



いなベロジスティクスセンター

第1期 (2022年1月期) 決算説明資料

2022年3月22日



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	IPOハイライト	P.3
Section 2	決算概要及び業績予想	P.11
Section 3	新規取得物件	P.15
Section 4	運用状況	P.20
Section 5	財務状況	P.25
Section 6	成長戦略	P.27
Section 7	ESG及びSDGs関連	P.33
Appendix 1	投資法人の特徴	P.37
Appendix 2	補足説明資料	P.40

Section 1

IPOハイライト

本投資法人の基本理念

世界第3位の経済規模を誇る
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

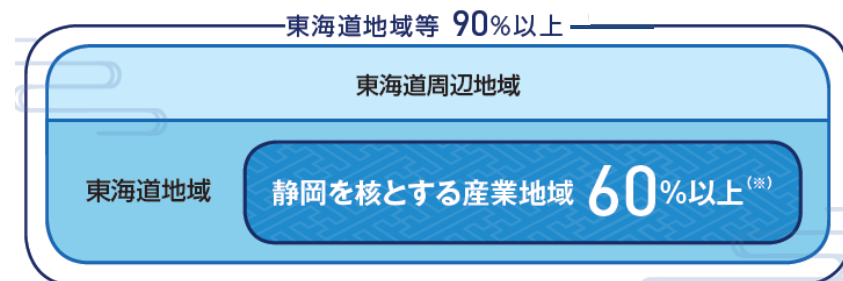
- 1 持続可能な経済基盤を有する
「産業地域」への重点投資
- 2 産業集積と人口集積に支えられた
安定的なポートフォリオによる成長
- 3 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な
知見を活かしたサポート
- 4 CREニーズを捉えたパイプラインの深化
- 5 強固なレンダーフォーメーションに支えられた
安定的な財務基盤





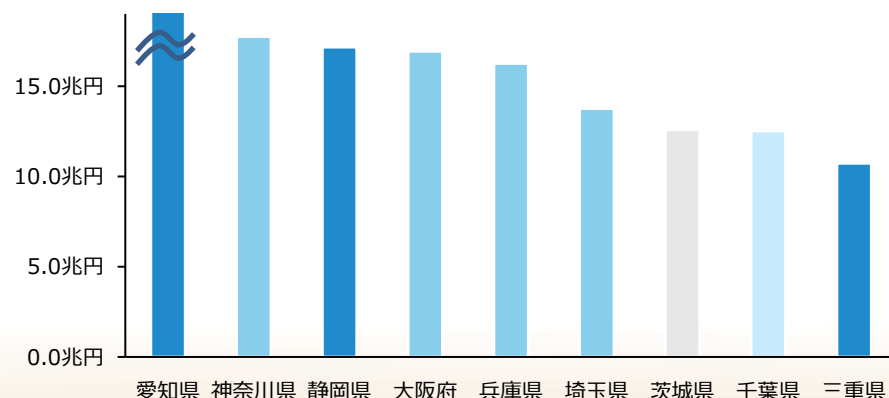
持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資

静岡を核とする産業地域への重点投資



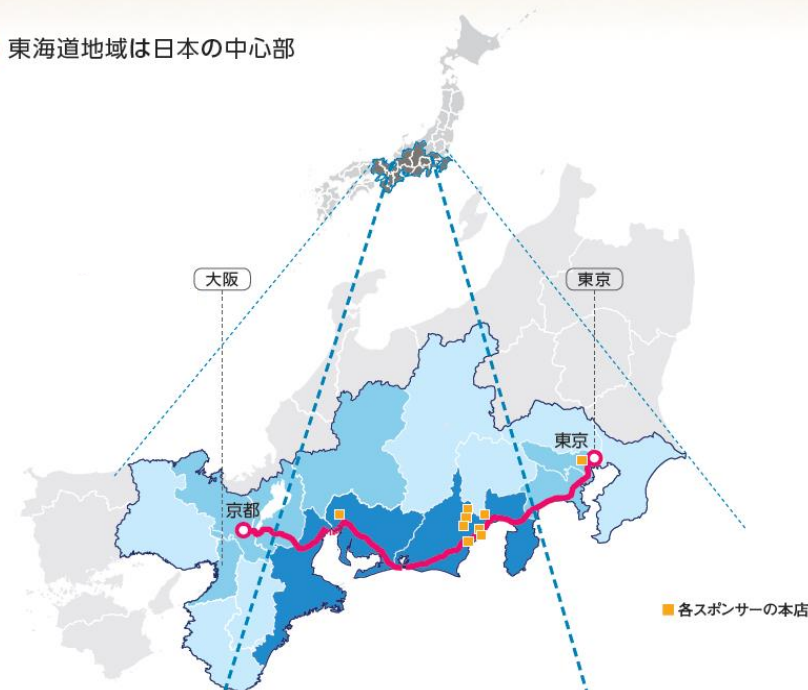
- 静岡を核とする産業地域：静岡県、愛知県、三重県
- 東海道地域：上記+東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府、大阪府
- 東海道周辺地域：千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県、和歌山県
- 東海道地域等：東海道地域+東海道周辺地域

<都道府県別製造品出荷額等>

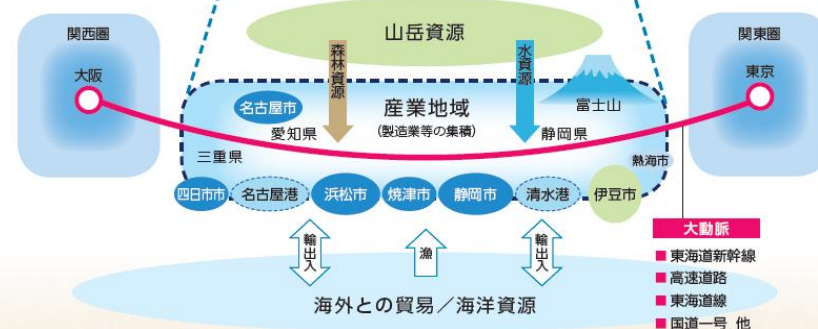


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

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

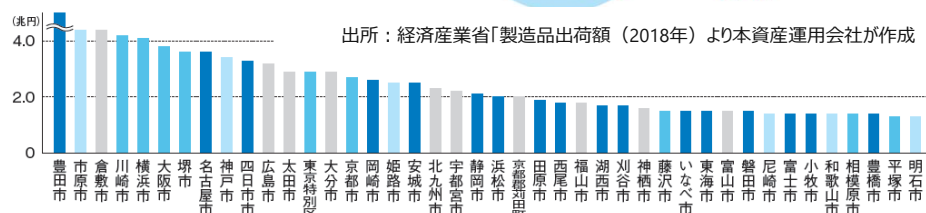
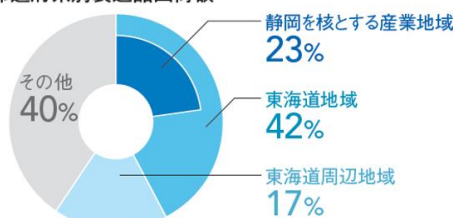
産業集積

