

第2期 (2022年7月期) 決算説明資料

2022年9月16日



セントレアロジスティクスセンター(匿名組合出資取得)



松阪ロジスティクスセンター(優先交渉権取得)



いなベロジスティクスセンター



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	本投資法人のエクイティストーリー	P.3
Section 2	決算概要及び業績予想	P.11
Section 3	優先交渉権の取得	P.16
Section 4	運用状況	P.22
Section 5	財務状況	P.28
Section 6	成長戦略	P.30
Section 7	ESG及びSDGs関連	P.39
Appendix 1	投資法人の特徴	P.45
Appendix 2	補足説明資料	P.48

Section 1

本投資法人のエクイティストーリー

本投資法人の基本理念

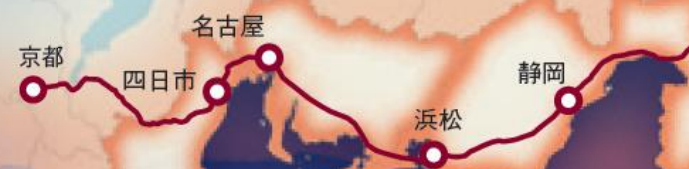
世界第3位の経済規模を誇る
日本の東西中心地をつなぐ
東海道地域への投資



本投資法人のエクイティストーリー（成長戦略）

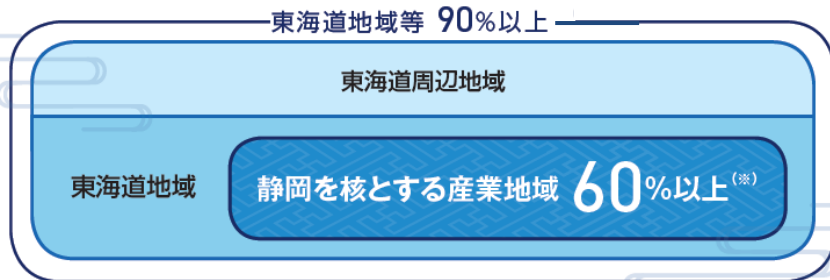
日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産に投資する
J-REIT

- 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



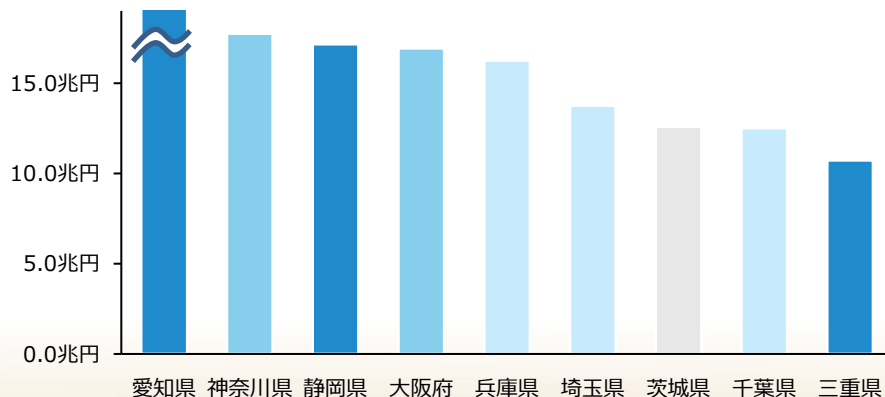
持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資

静岡を核とする産業地域への重点投資



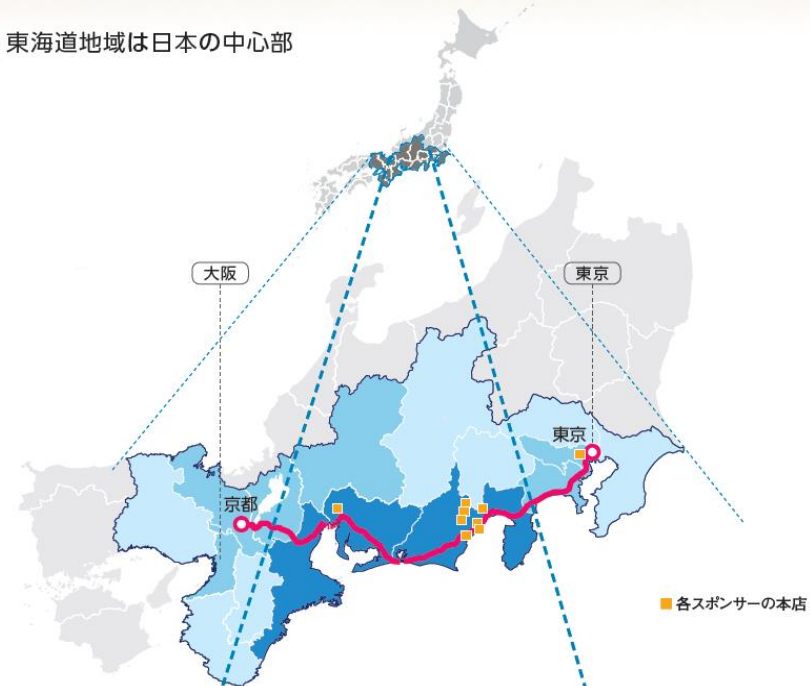
- 静岡を核とする産業地域：静岡県、愛知県、三重県
 - 東海道地域：上記+東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府、大阪府
 - 東海道周辺地域：千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県、和歌山県
 - 東海道地域等：東海道地域+東海道周辺地域
- (※) 投資比率(取得価格ベース)

<都道府県別製造品出荷額等>

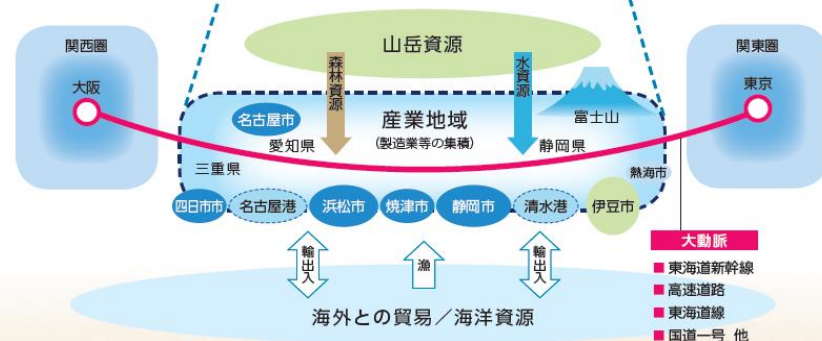


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

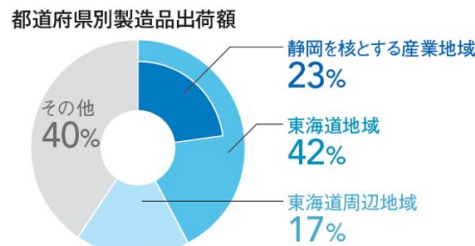
静岡を核とする産業地域の発達した交通インフラが 持続的な産業集積及び人口集積を形成

