



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）

J-REITファン2022webオンラインセミナー

資産運用会社：東海道リート・マネジメント株式会社

2022年1月

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.8
Section 3 スポンサー開発計画	P.23
Section 4 業績予想の概要	P.26
Section 5 本投資法人のセールスポイント（まとめ）	P.28

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

東海道リート
投資法人

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産業インフラセット（物流、産業・ビジネス、底地） ②生活インフラセット（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1期予想分配金	2,150 円（2022年1月期）
第2期予想分配金	3,186 円（2022年7月期）
分配金利回り（注）	4.96%

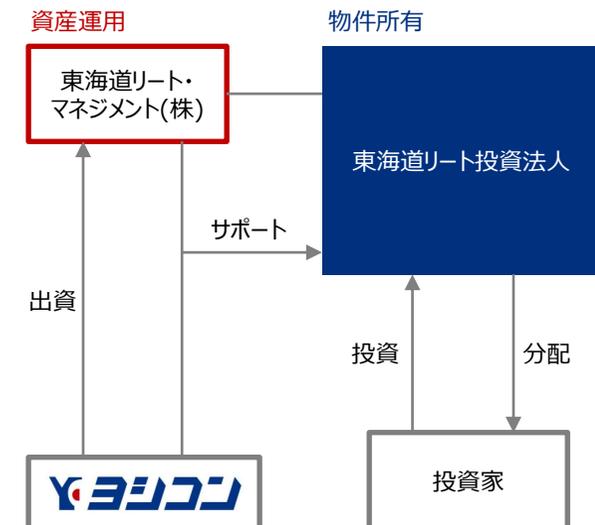
（注）分配金利回りは、2022年1月期の1口当たり予想分配金2,150円及び2022年7月期の1口当たり予想分配金3,186円を足し合わせ、2022年1月18日における本投資法人の投資口価格終値107,400円で除した数値を記載

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	東証JASDAQ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（2021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

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

取得価格	303億円
鑑定評価額	329億円
物件数	8物件

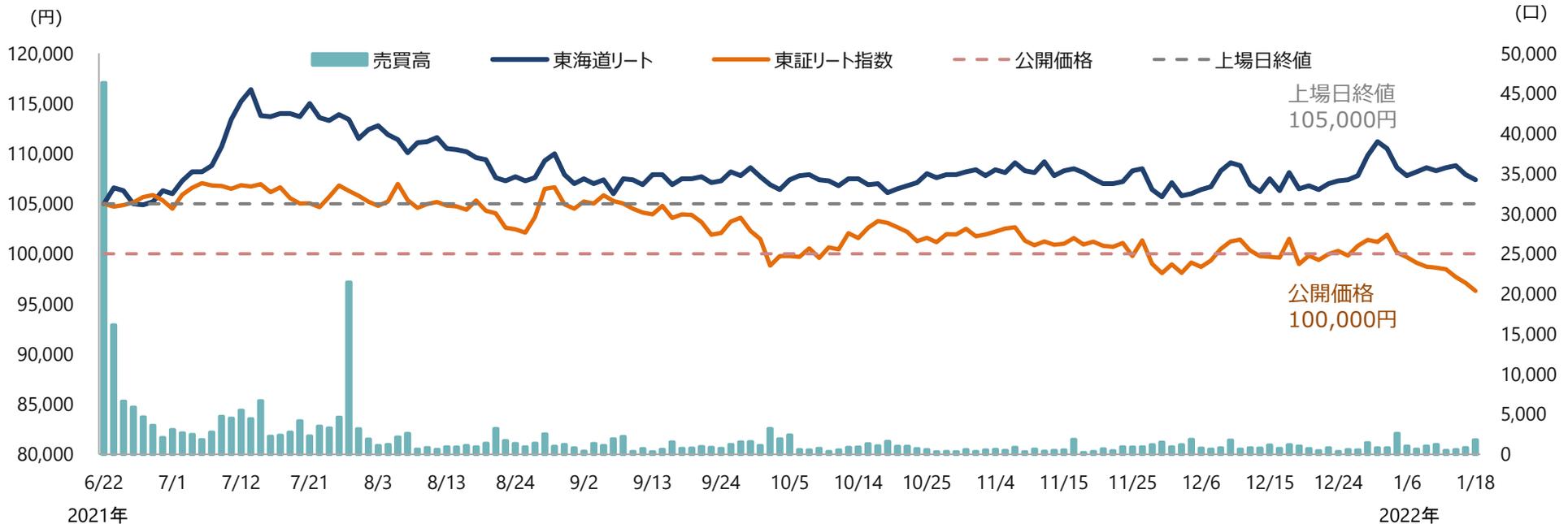
予想分配金額と予想分配金利回り

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1期予想分配金 第2期予想分配金	1口あたり 2,150円（2022年1月末期） 3,186円（2022年7月末期）