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

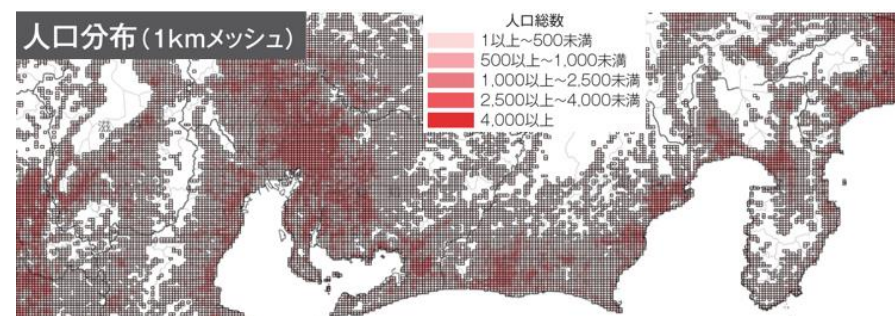
都道府県別製造品出荷額



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

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）

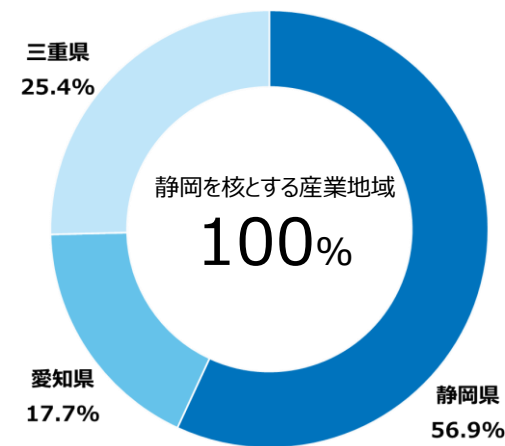
25%以上

生活インフラアセット
（住居系、底地、その他）

25%以上

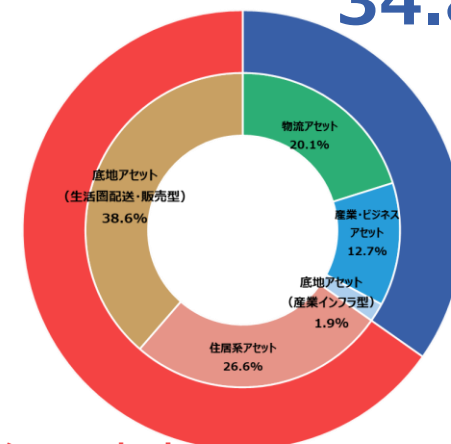
ポートフォリオ概要

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

『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



 産業地域スポンサーの知見を活かした各スポンサーのサポート内容

サポート概要	ヨシコン	静岡銀行	静岡不動産	静岡ガス	中部電力 ミライズ	清和海運	鈴与	木内建設	日本国土開発
優先的物件情報の提供	●								
外部成長									
優先的売買交渉権の付与	●								
ウェアハウジング機能の提供	●								
物件情報の提供			●	●		●	●	●	●
内部成長									
プロパティマネジメント業務等の提供	●							●	
リーシングサポートの提供	●		●	●				●	
エネルギーマネジメント業務等の提供				●	●				
資産運用会社への出資	●	●	●	●	●	●	●	●	●
資産運用会社の人材確保支援	●	●	●	●	●	●			
その他									
サポート									
商標の使用許諾	●	●	●	●	●	●	●	●	●
不動産取得のための資金調達に関する助言		●							
セイムポート出資	●		●						

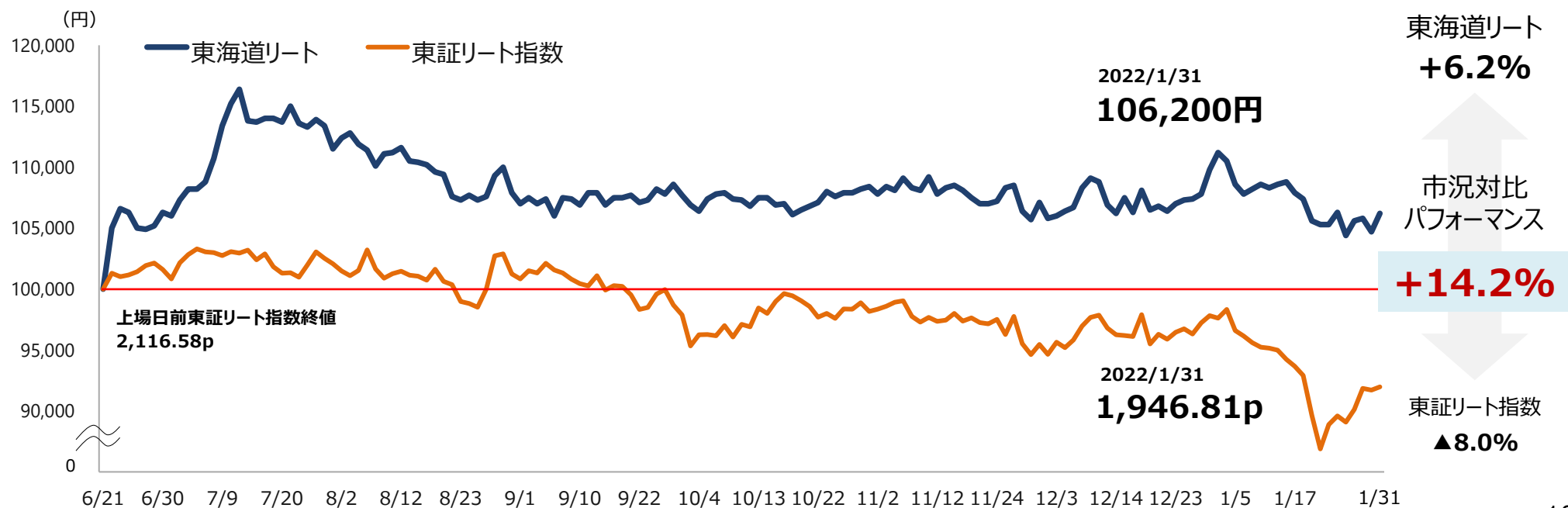
IPO概要

オファリング形態	国内募集
上場日	2021年6月22日
発行済口数	176,800口

発行価格	100,000円
上場日終値	105,000円
第1期末終値	106,200円

主幹事証券	みずほ証券 大和証券
上場時物件数	8物件
上場時資産規模	約303億円

投資口価格推移 (公開価格 = 100,000円を上場日前日終値として算定)



Section 2

決算概要及び業績予想



第1期（2022年1月期）
1口当たり分配金（実績）

2,446円

当初予想比
+296円（+13.8%）

外部成長

資産規模

309.3億円

コロナ禍の影響を最小限にコントロールしたポートフォリオ構成を具現化

物件取得

6.0億円

メインスポンサーであるヨシコン株式会社からパイプラインの一部を取得

内部成長

稼働率

99.6%

戦略的なサブリースの活用により、安定的な高稼働率を実現

産業インフラセット 100.0%

生活インフラセット 99.2%

財務戦略

有利子負債総額

159.5億円

物件取得によりIPO時より6億円の増額

長期負債比率

100.0%

今後も戦略的な長期・分散化の進展を目指す

総資産 LTV

46.3%

一時的な上昇もあるが、今後も40%～50%でコントロール

（注1）第1期（2022年1月期）計算期間は、2021年2月1日から2022年1月31日となります。

実質的な資産運用期間の日数は、1物件（丸の内エンブルコート）の新規取得日である2021年3月30日から2022年1月31日までの308日間となります。

（注2）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。

2022年1月期（第1期）実績



(単位：百万円)	当初第1期予想 (A)	第1期実績 (B)	当初予想比 (B) - (A)	主な変動要因（当初予想比）
営業収益	1,362	1,343	▲18	取得時稼働率低迷による影響
営業費用	509	524	+15	
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	211	225	+14	前倒し工事 +10 リーシング費用 + 4
減価償却費	149	157	+8	減価償却費想定比増加分 + 7
販管費等	148	141	▲7	IR関連費用 ▲6
営業利益	852	819	▲33	
営業外収益	-	0		
営業外費用	471	384	▲87	融資関連費用 ▲19 創立費 ▲10 投資口交付費 ▲51
経常利益	381	434	+53	
当期純利益	381	432	+51	
（参考）NOI	1,151	1,118	▲33	
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)	
一口当たり分配金	2,150	2,446	+296	

2022年7月期（第2期）予想及び2023年1月期（第3期）予想

第2期（2022年7月期）予想

(単位：百万円)	当初 第2期予想 (A)	第2期予想 (B)	当初 予想比 (B) - (A)	主な変動要因 (当初予想比)
営業収益	1,101	1,120	+19	新規物件寄与+19
営業費用	474	477	+3	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	244	250	+6	リーシング費用 +6
減価償却費	109	116	+7	減価償却 想定比増加分 +5
販管費等	120	110	▲10	監査報酬 ▲7
営業利益	626	642	+16	
営業外収益	-	-	-	
営業外費用	62	75	+13	支払利息 融資関連費用+13
経常利益	564	566	+2	
当期純利益	564	565	+1	
(参考) NOI	856	869	+13	
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)	
一口当たり分配金	3,186	3,200	+14	

