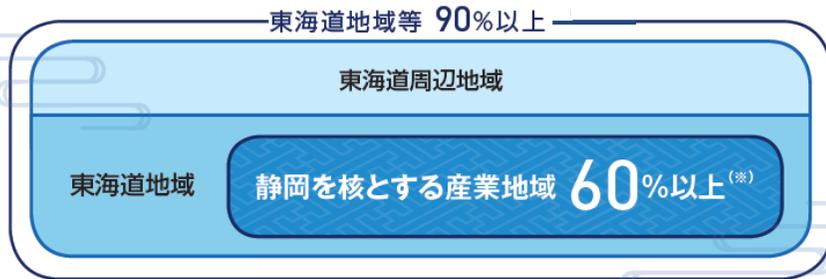
強固なレンダーフォーメーションに支えられた安定的な財務基盤

---

# 持続可能な経済基盤を有する『産業地域』への重点投資

## 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資

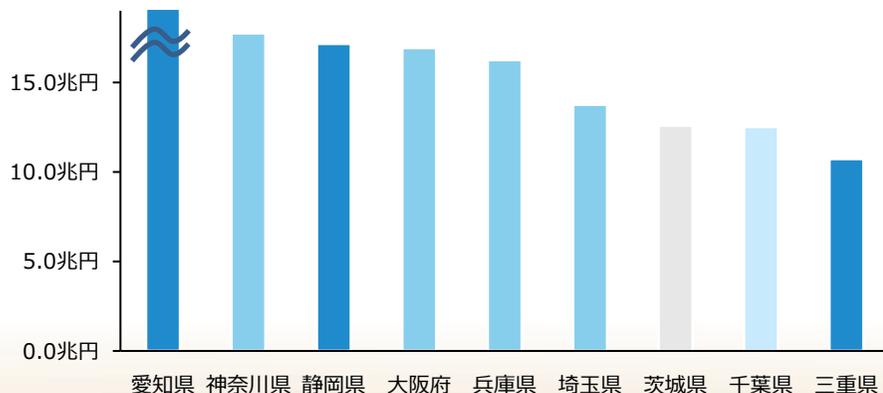
### 静岡を核とする産業地域への重点投資



- 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

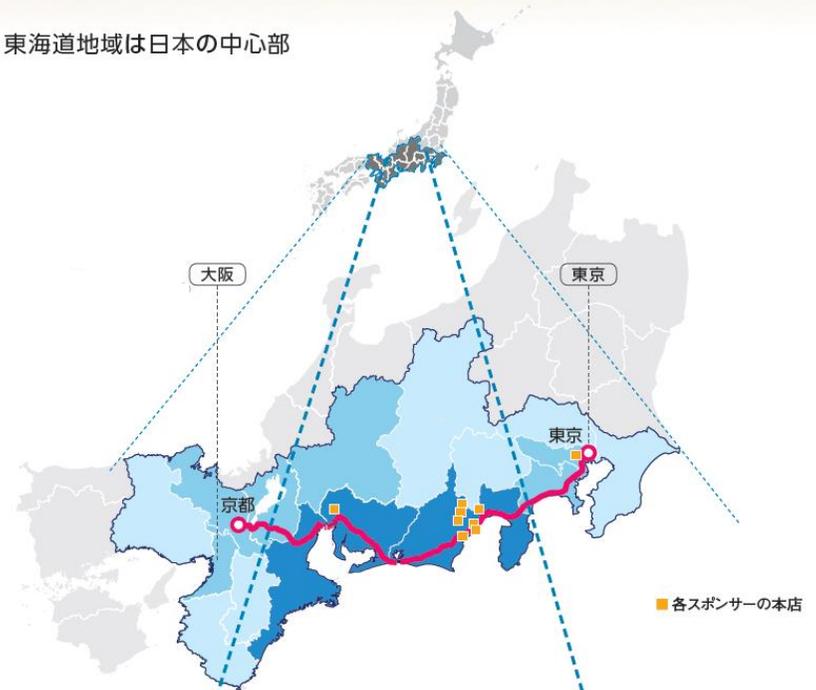
(※) 投資比率(取得価格ベース)

