

第5期 決算説明資料

(2024年1月期)

2024年3月15日



各務原インダストリアルセンター（底地）



住居系アセット9物件



恩田原ロジスティクスセンター
(開発中パイプライン予想図)



(注) 恩田原ロジスティクスセンターは取得予定資産ではなく、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。



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.



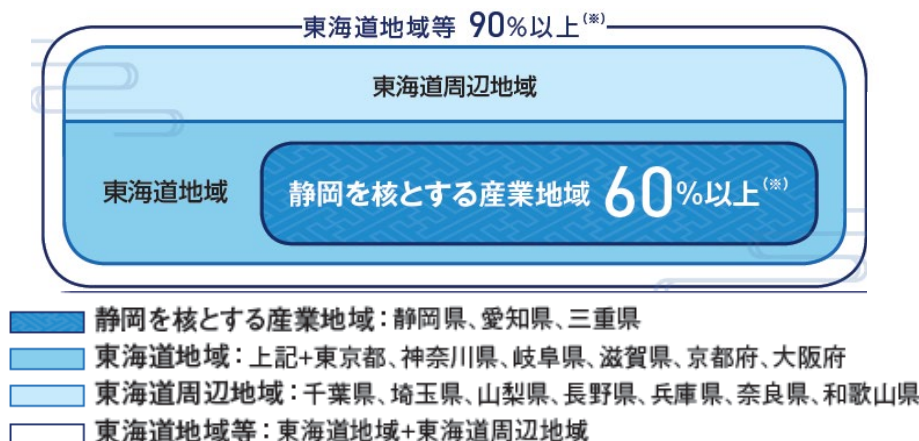
Section 1	本投資法人について	2
Section 2	決算ハイライト	6
Section 3	第5期運用状況／財務戦略	12
Section 4	第2回公募増資の概要	19
Section 5	今後の成長戦略／ESG・SDGsへの取り組み	37
Appendix	本投資法人の特徴／補足説明資料	49

Section 1

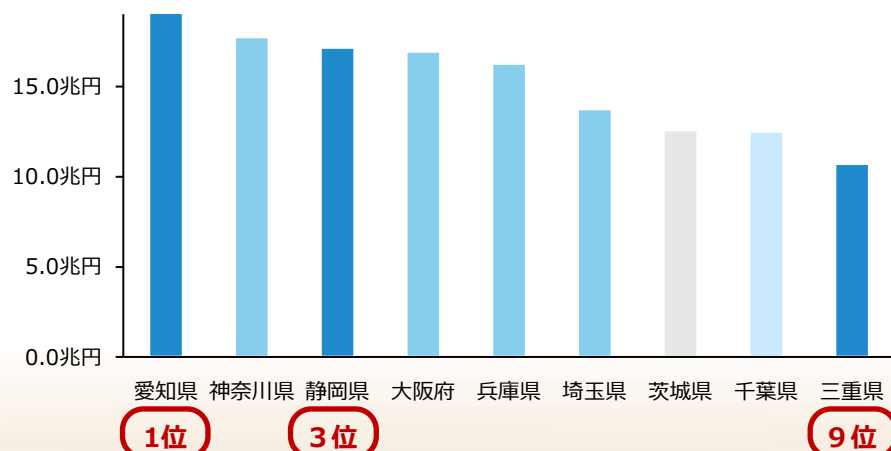
本投資法人について

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

静岡を核とする産業地域への重点投資

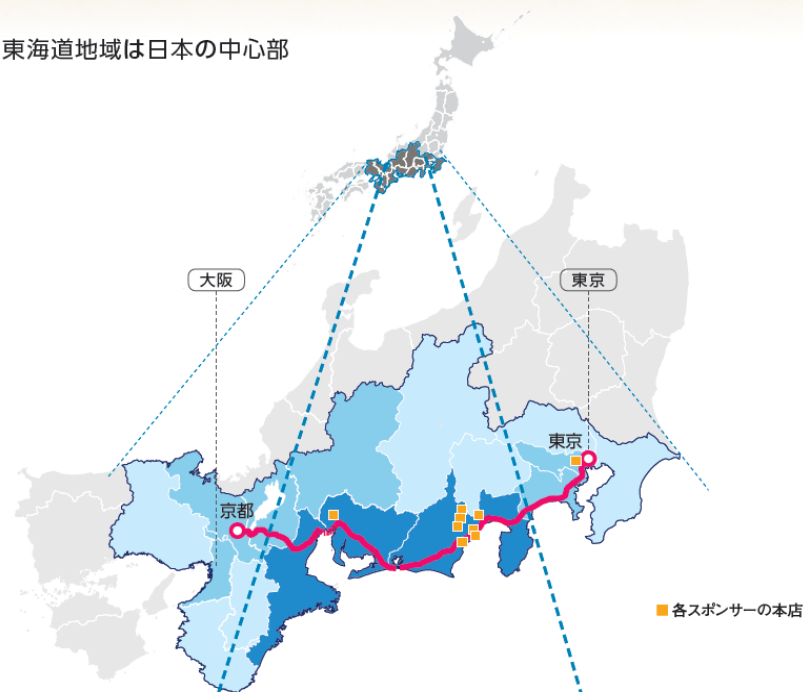


<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>
～上位9府県中8府県が東海道地域等(茨城県以外)～

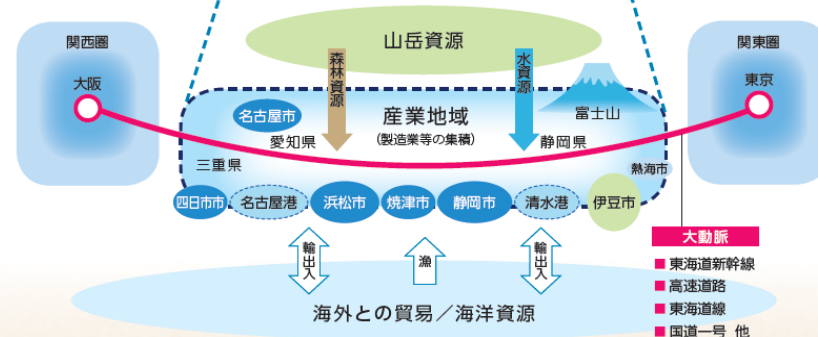


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

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

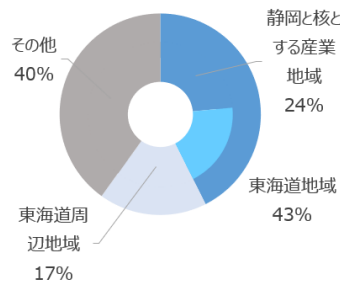
産業集積

東海道地域における発達した交通インフラ

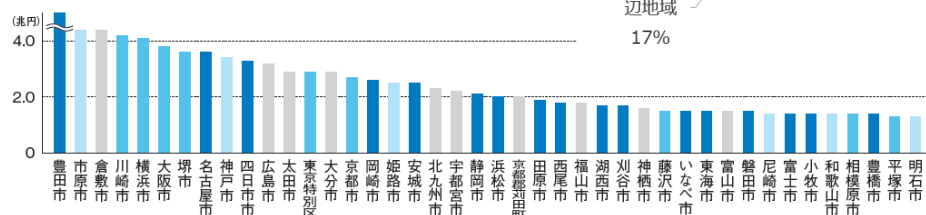


日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞



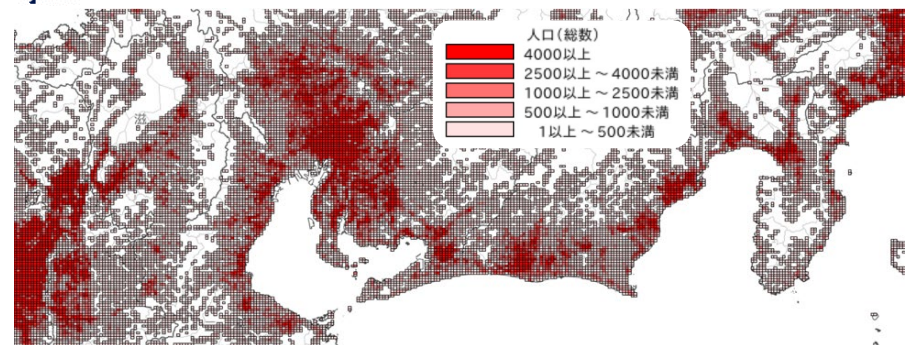
＜市町村別製造品出荷額等＞



出所：2020年工業統計より本資産運用会社が作成

人口集積

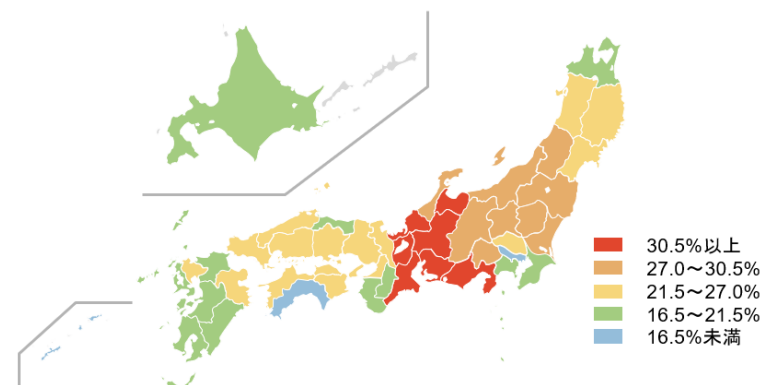
「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)



出所：2020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

＜都道府県別第二次産業就業者の割合＞



出所：2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

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

Section 2

決算ハイライト

IPO以来の投資口価格パフォーマンスについて

投資口価格の推移 ※公開価格＝上場日前日終値を100,000円にし、騰落率を算定しております。


(注)上記の東証リート指数の推移は、本投資法人の上場日前日の東京証券取引所における東証リート指数の終値を基準として、その終値が本投資法人の公開価格と同値であるように調整した上で、その推移を示したものです。

1口当たり分配金

3,351円 (+14円)
第5期予想対比

第6期（2024年7月期）

予想

3,255円

第7期（2025年1月期）

予想

3,380円

1口当たりNAV：112,653円

外部成長

資産規模

451.9億円

第2回公募増資による新規物件取得後

530.0億円

公募増資の実施

新規物件取得後
資産規模はIPO時の1.7倍にAMが主体的に関与する
成長戦略でパイプラインを拡大

第2回公募増資による新規物件取得（計10物件）

- ・各務原インダストリアルセンター（底地）
- ・ソシオ安城東栄町B棟
- ・ソシオ刈谷今岡町
- ・プレミアムキャッスル（レジデンスシリーズ）7物件
（小牧中央、豊山、三河安城、鳴海、
有松、鶴舞、瑠璃光イースト・ウエスト）

内部成長

2024年1月末稼働率

99.6%

期中平均稼働率

99.5%

安定稼働の維持

産業地域の豊富なニーズを活かし
安定的に高稼働を実現

2024年1月末稼働率

期中平均稼働率

産業インフラセット

99.8%**99.5%**

生活インフラセット

99.3%**99.4%**

財務戦略

有利子負債総額

229.0億円

第2回公募増資による新規物件取得後

273.0億円

レンダーフォーメーションの拡充

関西みらい銀行の参加により
調達先の分散化

残存年数

2.7年

前期より0.1年長期化

今後も戦略的な長期化・返済期限の分散化の進展を目指す

第2回公募増資後

総資産LTV

46.9%

40%～50%で保守的にコントロール

（注1）記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。以下、同様です。

（注2）第2回公募増資後総資産LTV＝（第5期末時点の有利子負債残高＋2024年2月2日に実施した借入金）÷（第5期末時点の総資産額＋2024年2月2日に実施した借入金＋2024年2月1日に払込まれた発行価額の総額）。以下、同様です。

第5期（2024年1月期）予想実績対比

(単位：百万円)	第5期予想 ①	第5期実績 ②	差異 ②－①	主な変動要因
営業収益	1,640	1,640	▲0	
営業費用	694	691	▲2	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	360	347	▲13	【修繕費】 ▲8 【水道光熱費】 ▲9
減価償却費	171	172	+0	
販管費等	161	171	+9	【一般事務委託費用】 ▲2 【支払報酬】 +9
営業利益	946	949	+2	
営業外収益	-	0	+0	
営業外費用	136	135	▲1	
経常利益	810	813	+3	
当期純利益	809	812	+3	
(参考) NOI	1,280	1,293	+12	
(単位：円)	①	②	②－①	
一口当たり分配金	3,337	3,351	+14	

前期対比

第4期実績 ③	差異 ②－③	主な変動要因
1,616	+23	【商業賃料】 +33 【事務所賃料】 ▲7 【水光熱収入】 ▲5
650	+41	
327	+19	【委託費】 +20 【修繕費】 +5 【水光熱費用】 ▲5
162	+9	
160	+11	【一般事務委託】 +4 【支払報酬】 +3 【IR関連費用】 +2
966	▲17	
0	+0	
155	▲19	【支払利息】 +9 【融資関連費用】 ▲29
811	+2	
810	+2	
1,289	+3	
3,342	+9	