第3期（2023年1月期）予想

(単位：百万円)	当初 第3期予想 (A)	第3期予想 (B)	当初 予想比 (B) - (A)	主な変動要因 (当初予想比)
営業収益	1,101	1,120	+19	新規物件寄与+19
営業費用	468	487	+19	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	244	248	+4	リーシング費用 +4
減価償却費	110	117	+7	減価償却 想定比増加分 +5
販管費等	113	120	+7	IR関連費用 +4 (投資主総会開催費含む)
営業利益	633	633	0	
営業外収益	-	-	-	
営業外費用	62	63	+1	
経常利益	570	569	0	
当期純利益	569	568	0	
(参考) NOI	856	872	+16	
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)	
一口当たり分配金	3,217	3,217	0	

Section 3

新規取得物件

スポンサー開発物件 CRE提案

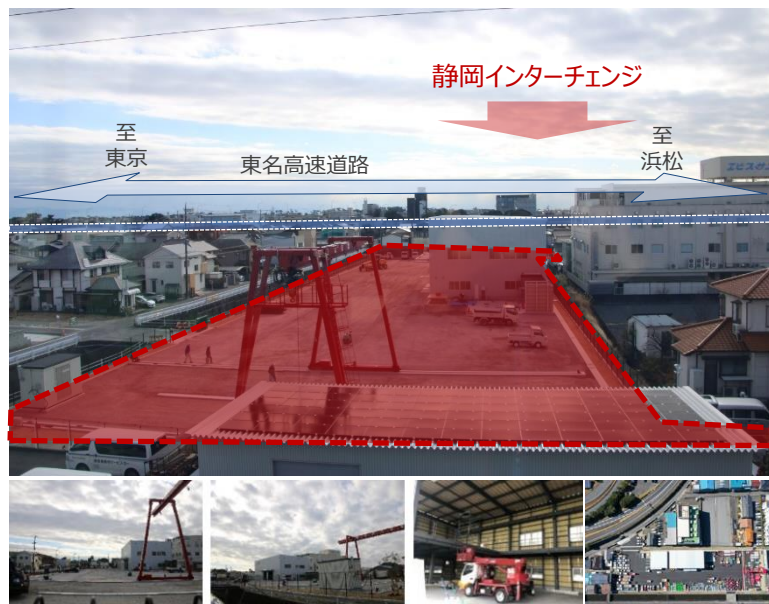
静岡マシンヤード（底地）

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

敷地面積 6,219.80㎡

稼働率 100%

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。

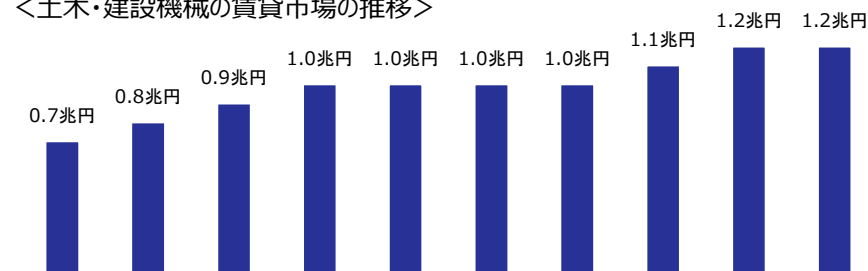
（注2）「鑑定 NOI 利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された有期還元法における運営純収益（鑑定 NOI）の取得価格に対する比率をいいます。

 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＞



2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年
 (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 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

＜取得の意義＞

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	ノリコース・ローン (シニア) 6,434百万円
	ノリコース・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
	内、優先匿名組合出資 1,100百万円
	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

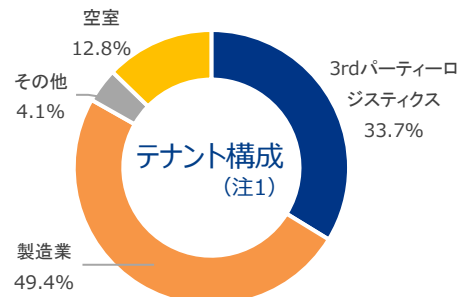
- ✓ 常滑市には衛生陶器の「株式会社LIXIL（元INAX）」の工場が所在するほか、北に位置する東海市は中部圏最大規模の鉄鋼基地として「日本製鉄」名古屋製鉄所、「愛知製鉄」「大同特殊鋼」などの工場等が所在
- ✓ 本物件所在の常滑市の西に位置する安城市、刈谷市等西三河地方には自動車関連の部品メーカーが集積し、自動車関連の機械部品等の産業財需要層を吸引

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
延床面積	73,995.95㎡

稼働率 (注2)	87.2%
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。

Section 4

運用状況

ポートフォリオの運用状況



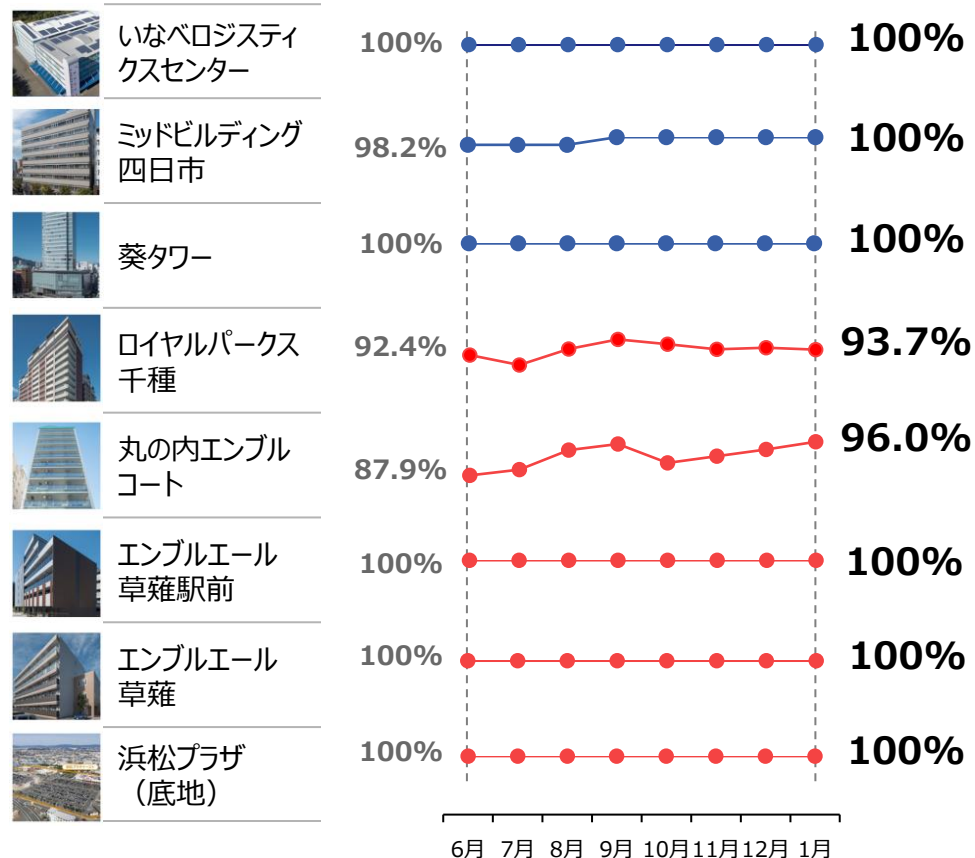
2021年6月のIPO以来、産業地域に所在する強みを活かし、安定運用を継続中

- ✓ 2021年6月末において稼働低迷していたロイヤルパークス千種・丸の内エンブルコートは本投資法人取得後に稼働回復基調
- ✓ 葵タワーはスポンサーのマスターリースにより安定収益確保の一方で、リーシングは引き続き強化中
- ✓ ポートフォリオ全体でも高稼働を確保

稼働率の推移

2021年6月末
2022年1月
(第1期末)

ポートフォリオ全体
99.4% → 99.6%



賃料坪単価（共益費含む）

(単位：円)

	2021年6月 (IPO時)	2022年1月 (第1期末)
ミッドビルディング四日市	9,384	9,395
葵タワー	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,457	8,487
丸の内エンブルコート	8,019	7,928
エンブルエール草薙駅前	5,488	5,488
エンブルエール草薙	6,376	6,376
浜松プラザ（底地）	2,171	2,171