### <都道府県別製造品出荷額等>

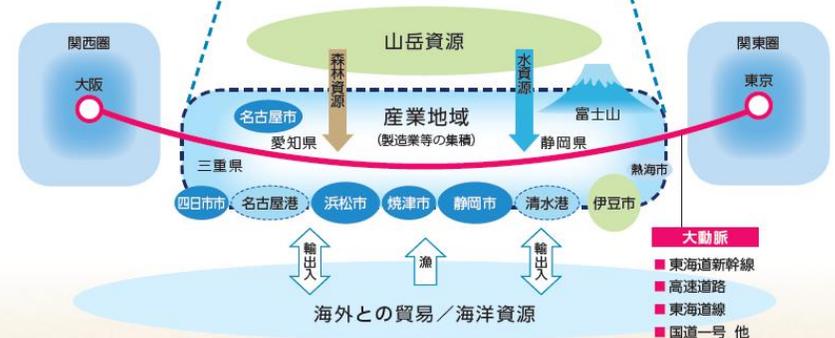


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

# 持続可能な経済基盤を有する『産業地域』への重点投資

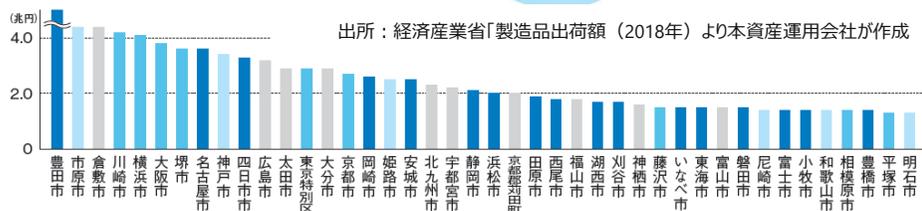
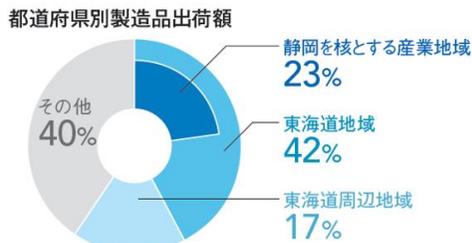
## 静岡を核とする産業地域の発達した交通インフラが 持続的な産業集積及び人口集積を形成

### 産業集積

#### 東海道地域における発達した交通インフラ



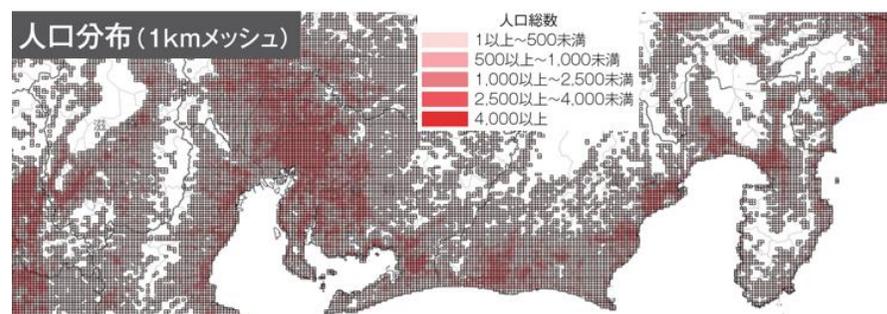
#### 日本の産業を担う重要地域



出所：経済産業省「工業統計調査（2018年）」より本資産運用会社が作成

### 人口集積

#### 「産業地域」に根付いた人口集積



出所：2015年国勢調査より本資産運用会社が作成

#### 「産業地域」の特徴的な人口構成



出所：2015年国勢調査より本資産運用会社が作成



## 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(投資方針)

## 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  
(物流、産業・ビジネス、底地)

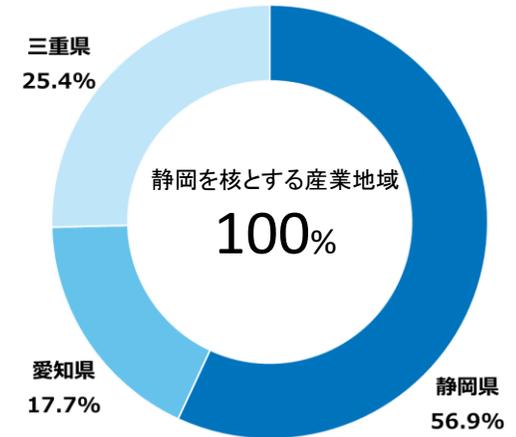
25%以上

生活インフラアセット  
(住居系、底地、その他)