第6・7期の業績予想

 第6期（2024年7月期）予想比較

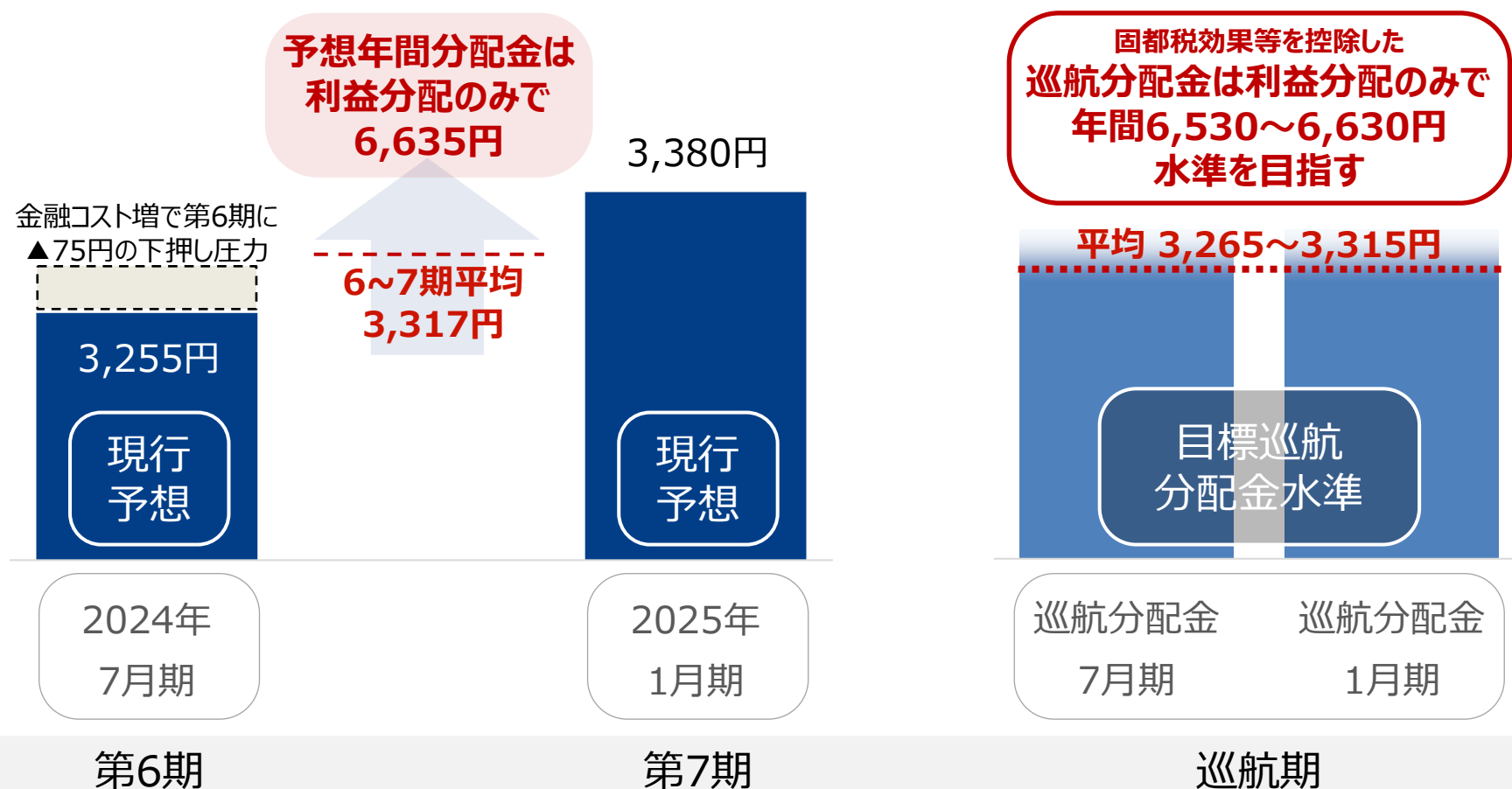
(単位：百万円)	第5期実績 ①	第6期予想 ②	差異 ②－①	主な変動要因
営業収益	1,640	1,907	+266	【地代収入】 +42 【賃料収入】 +192 【その他収入】 +31
営業費用	691	827	+136	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	347	437	+90	【公租公課】 +61 【水道光熱費】 +18
減価償却費	172	205	+32	
販管費等	171	184	+13	【運用報酬】 +15
営業利益	949	1,079	+130	
営業外収益	0	-	▲0	
営業外費用	135	172	+36	【支払利息】 +11 【融資関連費用】 +22 【投資口交付費】 +2
経常利益	813	907	+93	
当期純利益	812	906	+93	
(参考) NOI	1,293	1,469	+176	
(単位：円)	①	②	②－①	
一口当たり分配金	3,351	3,255	▲96	

 第7期（2025年1月期）予想比較

第7期予想 ③	差異 ③－②	主な変動要因
1,933	+26	【賃料収入】 +23 【電気料】 +3 【原状回復費】 ▲1
868	+40	
465	+28	【PM報酬】 +25 【電気料】 +4 【修繕費】 +1
210	+4	
192	+7	【IR関連費用】 +4 【その他】 +2
1,065	▲14	
-	-	
123	▲49	【融資関連費用】 ▲50 【支払利息】 +0
941	+34	
940	+34	
1,467	▲2	
③	③－②	
3,380	+125	

IPO時対比で資産規模を1.7倍にしつつ、分配金成長を企図

1 口当たり年換算巡航分配金は、**利益分配**のみで、
6,530～6,630円水準を目指す



(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。

Section 3

第5期運用状況／財務戦略

「産業地域」に所在する強みを活かし、前期に続き安定運用を実現中

稼働率の推移

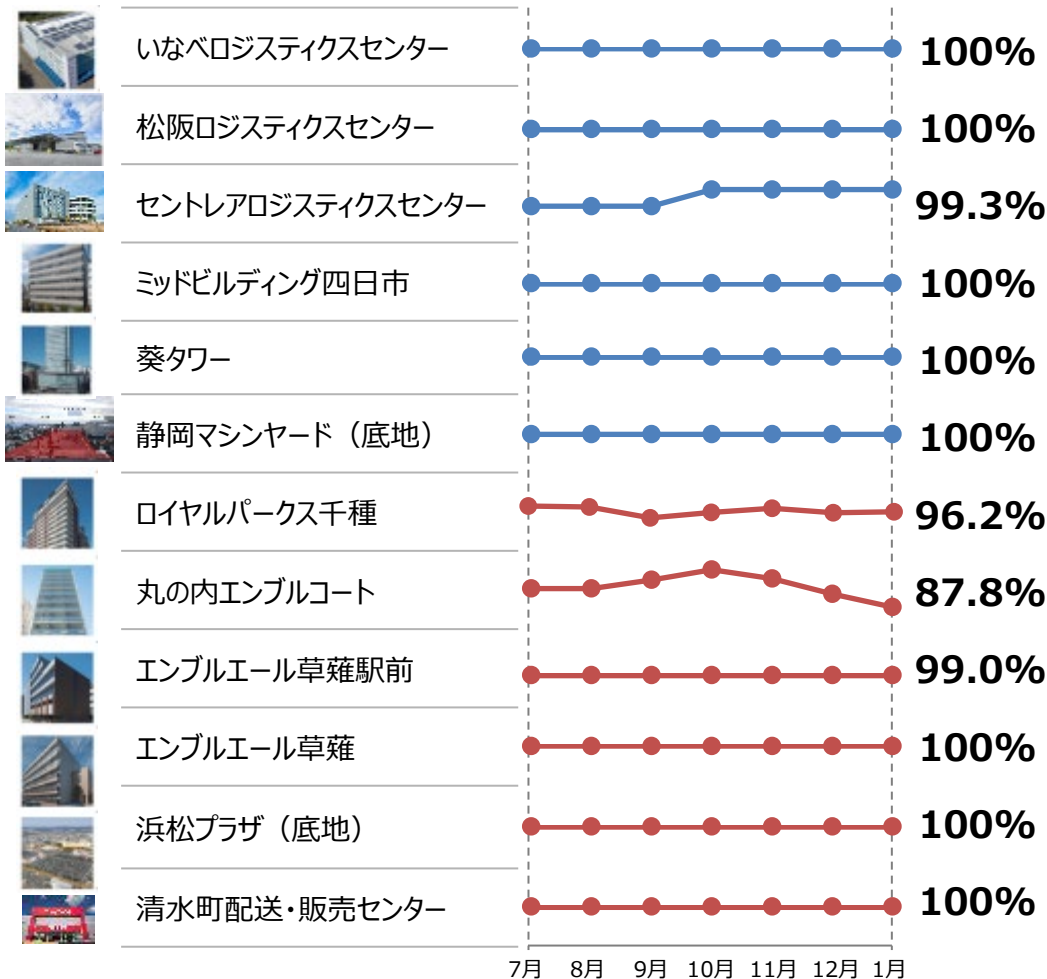
ポートフォリオ全体

2023年7月末
(第4期末)

99.2%

2024年1月末
(第5期末)

99.6%



賃料坪単価(共益費含む)

(単位：円／坪)

	2023年1月末 (第3期末)	2023年7月末 (第4期末)	2024年1月末 (第5期末)
セントレア ロジスティクスセンター	—	3,377	3,372
ミッドビルディング四日市	9,384	9,428	9,428
葵タワー	17,000	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,355	8,372	8,408
丸の内エンブルコート	7,949	7,932	7,921
エンブルエール草薙駅前	6,577	6,577	6,577
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376
浜松プラザ (底地)	2,168	2,168	2,168

(注) 一部保有物件の賃料坪単価は、テナントのご要請により非開示としております。

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
- ✓ いなべ市には、大手メーカー工場が集積
- ✓ 至近のIC完成で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上
- ✓ 競争力ある賃料を維持しており、優良テナントの固着性は高い
- ✓ 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）

第5期末運用状況

- ✓ 信用力と定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

AM会社独自ルート（三重県松阪市）

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



取得価格

6.9億円

鑑定NOI利回り

5.0%

強み

- ✓ 自動車産業、半導体産業が集積し、重工業を含めた産業が集積
- ✓ 次世代を睨んだ電気自動車やハイブリッド車を支えるエレクトロニクス製品関連産業による中長期的な物流ニーズ

第5期末運用状況

- ✓ 地域の産業集積を背景にした荷主ニーズを捉えた3PLがテナントであり、安定稼働中

スポンサーブリッジSPC（愛知県常滑市）AM独自ルート

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



＜広域地図＞



取得価格
104.7億円

鑑定NOI利回り
5.1%

強み

- ✓ 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
- ✓ 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」
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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

第5期運用状況

- ✓ 2024年1月末現在、99.3%の高い稼働率
- ✓ テナントから増床の要請もあり

保有物件の運用状況

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



取得価格
16.2億円

鑑定NOI利回
6.5%

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多数

第5期末運用状況

✓稼働率100%
✓半導体関連を含め密着性の高いテナントが入居し、安定稼働を継続

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

スポンサー開発（静岡県駿東郡）CRE提案

清水町配送・販売センター

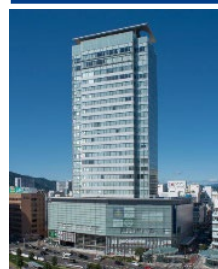


生活インフラアセット

その他 生活圏配送・販売型

スポンサー独自ルート（静岡県静岡市）

葵タワー



取得価格
23.0億円

鑑定NOI利回
5.4%

強み

✓産業集積を背景とした底堅いビジネスニーズに応えるランドマークタワー

第5期末運用状況

✓スポンサーとのマスターリースにより、安定運用継続
✓エンド稼働率100%

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

スポンサー開発（静岡県静岡市）CRE提案

静岡マシンヤード（底地）



取得価格
6.0億円

鑑定NOI利回
6.0%

強み

✓テナントは、成長分野の土木及び建築機械の賃貸（建機レンタル）企業
✓長期契約での安定CF享受

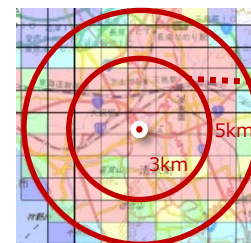
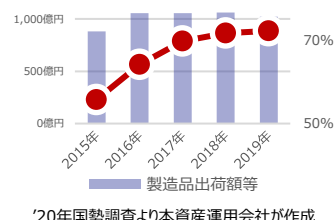
第5期末運用状況

✓テナントとの長期契約により、安定稼働を継続

産業インフラアセット

底地 産業インフラ型

清水町は「産業地域」



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

取得価格
31.0億円

鑑定NOI利回り
6.1%

強み

- ✓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の清水町に立地
- ✓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
- ✓国道1号線（沼津バイパス）等の幹線に位置し東名高速沼津ICまで6kmとアクセス良好
- ✓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提案により開発しており、竣工後取得済
- ✓人口集積を睨んだ配送・販売に適した立地

第5期末運用状況

- ✓100%稼働で安定運用
- ✓人口集積地を捉えたエコマースの物流拠点兼生活密着施設として稼働中

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



取得価格
44.0億円
鑑定NOI利回り
5.6%

強み	第5期末運用状況
✓人口集積を背景とする希少なファミリー賃貸住宅 ✓栄エリアが徒歩圏の高級賃貸・幅広いニーズを吸収	✓戦略的なリーシング活動により、期中稼働率は95%以上を維持

生活インフラアセット

住居系アセット

AM会社独自ルート（愛知県名古屋市）

丸の内エンブルコート



取得価格
10.8億円
鑑定NOI利回り
4.6%

強み	第5期末運用状況
✓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	✓'24年1月の稼働率減少は一時的で、期中稼働率は95%程度で安定推移

生活インフラアセット

住居系アセット

スポンサー開発CRE提案（静岡県静岡市）

エンブルエール草薙駅前



取得価格
20.0億円
鑑定NOI利回り
5.9%

強み	第5期末運用状況
✓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JSBが賃借し運営中	✓社宅と学生マンションともに安定稼働

生活インフラアセット

住居系アセット

スポンサーブリッジSPC（静岡県浜松市）

浜松プラザ(底地)



取得価格
119.5億円
鑑定NOI利回り
5.0%

生活インフラアセット

底地 生活圏配送・販売型

スポンサー開発CRE提案（静岡県静岡市）

エンブルエール草薙



取得価格
7.5億円
鑑定NOI利回り
6.6%

強み	第5期末運用状況
✓スポンサー開発物件であり、CRE提案での取得 ✓大手のJSBが賃借し運営中の学生と保護者に安心感を与える希少な物件	✓学生マンションのリーシングは引き続き好調