ポートフォリオの運用状況



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

6.3%

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
- ✓ 競争力ある賃料水準で優良テナントの固着性期待
- ✓ マルチテナント対応（4分割可能平面で各々に昇降機）

第1期末運用状況

- ✓ 信用力あるテナントにより、安定運用を継続
- ✓ 資本的支出工事後に取得しており、修繕費も安定

スポンサーブリッジSPC (三重県四日市市)

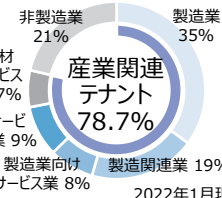
ミッドビルディング四日市

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット



<賃貸比率(賃料ベース)>



取得価格

16.2億円

鑑定NOI利回り

6.6%

強み

- ✓ 産業集積を背景とした底堅い産業関連ニーズに対応
- ✓ 四日市の製造業集積を反映し、産業関連テナントが多い

第1期末運用状況

- ✓ IPO時の98.2%から、昨年9月から100%稼働
- ✓ リーシング活動の感触では、コロナ禍でも引合い多い

スポンサー独自ルート (静岡県静岡市)

葵タワー

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット



稼働率 100.0%



取得価格

23.0億円

鑑定NOI利回り

5.7%

強み

- ✓ 産業集積を背景とした底固いビジネスニーズに応えるランドマークタワー

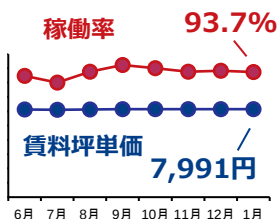
第1期末運用状況

- ✓ スポンサーのマスターリースにより、安定運用継続
- ✓ 入居中のシェアオフィスは人気高く、高稼働中



スポンサーブリッジSPC（愛知県名古屋市）

ロイヤルパークス千種



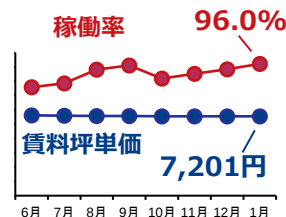
生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格
44億円鑑定NOI利回り
5.8%

運用会社独自ルート（愛知県名古屋市）

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

取得価格
10.8億円鑑定NOI利回り
5.0%

強み

- ✓ 地域の人口集積を背景とする希少なファミリー賃貸住宅
- ✓ 栄エリアまで徒歩圏の高スペック高級賃貸であり、コロナ禍でも幅広いニーズを吸収

第1期末運用状況

- ✓ 期中96.1%まで上昇するも期末には93.7%で着地

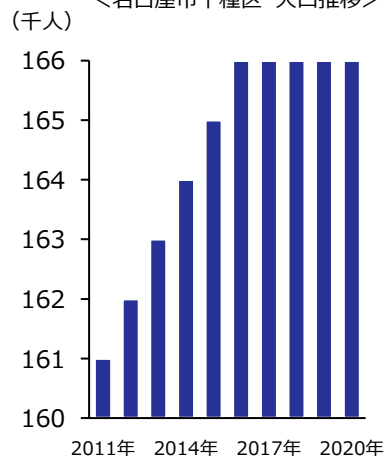
強み

- ✓ 地域の産業集積、人口集積を背景とするビジネス需要も豊富な好立地賃貸住宅

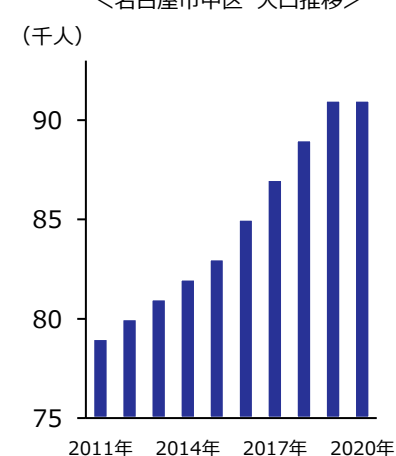
第1期末運用状況

- ✓ IPO時に87.9%であったが、期末には96.0%
- ✓ コロナ禍で一定退去あるも、一巡後安定運用

<名古屋市千種区 人口推移>



<名古屋市中区 人口推移>



出所：名古屋市「人口統計（2020年）」より本資産運用会社が作成

(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。

スポンサー開発物件 スポンサー連携（静岡県静岡市）

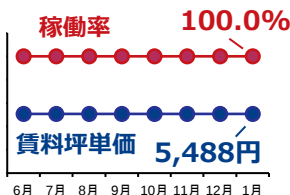
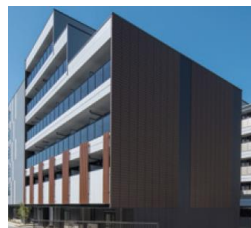
エンブルエール草薙駅前

生活インフラアセット

住居系アセット

強み

- ✓ スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得
- ✓ 静岡銀行の社宅兼学生マンション。大手のジェイ・エス・ビーが賃借し、運営する学生マンション



第1期末運用状況

- ✓ 二社への賃貸を裏付けとしたスポンサーマスターリース
- ✓ 静岡銀行社宅は安定稼働
- ✓ 学生マンションはコロナ禍でも稼働好調

取得価格
20億円鑑定NOI利回り
6.0%

スポンサー開発物件（静岡県静岡市）

エンブルエール草薙



強み

- ✓ スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得
- ✓ 学生マンション大手のジェイ・エス・ビーが賃借し運営する学生・保護者に安心感を与える希少な物件

第1期末運用状況

- ✓ コロナ禍でも学生マンションのリーシングは好調

取得価格
7.5億円鑑定NOI利回り
6.7%

スポンサーブリッジSPC（静岡県浜松市）

浜松プラザ（底地）

生活インフラアセット

底地 配送・販売型



取得価格

119.5億円

鑑定NOI利回り

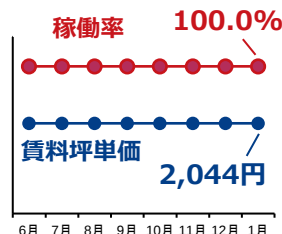
5.0%

強み

- ✓ 産業地域の豊富な人口集積を背景とした生活必需品ニーズを捉えるラストワンマイル立地の希少な底地アセット
- ✓ メインテナントのコストコを中心にコロナ禍でも集客順調