25%以上

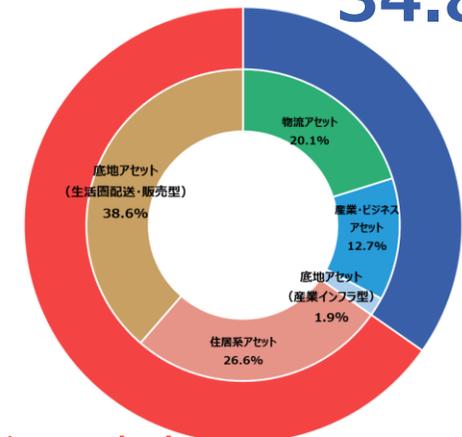
## ポートフォリオ概要

2022年1月末現在



産業インフラアセット

34.8%



生活インフラアセット

65.2%

## 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

## 本投資法人が保有する物件


 いなペ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
竣工	1995年9月（倉庫1・事務所） 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）
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
第1期末鑑定評価額	6,780百万円
第1期末稼働率	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


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
竣工	1991年2月
敷地面積	1,025.94㎡
延床面積	5,165.48㎡
構造階数	SRC造9階
取得価格	1,620百万円
第1期末鑑定評価額	1,800百万円
第1期末稼働率	100.0%


 葵タワー


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
竣工	2010年3月
敷地面積	4,923.89㎡
延床面積	42,532.27㎡
構造階数	S・SRC造25階地下2階付
取得価格	2,300百万円
第1期末鑑定評価額	2,580百万円
第1期末稼働率	100.0%

## 本投資法人が保有する物件


 ロイヤルパークス千種


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、大規模商業施設が揃い、利便性・生活環境ともに良好

所在地	愛知県名古屋市
竣工	2007年11月
敷地面積	6,905.70㎡
延床面積	17,469.21㎡
構造階数	RC造14階
戸数	185戸
取得価格	4,400百万円
第1期末鑑定評価額	4,900百万円
第1期末稼働率	93.7%


 丸の内エンブルコート


所在地	愛知県名古屋市
竣工	2016年3月
敷地面積	396.68㎡
延床面積	2,789.50㎡
構造階数	S造12階
戸数	66戸
取得価格	1,080百万円
第1期末鑑定評価額	1,230百万円
第1期末稼働率	96.0%

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


 エンブレール草薙駅前


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
3. 2021年2月竣工の築浅物件。ヨシコンによる賃料固定型マスターリースにより安定運用を実現

所在地	静岡市清水区
竣工	2021年2月
敷地面積	3,070.99㎡
延床面積	6,486.26㎡
構造階数	S造6階
戸数	200戸
取得価格	2,000百万円
第1期末鑑定評価額	2,200百万円
第1期末稼働率	100.0%


 エンブレール草薙


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
竣工	2019年3月
敷地面積	1,641.26㎡
延床面積	2,908.12㎡
構造階数	S造5階
戸数	102戸
取得価格	750百万円
第1期末鑑定評価額	972百万円
第1期末稼働率	100.0%

## 本投資法人が保有する物件


 浜松プラザ (底地)


所在地	静岡県浜松市
敷地面積	135,838.91㎡
取得価格	11,950百万円
第1期末鑑定評価額	12,500百万円
第1期末稼働率	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

## 新規資産 静岡マシンヤード（底地）取得（2022年1月31日）

スポンサー開発物件 CRE提案

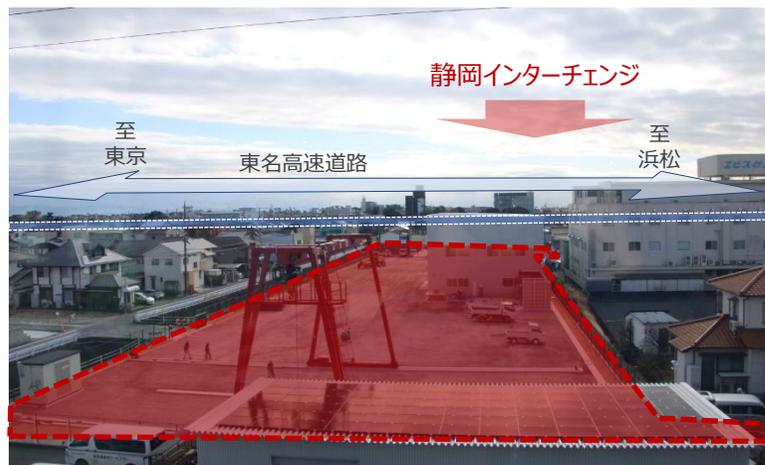
## 静岡マシンヤード（底地）

産業インフラアセット

底地 産業インフラ型

 取得価格  
**600百万円**

 鑑定NOI利回り  
**6.0%**

 鑑定価額  
**717百万円**


所在地	静岡県静岡市	稼働率	100%
敷地面積	6,219.80㎡	テナント数	1

## 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

- ✓ 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（静岡県、愛知県及び三重県）に存し、幅広い産業の豊富なニーズを捕捉できる産業インフラアセット