産業集積

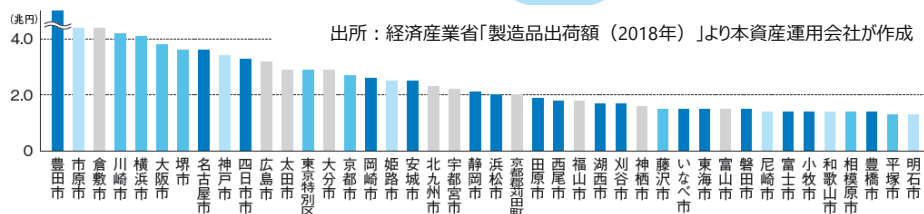
東海道地域における発達した交通インフラ



日本の産業を担う重要地域



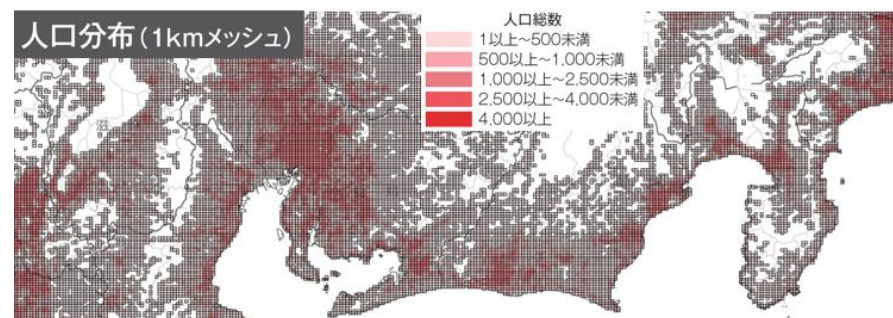
出所：経済産業省「製造品出荷額（2018年）」より本資産運用会社が作成



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）

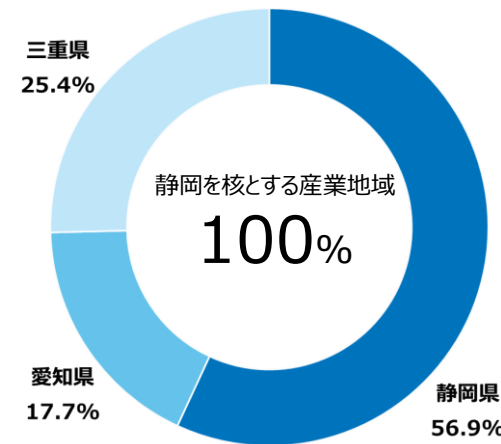
25%以上

生活インフラアセット
（住居系、底地、その他）

25%以上

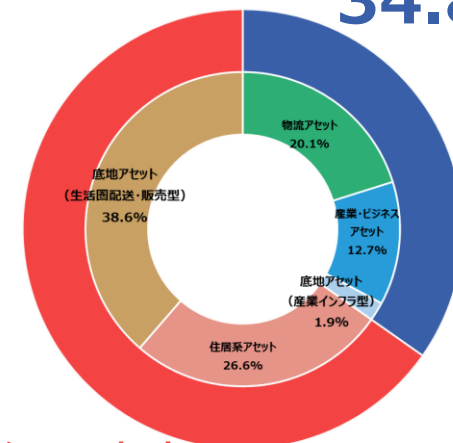
ポートフォリオ概要

2022年7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
外部成長	優先的物件情報の提供	●							
	優先的売買交渉権の付与	●							
	ウェアハウジング機能の提供	●							
内部成長	物件情報の提供		●	●		●	●	●	●
	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	●		●	●			●	
その他サポート	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	●	●	●	●	●	●	●	●
	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		●						
セムポート出資	●		●						

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2期 (2022年7月期)

第3期 (2023年1月期)

第4期 (2023年7月期)

1口当たり
分配金

実績

3,170円

(予想比▲30円/▲0.9%)

予想

3,200円

(予想比▲17円/▲0.5%)

予想

3,200円

(新規予想)

第2期末

一口当たりNAV価格 108,412円

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

優先交渉権の取得
産業インフラアセット
物流アセット

資産運用会社の独自ルート及びスポンサーとの連携により、産業地域において優先交渉権を取得

第2期：セントレアロジスティクスセンター

第3期：松阪ロジスティクスセンター

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

産業インフラアセット **100.0%**

生活インフラアセット **99.3%**

財務戦略

有利子負債総額

156.0億円

3.5億円の期限前弁済の実施

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

45.6%

一時的な上昇もあるが、今後も40%~50%でコントロール

(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。

(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。

(単位：百万円)	第2期予想 (A)	第2期実績 (B)	予想比 (B) - (A)
営業収益	1,120	1,116	▲3
営業費用	477	494	+16
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	250	262	+11
減価償却費	116	116	+0
販管費等	110	115	+4
営業利益	642	622	▲19
営業外収益	-	0	0
営業外費用	75	61	▲14
経常利益	566	561	▲5
当期純利益	565	560	▲5
(参考) NOI	869	854	▲15
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)
一口当たり分配金	3,200	3,170	▲30

主な変動要因（予想比）	
稼働率低迷による影響（千種）	▲12
原状回復収入 違約金 他（千種）	+6
水道光熱費収入	+2
リーシング費用(千種)	+9
リーシング費用(丸の内)	▲2
水道光熱費	+3
原状回復費(千種)	+4
原状回復費(丸の内)	▲2
一般事務委託手数料の増加	+6
IR関連費用	▲3
融資関連費用	▲12

2023年1月期（第3期）予想及び2023年7月期（第4期）予想

第3期（2023年1月期）予想

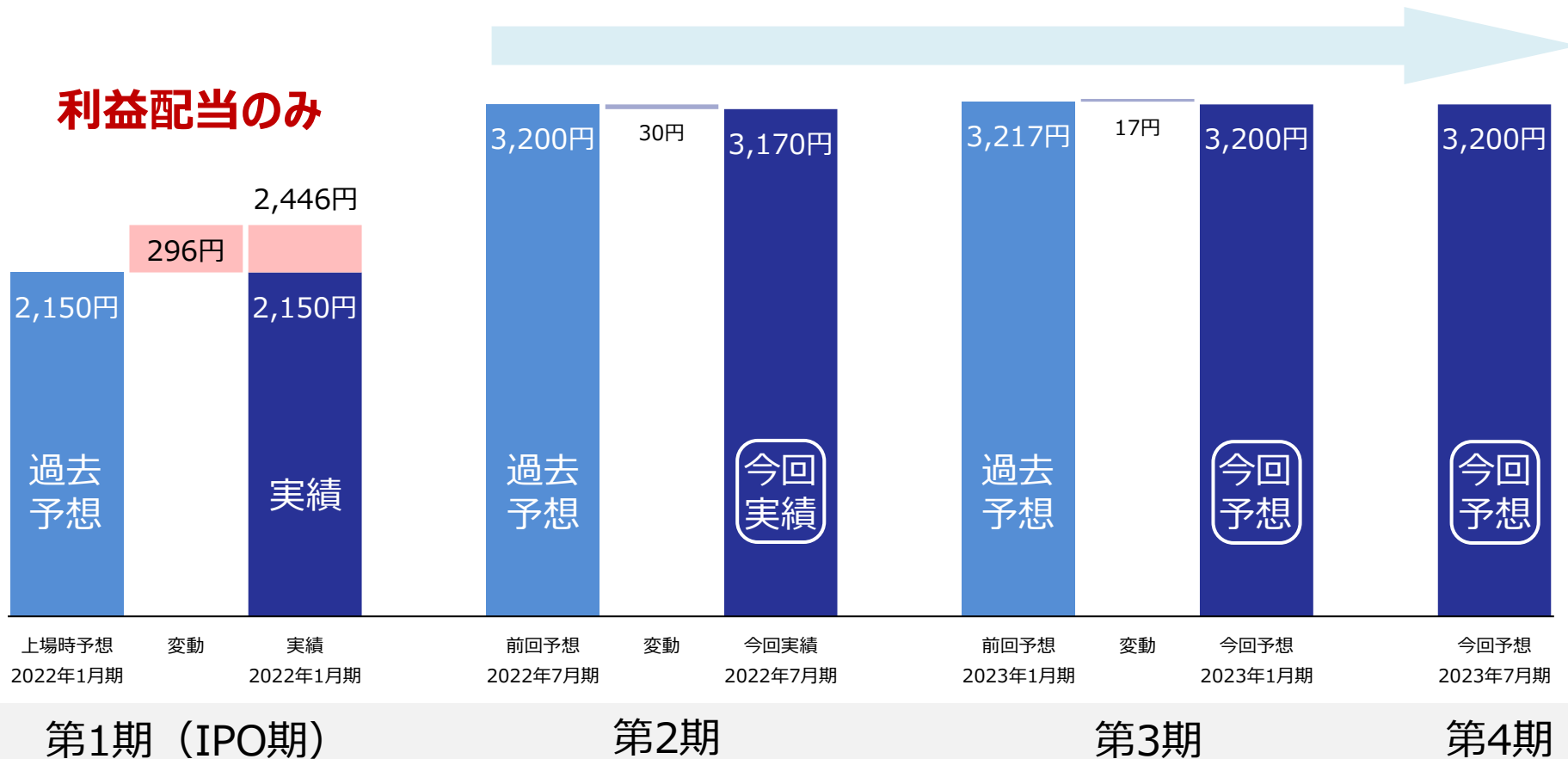
第4期（2023年7月期）予想

(単位：百万円)	第3期 前回予想 (A)	第3期 予想 (B)	予想比 (B) - (A)	主な変動要因 (当初予想比)		(単位：百万円)	第3期 予想 (B)	第4期 予想 (C)	差異 (C) - (B)	主な変動要因 (第3期予想比)	
営業収益	1,120	1,130	+10	草薙駅前	+10	営業収益	1,130	1,137	+6	千種丸の内	+3 +2
営業費用	487	498	+12			営業費用	498	504	+6		
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	248	260	+12	草薙駅前 水道光熱費	+8 +4	不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	260	266	+6	リーシング費用	+6
減価償却費	117	118	+1			減価償却費	118	121	+3		
販管費等	120	120	0			販管費等	120	117	▲3	総会開催費	▲3
営業利益	633	631	▲2			営業利益	631	631	0		
営業外収益	0	0	0			営業外収益	0	0	0		
営業外費用	63	65	+2	融資関連費用	+2	営業外費用	65	64	0		
経常利益	569	566	▲3			経常利益	566	566	0		
当期純利益	568	565	▲3			当期純利益	565	565	0		
(参考) NOI	872	867	▲5			(参考) NOI	867	868	0		
(単位：円)	(A)	(B)	(B) - (A)			(単位：円)	(B)	(C)	(C) - (B)		
一口当たり分配金	3,217	3,200	▲17			一口当たり分配金	3,200	3,200	0		