第1期末運用状況

- ✓ 底地のため、100%稼働で安定運用
- ✓ 生活必需品中心のコストコはコロナ禍でも引き続き好調であり、他のテナントへのシナジー効果あり



Section 5

財務状況



主な財務指標

有利子負債総額

159.5億円

総資産LTV

46.3%

平均借入金利

0.73%

平均残存期間

2.68年

長期負債比率

100%

固定金利比率

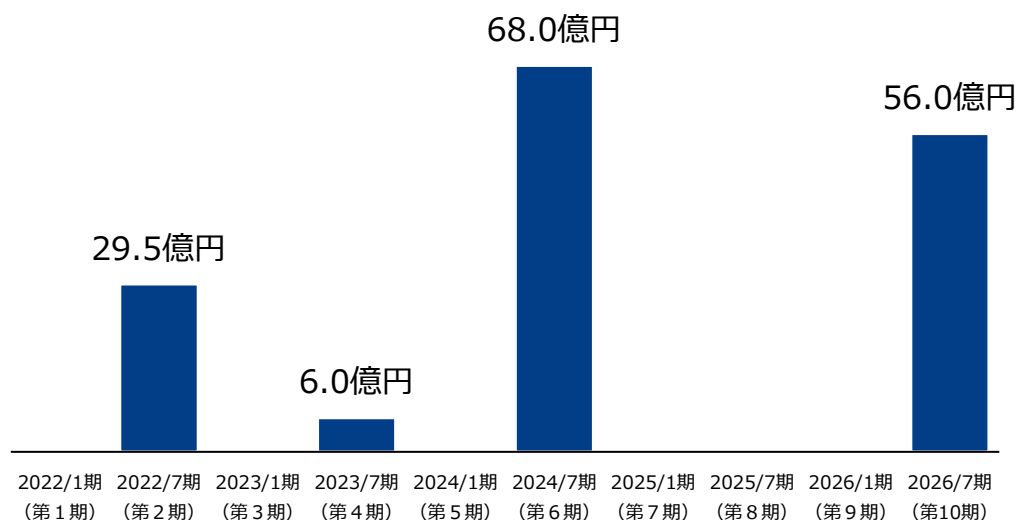
35.1%

総資産LTV50%まで
の借入余力

約25.5億円



借入の分散状況

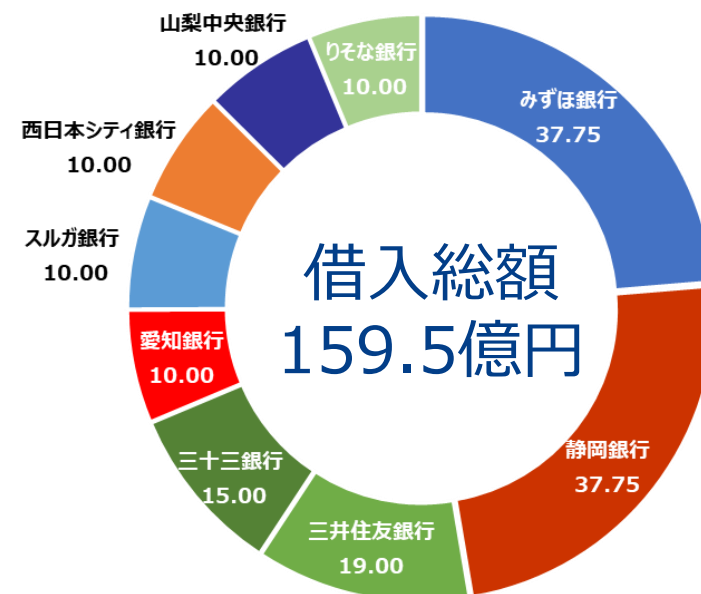


(注) 長期負債比率については、1年内返済予定の長期借入金を含みます。



レンダーフォーメーション

(単位：億円)



Section 6

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

匿名組合出資取得済



2022年1月取得済



静岡マシンヤード（底地）

309億円

現在



袋井PJ

優先交渉権付与物件



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



賃貸不動産

産業インフラセット

生活インフラセット

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、沼津と三島の間地点に位置し、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

 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

CREニーズを捉えたパイプラインの深化

「産業地域」におけるCRE提案による開発で、パイプラインを継続的に拡大
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



本投資法人の産業地域に着目したコンセプトとCRE提案による成長戦略

-  東海道地域等に広がる製造品出荷額の高い地域には、企業不動産（CRE）情報が豊富
「9つのスポンサー」の産業地域を支えるネットワークで東海道地域等のCREニーズとオフバラニーズをつなげ、
新たな賃貸不動産を開発



Section 7

ESG及びSDGs関連

東海道リート投資法人の持続可能社会への取り組み ～ コンセプト ～

 地域を支えるスポンサー群と連携しながら、持続可能社会の構築に積極的に取り組む予定

地域のインフラたるアセットの投資運用をしながら、地域を取り巻くステークホルダーとの連携を通じ、SDGsの達成を含め、持続可能な社会を目指す

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS



- 本投資法人及び資産運用会社はESG への取り組みを重要な経営課題の一つと認識し、サステナビリティにかかる方針策定・体制を整備中
- 本投資法人が行った施策の内、主なものは下記の通りであり、今後も一層体制を強化し各種認証の取得などにも取り組む方針

上場後の取り組み

置き配

株式会社ライナフと連携し、保有レジデンスの「置き配」へ対応

「置き配」は、宅配荷物を配達先の「玄関ドアの前」等、指定された場所へ荷物を置いて届ける配達です。これにより、再配達の削減・コロナ禍での接触頻度の低減、などの効果があります。



シェアサイクル

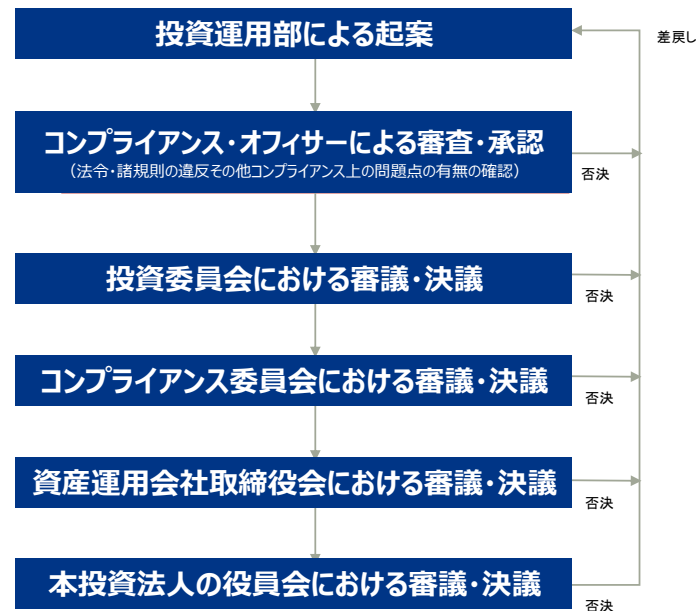
neuet株式会社と連携し、シェアサイクルポートを設置



利害関係人取引の意思決定を行うためのプロセス

利害関係者との取引に係る規程において、自己又は利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならない旨の基本方針とともに、利害関係者との取引を行う場合に適用する、取引基準、意思決定手続等を規定。