## 2. 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）

- ✓ 東名高速道路静岡インターチェンジ至近であり（約0.4km）高速道路利用による広域の需要を捕捉可能
- ✓ 静岡市街地と静岡インターチェンジを結ぶ県道84号（通称「インター通り」）（約0.4km）へのアクセスが良好で、静岡市中心部や周辺都市への移動にも優れる
- ✓ 国際拠点港湾で北米、アジア、欧州に定期コンテナ航路がある清水港へは、高速で約25分 貿易関連ニーズへの対応も可能
- ✓ 周辺は産業集積に加え、住宅集積が進んでおり、労働力確保・顧客へのアクセス双方の観点からも良好
- ✓ JR東海道線「静岡駅」から3km圏内と好アクセス

## 3. 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

- ✓ テナントとの長期契約により安定キャッシュフローを享受
- ✓ テナントは専用の事務所棟や機械設備への投資を行っていることもあり、固着性が高いものと考えられる

## 4. スポンサーのCRE提案によるスポンサー開発物件

- ✓ メインスポンサーであるヨシコン株式会社が、地域のネットワークを活用して確保した底地を活用
- ✓ 土木・建築機械の賃貸（建機レンタル）企業のCREニーズを捕捉し、投資法人の保有を交えたCRE提案により実現

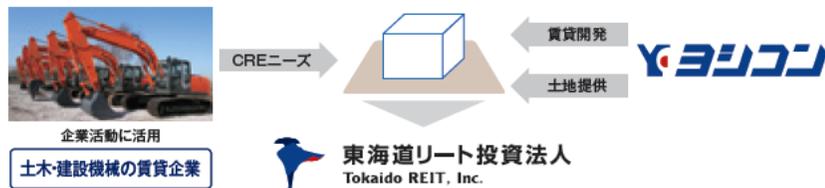
（注1）本投資法人は土地（底地）のみを保有します。建物については、テナントが保有しています。

（注2）「鑑定 NOI 利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された有期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。

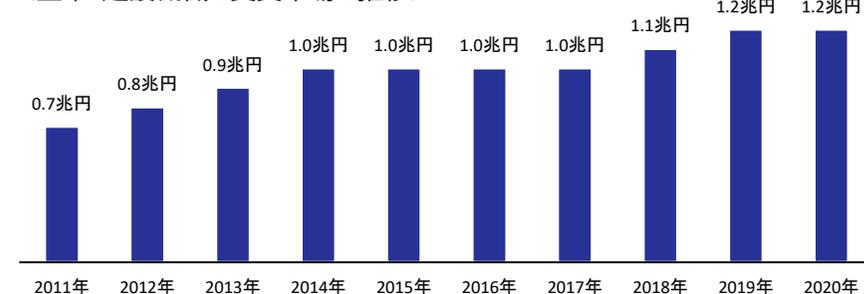
# 新規資産 静岡マシヤード（底地）取得（2022年1月31日）

## 本物件のCREストーリー

- 本物件は、CREニーズを活用したスポンサーであるヨシコン株式会社（以下、ヨシコン(株)といいます。）の開発したパイプライン
- 建設業のアウトソーシングの潮流の中で、土木・建設機械の所有から利用の流れを捕捉しながらサービス産業の底堅いCREニーズに応じることで実現
- ヨシコン(株)が確保した底地を提供し、必要な事務所棟等の建築もヨシコン(株)のグループ企業が請け負い、開発