本投資法人の分配金に対する考え方

産業地域の安定アセットからのキャッシュフローの活用により、高水準の利益配当を維持・向上を目指す

利益配当のみで、巡航3,200円水準を維持



予想に対する実績は、第1-2期通算で +266円

Section 3

優先交渉権の取得

優先交渉権の取得～松阪ロジスティクスセンター（2022年9月16日）

優先交渉権取得

運用会社独自ルート

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

＜優先交渉権取得の意義＞

1. 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への投資機会の確保
2. 外部成長機会の確保による着実な資産規模の成長
3. 取得検討に関するタイムリーな情報提供機会の創出

優先交渉権の概要

(1) 契約締結先	株式会社KTキャピタル
(2) 契約締結日	2022年9月16日
(3) 対象不動産	松阪ロジスティクスセンター
(4) 優先交渉期間	2022年9月16日から2022年10月末日

本物件の概要

(1) 物件名称	松阪ロジスティクスセンター
(2) 所在地	松阪市嬉野一志町字口山田957番地177
(3) 立地	伊勢自動車道一志嬉野 IC 350m
(4) 竣工年月	2021年7月
(5) 延床面積	3,014.40㎡

＜投資ガイドラインの変更について＞

- ◆ 外部成長機会の最大化のため、運用ガイドラインを一部変更

産業インフラアセット

- 物流アセット及び産業ビジネスアセット（事業所を除く。）並びにこれらを使用とする底地

■ 投資基準

立地

- ✓ 消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路への良好なアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへの良好なアクセス等を有する立地

規模（延床面積）

＜変更前＞ ✓ 延床面積10,000㎡以上

＜変更後＞ ✓ 廃止

規模（取得金額）

＜変更前＞ ✓ 1物件あたり10億円以上

＜変更後＞ ✓ 1物件あたり5億円以上

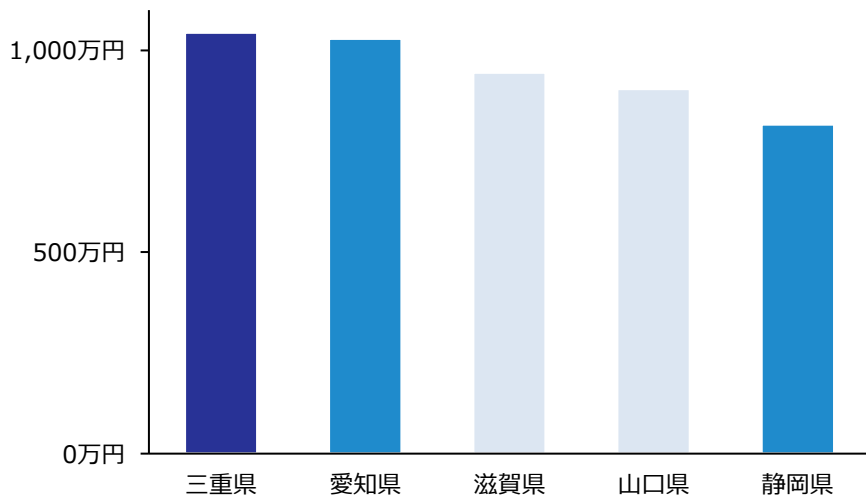
優先交渉権の取得～松阪ロジスティクスセンター（2022年9月16日）

本優先交渉権を取得するにあたり重視した投資価値①（本物件のポイント）

1. 産業地域の豊富な企業ニーズを捕捉する産業インフラセット

- ✓ 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セット
- ✓ 愛知県から産業地域が広がる三重県は、2020年の製造品出荷額等において約11兆円と全国9位の製造業の集積地
- ✓ 特に、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等は、全国第一位であり、製造業の集積により持続的な地域経済を形成

＜生産年齢人口一人当たり製造品出荷額等＞



(出所) 2020年の工業統計及び国勢調査より本資産運用会社が作成
(注) 生産年齢人口は15歳以上64歳以下の2020年における人口総数による

取得済物件
いなべロジスティクスセンター



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



今回優先交渉権付与物件
松阪ロジスティクスセンター

優先交渉権の取得～松阪ロジスティクスセンター（2022年9月16日）

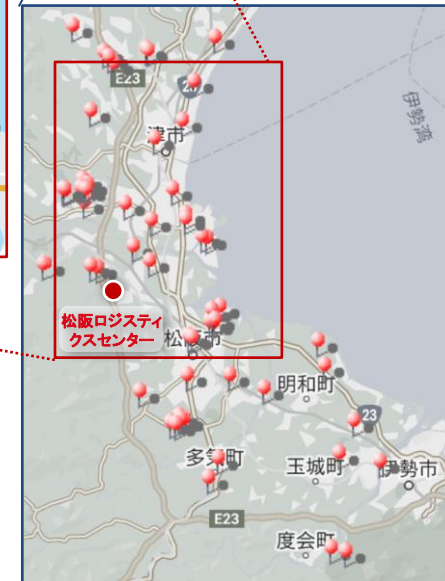
本優先交渉権を取得するにあたり重視した投資価値②（本物件のポイント）

2. 三重県の産業地域を貫く伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジ至近でありながら、津市、松阪市の市街地を後背地とする好立地

- ✓ 産業が集積する三重県の根幹である伊勢自動車道の一志嬉野インターチェンジまで0.35kmであり、アクセス良好
- ✓ 総面積約50haの規模を持つ天花寺工業団地に隣接する一方で、周辺は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希少な立地
- ✓ 周辺エリアには、高速道路と並走するJR紀勢本線やJR名松線の駅も点在し、生活インフラを補完

3. 三重県の中心エリアである当地には古来よりの経済発展が見られ、付近にも製造業などの産業が集積

- ✓ 松阪市・津市を中心とする三重県中南勢エリアは、古来より大阪商人、近江商人と並ぶ日本三大商人である三井グループの基礎を作った三井家などを輩出した伊勢商人が活躍するなど経済が発展
- ✓ 現在においても、三重県には自動車産業、半導体産業が集積し、伊勢湾岸沿いには、ニッケルの世界有数の生産拠点があるなど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に関する産業による、豊富で中長期で堅調であると考えられる物流ニーズ



<松阪市・津市における製造業>

- ✓ 自動車用・機器用ワイヤーハーネス
- ✓ EV車・スマホに用いられる電子部品の材料になる電子ペースト
- ✓ 半導体等の電子部品・デバイス・電子回路
- ✓ その他

<主要工場の分布状況>

優先交渉権の取得～松阪ロジスティクスセンター（2022年9月16日）

本優先交渉権を取得するにあたり重視した投資価値③（本物件のポイント）

松阪ロジスティクスセンター

4. テナントは、産業地域のニーズを取り込む3rdパーティーロジスティクス

- ✓ 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
- ✓ テナントは地域において増加する物流ニーズを継続的に捕捉しており、固着性が高いものと考えられる
- ✓ 産業地域の特性から生まれる豊富な荷主が、テナントビジネスを中長期でサポート

5. スポンサーの目利きを活用しながらの運用会社の独自ルートによるソーシングで、パイプラインを補完

- ✓ IPO以来、産業地域において構築してきた運用会社の独自ルートを活用
- ✓ 売主のKTキャピタルは、産業地域における産業インフラセット、生活インフラセットへの投資及び開発に定評あり、今後も協力関係を維持していく方針