＜利害関係者との取引に関する意思決定手続＞



内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

資産運用会社では内部監査支援業務を外部の専門家に委託。

監査の客観性を社外専門家の活用により、一定程度の水準を確保するだけでなく、複雑化するリスクへの対応も図る。

セイムポート出資

メインスポンサーによるセイムポート出資

メインスポンサーであるヨシコン(株)は本投資法人の運営をサポート。

運営のサポートと共に2021年6月に上場した際、18,360口（10.38%）のセイムポート出資を行っている。

役職員によるセイムポート出資（導入予定）

資産運用会社の役職員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度の導入を検討中。

本資産運用会社の役職員が投資主の1人となることで、投資主と同じ目線で資産の運用を行い、結果、役職員のインセンティブとなることを企図。

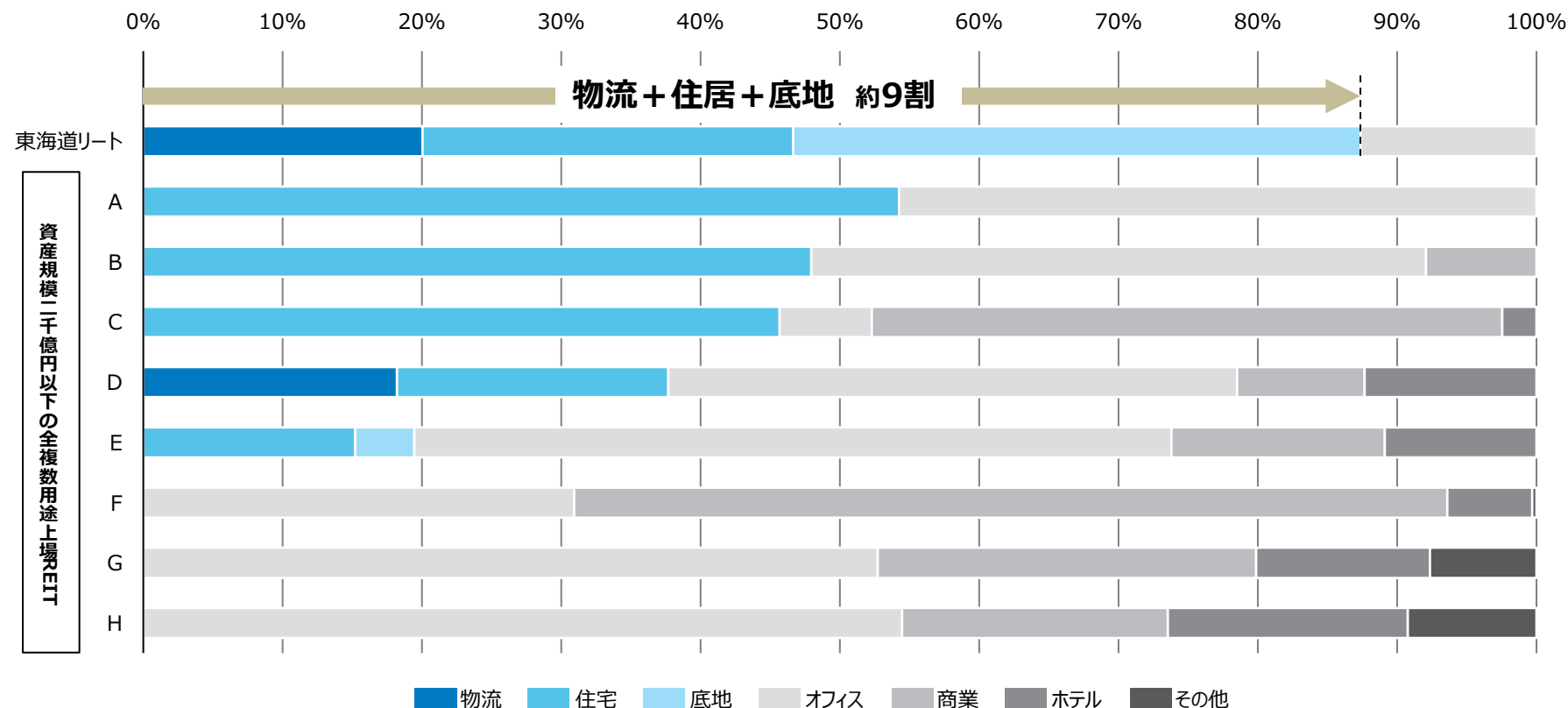
Appendix 1

投資法人の特徴

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



 ヨシコン(株)の概要

総合街づくり企業



私たちは、常に夢を持ち、改革を怠ることなく挑戦し、新たな企業価値を創造します。

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%

 産業地域に根差したヨシコン(株)
の開発実績

<食品メーカー工場>



<物流施設>



<分譲マンション・共同住宅>



Appendix 2

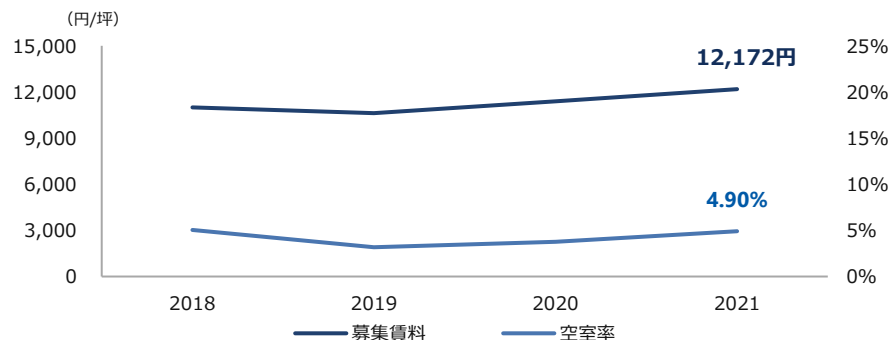
補足説明資料

静岡エリアにおけるオフィス動向

- 静岡市のオフィス賃料は上昇傾向にありつつも、空室率は5%未満と低位な水準を維持
- 静岡市のオフィスの新規供給は2017年を最後に、今後も2024年まで新規供給の予定はなし
- 在来線・新幹線ともに利用可能な静岡駅は一日平均乗降者も多く、交通利便性の高さがオフィス需要を支えている

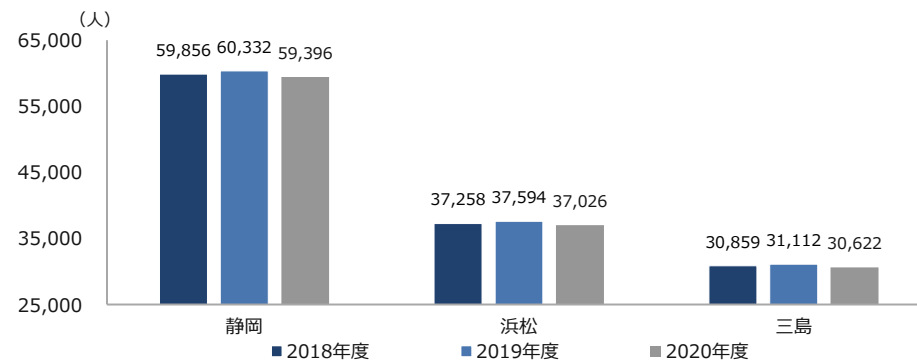
静岡市のオフィス賃料及び空室率推移

・コロナ禍においてもオフィス賃料は緩やかに上昇。空室率は低位な水準を維持



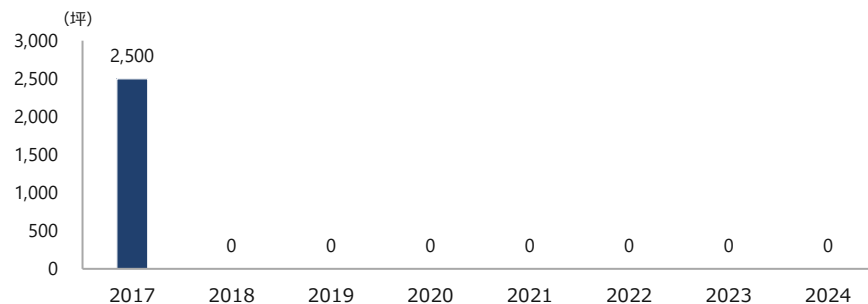
静岡県内の一日平均乗降者数

・交通利便性の高さから静岡駅の乗降者数は県内最大であり、安定推移



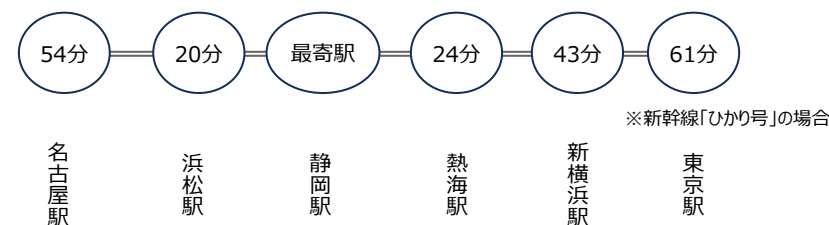
静岡市のオフィス新規供給予測

・今後の新規供給は限定的であり、安定したオフィス需要が見込まれる



静岡駅から各駅までの新幹線での所要時間

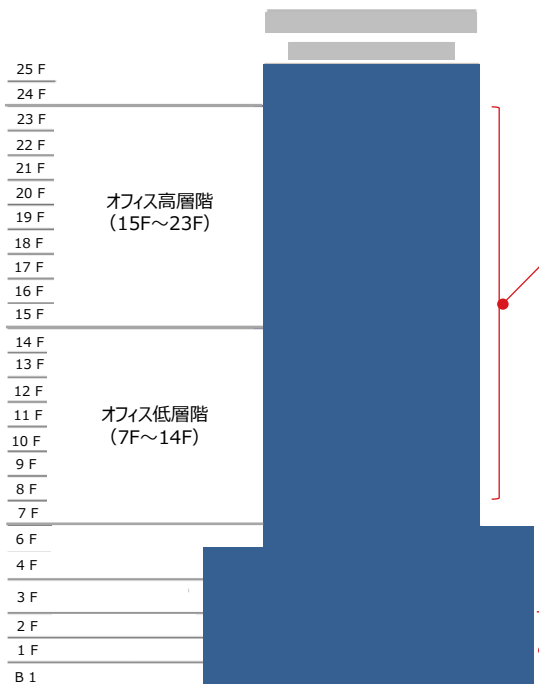
・東海道新幹線を利用して名古屋駅まで54分、新横浜駅まで43分でアクセス可能



高いクレジットを有する優良なテナント構成（葵タワー）

- 葵タワーの入居テナントはオフィスフロア、商業フロアともに比較的高いクレジットを有する大手企業が大半を占めている
- オフィステナントは大手企業の支店・営業所が多く、コロナ禍においても中長期的に安定した賃貸需要が見込まれる