<土木・建設機械の賃貸市場の推移>



(出所) 特定サービス産業動態統計調査～土木・建設機械における物品賃貸業～より本資産運用会社が作成



## 匿名組合出資持分取得～セントレアロジスティクスセンター（2022年2月25日）

匿名組合出資持分 スポンサーブリッジSPC

## 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

優先交渉権  
付与物件匿名組合出資持分  
100百万円

## &lt;取得の意義&gt;

1. 機動的な物件取得
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

## 合同会社尾張2

資産	負債
不動産信託受益権等 (注1) 10,959百万円	ハリコース・ローン (シニア) 6,434百万円
	ハリコース・ローン (メザニン) 1,500百万円
	匿名組合出資金等 (注2) 3,025百万円
	<b>内、優先匿名組合出資 1,100百万円</b>
	内、劣後匿名組合出資 1,925百万円

(注1) 不動産信託受益権等の金額には、本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、2021年12月31日時点における本物件の不動産鑑定評価額は11,500百万円です。  
 (注2) 本匿名組合出資金等総額の、本投資法人は100百万円（約3.3%）、ヨシコン(株)が1,925百万円（約63.6%）、国内一般事業会社1社が1,000百万円（約33.1%）匿名組合出資を行います。



## 匿名組合出資持分取得～セントレアロジスティクスセンター（2022年2月25日）

**本匿名組合出資持分を取得するに当たり重視した裏付け資産の投資価値（本物件のポイント）**

**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**

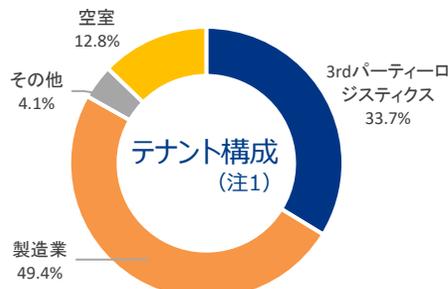
- ✓ 常滑市には衛生陶器の「株式会社LIXIL（元INAX）」の工場が所在するほか、北に位置する東海市は中部圏最大規模の鉄鋼基地として「日本製鉄」名古屋製鉄所、「愛知製鉄」「大同特殊鋼」などの工場等が所在
- ✓ 本物件所在の常滑市の西に位置する安城市、刈谷市等西三河地方には自動車関連の部品メーカーが集積し、自動車関連の機械部品等の産業財需要層を吸引

**3. 充実した高速自動車網に接続され、広域の産業地域や名古屋市中心部に好アクセス**

**4. 地域でも希少な高スペックを誇る免震構造のマルチテナント型大型物流施設であり、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**

- ✓ 多様な物流ニーズに応えた3rdパーティーロジスティクス業者が多数入居
- ✓ 加えて、産業地域の色濃い豊富なニーズに対応し、製造業テナントが保管・配送に対応した拠点として活用
- ✓ 隣接する空港に対応したサービスを行うテナントも一定数確保