予想分配金利回り計算

第1期予想分配金 + 第2期予想分配金	1月18日の 投資口価格	予想分配金 利回り
5,336 円	÷ 107,400 円	= 4.96%

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

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

静岡を核とする産業地域への重点投資

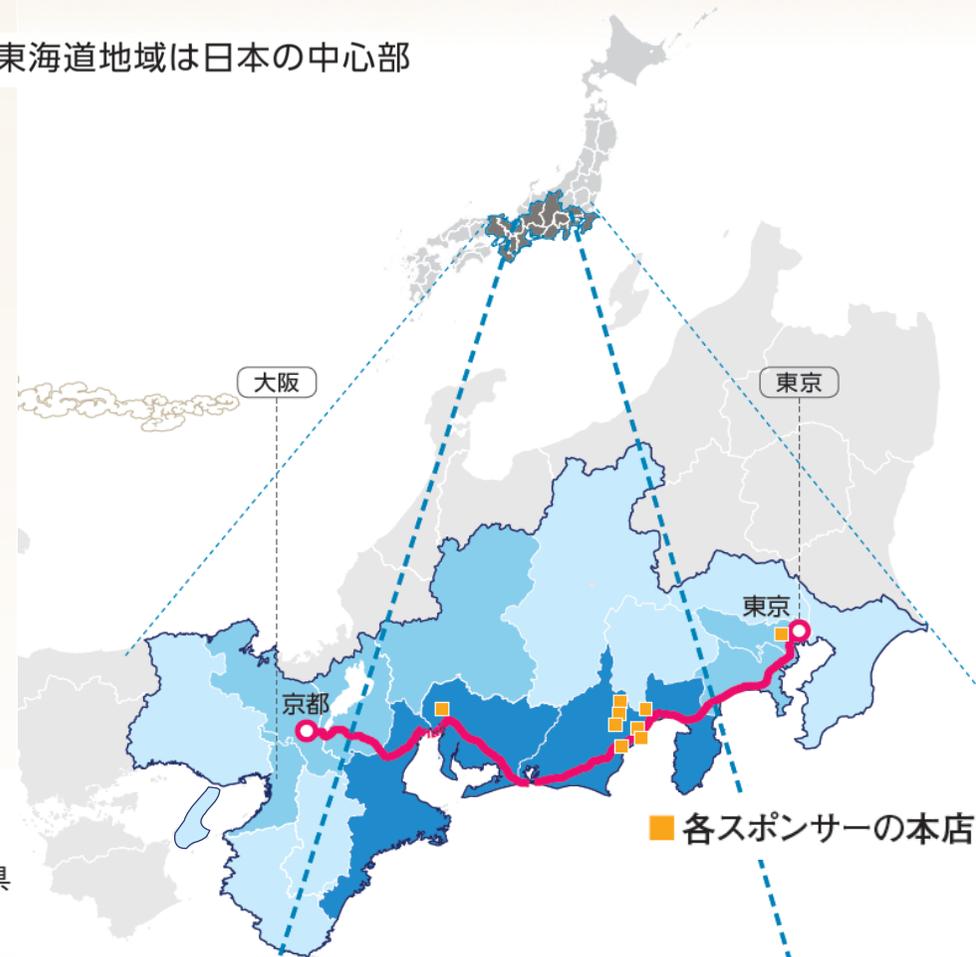
東海道地域等 90%以上^(※)

東海道周辺地域

東海道地域

静岡を核とする産業地域 60%以上^(※)