生活インフラアセット

住居系アセット

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集客も順調

第5期末運用状況

- ✓ 100%稼働で安定運用
- ✓ 生活必需品中心のコストコは好調であり、シナジー効果により他の商業施設も入館者数好調

長期化・分散化を意識したデット調達・CF安定化のための固定金利化の検討



主な財務指標（2024年6月23日のリファイナンス後）

有利子負債総額

273億円

平均借入金利（注1）

0.81%

平均借入期間

3.9年

平均残存期間

2.7年

固定金利比率

20.5%

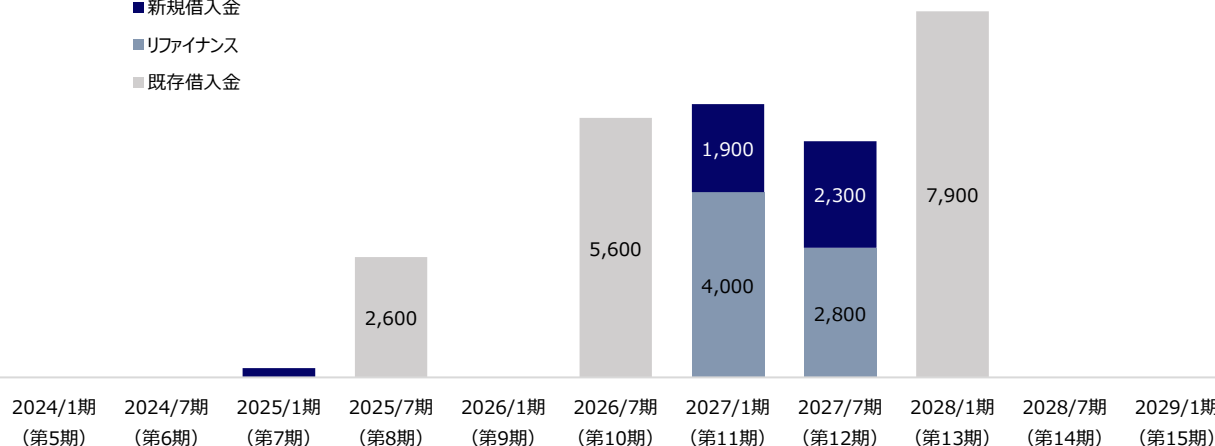
想定される借入余力

36億円

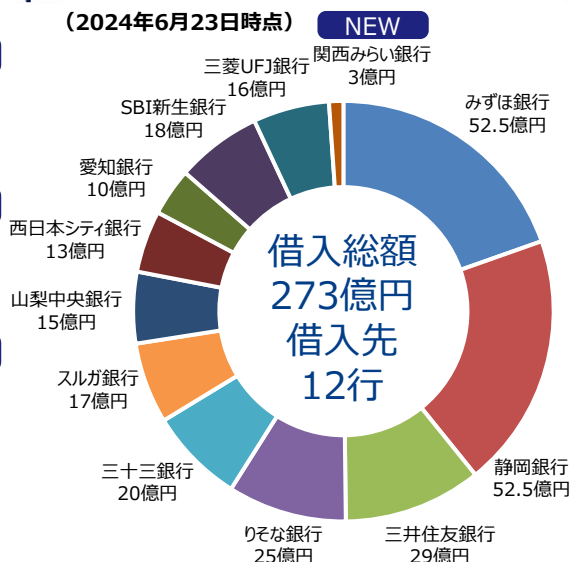


有利子負債返済期限の分散状況 （2024年6月23日のリファイナンス後）

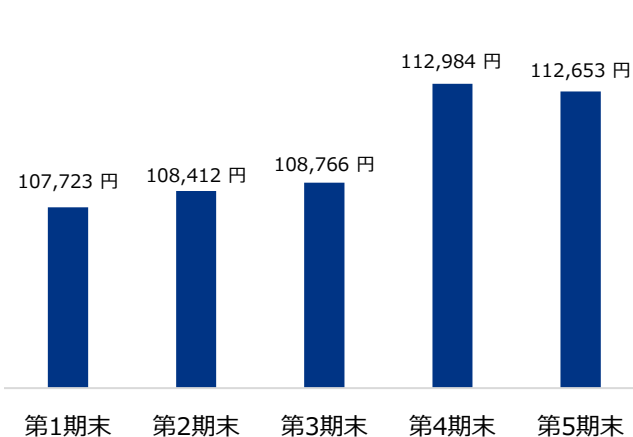
■新規借入金
■リファイナンス
■既存借入金



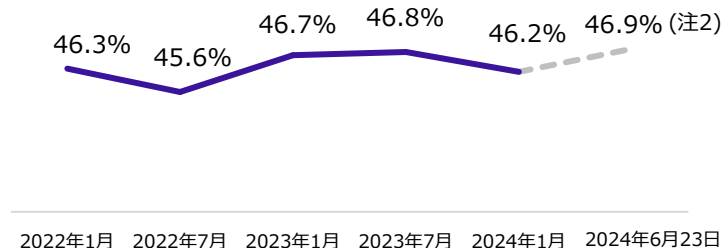
レンダーフォーメーション （2024年6月23日時点）



一口当たりNAV推移



LTV推移



（注1）平均借入金利＝アップフロントフィアを助成した本資料の作成時点の数値を算出し、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。

（注2）総資産LTV＝（第5期末時点の有利子負債残高＋2024年2月2日に実施した借入金）÷（第5期末時点の総資産額＋2024年2月2日に実施した借入金＋2024年2月1日に払込まれた発行価額の総額）

Section 4

第2回公募増資の概要

日本の地域経済を担う産業の成長戦略を支えるJ-REIT

1. 2年連続の公募増資で継続成長し、中長期で2,000億円の目標を設定

2. 「産業地域」の工場底地と住居系アセットでポートフォリオを強化し成長

- ① 「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求
- ② 製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資で、インフレにも対応可能

3. AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大

- ① 「産業地域」の荷主ニーズを捉え、複数スポンサーとAM会社が協力して物流施設を開発
- ② 「産業地域」のニーズを活かしたCRE提案による開発でパイプラインを拡大

4. 工場底地も含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略について

- 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
- ② 米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

IPO時から標榜してきた資産規模500億円を達成し次の目標を設定

「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資でIPO時対比1.7倍の規模に成長



今後、成長戦略を
本格化し中長期的に
2,000億円を目指す

CRE提案を通じて
AM会社が主体的にスポンサーや
他のパートナーと連携し、
パイプラインを拡大

「産業地域」の
知見の深化

「産業地域」たる東海道地域を支えてきたスポンサー



資産規模はIPO時対比
約1.7倍

303.3億円

松阪ロジスティクスセンター
静岡マシンヤード(底地)

316.2億円

セントレアロジスティクスセンター
清水町配送・販売センター

451.9億円

451.9億円

530.0億円

各務原インダストリアルセンター(底地)
住居系アセット9物件

IPO時から
標榜してきた
500億円の
目標達成

取得予定資産
取得後

今後の目標

資産規模

2021年6月
(IPO時)

2023年1月末
(第3期末)

2023年7月末
(第4期末)

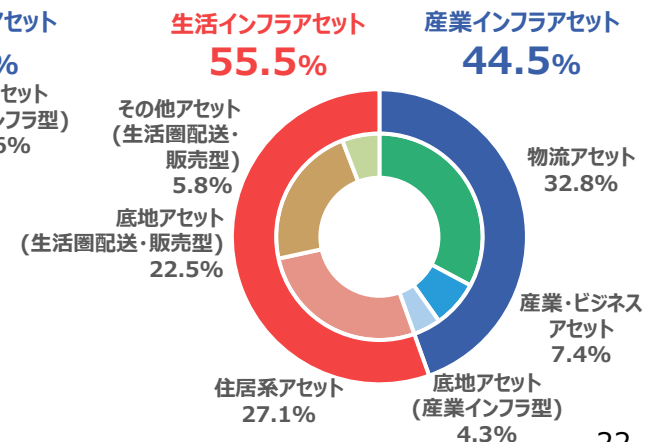
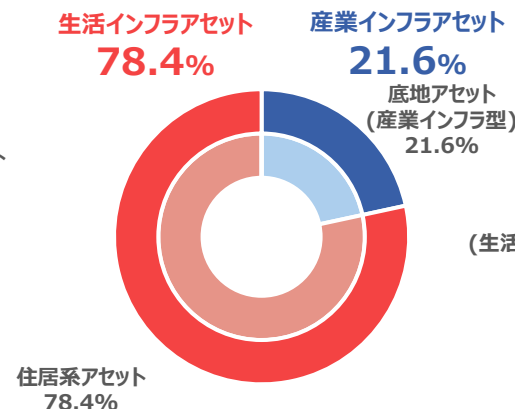
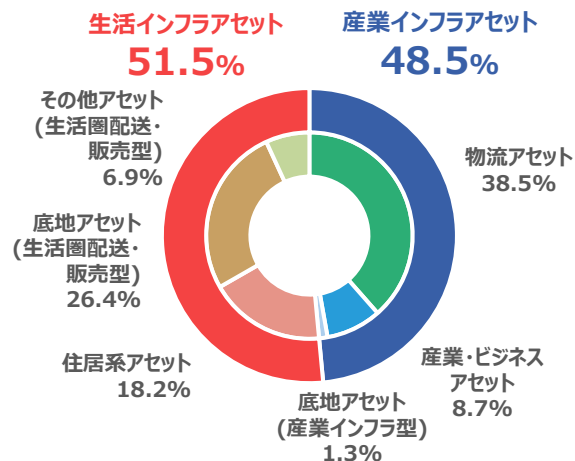
2024年1月末
(第5期末)

「産業地域」の工場底地と住居系アセットでポートフォリオ強化・成長

「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で上場時に比べ1.7倍の規模に成長

	第5期末	第6期取得資産	取得後
取得(予定)価格合計	451.9億円	78.0億円	530.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.5%	5.0%	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.7%	4.3%	4.6%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	82.3億円 (18.2%)	61.2億円 (78.4%)	143.5億円 (27.1%)
底地アセット資産規模 (底地アセット比率)	125.5億円 (27.8%)	16.8億円 (21.6%)	142.3億円 (26.9%)
物流・住居・底地比率	84.5%	100.0%	86.8%

ポートフォリオ構成



AM会社独自ルート

本投資法人初となる工場底地への投資

各務原インダストリアルセンター(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

16.8億円

鑑定NOI利回り

4.5%

鑑定評価額

18.0億円



所在地	岐阜県各務原市 蘇原興亜町
敷地面積	30,728.00㎡
用途地域	工業専用地域
エンド テナント	航空部品メーカー

 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エリアの優位性

1. エリアに集積する航空機・宇宙産業はグローバルでの成長産業

- ✓ 航空機産業は世界で130兆円規模の成長産業であり、宇宙関連の更なる成長も期待される
- ✓ 国が指定したアジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区に位置

2. サプライチェーンや安全保障の観点から、航空機産業の振興は国策

- ✓ 航空機は、国際的な物流・移動手段の要であり、国民経済が依拠する重要な産業
- ✓ 航空機産業において、産業育成の観点からサプライチェーンの充実による競争力の拡大は国策であり、安全保障上も重要

3. 豊富な産業ニーズが見込める産業集積地に立地

- ✓ 各務原市は製造品出荷額等で岐阜県1位であり豊富な製造業の需要に対応
- ✓ 航空機製造業等の集積では、事業所数をはじめ全国上位



岐阜県 製造品出荷額等

1位	各務原市	7,601億円
2位	大垣市	5,445億円
3位	可児市	4,852億円
4位	中津川市	4,380億円

航空機・同付属品製造業

	事業所数	従業者数	製造品出荷額
1位	愛知県	愛知県	東京都
2位	岐阜県	岐阜県	愛知県
3位	栃木県	兵庫県	岐阜県

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求

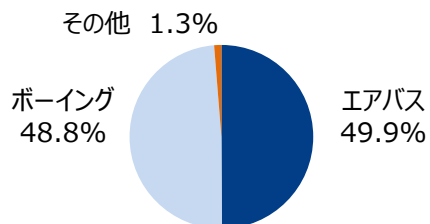
②テナントの優位性

1. 官民ニーズを捉える川崎重工業の工場に隣接

(川崎重工業の時価総額は5,000億円超)

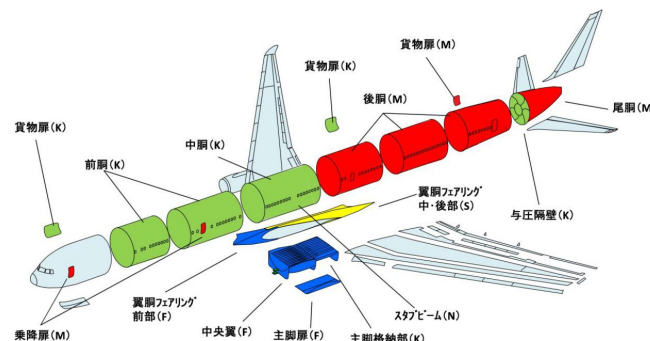
- ✓ 川崎重工業は、三菱重工業と並び、日本の航空機産業を牽引
- ✓ 岐阜工場は川崎重工業の重要拠点であり、**ボーイングの1次サプライヤー**として航空機部品を製造

2022年運航機数シェア



(出所) Cirium, 日本航空機開発協会開示資料より本資産運用会社が作成

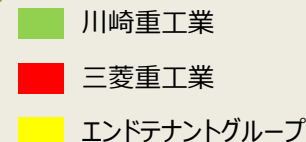
最新のボーイング777Xの日本メーカー分担図



(出所) 日本航空機開発協会「民間航空機関連データ集」を基に本資産運用会社が作成

2. 主なエンドテナントの親会社は航空部門を保有

- ✓ 主なエンドテナントの親会社の企業グループは、東証プライム市場に上場する大手製造企業
- ✓ 祖業は航空機事業であったが、現在は生活インフラ系の重工業などを中心とする競争力ある事業ポートフォリオが特徴
- ✓ 航空部品も担う**ボーイング、エアバスと直接取引する1次サプライヤー**