所在地	愛知県常滑市	稼働率 (注2)	87.2%
延床面積	73,995.95㎡	テナント数 (注2)	15

(注2) 稼働率及びテナント数は、2022年1月末日現在の賃貸借の状況です。

＜広域地図＞



(注1) 2022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。

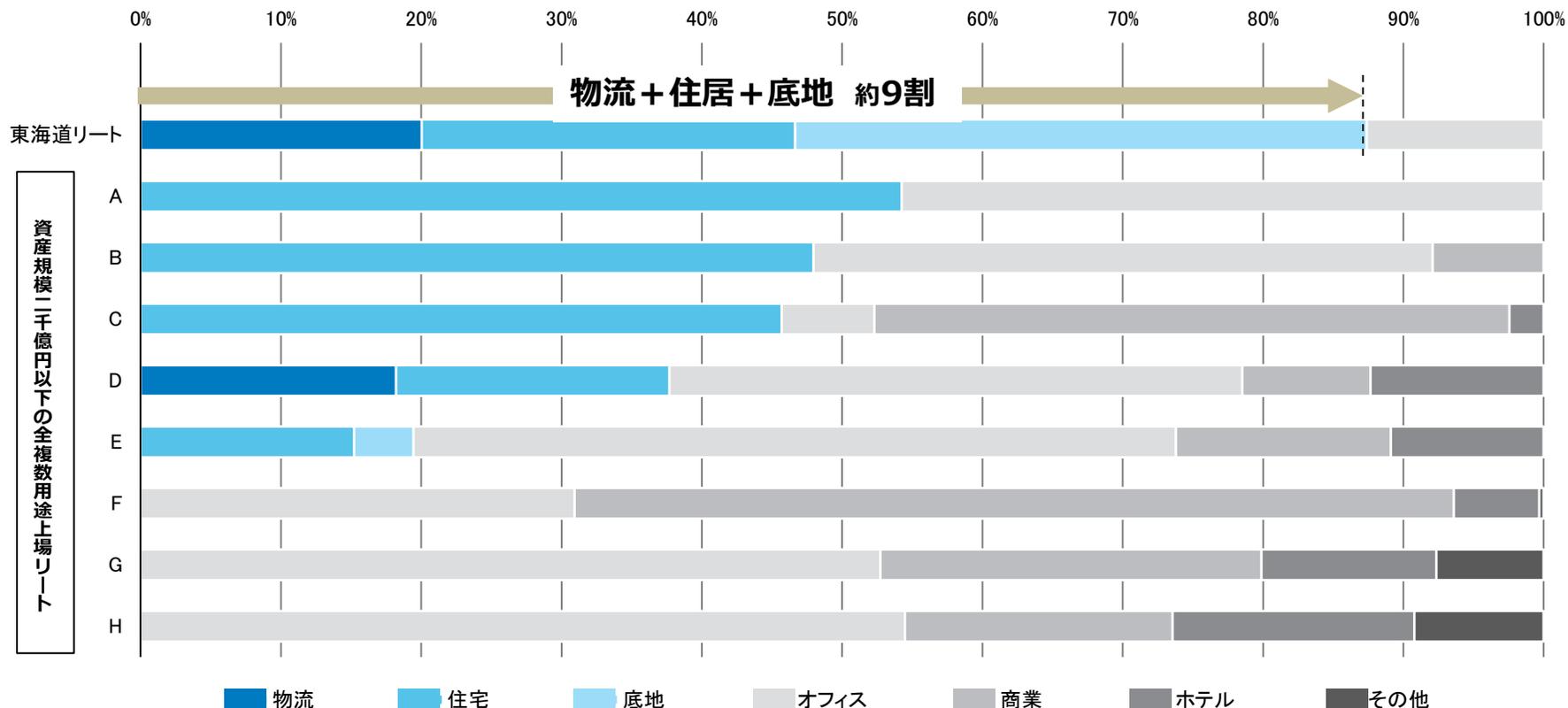
(注2) 稼働率及びテナント数は、2022年1月末日現在の賃貸借の状況です。

# 本投資法人が保有する物件

コロナ禍で相対的に評価の高い物流・住居・底地比率が約9割と同規模の複数用途上場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・底地の比率が高い上場REITが相対的に高く評価

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



『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が可能です  
特に、メインスポンサーであるデベロッパーのヨシコン株式会社のパイプラインを活用しながら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



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
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 <sup>(注1)</sup>
所在地	愛知県名古屋市中区
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藤原



ザ・エンブル七間町

名称	ニューシティレジデンス 静岡藤原 <sup>(注2)</sup>
所在地	静岡県静岡市
敷地面積	610.55㎡
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
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藤原について、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

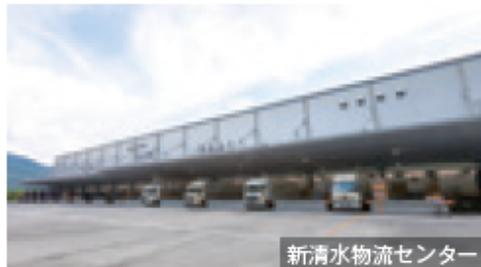
中部電力ミライズ株式会社は、2020年4月に中部電力株式会社から分社化した、中部地方を基盤とする電力販売会社です。電力業界を取り巻く環境が大きく変化する中、再生可能エネルギーの推進、他社との事業提携、統合などに積極的に取り組んでいます。