葵タワーのフロアイメージ図



テナント一覧

・大手企業の支店・営業所ニーズが反映されたテナント構成であり、移転・集約等の影響は極めて限定的

テナント一覧（7F～23F）

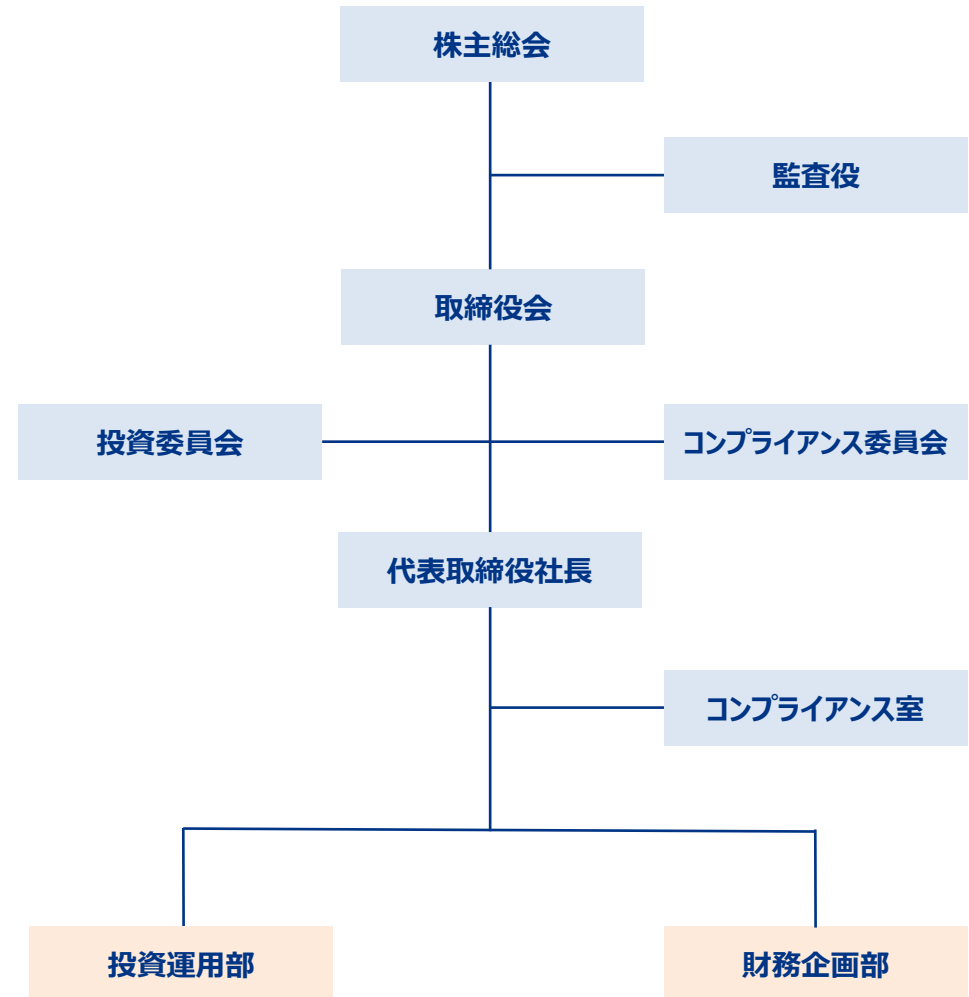
- 株式会社オカムラ 静岡支店・東海支店（7F）
- ECC外語学院 葵タワー静岡校（7F）
- ECCジュニア 静岡センター（7F）
- 毛髪クリニック リープ21 静岡O.C（7F）
- 三菱電機ビルテクノサービス株式会社 静岡支店（8F）
- 高砂熱学工業株式会社（8F）
- 東京海上日動ファシリティーズ株式会社 静岡支店（9F）
- ALSOK静岡株式会社（9F）
- 株式会社関電工 静岡営業所（9F）
- レイスグループ 静岡営業所（9F）
- 三菱商事株式会社 静岡支店（9F）
- 東京海上日動調査サービス株式会社 静岡事務所（10F）
- 東京海上日動火災保険株式会社 静岡支店 他（13F）
- 東京海上日動あんしん生命保険株式会社 静岡生保支社（13F）
- （株）ハママラコンサルティングビューロー（14F）
- （株）マネージメント・イノベーション創研（14F）
- オリックス株式会社（14F）
- オリックス自動車株式会社（14F）
- 株式会社ユナイテッド・フロント・パートナーズ 静岡支店（14F）
- 日本テクノ株式会社 静岡営業所（14F）
- ネッフルインターナショナルホールディングスPET.LTD（14F）
- 株式会社 ユニックス（15F）
- 弁護士法人アディーレ法律事務所 静岡支店（15F）
- 株式会社 結婚情報センター（15F）
- 日本和装 静岡局（16F）
- グローバルデザイン株式会社（16F）
- 有限責任監査法人トーマツ（17F）
- デロイトトーマツ税理士法人（17F）
- 株式会社電通東日本 静岡支社（19F）
- 株式会社 アウトソーシング（19F）
- 株式会社アウトソーシングテクノロジー 静岡営業所（19F）
- 静岡県民共済生活協同組合（20・21F）
- 日本精工株式会社 静岡支社（22F）
- アフラック 静岡支社（22F）
- 弁護士法人 御宿・長町法律事務所（22F）
- リビエラ株式会社 Riviera.Co.,Ltd.（23F）
- NTTファシリティーズ（23F）

オフィステナント一覧（B1F～2F ※本投資法人が区分所有するフロア）

- サンマルクカフェ 静岡葵タワー店（B1F）
- そば処 岩久本店（B1F）
- 中華料理 満堂紅 葵タワー店（B1F）
- しゃぶしゃぶブッフェ しゃぶ葉（B1F）
- しずおか魚市場直営店（B1F）
- 入船鮨（B1F）
- 天丼てんや 静岡葵タワー店（B1F）
- 静岡銀行（ATM）（B1F）
- OZZONESTE（オッズオネスト）（B1F）
- ほけんの窓口 静岡葵タワー店（B1F）
- 金券屋ハウマッチ葵タワー地下店（B1F）
- unico静岡（1F）
- セブンイレブン 静岡葵タワー店（1F）
- SMBC日興証券 静岡支店（1・2F）
- エイブル ネットワーク静岡店（1F）
- リージャスビジネスセンター（1F）
- 酒舗 世界長（1F）
- 寛王山フルーツ大福 井ノ口（1F）
- ポーラザビューティ 静岡店（1F）
- フォトスタジオ エコレイ（2F）
- ビューティドレッサマノ（2F）
- リビエラ株式会社 静岡ショールーム（2F）
- TCB 東京中央美容外科 静岡院（2F）

 資産運用会社の概要

名称	東海道リート・マネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区永田町二丁目14番3号	
資本金	1億円	
代表者	代表取締役社長 江川 洋一	
株主	ヨシコン株式会社	55.0%
	中部電力ミライズ株式会社	10.0%
	木内建設株式会社	5.0%
	静岡ガス株式会社	5.0%
	株式会社静岡銀行	5.0%
	静岡不動産株式会社	5.0%
	鈴与株式会社	5.0%
	清和海運株式会社	5.0%
	日本国土開発株式会社	5.0%

 組織図




投資口数ベース（176,800口）



投資主数ベース（9,290人）



(単位:名)

第1期 (22/1期末)	
個人・その他	8,988
都市銀行・信託銀行	5
地方銀行	2
金融機関 (含む証券会社)	27
信用金庫・その他	20
生損保・証券会社	54
合計	205
その他国内法人	43
外国法人・外国個人	9,290
合計	



主要な投資主の状況（2022年1月末時点）

	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1	ヨシコン株式会社	18,360	10.38%
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	9,843	5.56%
3	株式会社日本カストディ銀行 （信託口）	9,198	5.20%
4	個人	4,722	2.67%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	4,468	2.52%
6	野村證券株式会社（常任代理人 株式会社三井住友銀行）	3,115	1.76%
7	個人	3,038	1.71%
8	上田八木短資株式会社	2,652	1.50%
9	株式会社日本カストディ銀行（証券 投資信託口）	2,177	1.23%
10	野村證券株式会社	1,687	0.95%
	合計	59,260	33.52%