本投資法人の取得ルートが多様化

本投資法人は、外部成長機会の最大化を図るため、多様なルートからの取得ルートを拡大を推進




	スポンサー開発	スポンサーブリッジSPC	運用会社独自ルート
産業インフラアセット	スポンサー独自ルート 取得済 葵タワー 取得済 約250m C区画① B区画 A区画 C区画② (売却済) 2022年4月竣工 袋井プロジェクト CRE提案 取得済 静岡マシヤード (底地)	取得済 いなベロジスティクスセンター 取得済 ミッドビルディング四日市	優先交渉権付与物件 匿名組合出資のみ取得済 取得済 セントレアロジスティクスセンター 優先交渉権付与物件 取得済 松阪ロジスティクスセンター
	生活インフラアセット 取得済 清水町プロジェクト 取得済 エンブルエール草薙駅前 取得済 エンブルエール草薙	運用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 取得済 ロイヤルパークス千種 取得済 浜松プラザ (底地)	取得済 丸の内エンブルコート

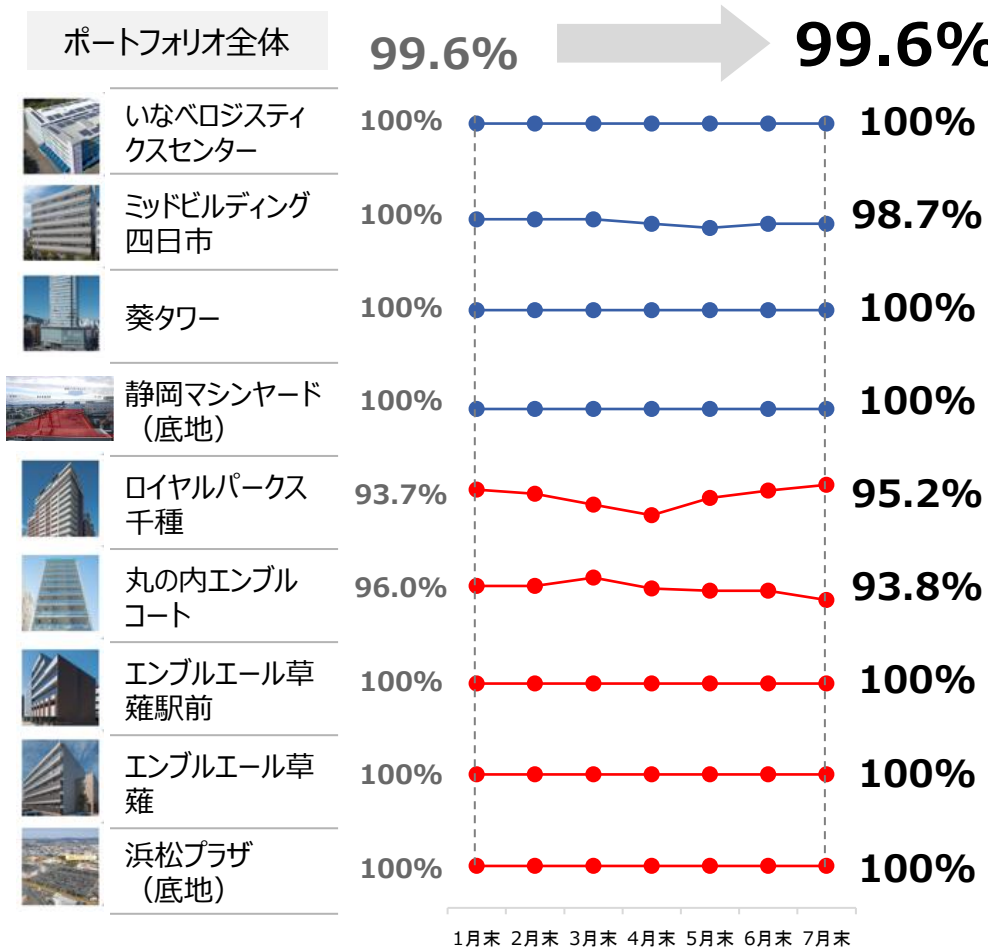
Section 4

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

- ✓ 2022年7月末（第2期末）のポートフォリオ全体稼働率は99.6%と高稼働率を維持
- ✓ ロイヤルパークス千種は年度変わりを挟んだ退去を吸収し、2022年7月末の稼働率は2022年1月末の稼働率と比べ+1.5%上昇


稼働率の推移

 2022年1月末
（第1期末） **99.6%**  **99.6%**
2022年7月末
（第2期末）


賃料坪単価（共益費含む）

（単位：円）

	2022年1月末 （第1期末）	2022年7月末 （第2期末）
ミッドビルディング四日市	9,395	9,386
葵タワー	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,487	8,363
丸の内エンブルコート	7,928	7,953
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	2,173

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2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
- ✓ 水道光熱費収入は利用ベース徴収のためエネルギー価格高騰の影響は軽微

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

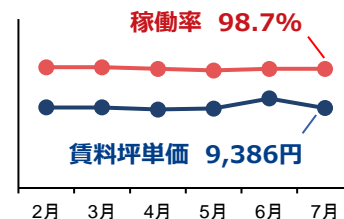
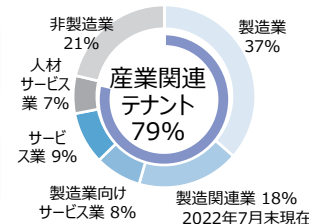
産業・ビジネスアセット



<賃貸比率(賃料ベース)>

取得価格
16.2億円

鑑定NOI利回り
6.5%



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、産業関連テナントが多い

第2期末運用状況

- ✓ 期末で98.7%と高稼働を維持
- ✓ 一部退去あるも豊富な需要を背景に短期で埋戻し
- ✓ 水道光熱費収入により、一部のエネルギー価格高騰を吸収

(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（静岡県静岡市）

静岡マシンヤード（底地）

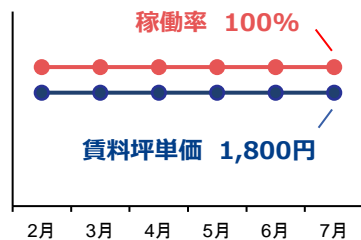
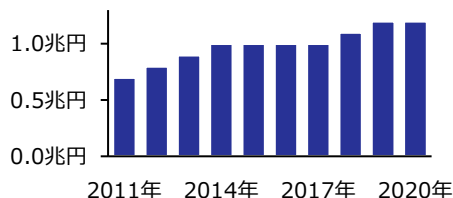


産業インフラアセット

底地 産業インフラ型

取得価格 **6.0億円** 鑑定NOI利回り **6.0%**

土木・建設機械の賃貸市場の推移



強み

- ✓ 産業地域の豊富な企業ニーズを捕捉
- ✓ 東名高速道路のインターチェンジに隣接した好立地の希少な底地
- ✓ テナントは、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
- ✓ 長期契約での安定キャッシュフロー享受
- ✓ CRE提案での取得

第2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

スポンサー独自ルート（静岡県静岡市）

葵タワー

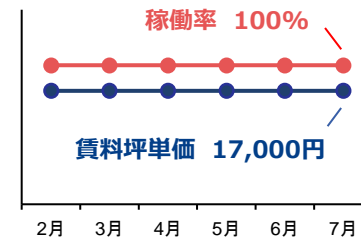
産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット



本投資法人は、地下1階、1階及び2階の敷地権付区分所有権を保有しています。

取得価格 **23.0億円** 鑑定NOI利回り **5.6%**



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
- ✓ 同様のアセットについては、新規供給が限定的

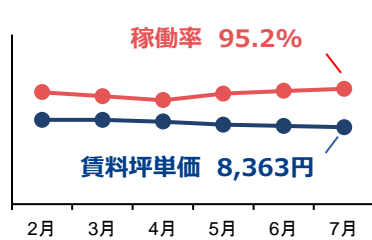
第2期末運用状況

- ✓ 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が高く、高稼働中

(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
44億円

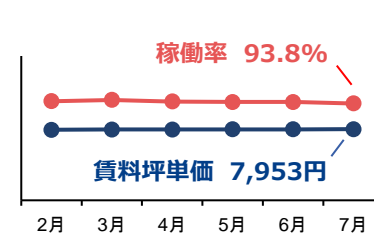
鑑定NOI利回り
5.7%

生活インフラアセット

住居系アセット

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



取得価格
10.8億円

鑑定NOI利回り
4.9%

生活インフラアセット

住居系アセット

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2期末運用状況

- ✓ 退去申込みの集中により、一時稼働率は85%程度まで低下
- ✓ リーシング強化策により、期末稼働率は95.2%程度まで回復

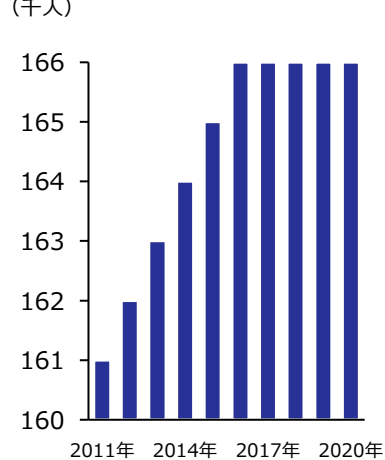
強み

- ✓ 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

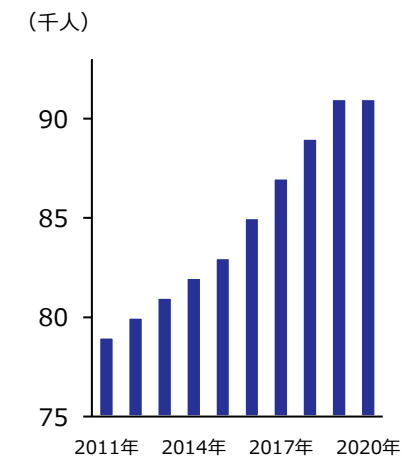
第2期末運用状況

- ✓ 優良テナント入居により賃料坪単価は上昇
- ✓ 退去後の戻りも早く、安定的な稼働率を維持 (7月末62/66戸)