東海道地域は日本の中心部



- 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）

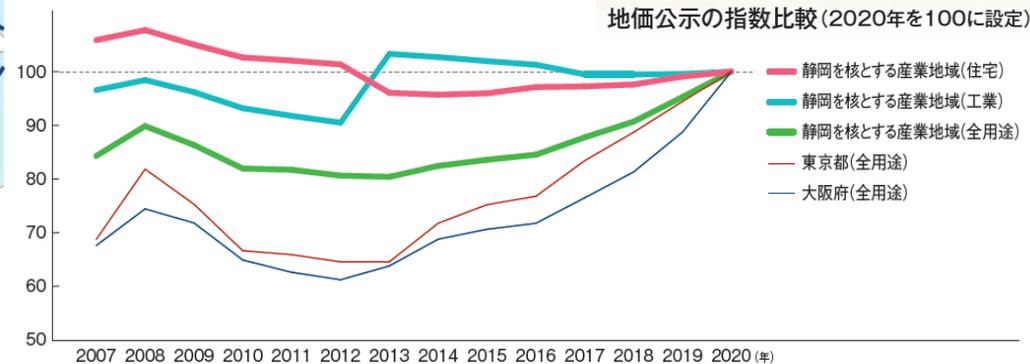
持続可能な経済基盤を有する『産業地域』への重点投資

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

東海道地域における発達した交通インフラ

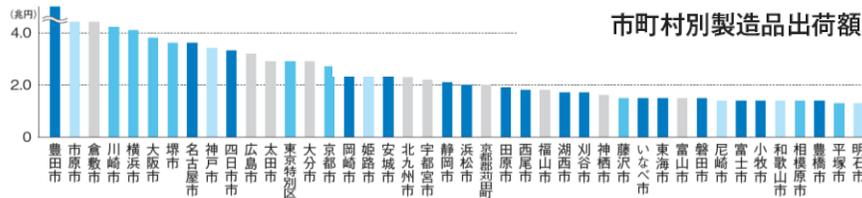
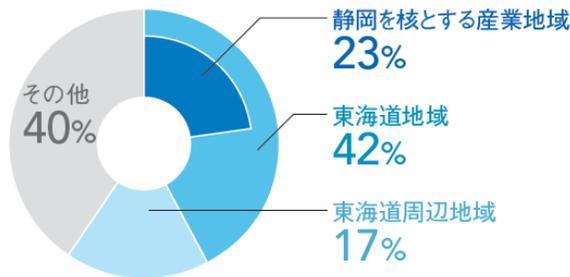


産業集積や人口集積を背景とした不動産価格の高い安定性



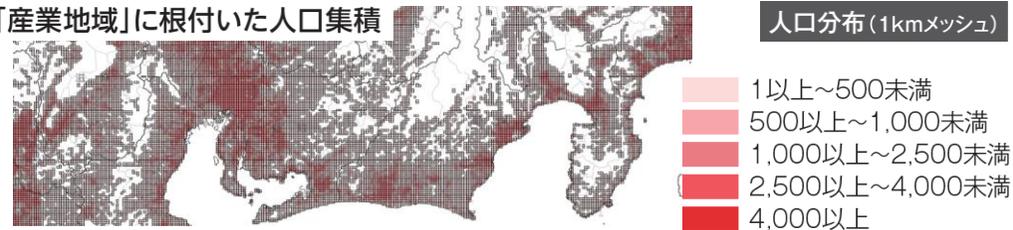
産業集積

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



現在のポートフォリオの比率は、「生活インフラアセット」66.5%、「産業インフラアセット」33.5%です

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^(※)

住居系アセット 27.1%

- 細分化された安定性の高いキャッシュフロー
- 生活必需であることから、テナント側の支払優先順位が高いことに加え、連帯保証又は保証会社での信用補完が前提



ロイヤルパークス千種

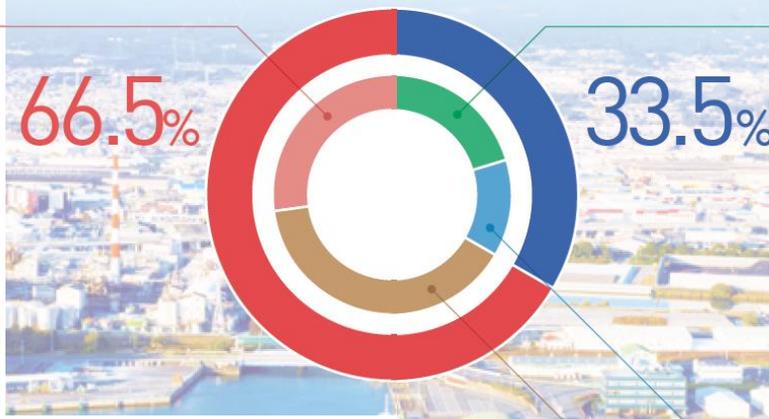
丸の内エンブレコート



エンブレール草薙

エンブレール草薙駅前

IPOポートフォリオ構成 (取得価格ベース)