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。



## 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。

## 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。



## 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

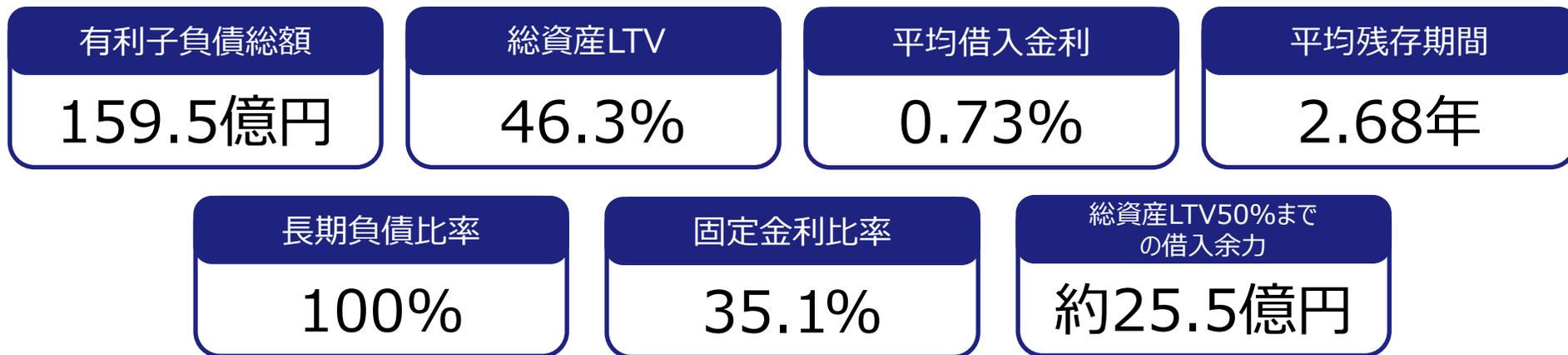
地域に根差したスポンサー9社のネットワークを最大限に活用し、「産業地域」におけるCREニーズを捉えたパイプラインの継続的な拡大を目指します

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

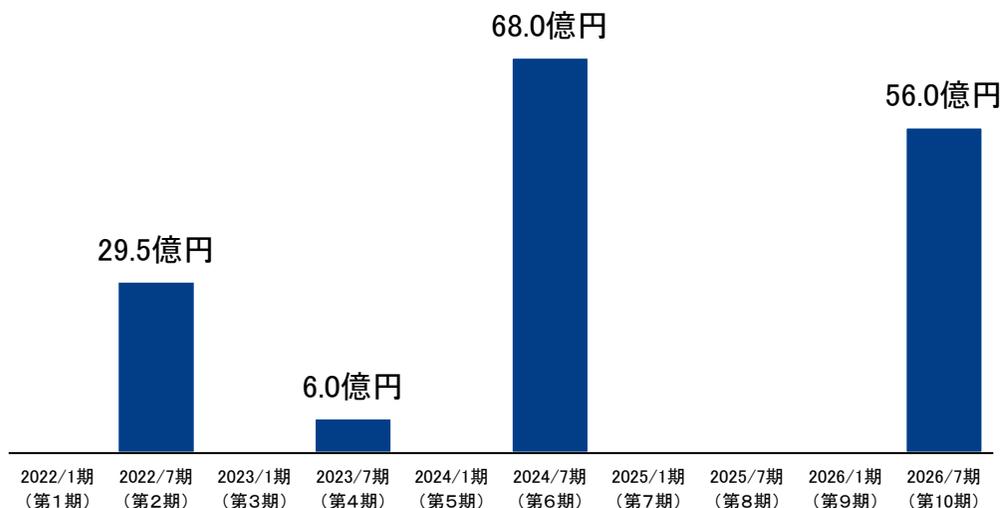


# 強固なレンダーフォーメーションに支えられた安定的な財務基盤

## 主な財務指標（2022年1月末現在）



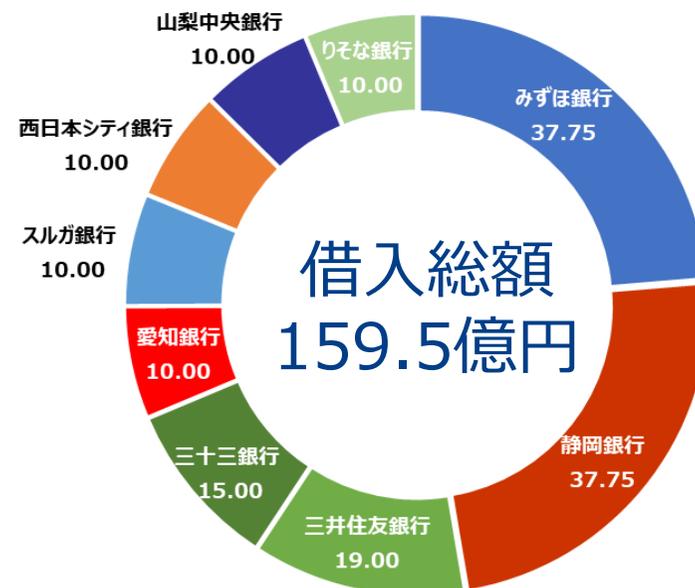
## 借入の分散状況



(注) 長期負債比率については、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

## レンダーフォーメーション

(単位：億円)