<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 (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

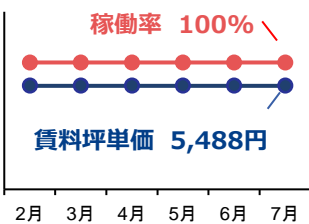
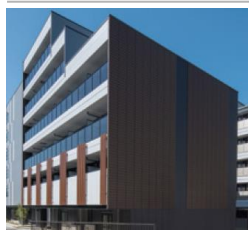
住居系アセット

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2期末運用状況

- ✓ 静岡銀行社宅は安定稼働
- ✓ 学生マンションは稼働好調
- ✓ スポンサーのマスターリースであり、稼働安定により、固定型からパズル型に変更(2022/8/1)



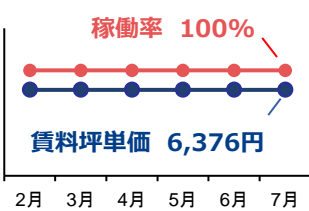
取得価格 **20億円**

鑑定NOI利回り **6.0%**



スポンサー開発 (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 **6.7%**

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2期末運用状況

- ✓ 学生マンションのリーシングは引き続き好調

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

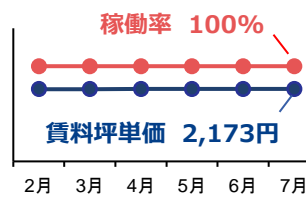
5.0%

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2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



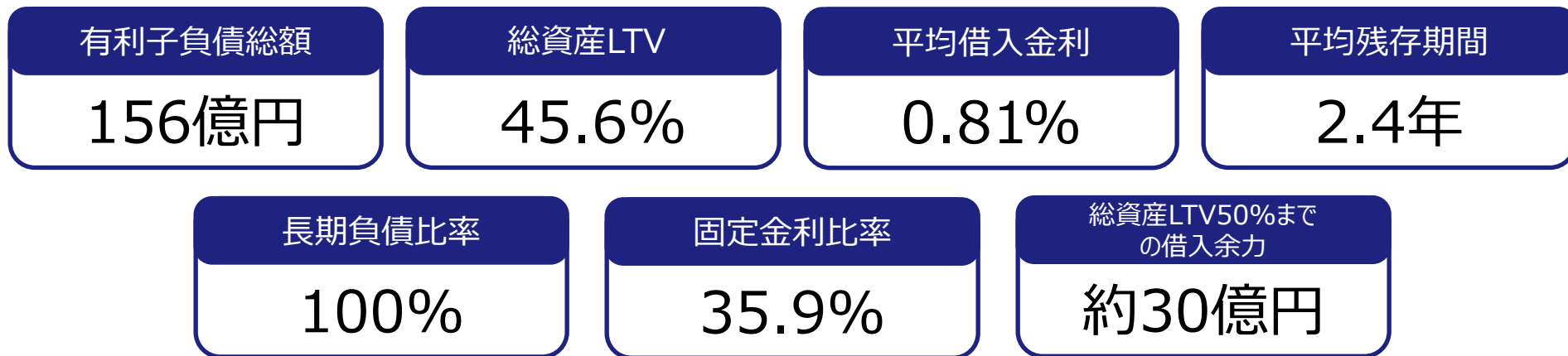
(注) 「鑑定NOI利回り」とは、各取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（鑑定NOI）の取得価格に対する比率をいいます。

Section 5

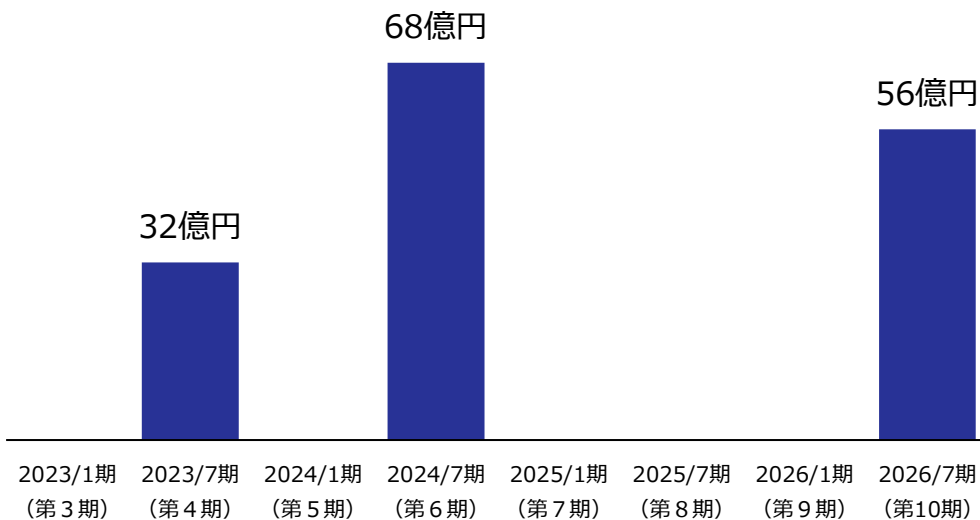
財務状況

財務状況（2022年7月末現在）

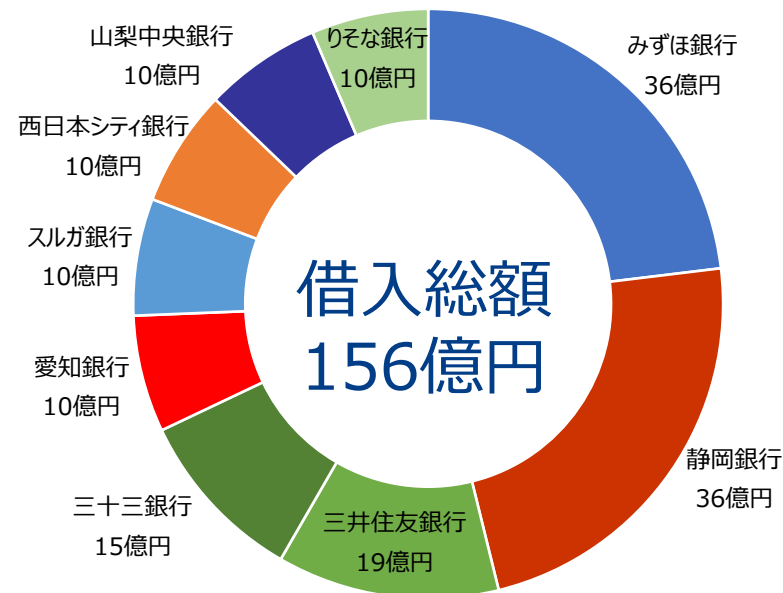
主な財務指標



借入の分散状況



レンダーフォーメーション



(注1)「平均借入金利」については、アップフロントフィアを勘案した各期末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)「平均残存年数」は、各期末時点の有利子負債残存年数を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3)「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。

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



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	ナリコース・ローン (シニア) 6,434百万円
	ナリコース・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%）、国内一般事業者1社が1,000百万円（約33.1%）の匿名組合出資を行っています。