3. エンドテナントはサプライチェーンの一部である航空機部品メーカーであり、製造拠点への定着率が高い

エンドテナントの強み

- ✓ 航空機部品に必須な特殊工程を通じて高度な品質を保証
- ✓ 海外機体メーカー／国内機体メーカーの特殊工程承認を得て材料切断から塗装に至る一貫した部品加工を実施
- ✓ 立地を活かして川崎重工業のサプライチェーンの一部としての機能も担う

エンドテナントの業務内容

軽合金部品加工

航空機機体組立

複合部品加工

航空装備品製造

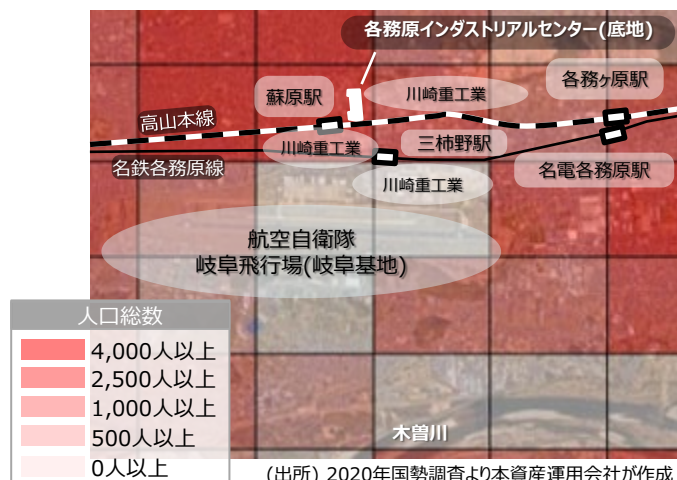


「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求

③物件・立地の優位性

1. 蘇原駅から徒歩3分、かつ住宅地からのアクセスが良い

- ✓ 最寄りの蘇原駅近隣には人口集積があり、工場就業者を中心とした企業城下町を形成



2. 日本最古の飛行場として、日本の航空機産業を牽引した航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）至近に位置

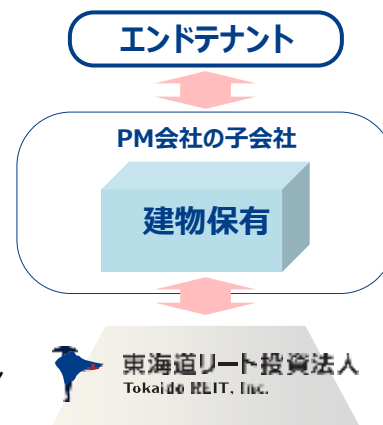
- ✓ 第一次大戦後、航空自衛隊の岐阜飛行場(岐阜基地)を舞台にフランスから技術が導入され日本の航空機産業がスタート
- ✓ 川崎重工業が1922年に飛行場の隣接地に工場(岐阜基地)を開設
- ✓ 航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）には、航空機部品を一手に扱う部隊や、航空装備品の試験を担当する飛行開発実験団が配備



3. 建物所有者の親会社は、産業アセットに精通しているPM会社

＜本投資法人とエンドテナント間の賃貸借スキーム＞

- ✓ PM会社は、産業不動産に深く携わる、工場等アセットのノウハウを蓄積する産業ノウハウ保有会社であり、本投資法人は産業ノウハウ保有会社とのリレーションを通じて本物件を取得
- ✓ 本投資法人は、スポンサー等の「産業地域」の知見を活かしながらも、産業ノウハウ保有会社との協業を活かしてノウハウを醸成・エンドテナントとの長期的なリレーションの構築を図る



AM会社独自ルート

住居系アセット9物件

生活インフラアセット

住居系アセット

 本9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. 「産業地域」の持続的経済を背景とする住居系アセットのポートフォリオ

- ✓ 日本で最も産業集積が認められる愛知県に存する住居系アセットのポートフォリオ
- ✓ 愛知県の中でも、産業集積が濃いエリアに立地
- ✓ 9物件の住居系アセットは、大きく4つの魅力的なエリアに分散
- ✓ 日本でも有数の産業集積が濃いエリアであり、強い経済を裏付けに人口集積も進展

「産業地域」の人口集積を捕捉した住居系アセット

取得価格合計

61.2億円

平均鑑定NOI利回り

5.2%

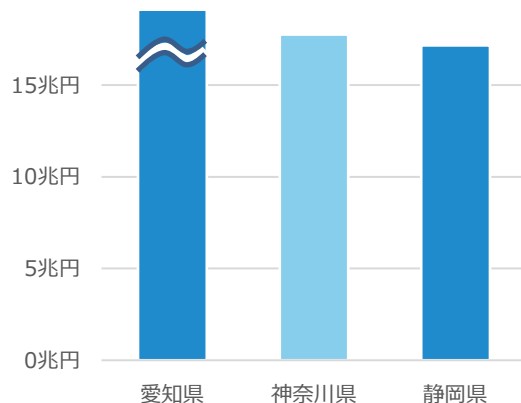
鑑定評価額合計

66.1億円

立地	物件名	取得予定価格	鑑定NOI利回り
小牧市・豊山町エリア	プレミアムキャッスル小牧中央	500百万円	5.3%
	プレミアムキャッスル豊山	510百万円	5.3%
刈谷市エリア	ソシオ刈谷今岡町	1,134百万円	5.1%
安城市エリア	ソシオ安城東栄町B棟	683百万円	6.2%
	プレミアムキャッスル三河安城	510百万円	5.2%
名古屋市エリア	プレミアムキャッスル鳴海	655百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル有松	565百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル鶴舞	1,020百万円	4.6%
	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	544百万円	5.1%

製造品出荷額等の全国ランキング

<都道府県別>



製造品出荷額等の愛知県内ランキング

<市町村別 製造品出荷額等>

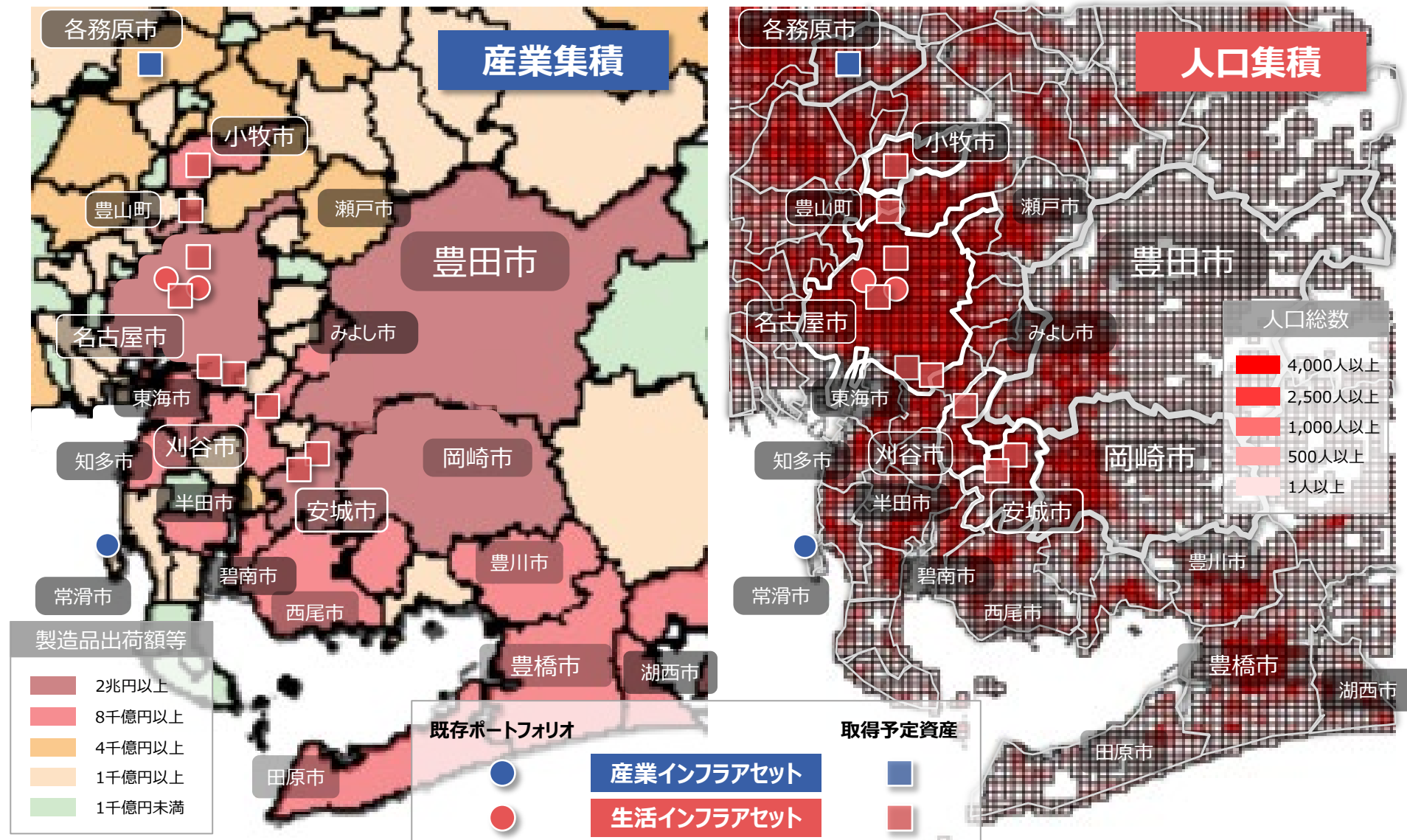
	市町村	製造品出荷額等
1位	豊田市	15.17兆円
2位	名古屋市	3.29兆円
3位	岡崎市	2.57兆円
4位	安城市	2.51兆円
5位	田原市	1.76兆円
6位	西尾市	1.74兆円
7位	刈谷市	1.58兆円
8位	小牧市	1.45兆円
9位	東海市	1.44兆円
10位	豊橋市	1.39兆円

<1 km²当たり 製造品出荷額等>

	市町村	製造品出荷額等
1位	高浜市	408億円
2位	大府市	372億円
3位	みよし市	336億円
4位	東海市	331億円
5位	大口町	327億円
6位	刈谷市	314億円
7位	安城市	292億円
8位	碧南市	261億円
9位	豊山町	258億円
10位	小牧市	232億円

2. 産業集積が進むエリアの人口集積がある地域の安定的なアセット

✓ 産業集積が濃く、安定的な経済を裏付けとして人口集積が進む複数のエリアに投資。産業も人口も利便性の高い平野部に集中



製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資で、インフレにも対応可能

3. それぞれ特徴的な産業集積により、差別化されたエリアに所在するアセット



④名古屋市エリア

名古屋市都市部

1. 地域の産業集積を背景とした安定性
2. 名古屋駅へのアクセスが良く、既存物件に近接



②刈谷市エリア

1. 自動車系第二次産業が集積
2. トヨタグループの本社多数
豊田自動織機、デンソー、トヨタ紡織、トヨタ車体、
アイシン、愛知製鋼(刈谷工場)、ジェイテクト
3. 財政力指数が高い(2021年度)
4. 子育て支援や公共サービス充実
5. 将来人口増加が期待されるエリア



③安城市エリア

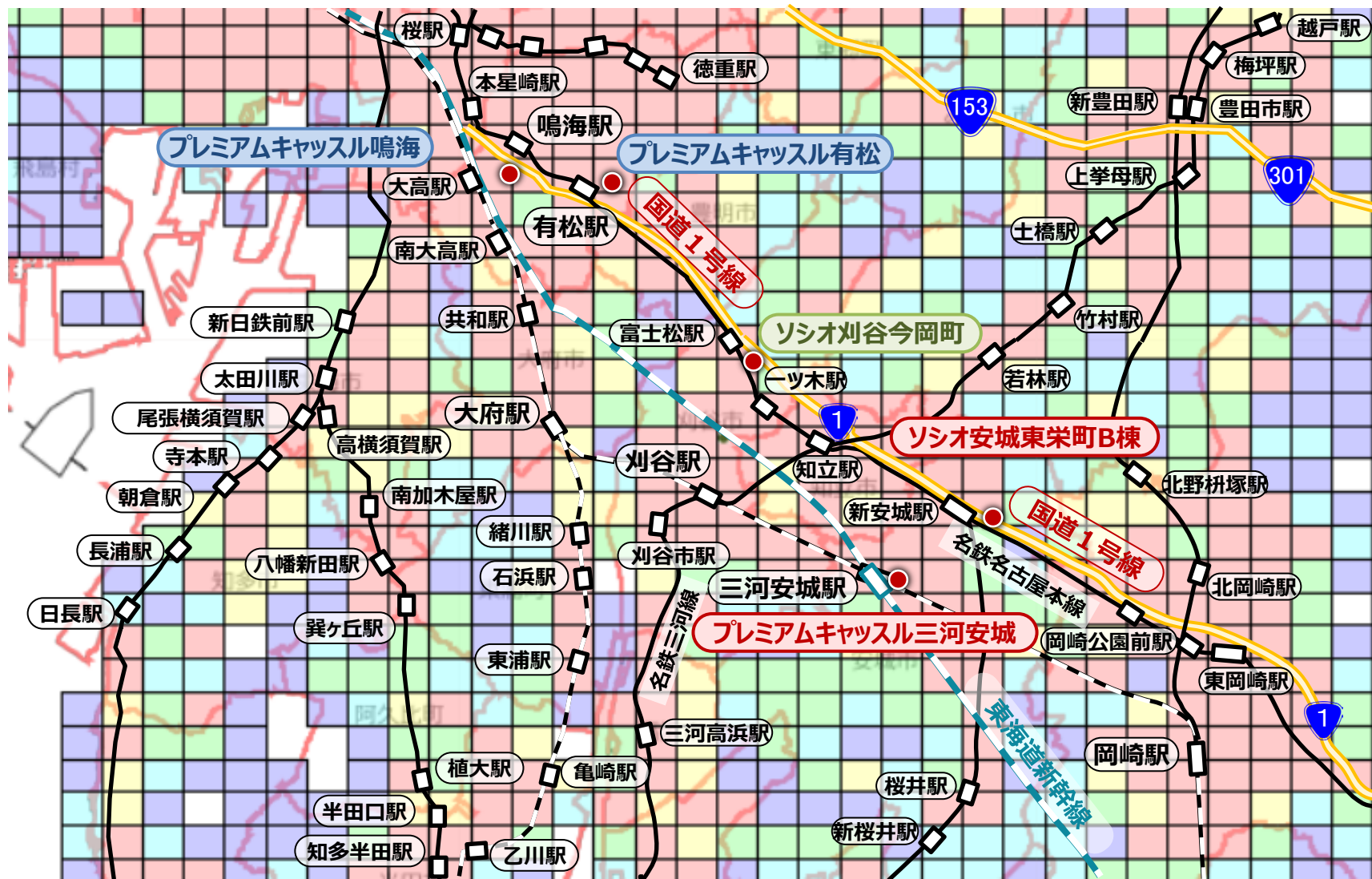
1. 愛知県第4位の工業都市
2. 名古屋市まで30kmと近接
3. 豊田市や碧南市などの内陸
や臨海の工業都市に隣接
4. 自動車など大企業が集積