## Section 3

---

### 成長戦略

## 産業インフラセットのパイプライン取得で資産規模500億円の早期達成を目指す

### IPOポートフォリオ



303億円

IPO時



清水町PJ



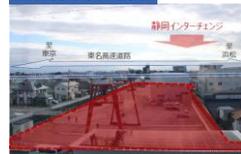
袋井PJ

匿名組合出資取得済



2022年1月取得済

産業インフラセット



静岡マシンヤード (底地)

309億円

現在

優先交渉権付与物件

産業インフラセット



セントレアロジスティクスセンター

500億円

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成長

中期目標  
1,000億円

Partner logos: Suzuyo, 中部電力ミライズ, SHIZGAS, 清和海運株式会社, Y.ヨシコン, 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.

Asset Mix: 賃貸不動産 (Rental Real Estate), 産業インフラセット (Industrial Infrastructure Set), 生活インフラセット (Residential Infrastructure Set).

さらなる成長

## 清水町PJ スポンサー開発物件



本PJの所在する清水町は、沼津と三島の中間点に位置し、かつ交通の結末点にあたることから、三島、沼津の双方の人口を取り込むことが期待できるエリア



### ▶ 物件の特徴

- ✓ 静岡県東部の主要都市である沼津市と三島市の間にあり、人口密度が県内一の清水町に立地
- ✓ 国道1号（沼津バイパス）等の幹線道路沿道に位置し、東名高速道路沼津インターまでも約6kmとアクセス良好
- ✓ 周辺人口は3km圏内13万人、5km圏内約30万人と高いポテンシャルの商圏を有する

### ▶ スポンサー開発方針

- ✓ まとまった人口集積がある好立地の大規模敷地という特性を活かし、産業インフラセット・生活インフラセット双方の観点から開発を推進

所在地	静岡県駿東郡清水町
敷地面積	約5,000坪

## 袋井PJ スポンサー開発物件 CRE提案

産業インフラセット

物流アセット



所在地	静岡県袋井市
土地面積	約26,500坪
想定アセットタイプ	産業インフラセット (物流アセット)



### ▶ 物件の特徴

- ✓ スポンサー企業の目利きを活かし、広域物流や広域商圏にアクセス可能な土地を製薬メーカーより確保
- ✓ 東名高速袋井IC直結の好立地にあり、アクセス良好。広域物流、広域商圏に対応
- ✓ 周辺に郊外型商業施設が立ち並び、商業地としてのポテンシャルも高い

### ▶ スポンサー開発方針

- ✓ 需要の拡大に伴い3rdパーティ物流企業の増加するCREニーズ（物流施設の賃貸ニーズ）を背景に開発を推進
- ✓ 大規模な敷地（A～C区画合計：約5万坪）を活かした、産業インフラセット（物流アセット）、生活インフラセット（生活配送・販売型）双方のCREニーズから最適な組合せにより開発

(注) 本書の日付現在、上記各資産について、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


 静岡県沼津市大岡プロジェクト

所在地	静岡県沼津市大岡
土地面積	約7,700坪

## ▶ 物件の特徴

- 国道1号線伏見IC至近の希少性の高い大規模敷地

## ▶ スポンサー開発方針

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


 愛知県豊橋市富士見台プロジェクト

所在地	愛知県豊橋市
土地面積	約8,600坪

## ▶ 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

## ▶ スポンサー開発方針

- 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

## Section 4

---

### 業績予想の概要

## 業績予想の概要


 第2期(2022年7月期)予想

	第2期予想 (百万円)
営業収益	1,120
営業費用	477
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	250
減価償却費	116
販管費等	110
営業利益	642
営業外収益	—
営業外費用	75
経常利益	566
当期純利益	565
(参考) NOI	869
	(単位: 円)
一口当たり分配金	3,200


 第3期(2023年1月期)予想

	第3期予想 (百万円)
営業収益	1,120
営業費用	487
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	248
減価償却費	117
販管費等	120
営業利益	633
営業外収益	—
営業外費用	63
経常利益	569
当期純利益	568
(参考) NOI	872
	(単位: 円)
一口当たり分配金	3,217

## 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**





東海道リート投資法人  
Tokaido REIT, Inc.