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

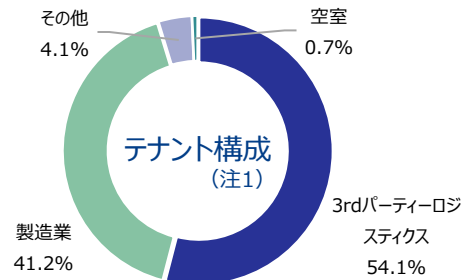
- ✓ 常滑市には衛生陶器の「株式会社LIXIL（元INAX）」の工場が所在するほか、北に位置する東海市は中部圏最大規模の鉄鋼基地として「日本製鉄」名古屋製鉄所、「愛知製鉄」「大同特殊鋼」などの工場等が所在
- ✓ 本物件所在の常滑市の西に位置する安城市、刈谷市等西三河地方には自動車関連の部品メーカーが集積し、自動車関連の機械部品等の産業財需要層を吸引

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)	99.3%
延床面積	73,995.95㎡	テナント数 (注2)	16

(注2) 稼働率及びテナント数は、2022年7月末日現在の賃貸借の状況です。

<広域地図>



(注1) 2022年7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7月末日現在の賃貸借の状況です。

物流パイプラインの積上げによる外部成長

産業地域の産業集積や人口集積を背景に、多様なニーズに対応した物流アセットは、今後も有望な成長アセットであり、今後の開発物件を含め、積極的に投資していく方針

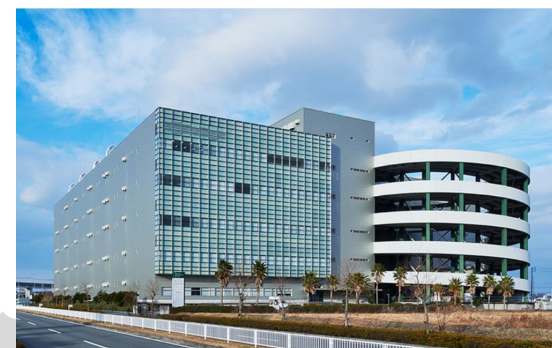
優先交渉権付与物件
松阪ロジスティクスセンター



取得済物件
いなべロジスティクスセンター



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



スポンサーによる開発中物件のご紹介

スポンサー開発物件 CRE提案 清水町PJ

生活インフラアセット
配送・販売アセット



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、生活インフラアセット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

スポンサー開発物件 CRE提案 袋井PJ

産業インフラアセット
物流アセット



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)



▶ 物件の特徴

- ✓ スポンサー企業の目利きを活かし、広域物流や広域商圈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、広域商圈に対応
- ✓ 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パーティー物流企業の増加するCRE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、産業インフラアセット（物流アセット）、生活インフラアセット（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

- 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


 静岡県静岡市駿河区丸子プロジェクト

所在地	静岡県静岡市駿河区丸子
土地面積	約7,200坪

▶ 物件の特徴

- 国道1号線丸子IC至近の大規模開発用地

▶ スポンサー開発方針

- CREニーズに適した**産業インフラアセット（物流アセット）、工場等の開発**を予定


 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

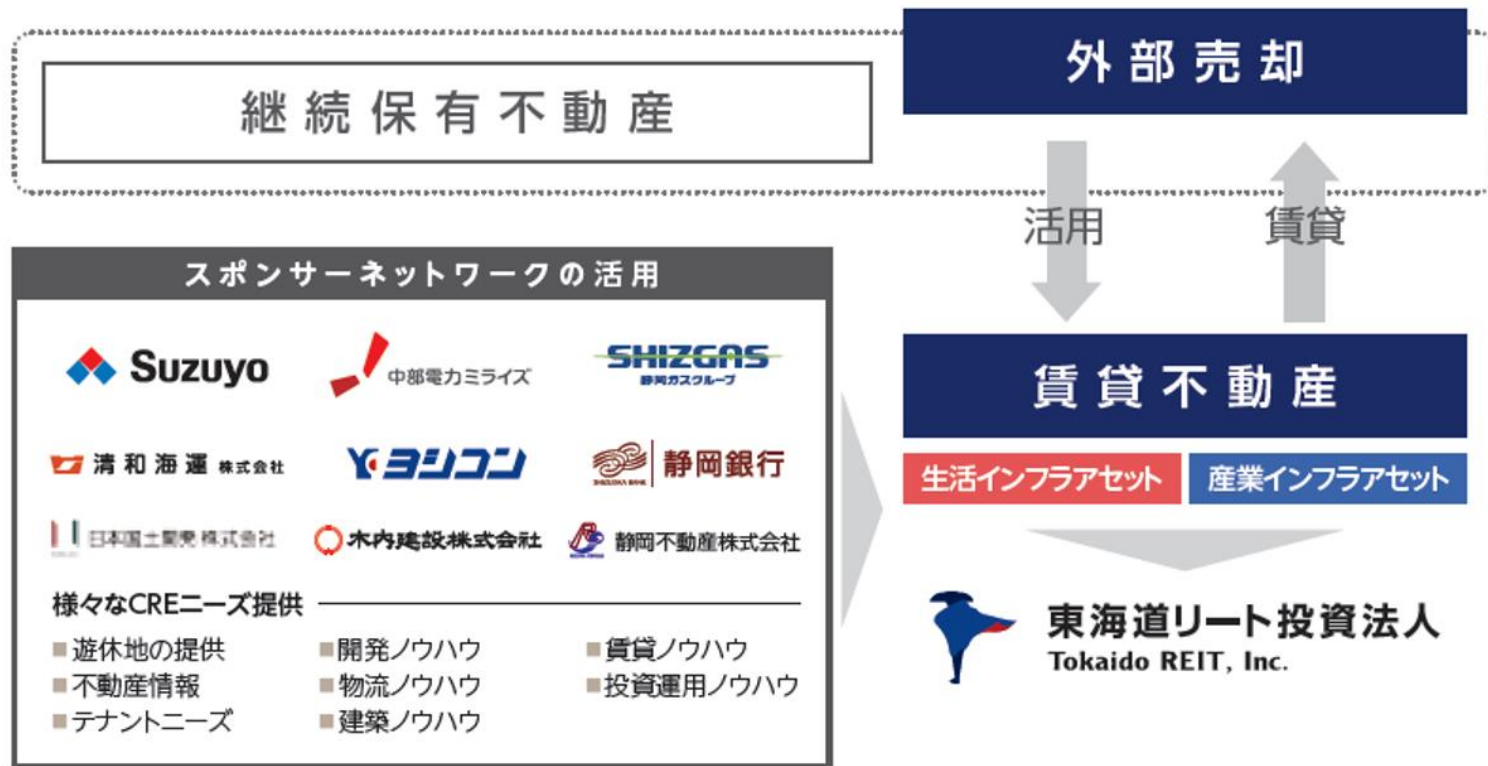
- 豊鉄渥美線大清水駅の南、約2kmに位置する**大規模敷地**
- スポンサー企業がCREニーズを捉え、**製造業社宅跡地**を開発用地として確保

▶ 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

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方針

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



サステナビリティ方針・推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針及びサステナビリティ推進体制規程を、第2期中に策定し、持続可能社会への取組みを強化することとしました。

サステナビリティ方針

持続可能な社会の実現に向け、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG経営が社会的責務であると考えており、ESG経営の実現に向けては、地域に根差したスポンサーをはじめとするステークホルダーと協働しながら、サステナビリティへの取組みを実践してまいります。

1. 気候変動への対応

運用不動産に係る気候変動リスクと機会について継続的に評価を行い、適切な対応施策を検討・実施し、気候変動へのレジリエンス向上に努めます。
また、脱炭素社会への移行に向け、中長期的に変化しつづける社会ニーズの変化に対しても迅速かつ適切に対応できる組織体制および不動産管理体制を構築し、対応の実施に努めます。

2. 環境負荷低減に関する取組み

環境負荷低減のため、運用不動産において、エネルギー使用の効率化を目的とした省エネルギー 機器の設置・交換検討してまいります。
また、再生可能エネルギーの活用についても導入の検討を行い、温室効果ガス排出の削減に努めます。

3. 循環型社会形成への貢献

循環型社会の実現のため、運用不動産における節水機器の導入などにより水使用の効率化を図ると共に、廃棄物についても3R（リデュース、リユース、リサイクル）を積極的に推進することにより、限りある資源の有効活用を継続的に行ってまいります。

4. テナントの健康・安全・快適性および満足度の向上

良好なテナントとの関係構築のため、運用不動産における防災・BCP対策の推進を図り、テナントや施設利用者等の健康・安全・快適性の向上に努めます。
また、アンケート実施等を通じてテナントのニーズを把握し、さらなる満足度の向上に努めます。

5. ステークホルダーとの協働


プロパティマネジメント会社、テナント等の顧客、サプライヤー、地域コミュニティ等のステークホルダーとの良好な関係を構築し、協働することでESG体制の推進に取り組みます。