④名古屋市(緑区)エリア

②刈谷市エリア

③安城市エリア

4. 「産業地域」の人口は、豊田市、岡崎市、安城市、刈谷市の公共交通機関近辺に集積



● 取得予定資産

②刈谷市エリア

③安城市エリア

5. 刈谷市、安城市エリアには、トヨタグループの関連会社を中心に工場が集積し安定需要を形成



＜エリア内に位置する企業の時価総額＞

	企業名	時価総額	エリア内 本社◎ 工場○
1位	トヨタ自動車	45.5兆円	○
—	トヨタ車体 (トヨタ自動車子会社)	-	◎
2位	デンソー	7.2兆円	◎
3位	豊田自動織機	4.1兆円	◎
4位	アイシン	1.6兆円	◎
5位	東レ	1.2兆円	○
6位	三菱自動車	0.7兆円	○
7位	ブラザー工業	0.6兆円	○
8位	トヨタ紡績	0.4兆円	◎
9位	ジェイテクト	0.4兆円	◎

(2023年11月末日現在)

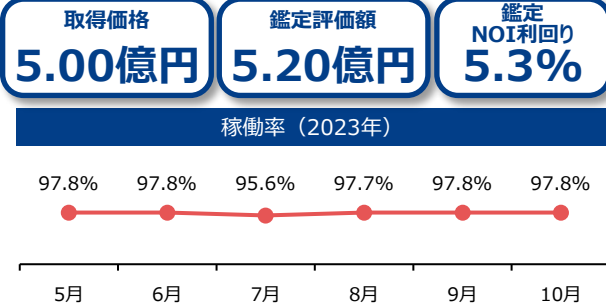
● 取得予定資産

①小牧市・豊山町エリア

AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル小牧中央

生活インフラアセット
住居系アセット



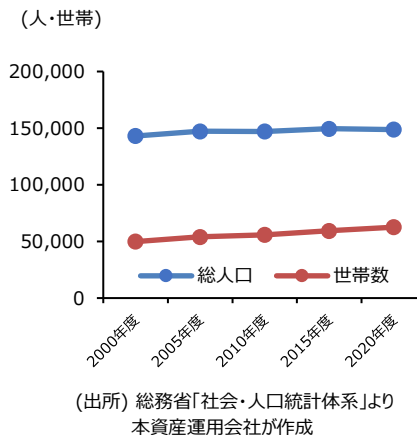
所在地	愛知県小牧市中央	戸数 / 駐車場	44戸 / 6台 (15台)
敷地 / 延床面積	365.46㎡ / 1,504.23㎡	築年	2017年3月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1R、1R-S	稼働率	97.8 %

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. 地域中心の駅前立地(名古屋鉄道小牧線小牧駅徒歩約5分)
3. 近隣に市役所、病院、商業施設が所在



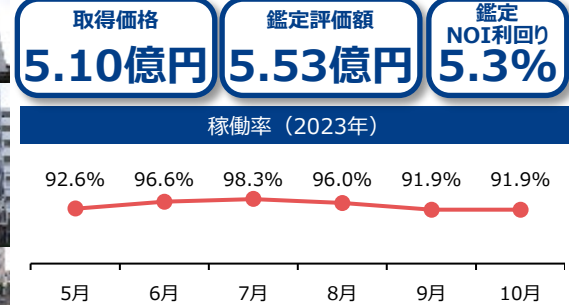
<小牧市の人口推移>



AM会社独自ルート

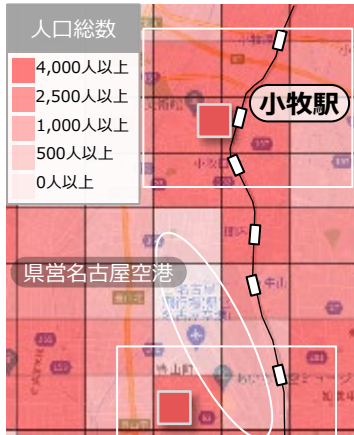
プレミアムキャッスル豊山

生活インフラアセット
住居系アセット



所在地	愛知県西春日井郡豊山町	戸数 / 駐車場	54戸 / 54台
敷地 / 延床面積	1,822.00㎡ / 1,816.13㎡	築年	2017年10月
構造 / タイプ	S造地上7F / 1R、1LDK	稼働率	91.9 %

<本エリアの人口集積>



取得のポイント

1. 県営名古屋空港から約1km(コムーター航空や国際ビジネスジェット拠点)
2. 三菱重工業の小牧南工場を中心に航空機産業が集積
3. 空港と名古屋高速11号小牧線の中間の幹線沿いであり、広範囲へのアクセスも良好



②刈谷市エリア

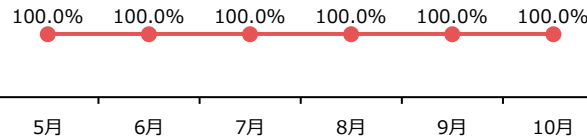
AM会社独自ルート

ソシオ刈谷今岡町

生活インフラアセット
住居系アセット

取得価格 **11.34億円**
鑑定評価額 **11.80億円**
鑑定 NOI利回り **5.1%**

稼働率（2023年）



所在地	愛知県刈谷市今岡町上手掛	戸数 / 駐車場	98戸 / 34台
敷地 / 延床面積	1,786.28㎡ / 2,178.83㎡	築年	2007年7月
構造 / タイプ	RC造地上7F / 1R	稼働率	100.0 %

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. グローバルに競争力がある自動車関連会社に一棟貸し
3. 名鉄名古屋本線で名古屋駅まで30分
4. トヨタ車体本社の巨大工場（1km四方規模）至近
5. 国道1号線沿いで生活インフラも充実しており、駐車場も設置

<物件周辺の産業集積>

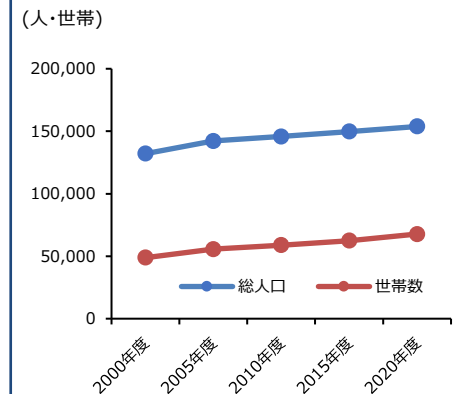


刈谷市について

1. 刈谷市は財政力が高く全国1,715市町村中15位（2021年度）
2. 子育て支援や公共サービスが充実
3. 生産年齢人口比率が東京都区部や関東の都市に次いで高い

*生産年齢人口は15歳～64歳の人口

<刈谷市の人口推移>



（出所）総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

③安城市エリア

AM会社独自ルート

ソシオ安城東栄町B棟

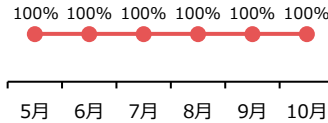
生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格 **6.83億円** 鑑定評価額 **7.78億円** 鑑定NOI利回り **6.2%**



稼働率（2023年）



所在地	愛知県安城市東栄町	戸数 / 駐車場	89戸 / 14台
敷地 / 延床面積	1,349.69㎡ / 2,296.40㎡	築年	2008年4月
構造 / タイプ	RC造地上6F / 1R	稼働率	100.0%

地域ニーズへの対応

地域の工場の人材ニーズ

■ エンドテナント人材派遣に
対応する社員

■ テナント人材派遣上場企業
(一棟貸し)

■ 不動産管理会社マスターリース
(パススルー型)

ソシオ安城東栄町B棟

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. 広範囲にアクセスの良い国道1号線沿いであり賃貸住宅の希少なエリア
3. 名鉄名古屋本線の新城駅から徒歩約10分
4. テナントは、産業集積の豊富なニーズを捉えて人材派遣を行う上場企業であり、社宅として利用

AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル三河安城

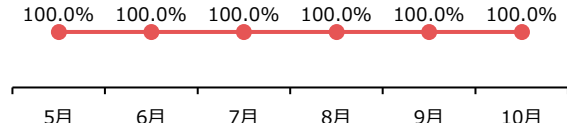
生活インフラアセット

住居系アセット

取得価格 **5.10億円** 鑑定評価額 **5.24億円** 鑑定NOI利回り **5.2%**

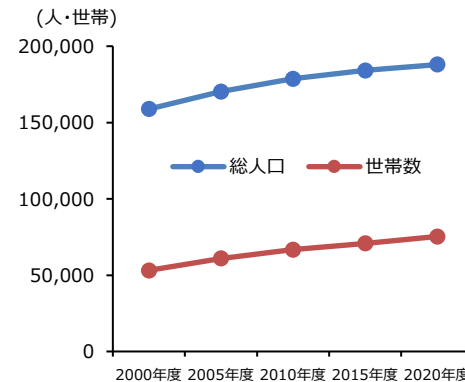


稼働率（2023年）



所在地	愛知県安城市三河安城町	戸数 / 駐車場	40戸+1テナント / 16台
敷地 / 延床面積	640.23㎡ / 1,475.41㎡	築年	2017年1月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1R	稼働率	100.0 %

<安城市の人口推移>



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. JRの東海道本線及び東海道新幹線を擁するターミナル駅前立地
3. エリアには商業施設が集積し、2025年にはらぽーとも開業予定で生活利便性が充実
4. 三河安城駅より東へ徒歩約4分
5. グローバルに競争力のある部品メーカーに一棟貸し

④名古屋市エリア(緑区)

AM会社独自ルート

プレミアムキャッスル鳴海

生活インフラアセット
住居系アセット

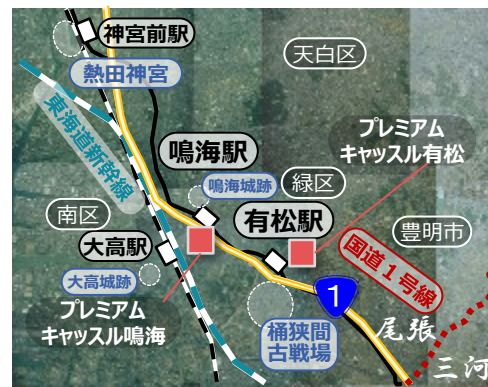


所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町	戸数 / 駐車場	48戸+2テナント / 28台
敷地 / 延床面積	1,348.96㎡ / 1,722.96㎡	築年	2020年2月
構造 / タイプ	S造地上9F / 1K	稼働率	96.3 %

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. 名古屋鉄道名古屋本線鳴海駅より南へ徒歩約5分
3. 名古屋市緑区は豊明市、刈谷市まで鉄道アクセス良好
4. 東海道五十三次の40番目として本陣もあった鳴海宿
5. アクセス良好な国道1号線沿いであり桶狭間の戦いの舞台である鳴海城も至近

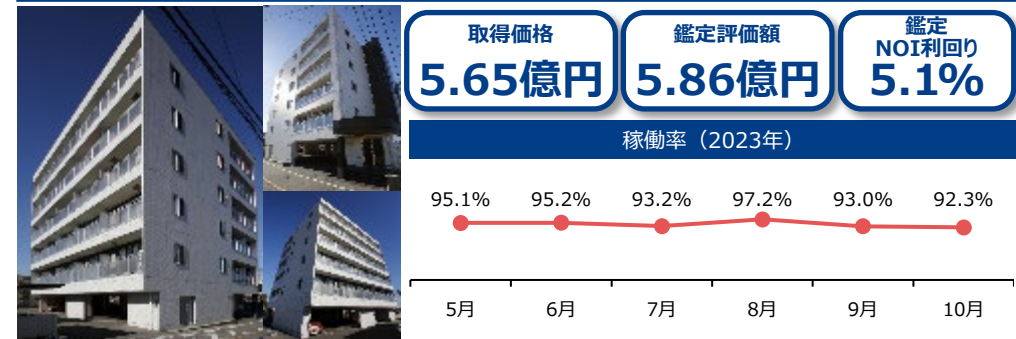
<東海道で産業地域と接続>



AM会社独自ルート

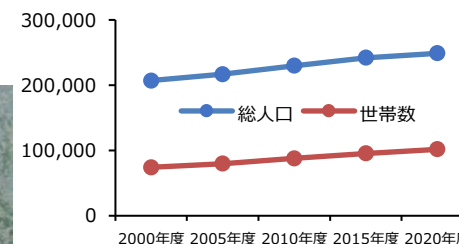
プレミアムキャッスル有松

生活インフラアセット
住居系アセット



所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町	戸数 / 駐車場	45戸 / 28台
敷地 / 延床面積	943.16㎡ / 1,749.19㎡	築年	2018年1月
構造 / タイプ	S造地上6F / 1R、1LDK	稼働率	92.3 %