底地アセット 39.4%

生活圏配送・販売型

- 優良商圈を後背地を持つ配送・販売に適した立地
- 生活必需品を中心に扱う生活インフラとして機能



浜松プラザ(底地)

産業インフラ型

- 産業・物流適地の底地資産

(※) 投資比率 (取得価額ベース)

物流アセット 20.5%

- エンドテナントは物流施設をその事業基盤として活用する企業
- 立地や産業集積を背景に物流ニーズが高く、安定稼働



産業・ビジネスアセット 12.9%

- エンドテナントは産業やビジネスの基盤として当該アセットを活用する企業
- 産業集積を背景とした豊富なビジネス需要



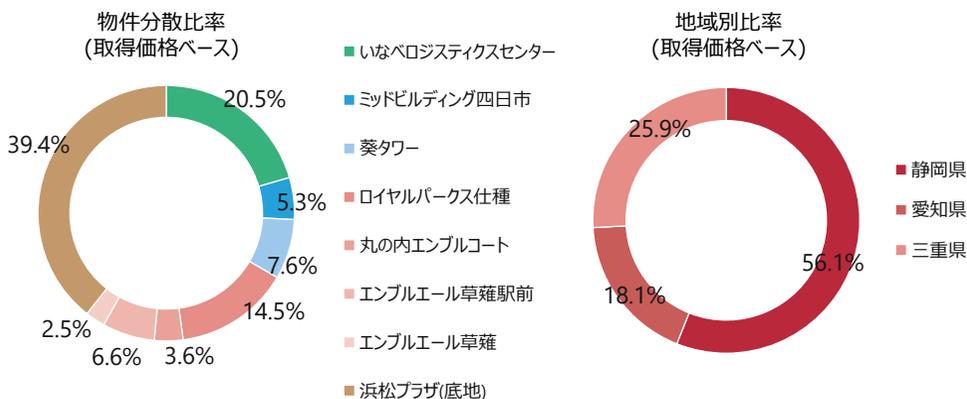
ミッドビルディング四日市

葵タワー

ポートフォリオ一覧（2021年12月末日現在）

分類	産業インフラセット			生活インフラセット				
物件名称	いなペ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	ロイヤルパークス千種	丸の内エンブルコート	エンブルエール草薙駅前	エンブルエール草薙	浜松プラザ(底地)
物件写真								

ポートフォリオ（取得価格ベース）



ポートフォリオの特徴（2021年12月末日現在・取得価格ベース）

鑑定 NOI利回り	5.6%	稼働率	99.6%
償却後 NOI利回り	4.9%	全体PML値	2.8%

本投資法人が保有する物件



いなベ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	三重県いなべ市藤原町
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利回りは2021年1月1日時点、稼働率は12月末時点