6. 役職員への取組み

職員のESGに対する意識、業務におけるスキル向上、ワークライフバランスの実現のため、役職員に対する教育・啓発活動に努めます。
また、コンプライアンスの徹底により、人権や多様性の尊重といった社会規範についても遵守します。

7. ESG情報の適時開示およびガバナンスの強化

投資家をはじめとするすべてのステークホルダーとの信頼関係構築を目的に、事業活動の透明性を確保し、積極的な情報開示に努めます。また、個人情報等の不正使用や社内データへの不正アクセスなどのサイバーリスクについても、研修や情報管理体制の強化を通じて、適切に情報の取り扱いを行い、セキュリティの強化に努めます。


 サステナビリティ体制

	責任者構成員	役割等
サステナビリティ最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括
サステナビリティ執行責任者	投資運用部長	サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括
サステナビリティ推進会議	サステナビリティ最高責任者 サステナビリティ執行責任者 財務企画部長 コンプライアンス・オフィサー	<p>原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策の検討、立案 目標に対する残課題や指摘事項について、原則として翌期の目標に織り込むことによる、継続的なフォローアップ 本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に対して、各種ポリシーや目標、各種施策等について報告

東海道リート投資法人の持続可能社会への取り組み ～ 現状と今後の方針 ～

- 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
- 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

本投資法人の取り組み

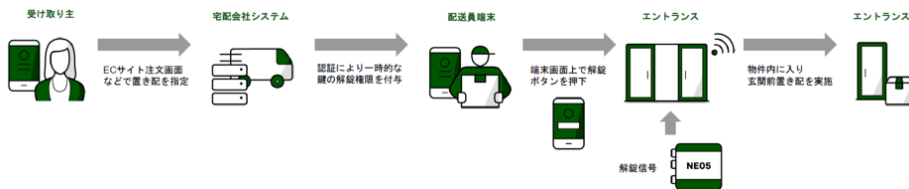
置き配

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

3 すべての人に健康と福祉を
9 産業と技術革新の基盤をつくろう
12 つくる責任 つかう責任
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
11 住み続けられるまちづくりを
17 パートナシップで目標を達成しよう

Linough Smart Services



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

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
9 産業と技術革新の基盤をつくろう
11 住み続けられるまちづくりを
12 つくる責任 つかう責任

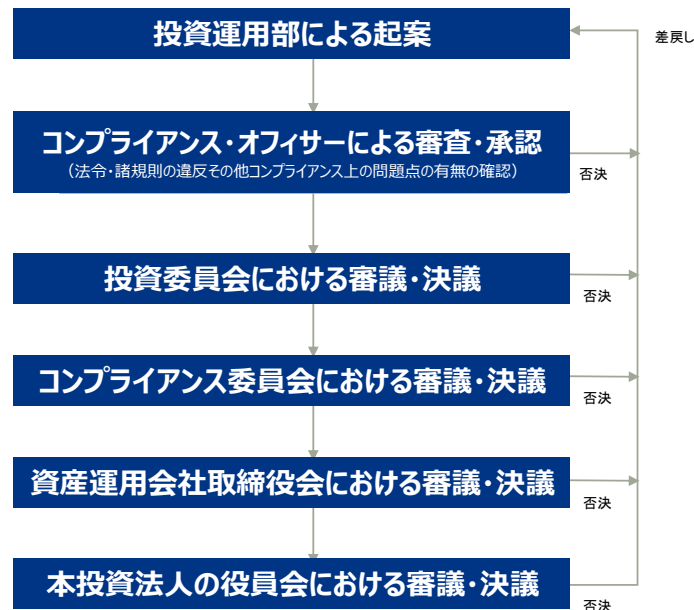
シェアサイクルによる移動エネルギーの効率化、環境負荷の低減 (7.a, 7.a)
持続可能な都市インフラの整備、交通インフラの改良や産業改善 (9.1, 9.4)
持続可能な輸送システムへのアクセス、包摂的かつ持続可能な都市化、都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながり (11.2, 11.3, 11.a)
使い捨て・廃棄が続く自転車のライフサイクルを、整備されたシェアサイクルにより改善 (12.2, 12.3, 12.5, 12.6)



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実施

役職員によるセイムポート出資

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を2022年5月に導入(2022年7月から運用開始)
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

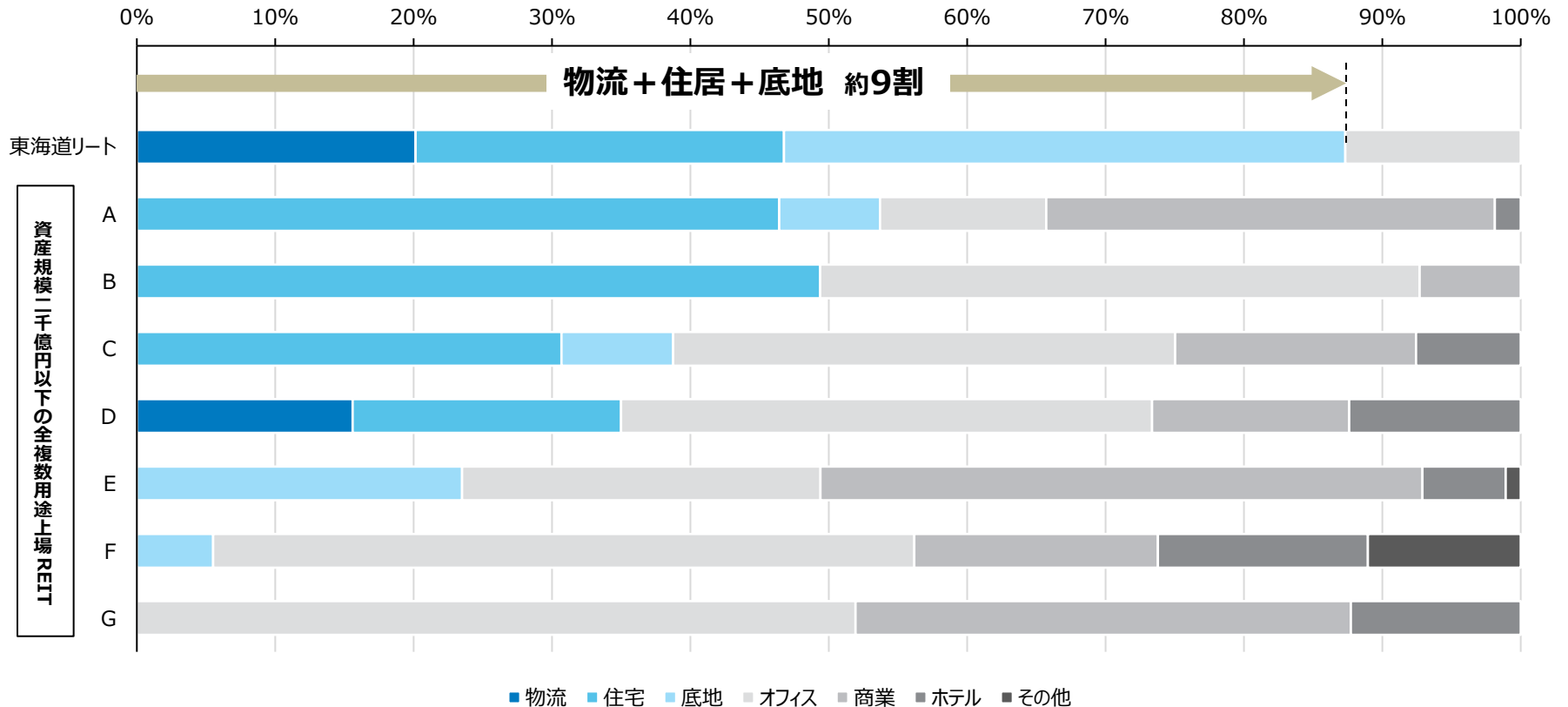
Appendix 1

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



出所：各J-REITの開示資料を基に、2022年9月7日時点で開示されている各J-REITの直近保有資産（ただし本投資法人については2022年9月16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しています。

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	東証スタンダード
所在地	本社：静岡県静岡市葵区常磐町1丁目4番地の12 (東京事務所：千代田区永田町2丁目14番3)
代表者	代表取締役社長 吉田尚洋
設立年月日	1969年1月13日
資本金	1億円（2022年3月期）
基本方針	“わが社は無限の可能性を探求し、わが社に関連ある人々の幸せと利益を提供し 併せてその職業を通じ地域社会に貢献することにより”
本投資法人への出資割合	10.38%