<名古屋市緑区の人口>



名古屋市の区別人口(2020年度)

1位	緑区	248,802人
2位	中川区	220,728人
3位	守山区	176,587人
4位	千種区	165,245人
5位	名東区	164,755人

取得のポイント

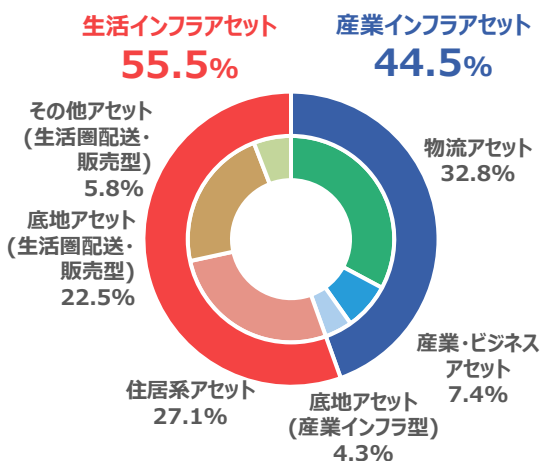
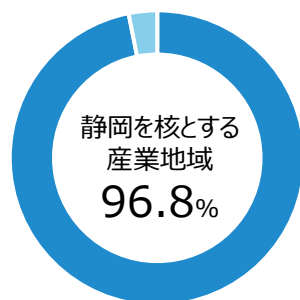
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積
2. 名古屋鉄道名古屋本線有松駅より北東へ徒歩約12分
3. 近距離にある医科大学の関係者も多く入居する賃貸マンション
4. 東海道の有松宿(間宿)として発展
5. 街道随一の土産物として有松絞りがヒットし古い街並みも残る

歴史メモ

1. 至近の桶狭間は三河から尾張に攻め入った今川義元の最期の地
2. 対する織田信長は人生50年の舞を舞い熱田神宮で祈願し桶狭間へ

新規物件取得後のポートフォリオ

投資比率



大分類	小分類	物件名称	取得価格 (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	6.3	
		松阪ロジスティクスセンター	692	5.0	
		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	5.4	
	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	
生活 インフラ アセット	住居系アセット	ロイヤルパークス千種	4,400	5.6	
		丸の内エンブルコート	1,080	4.6	
		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	6.6	
		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	
		ソシオ安城東栄町B棟	683	6.2	
		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	5.1	
		プレミアムキャッスル有松	565	5.1	
		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	
		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	6.1
	合計／平均		53,001	5.4	

(注1)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(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。

(注2)「取得(予定)価格」は、本件売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得(予定)価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得(予定)価格の合計で除した値を、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、いずれも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。

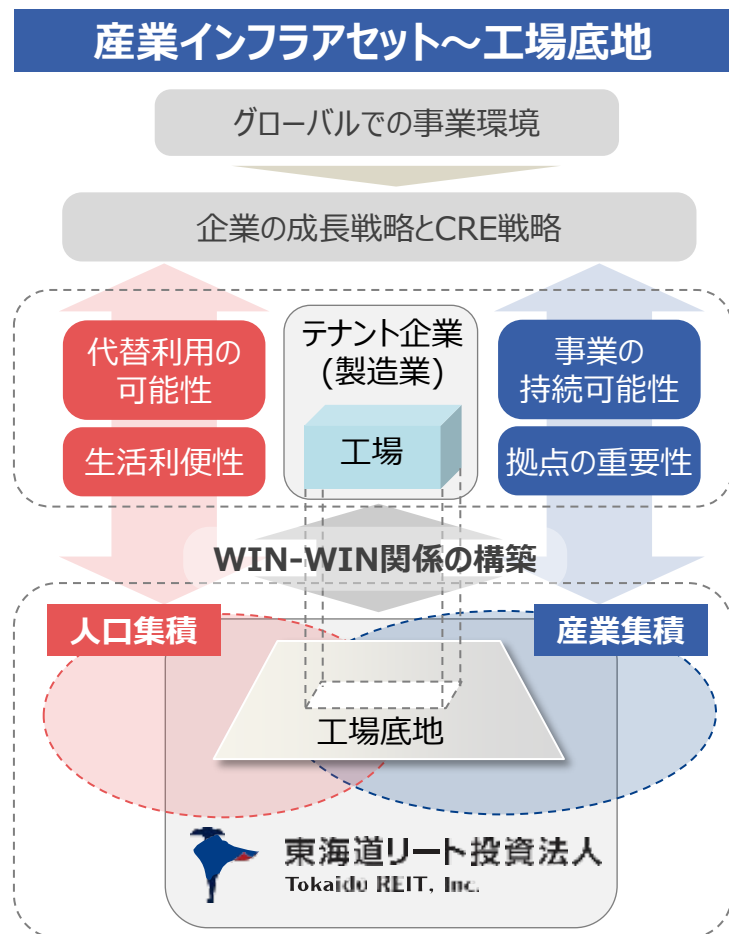
Section 5

今後の成長戦略

工場底地も含めたアセットタイプの拡大

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」の製造業に対する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を捉え、積極的に投資機会を捕捉

 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

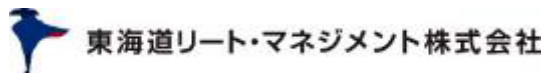
1. 米中のデカップリングやESG等の構造変化対応でサプライチェーンの再構築が必要になり、先端技術中心に国内拠点回帰の潮流
2. 東証の資本効率改善要請、ガバナンス強化、賃上要請等のインフレの進行を見越した企業意識改革の進展
3. アセットのセール&リースバックによる成長戦略強化は製造業にとって急務であり、今後も工場底地等への投資機会は拡大見込み

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ことで更なるパイプライン構築の取組みを開始

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」への投資方針を活かした成長戦略

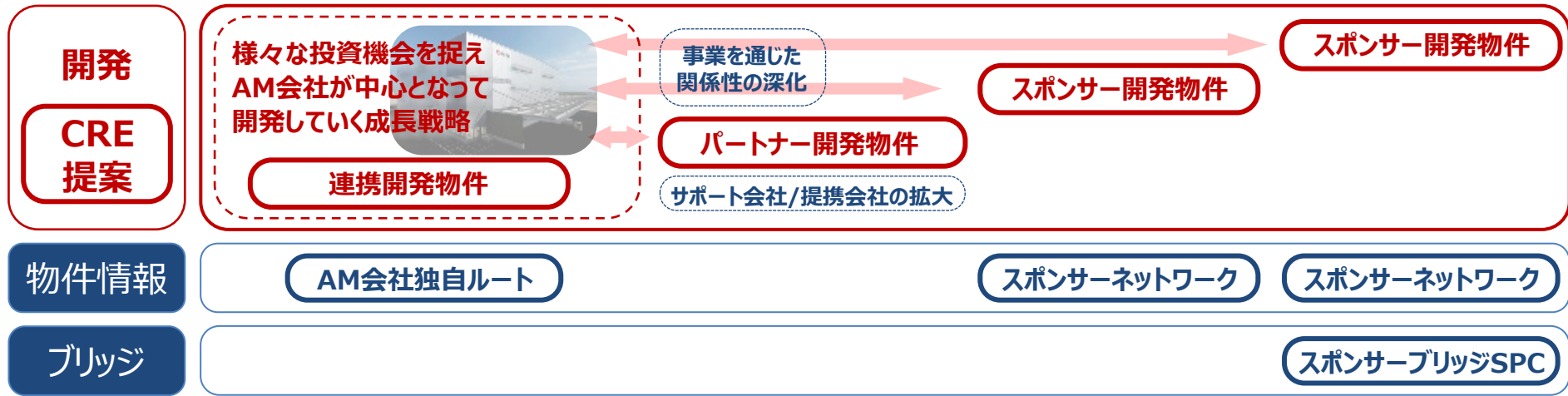


ビジネスパートナー
事業連携パートナー

スポンサー



メインスポンサー



スポンサー開発物件

連携開発物件

CRE提案

恩田原ロジスティクスセンター（開発中パイプライン）

産業インフラセット

物流アセット



AM会社として主体的に関与しながら、スポンサー間連携で手掛ける物流施設

■ 本物件の特徴及び開発方針

1. 「産業地域」の豊富なニーズを捕捉する立地でAM会社とスポンサーが連携して開発する物流アセット

- ✓ 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で豊富なニーズを捕捉する産業インフラアセット
- ✓ 高速道路利用により広域の配送に適した立地
- ✓ AM会社が主体的に関与しながら複数のスポンサーと連携して開発



2. 東名高速道路の新設ICに近接、かつ規模のある希少な底地

敷地概要	
所在地	静岡市駿河区
土地面積	14,150㎡(4,280坪)
用途地域	工業地域
建蔽率/容積率	70%/200%

- ✓ 新設の日本平久能山スマートICの隣地に開発された希少な区画整理事業地内に立地
- ✓ 静岡市には製造業や物流が集積し豊富な荷主ニーズあり



製造品出荷額等(2019年)

葵区	1,283億円
駿河区	8,084億円
清水区	1兆1,834億円
合計	2兆1,202億円

(出所)2020年工業統計より本資産運用会社が作成

清水港貿易額(2022年)

輸出額	2兆2,500億円
輸入額	1兆4,507億円
合計	3兆7,008億円

(出所)名古屋税関貿易概況より本資産運用会社が作成

3. AM会社が本投資法人の投資方針や目線を踏まえて開発内容に主体的に関与し、各スポンサーの強みを活かした連携で開発を推進



4. 物流系スポンサーである清和海運のCREニーズを捕捉

- ✓ 物流系スポンサーとの協働での物流アセット開発は、IPO時から継続的に検討
- ✓ 静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送事業のほか倉庫業、通関業、国際一貫輸送等を展開
- ✓ 東海道地域や海外にも物流拠点を持する

5. 産業系スポンサーの設計施工能力を活用

- ✓ スポンサーの木内建設株式会社は、静岡を地盤としながら東海道地域に展開し、多くの産業インフラアセットの建設実績に定評
- ✓ 土地のソーシング、設計、施工の開発に必要な能力を保有し、本投資法人及びAM会社や、スポンサーとシームレスに連携

東海道リート投資法人の成長のために、定期的にスポンサー等と案件会議を開催して連携を加速

(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。

スポンサーによる開発中パイプラインのご紹介

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

掛川市プロジェクト



所在地 静岡県掛川市

土地面積 約4,100坪



物件の特徴

- ✓ 東名高速「掛川IC」北東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

- ✓ CREニーズに適した産業インフラアセット(物流アセット)を予定

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が作成

スポンサー開発物件

CRE提案

生活インフラアセット

住居系アセット

浜松市中区城北プロジェクト



所在地 静岡県浜松市

土地面積 約800坪

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生活インフラアセット(住居系アセット)の開発を予定



(注)本資料の日付現在、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。

スポンサーによる開発中パイプラインのご紹介

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



▶ 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
- ✓ 東名高速袋井IC直結で、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パーティーロ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)



スポンサーによる開発プロジェクトのご紹介

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
- 土地面積：約7,200坪
- 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
- 物件の特徴：国道1号線丸子IC至近の大規模開発用地
- スポンサー開発案件：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

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
- 土地面積：約8,400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南約2km位置の大規模敷地
- スポンサー開発案件
 - ・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、生活インフラアセット（商業施設）開発と宅地分譲地としての開発の組み合わせを予定

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
- 土地面積：約800坪
- 想定アセットタイプ | 生活インフラアセット | 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
- スポンサー開発案件
 - ・立地特性を活かした生活インフラ(住居系)アセットの開発を予定

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
- 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
- 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IC至近の希少性の高い大規模敷地
- スポンサー開発案件
 - ・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

恩田原ロジスティクスセンター

- 所在地：静岡県静岡市駿河区
- 土地面積：約4,280坪
- 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
- 物件の特徴
 - ・東名高速道路の新設に近接の好立地かつ規模のある希少な底地
- スポンサー開発案件
 - ・CREニーズに適した産業インフラアセット（物流アセット）を予定

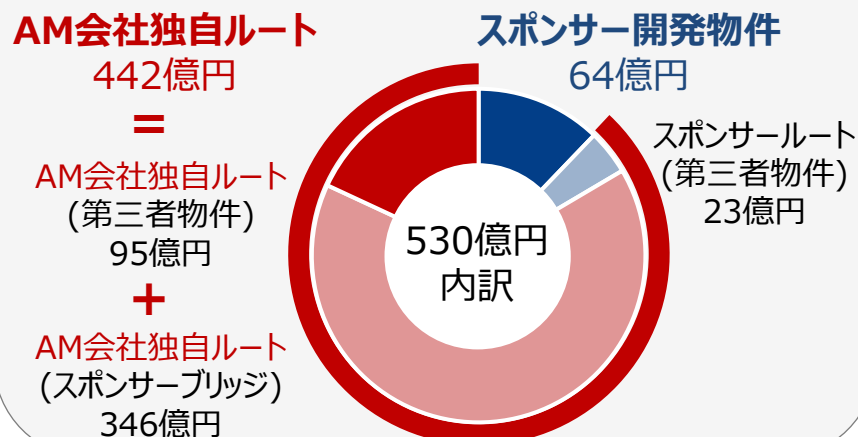
掛川市プロジェクト

- 所在地：静岡県掛川市
- 土地面積：約4,100坪
- 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
- 物件の特徴
 - ・東名高速掛川IC北東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
- スポンサー開発案件
 - ・CREニーズに適した産業インフラアセット（物流アセット）を予定