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



浜松プラザウエスト



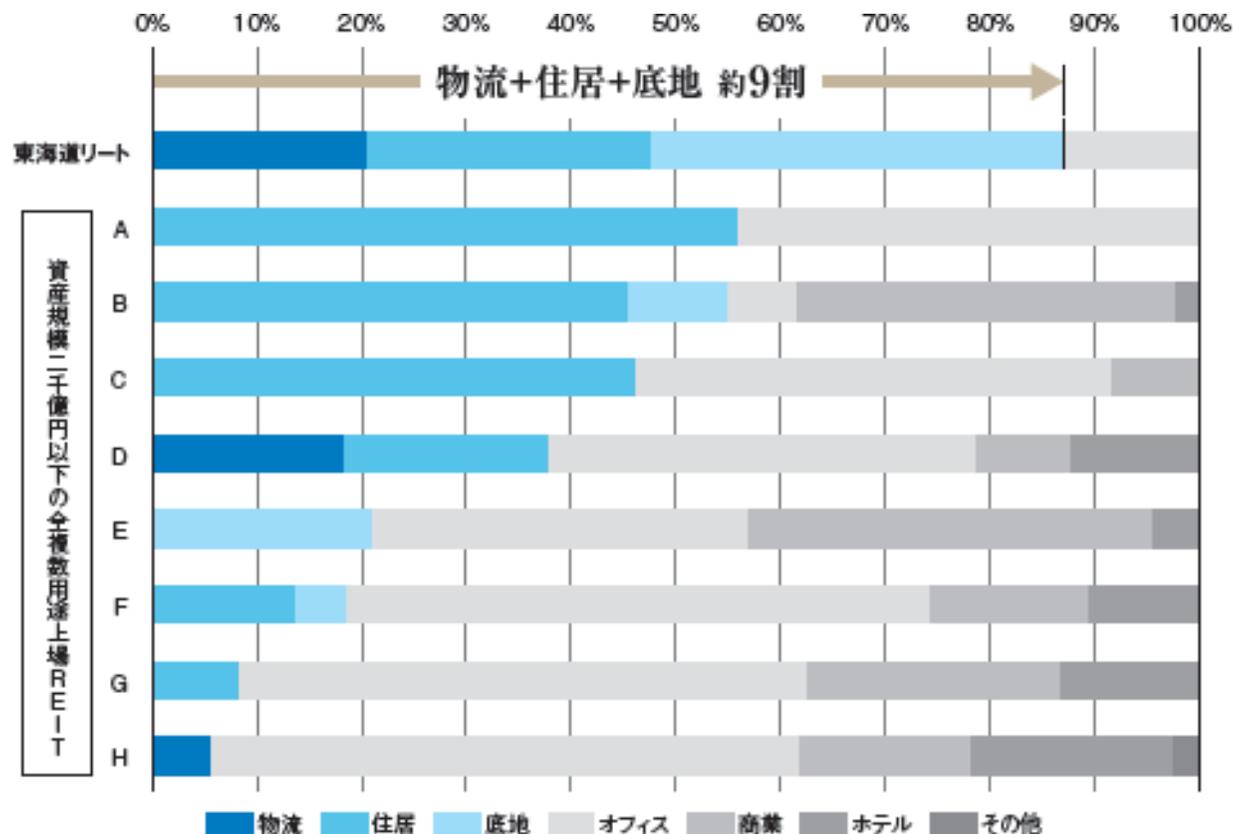
1. 後背地に優良な商圈を擁した安定性の高い底地アセット
2. 生活必需品の配送・販売を支える生活インフラとして重要性が高まる機能を支える立地
3. 競争力あるコストコをメインテナントとする生活必需品を中心としたテナント構成

(注) 鑑定NOI利回りは2021年1月1日時点、稼働率は12月末時点

本投資法人が保有する物件

コロナ禍でも安定的なアセットである物流・住居・底地比率に約9割投資しており、この比率は他上場リート（資産規模2,000億円以下の複合型）対比でも高水準です

各REITのポートフォリオにおける、物流・住居・底地の資産の比率



出所：各J-REITの開示資料を基に、2021年4月12日時点を開示されている各J-REITの直近期末保有資産（ただし本投資法人については2021年7月31日時点の保有資産）の用途別の取得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

『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 ^(注1)
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 ^(注2)
所在地	静岡県静岡市
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
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

みずほ銀行及びスポンサーである静岡銀行をメイン行とする9行から約153億円を借り入れています

有利子負債サマリー

平均調達金利	長期借入金比率	LTV ^(注1)
0.52%	100%	46.00%
長期借入金 固定化比率	平均調達年数	平均残存年数 ^(注2)
36.50%	3.35年	2.82年

(注1) LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注2) 平均残存年数は、2021年12月31日時点です。