 機関投資家との面談、個人投資家向け説明会を開催し、積極的なIRを通じて投資家との対話を継続的に行ってまいります

 機関投資家面談（ステークホルダー含む）

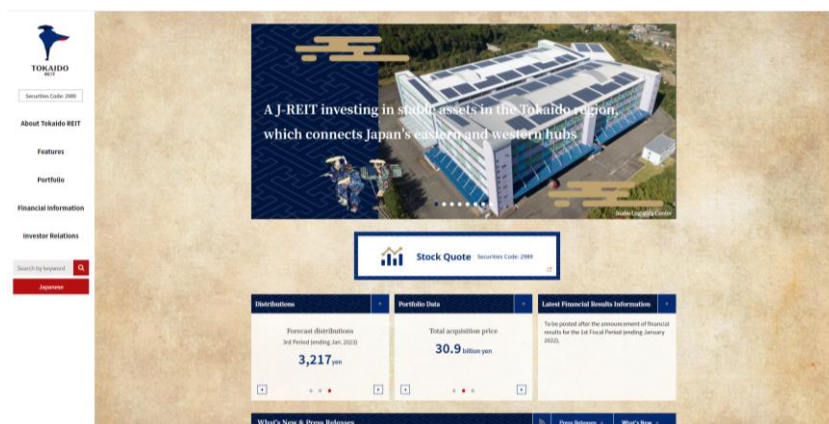
面談数

国内：14社

海外：1社

 個人投資家向け説明会

 2022年1月よりIR向け英語サイトの公開



開催日	2021年12月1日
説明会	個人投資家向け会社説明会
開催会場	ミッドランドホール（愛知県名古屋市）

財務諸表（貸借対照表）



	(単位：千円)
	当期（第1期） (2022年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	715,552
信託現金及び信託預金	1,264,011
営業未収入金	37,210
前払費用	32,097
未収消費税等	388,838
その他	59
流動資産合計	2,437,770
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,056,677
構築物	4,419
工具、器具及び備品	1,148
土地	2,482,317
信託建物	7,709,647
信託構築物	190,158
信託工具、器具及び備品	10,864
信託土地	18,130,418
有形固定資産合計	29,585,652
無形固定資産	
信託借地権	2,076,544
無形固定資産合計	2,076,544
投資その他の資産	
長期前払費用	43,529
差入敷金及び保証金	313,063
繰延税金資産	29
投資その他の資産合計	356,622
固定資産合計	32,018,819
資産合計	34,456,589

	(単位：千円)
	当期（第1期） (2022年1月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	87,156
1年内返済予定の長期借入金	2,950,000
未払金	117,628
未払法人税等	1,831
未払費用	8,259
前受金	155,328
その他	19,939
流動負債合計	3,340,144
固定負債	
長期借入金	13,000,000
預り敷金及び保証金	61,007
信託預り敷金及び保証金	594,343
固定負債合計	13,655,350
負債合計	16,995,495
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	17,028,560
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	432,534
剰余金合計	432,534
投資主資本合計	17,461,094
純資産合計	17,461,094
負債純資産合計	34,456,589

財務諸表（損益計算書）



(単位：千円)

	当期（第1期） 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
営業収益	
賃貸事業収入	1,315,908
その他賃貸事業収入	28,035
営業収益合計	1,343,943
営業費用	
賃貸事業費用	382,740
資産運用報酬	82,526
資産保管手数料	2,010
一般事務委託手数料	8,213
役員報酬	3,800
会計監査人報酬	4,965
その他営業費用	40,465
営業費用合計	524,719
営業利益	819,224
営業外収益	
受取利息	3
営業外収益合計	3
営業外費用	
支払利息	54,169
融資関連費用	198,540
投資口交付費償却	71,853
創立費償却	60,327
営業外費用合計	384,890
経常利益	434,337

(単位：千円)

	当期（第1期） 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
税引前当期純利益	434,337
法人税、住民税及び事業税	1,832
法人税等調整額	△29
法人税等合計	1,802
当期純利益	432,534
前期繰越利益	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	432,534

	当期（第1期） 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
I. 当期未処分利益	432,534,527
II. 分配金の額	432,452,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,446 円)
III. 次期繰越利益	81,727

	当期（第1期） 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	520,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,448,089
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,906,706
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,979,564
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	1,979,564

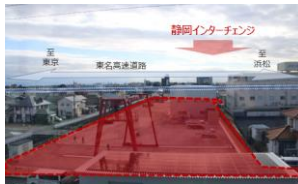
物件別鑑定評価の状況（IPO対比）

物件名	評価会社	評価結果サマリー			鑑定評価額採用レート		
		鑑定評価額（百万円）			還元利回り		
		IPO時 （前回）	第1期 （今回）	含み損益	前回	今回	差額
いなべロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ(株)	6,780	6,780	-	5.5%	5.5%	-
ミッドビルディング四日市	大和不動産鑑定(株)	1,810	1,800	▲10	5.3%	5.3%	-
葵タワー	(株)谷澤総合鑑定所	2,570	2,580	10	4.8%	4.8%	-
静岡マシンヤード（底地）（注1）	大和不動産鑑定(株)	717 （注2）	717	-	5.3%	5.3%	-
ロイヤルパークス千種（注3）	(株)谷澤総合鑑定所	4,900	4,900	-	4.5%	4.4%	▲0.1%
丸の内エンブルコート	(株)谷澤総合鑑定所	1,210	1,230	20	4.1%	4.0%	▲0.1%
エンブルエール草薙駅前	大和不動産鑑定(株)	2,210	2,200	▲10	5.2%	5.0%	▲0.2%
エンブルエール草薙	JLL森井鑑定(株)	969	972	3	5.0%	5.0%	-
浜松プラザ（底地）	大和不動産鑑定(株)	12,500	12,500	-	4.7%	4.7%	-
合計（率は単純平均）		32,949	33,679	13	4.9%	4.9%	-

（注1）有期還元法（インウッド式）で採用する割引率を記載しています。

（注2）静岡マシンヤード（底地）に関するIPO時（前回）の数値については2021年11月末時点の鑑定評価額を記載しています。

（注3）直接還元法（修正インウッド式）で採用する割引率を記載しています。

物件名	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	静岡マシンヤード（底地）	ロイヤルパークス千種
外観写真					
所在地	三重県いなべ市	三重県四日市市	静岡県静岡市葵区	静岡県静岡市駿河区	愛知県名古屋市長区
敷地面積(㎡)	102,038.46㎡	1,025.94㎡	4,923.89㎡	6,219.80㎡	6,905.70㎡
延床面積(㎡)	104,224.73㎡ (倉庫1・事務所) 7,061.60㎡ (倉庫2)	5,165.48㎡	42,532.27㎡ (2858.50㎡) (注1)	—	17,469.21㎡
建築時期	1995年9月28日 (倉庫1・事務所) 2004年9月6日 (倉庫2)	1991年2月14日	2010年3月31日	—	2007年11月29日
期末稼働率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%
取得価格(百万円)	6,230	1,620	2,300	600	4,400
第1期末鑑定評価額(百万円)	6,780	1,800	2,580	717	4,900
プロパティ・マネジメント会社	シービーアールイー	東京キャピタルマネジメント	ヨシコン	ヨシコン	リオ・コンサルティング

(注1) 一棟の建物全体の面積であり、本投資法人が取得の区分所有権の専有部分の面積は2858.50㎡です。

(注2) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。



物件名	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）
外観写真				
所在地	愛知県名古屋市	静岡県静岡市清水区	静岡県静岡市駿河区	静岡県浜松市
敷地面積(㎡)	396.68㎡	3,070.99㎡	1,641.26㎡	135,838.91㎡
延床面積(㎡)	2,789.50㎡	6,486.26㎡	2,908.12㎡	11,070.81㎡ (赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 158.98㎡ (管理棟)
建築時期	2016年3月4日	2021年2月22日	2019年3月10日	2000年11月9日 (赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 2000年11月7日 (管理棟)
期末稼働率(%)	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格(百万円)	1,080	2,000	750	11,950
第1期末鑑定評価額(百万円)	1,230	2,200	972	12,500
プロパティ・マネジメント会社	リオ・コンサルティング	ヨシコン	ヨシコン	ザイマックス

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

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.