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2,000億円を目指す

第三者物件が530億円のうち約9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＋
第三者物件で目標として
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
強化に着手

303億円

530億円

1,000億円
中期目標

2,000億円
中長期目標

IPO時

新規物件取得後

AM会社の独自ルートやスポンサー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



	スポンサー開発	スポンサーブリッジ	AM会社独自ルート
産業インフラアセット	スポンサー独自ルート 葵タワー スポンサー開発物件 袋井プロジェクト CRE提案 静岡マシンヤード(底地)	 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 セントレアロジスティクスセンター	 松阪ロジスティクスセンター 各務原インダストリアルセンター(底地)
	生活インフラアセット エンブルエール草薙駅前 エンブルエール草薙 清水町配送・販売センター	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 ロイヤルパークス千種 浜松プラザ(底地)	 丸の内エンブルコート 住居系アセット9物件

環境認証取得状況

保有資産を通じたESGに配慮した取組みを継続し、テナントや投資家等のステークホルダーと共に持続可能な社会を目指します。本投資法人は、今後もサステナビリティ関連認証を積極的に取得していく方針です。

産業インフラアセット

物流アセット

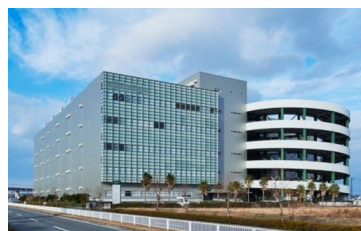
松阪ロジスティクスセンター



産業インフラアセット

物流アセット

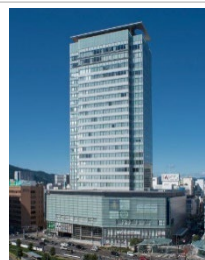
セントレアロジスティクスセンター



産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

葵タワー



(注1) BELS建築物省エネルギー性能表示制度：BELSは「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略で、建築物省エネ法第5条に基づき建築物の省エネ性能を表示する第三者認証制度であり、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運営及び認証している。

(注2) CASBEE不動産評価認証：CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」の略で、建築や敷地の環境に対する性能を評価するための方法で、建築物の環境性能を5段階に格付けする手法である。

Appendix

本投資法人の特徴／補足説明資料

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

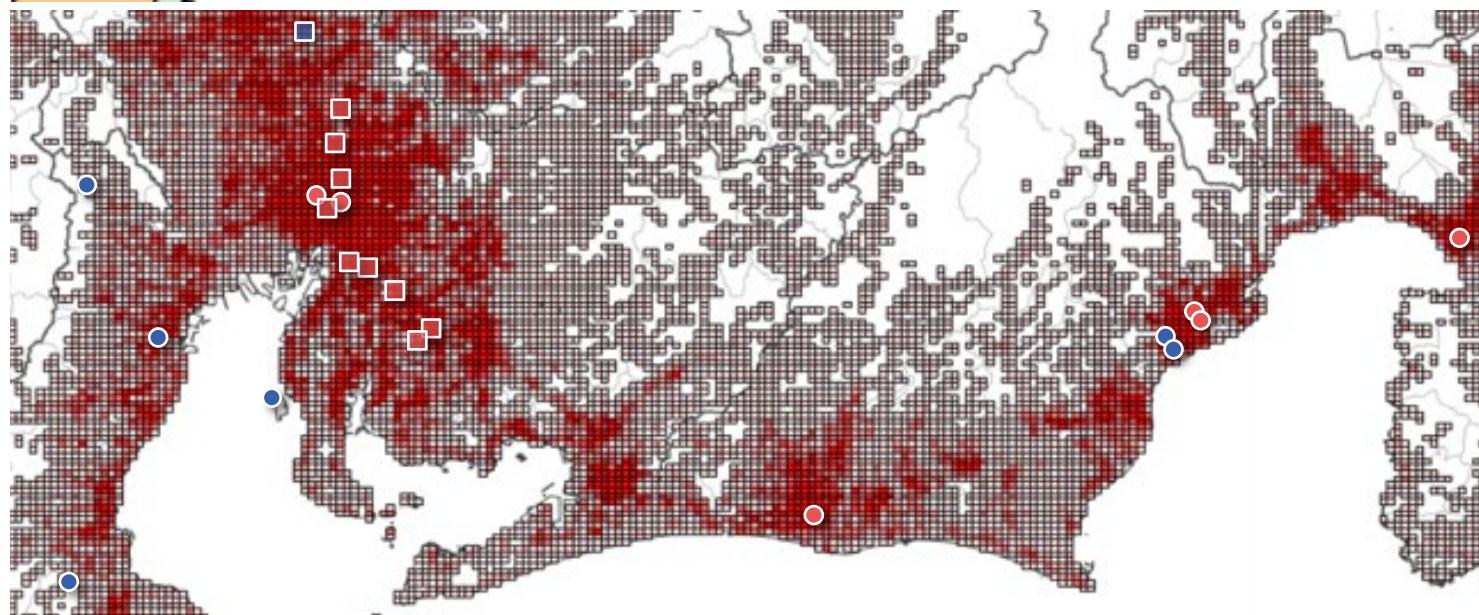
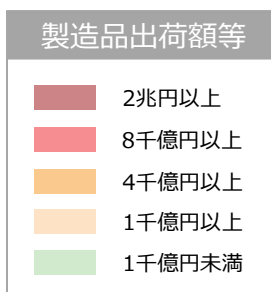
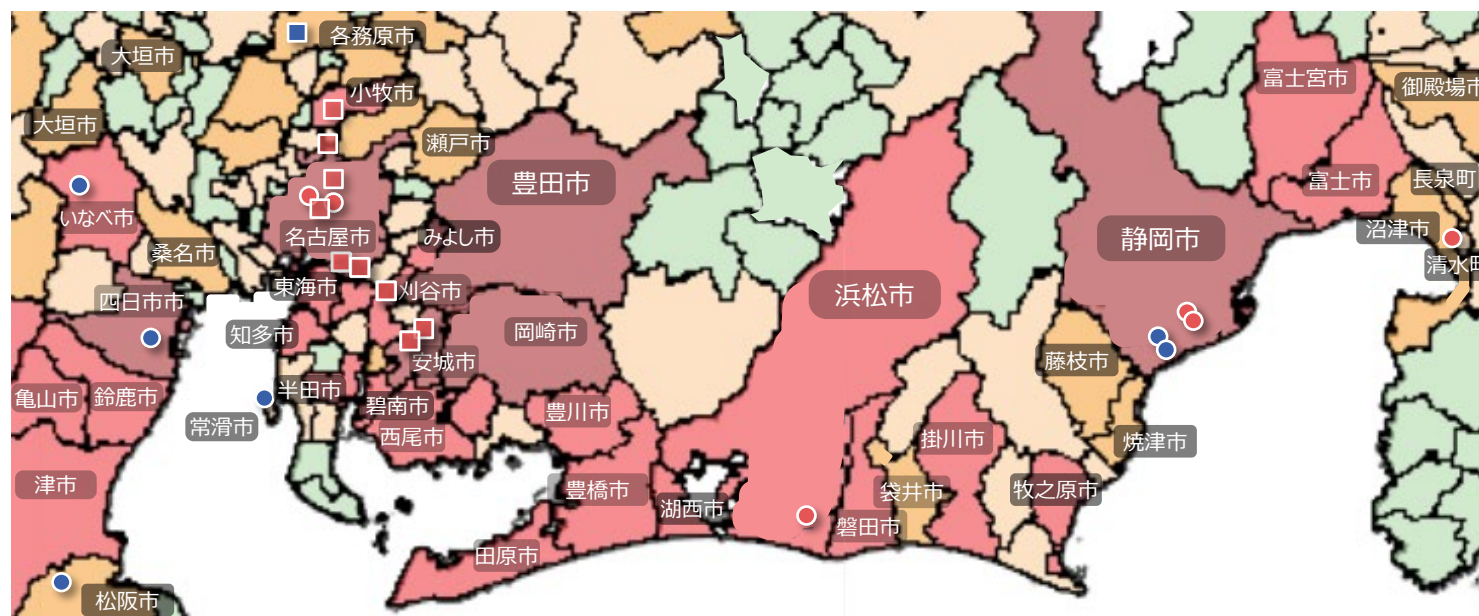


本投資法人のエクイティストーリー・成長戦略

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





本投資法人の「産業地域」に着目したコンセプトに基づき CREニーズを捉えたパイプラインの拡大による成長戦略

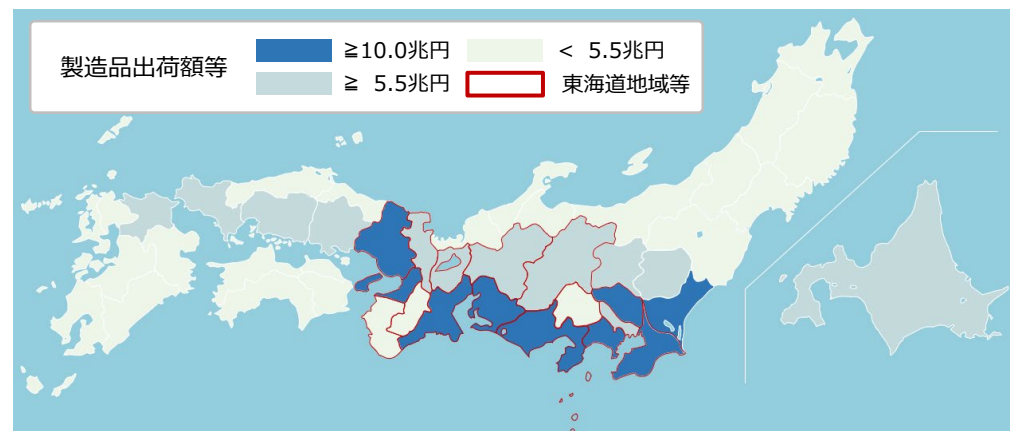


「産業地域」におけるCRE提案による開発で、 パイプラインを継続的に拡大

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

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社のスポンサー」の「産業地域」を支えるネットワークで東海道地域等のCRE・オフバランニーズをつなげ、新たな賃貸不動産を開発



「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



メインスポンサー「ヨシコン株式会社」の概要

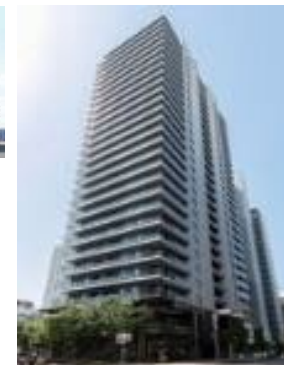
証券コード	5280 (東京スタンダード市場)
所在地	・本社：静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番12号 ・東京事務所：千代田区大手町二丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 吉田尚洋
設立年月日	1969年1月13日
資本金	1億円 (2023年3月期)
基本方針	『わが社は無限の可能性を探求し、わが社に関連ある人々の幸せと利益を提供し併せてその職業を通じ地域 社会に貢献することにより』
本投資法人へ出資割合	9.0%

「産業地域」に根差したヨシコンの開発実績

- ・食品メーカー工場
- ・分譲マンション・共同住宅



- ・物流施設



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	東京都千代田区大手町二丁目2番1号	
資本金	1億円	
代表者	代表取締役社長 加藤 貴将	
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%

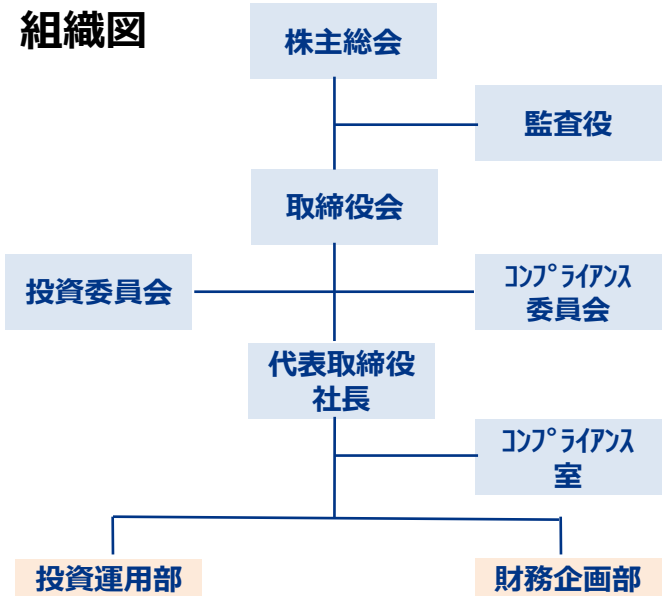
投資口数ベース ※総投資口数：242,500口



投資主数ベース ※総投資主数：13,046人



組織図



主要な投資主の状況

区分	投資主数(名)	氏名又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)	
金融機関 (証券会社 を含む)	個人・その他	12,674	1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	31,215	12.87%
	都市銀行・信託銀行	4	2 ヨシコン株式会社	21,907	9.03%
			3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,631	8.09%
	地方銀行	0	4 野村信託銀行株式会社（投信口）	9,806	4.04%
	信用金庫・その他	21	5 株式会社孫の手倶楽部	4,997	2.06%
			6 個人	4,657	1.92%
	生損保・証券会社	23	7 JPMorgan証券株式会社	3,165	1.30%
			8 個人	2,724	1.12%
合計	48	9 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	2,716	1.12%	
その他国内法人	246	10 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,688	1.10%	
外国法人・外国個人	78				
合計	13,046		合計	103,506	42.68%