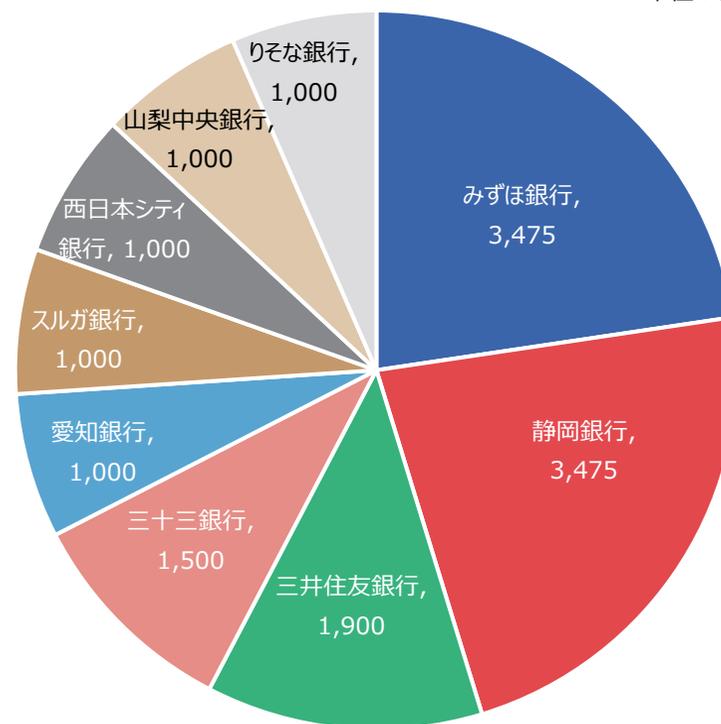
ファイナンスの状況

シリーズ	借入金額	借入金利	借入日	返済日	期間 (年)
1-A	2,600百万円	3M Tibor+0.200%	2021/6/23	2022/6/23	1.0
1-B	6,800百万円	3M Tibor+0.500%		2024/6/23	3.0
1-C	5,600百万円	0.760%		2026/6/23	5.0
1-D	350百万円	1M Tibor+0.200%		2022/6/23	1.0
合計/平均	15,350百万円	0.515% (注)	-	-	3.3

(注) 2021年12月末時点の基準金利で計算しています

有利子負債残高一覧 (2021年12月末時点)

単位：(百万円)



(注) レンダー名称は各行の正式名称の一部を省略して記載しています。

Section 3

スポンサー開発計画

スポンサーと連携のもと、開発物件の取得による外部成長で今後も継続的な分配金成長を目指していきます

袋井プロジェクト



物件の特徴

- 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
- スポンサー企業の目利きを活かし、広域物流や広域圏にアクセス可能な土地を製薬メーカーより確保

スポンサー開発方針

- 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（商業アセット）双方のCREニーズから最適な組合せにより開発
- 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

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	産業インフラアセット

静岡ICプロジェクト

所在地	静岡県静岡市駿河区
土地面積	約1,800坪
想定アセットタイプ	産業インフラアセット

物件の特徴

- 東名高速**静岡IC至近**の希少性の高い大規模敷地

スポンサー開発方針

- 土木・建設業界のアウトソーシングの潮流を捉え、**アウトソーシングサービス産業の底堅いCREニーズ**に応じ、スポンサーの底地を提供し開発。

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
想定アセットタイプ	生活インフラアセット

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、**自動車メーカー社宅跡地**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、**生活インフラアセット（商業アセット）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

業績予想の概要

巡航期

(単位：百万円)

計算期間 【実質的運用期間】	第1期 (2022年1月期) 【223日間】	第2期 (2022年7月期) 【181日間】	第3期 (2023年1月期) 【184日間】
営業収益	1,362	1,101	1,101
営業費用	510	475	468
賃貸事業費用合計	361	355	355
(主な内訳)			
管理委託費	55	45	45
水道光熱費	23	19	19
修繕費	34	15	15
公租公課	0	86	86
減価償却費	150	110	110
賃貸事業費用以外の合計	148	120	113
(主な内訳)			
資産運用報酬	80	65	66
営業利益	852	626	633
経常利益	381	564	570
当期純利益	381	564	569
			(単位：円)
1口当たり分配金	2,150	3,186	3,217

※1 発行済投資口数176,800口に変動がないことを前提としています

※2 利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません

※3 詳細については、2021年9月15日付プレスリリース「2022年1月期 中間決算短信 (REIT)」をご参照ください

Section 5

本投資法人のセールスポイント（まとめ）

1 点目

産業・人口が集積する東海道地域への重点投資

2 点目

物流・住宅・底地の比率が約9割を占める安定的なポートフォリオ

3 点目

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 点目

1月18日終値ベースで巡行分配金利回り5.96%かつすべて利益
配当という、魅力的な分配金利回り（注）

（注）巡航分配金利回りは、2022年7月期の1口当たり予想分配金3,186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1月18日における本投資法人の投資口価格終値107,400円で除した数値を記載

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.