財務諸表 | 貸借対照表

	第4期 2023年7月31日	第5期 2024年1月31日
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	943,046	826,640
信託現金及び信託預金	1,895,025	1,914,284
営業未収入金	84,706	61,955
前払費用	68,053	122,181
未収消費税等	342,447	—
その他	207	30
流動資産合計	3,333,487	2,925,091
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,565,951	1,345,870
構築物	64,200	63,644
工具、器具及び備品	686	532
土地	2,601,029	2,601,029
信託建物	11,306,819	11,927,396
信託構築物	297,626	298,287
信託工具、器具及び備品	38,028	46,525
信託土地	28,337,115	28,337,341
有形固定資産合計	44,211,457	44,205,531
無形固定資産		
信託借地権	2,076,544	2,076,544
無形固定資産合計	2,076,544	2,076,544
投資その他の資産		
投資有価証券	—	—
長期前払費用	83,617	71,037
差入敷金及び保証金	313,063	313,063
繰延税金資産	11	14
投資その他の資産合計	396,692	384,115
固定資産合計	46,684,694	46,666,191
繰延資産		
投資口交付費	19,730	15,784
繰延資産合計	19,730	15,784
資産合計	50,037,911	49,607,068

	第4期 2023年7月31日	第5期 2023年1月31日
(単位：千円)		
負債の部		
流動負債		
営業未払金	265,642	239,908
短期借入金	500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	6,800,000	2,800,000
未払金	139,161	136,721
未払法人税等	678	914
未払消費税等	—	62,406
未払費用	8,548	7,090
前受金	230,488	212,637
その他	609	942
流動負債合計	7,945,128	3,460,620
固定負債		
長期借入金	16,100,000	20,100,000
預り敷金及び保証金	81,835	93,176
信託預り敷金及び保証金	873,960	914,033
固定負債合計	17,055,795	21,107,209
負債合計	25,000,924	24,567,829
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,226,520	24,226,520
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	810,466	812,717
剰余金合計	810,466	812,717
投資主資本合計	25,036,987	25,039,238
純資産合計	25,036,987	25,039,238
負債純資産合計	50,037,911	49,607,068

	(単位：千円)	
	第4期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,578,160	1,608,200
その他賃貸事業収入	38,351	32,368
受取配当金	452	—
営業収益合計	1,616,964	1,640,569
営業費用		
賃貸事業費用	489,947	519,762
資産運用報酬	97,776	99,137
資産保管手数料	1,578	1,990
一般事務委託手数料	10,319	14,949
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	7,275	7,695
その他営業費用	40,744	45,307
営業費用合計	650,041	691,243
営業利益	966,923	949,325
営業外収益		
受取利息	10	13
還付加算金	107	194
営業外収益合計	117	207
営業外費用		
支払利息	67,977	77,098
融資関連費用	83,890	54,889
投資口交付費償却	3,946	3,946
営業外費用合計	155,814	135,934
経常利益	811,225	813,599

	(単位：千円)	
	第4期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
税引前当期純利益	811,225	813,599
法人税、住民税及び事業税	851	916
法人税等調整額	1	△ 3
法人税等合計	853	913
当期純利益	810,372	812,685
前期繰越利益	94	31
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	810,466	812,717

	(単位：円)	
	第4期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
I 当期末処分利益	810,466,709	812,717,588
II 分配金の額	810,435,000	812,617,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,337)	(3,351)
III 次期繰越利益	31,709	100,088

	(単位：千円)	
	第4期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	第5期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	842,951	1,327,355
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,772,251	△ 115,014
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,656,548	△ 1,309,488
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	727,247	△ 97,146
現金及び現金同等物の期首残高	2,110,823	2,838,071
現金及び現金同等物の期末残高	2,838,071	2,740,924

ポートフォリオ一覧及び物件別鑑定評価の状況

物件名	取得価格 (注1)	評価結果サマリー			帳簿価格 (百万円) (注2)	第5期末 含み益 (百万円) (注2)	鑑定評価額採用レート			評価会社
		鑑定評価額（百万円）					還元利回り			
		第4期末 (前回)	第5期末 (今回)	差額			前回	今回	差	
いなべロジスティクスセンター	6,230	6,880	6,880	－	6,262	617	5.4%	5.4%	－	日本ヴァリュアーズ(株)
松阪ロジスティクスセンター	692	751	754	+3	721	32	4.3%	4.3%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
セントレアロジスティクスセンター	10,470	11,600	11,600	－	10,885	714	4.5%	4.5%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
ミッドビルディング四日市	1,620	1,820	1,840	－	1,601	238	5.2%	5.1%	▲0.1%	大和不動産 鑑定(株)
葵タワー	2,300	2,590	2,470	▲120	2,326	143	4.8%	4.8%	－	(株)谷澤 総合鑑定所
静岡マシンヤード（底地）（注3）	600	724	725	+1	612	112	5.3%	5.3%	－	大和不動産 鑑定(株)
ロイヤルパークス千種（注4）	4,400	4,890	4,880	▲10	4,535	344	4.1%	4.0%	▲0.1%	(株)谷澤 総合鑑定所
丸の内エンブルコート	1,080	1,230	1,230	－	1,163	66	3.8%	3.7%	▲0.1%	(株)谷澤 総合鑑定所
エンブルエール草薙駅前	2,000	2,210	2,190	▲20	2,052	137	5.0%	5.0%	－	大和不動産 鑑定(株)
エンブルエール草薙	750	985	985	－	777	207	4.9%	4.9%	－	JLL森井 鑑定(株)
浜松プラザ（底地）	11,950	12,500	12,500	－	12,219	280	4.7%	4.7%	－	大和不動産 鑑定(株)
清水町配送・販売センター	3,100	3,280	3,320	+40	3,122	197	5.7%	5.6%	▲0.1%	(株)谷澤 総合鑑定所
合計（注5）	45,192	49,460	49,374	▲86	46,282	3,091	4.8%	4.8%	▲0.0%	

(注1) 「取得価格」は、各不動産又は信託受益権については、各資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 帳簿価格及び含み益は、第5期末の数値の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 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4) 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。
(注5) 百分率は単純平均です。

ポートフォリオの運用状況（データ）

 第5期 入居・契約・残存年数

物件名	全体			
	契約数	入居期間	契約期間	残存年数
	(区画)	(年)	(年)	(年)
いなペロジスティクスセンター	3	4.5	4.1	0.7
松阪ロジスティクスセンター	1	2.5	25.0	22.5
セントレアロジスティクスセンター	67	2.6	4.2	2.8
ミッドビルディング四日市	32	7.6	2.0	1.3
葵タワー	3	2.6	10.0	7.4
静岡マシンヤード（底地）	1	2.6	20.4	17.8
ロイヤルパークス千種	178	2.9	5.0	3.2
丸の内エンブルコート	58	2.7	2.0	1.0
エンブルエール草薙駅前	3	2.7	6.4	5.3
エンブルエール草薙	1	4.9	10.1	5.2
浜松プラザ（底地）	8	12.9	19.5	14.0
清水町配送・販売センター	1	0.7	20.0	19.3
合計	356	3.5	4.6	3.0

 賃貸面積 上位20位

順位	テナント	面積（㎡）	比率	物件名
1	A	81,641.30	27.4%	いなペロジスティクスセンター
2	B	28,956.56	9.7%	浜松プラザ（底地）
3	C	24,273.56	8.2%	いなペロジスティクスセンター
4	D	17,594.12	5.9%	浜松プラザ（底地）
5	E	17,234.60	5.8%	セントレアロジスティクスセンター
6	F	15,777.89	5.3%	浜松プラザ（底地）
7	G	15,689.55	5.3%	セントレアロジスティクスセンター
8	H	9,932.34	3.3%	セントレアロジスティクスセンター
9	I	8,895.08	3.0%	清水町配送・販売センター
10	J	8,420.33	2.8%	エンブルエール草薙
11	K	6,876.56	2.3%	浜松プラザ（底地）
12	L	6,651.12	2.2%	浜松プラザ（底地）
13	M	6,219.80	2.1%	静岡マシンヤード（底地）
14	N	4,406.22	1.5%	浜松プラザ（底地）
15	O	4,209.80	1.4%	セントレアロジスティクスセンター
16	P	3,643.41	1.2%	セントレアロジスティクスセンター
17	Q	3,014.40	1.0%	松阪ロジスティクスセンター
18	R	2,925.18	1.0%	セントレアロジスティクスセンター
18	S	2,925.18	1.0%	セントレアロジスティクスセンター
20	ヨシコン株式会社	2,858.50	1.0%	葵タワー

 第5期 新規・更新・解約状況（実績がある物件のみ掲載）

物件名	新規						更新						解約	
	件数				月額（千円、注）		件数				月額（千円）		件数	平均入居年数
	全体	増額	同額	減額	増額金額	減額金額	全体	増額	同額	減額	増額金額	減額金額	全体	
セントレアロジスティクスセンター	14	-	12	2	-	▲67	2	-	2	-	-	-	13	2.1
ミッドビルディング四日市	9	-	9	-	-	-	9	-	9	-	-	-	9	1.7
ロイヤルパークス千種	22	15	5	2	140	▲4	11	1	10	-	0	-	23	2.5
丸の内エンブルコート	7	5	1	1	4	▲3	14	-	14	-	-	-	11	1.9
エンブルエール草薙駅前	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
浜松プラザ（底地）	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-
合計	52	20	27	5	144	▲74	39	1	38	-	0	-	56	2.2

（注）新規による月額の増減額については、第5期末の数値の千円未満を切り捨てて記載しています。

物件別個別収支一覧

物件名	いなペ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）
外観写真						
所在地	三重県いなべ市	三重県松阪市	愛知県常滑市	三重県四日市市	静岡県静岡市葵区	静岡県静岡市駿河区
敷地面積（㎡）	102,038.46㎡	6,708.07㎡	24,865.82㎡	1,025.94㎡	4,923.89㎡	6,219.80㎡
延床面積（㎡）	・倉庫1&事務所 104,224.73㎡ ・倉庫2 7,061.60㎡	3,018.52㎡	73,995.95㎡	5,165.48㎡	42,532.27㎡ (2,858.50㎡)（注3）	－
建築時期	・倉庫1&事務所 1995年9月28日 ・倉庫2 2004年9月 6日	2021年7月27日	2007年5月22日	1991年2月14日	2010年3月31日	－
第5期末稼働率（％）	100.0％	100.0％	99.3％	100.0％	100.0％	100.0％
取得価格（百万円）	6,230	692	10,470	1,620	2,300	600
第5期末鑑定評価額（百万円）	6,880	754	11,600	1,840	2,470	725
プロパティ・マネジメント会社（注1）	シービーアールイー	JPM	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
PML値（％）	2.4	4.3	1.2	7.4	10.2	－
運用資産日数（日）	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収支（千円）						
	貸室賃料・共益費		366,716	68,723	88,198	
	その他収入		13,313	4,563	－	
賃貸事業収入合計			380,029	73,287	88,198	
	管理委託費		44,919	7,252	10,801	
	公租公課		-	3,997	8,251	
	水道光熱費	非開示（注2）	非開示（注2）	18,615	7,855	3,561
	修繕費		6,661	165	87	
	保険料		2,763	487	655	
	信託報酬		500	325	－	
	その他賃貸事業費用		783	350	405	
賃貸事業費用合計			74,243	20,433	23,763	
NOI	201,314	16,498	305,786	52,853	64,435	17,780
減価償却費	34,470	6,276	32,840	11,322	5,020	－
賃貸事業損益	166,844	10,221	272,946	41,530	59,414	17,780

（注1）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。

（注2）開示することについてテナントの承諾が得られていないため非開示とします。

（注3）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2,858.50㎡です。

物件別個別収支一覧

物件名	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）	清水町配送・販売センター	
外観写真							
所在地	愛知県名古屋市	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	静岡県駿東郡清水町	
敷地面積（㎡）	6,905.70㎡	396.68㎡	3,070.99㎡	1,641.26㎡	135,794.28㎡	15,558.55㎡	
延床面積（㎡）	17,469.21㎡	2,789.50㎡	6,486.26㎡	2,908.12㎡	11,070.81㎡（注1） 158.98㎡（注2）	8,895.08㎡	
建築時期	2007年11月29日	2016年3月4日	2021年2月22日	2019年3月10日	2000年11月9日（注1） 2000年11月7日（注2）	2023年4月26日	
第5期末稼働率（％）	96.2%	87.8%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
取得価格（百万円）	4,400	1,080	2,000	750	11,950	3,100	
第5期末鑑定評価額（百万円）	4,880	1,230	2,190	985	12,500	3,320	
プロパティ・マネジメント会社（注1）	リオ・コンサルティング	リオ・コンサルティング	ヨシコン	ヨシコン	ザイマックス	ヨシコン	ポートフォリオPML
PML値（％）	4.0	3.0	10.5	14.9	12.1	17.9	2.5
運用資産日数（日）	184	184	184	184	184	184	
賃貸事業収支（千円）							
貸室賃料・共益費	195,621	31,380	76,607	34,111	353,618		
その他収入	4,197	741	—	—	4		
賃貸事業収入合計	199,818	32,121	76,607	34,111	353,622		
管理委託費	16,117	2,388	9,301	4,838	18,665		
公租公課	12,206	2,967	7,563	3,210	29,902		
水道光熱費	1,678	463	710	555	780		非開示（注4）
修繕費	5,846	569	32	504	2,412		
保険料	1,030	207	429	201	543		
信託報酬	400	—	275	275	1,300		
その他賃貸事業費用	39,403	1,214	5	7	306		
賃貸事業費用合計	76,682	7,812	18,317	9,591	53,910		第5期合計
NOI	123,136	24,309	58,290	24,519	299,712	104,855	1,293,454
減価償却費	34,740	9,007	16,626	6,767	6,964	8,621	172,658
賃貸事業損益	88,396	15,302	41,663	17,751	292,748	96,233	1,120,806

（注1）赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟

（注2）管理棟

（注3）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。

（注4）開示することについてテナントの承諾が得られていないため非開示とします。

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.