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

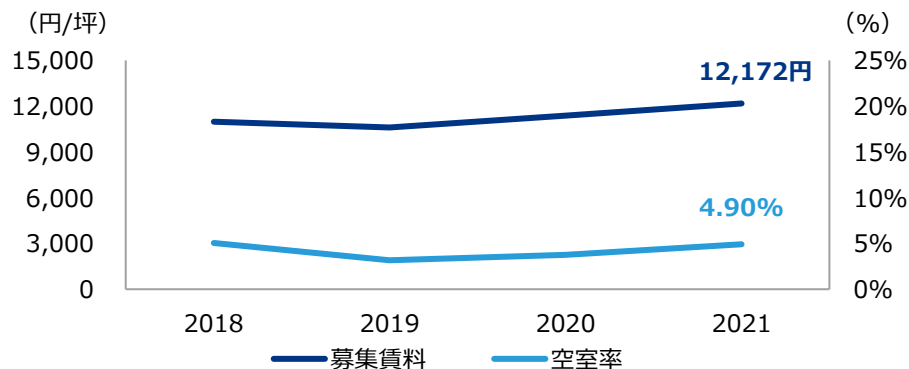
補足説明資料

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
- 静岡県は首都圏への交通利便性が高く、事業所数は中部圏において愛知県に次ぐ規模を有しており、オフィス需要の支えとなっている

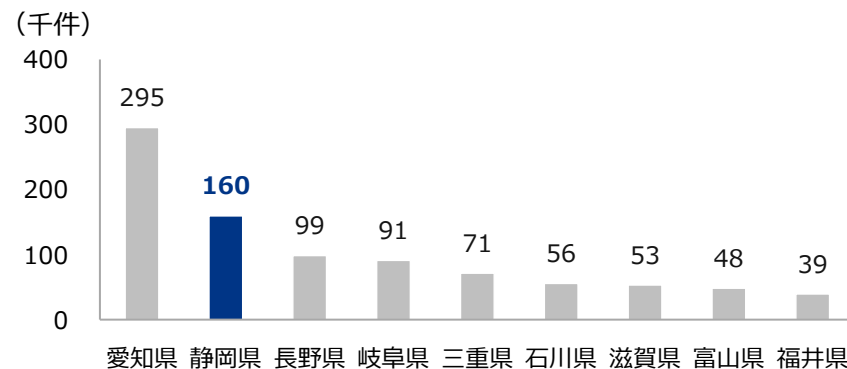
静岡市のオフィス賃料及び空室率推移

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



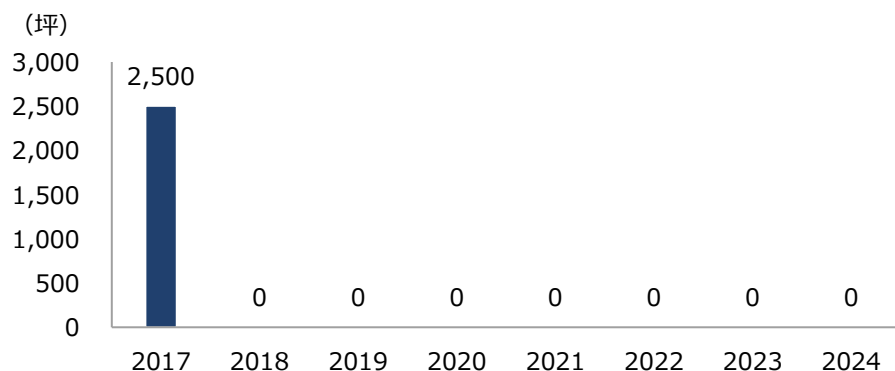
中部圏における事業所数

中部圏において、静岡県の事業所数は愛知県に次ぐ規模を有する



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



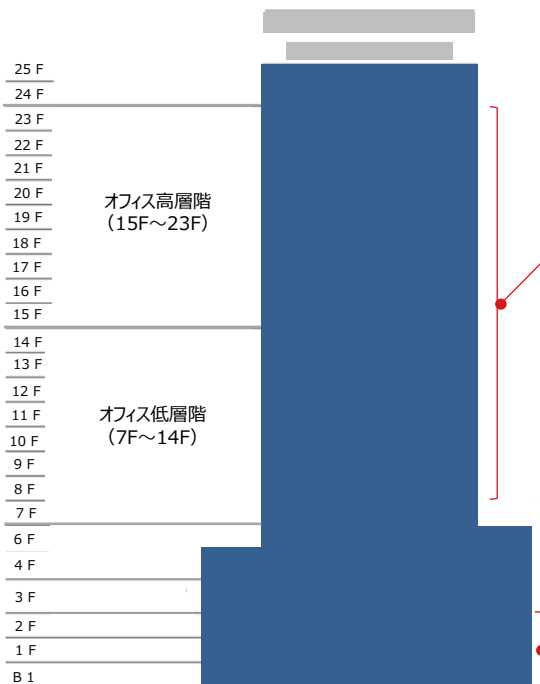
※新幹線「ひかり号」の場合

(出所) 三幸エステート、静岡市、令和3年経済センサス速報集計（産業（大分類）別民営事業所数）

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) ハマム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）
- ネットインテリ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）

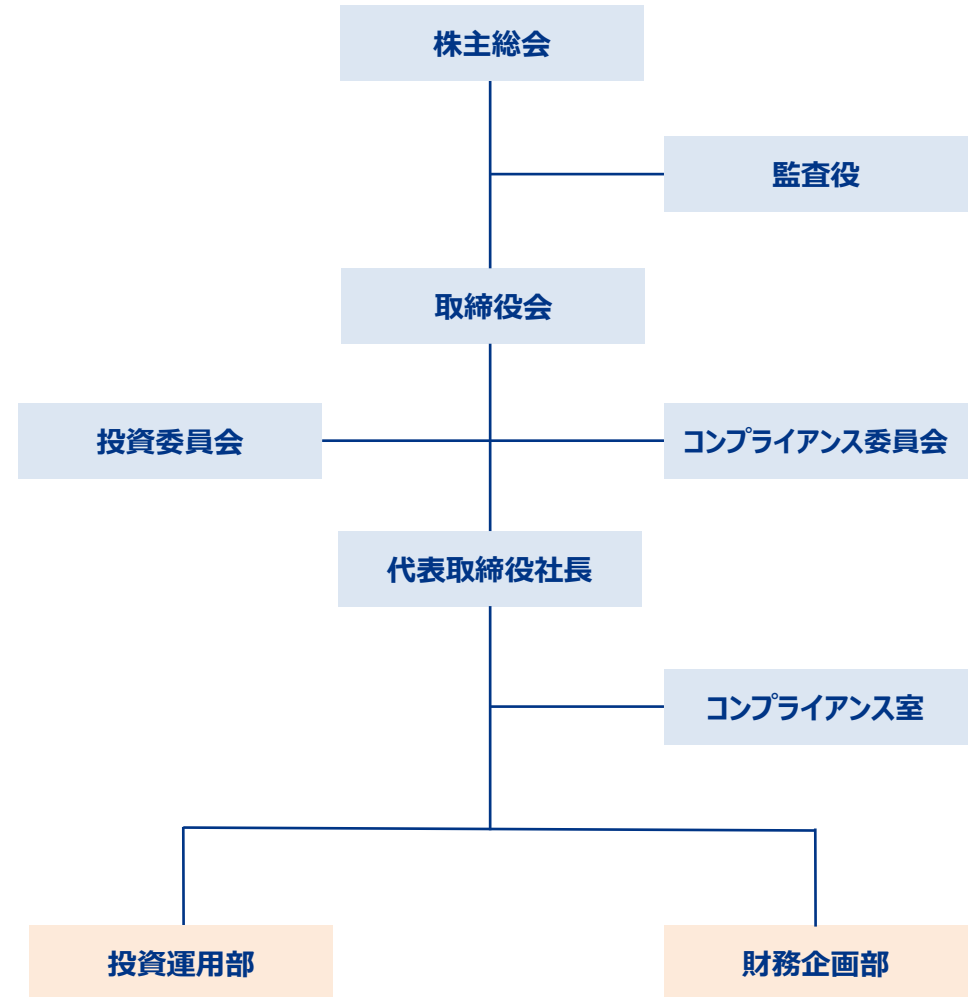
テナント一覧（B1F~2F ※本投資法人が区分所有するフロア）

- 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）
- 入船館（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）
- リーンヤ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 弁才天（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）
- ビューティドレッセヤマト（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%

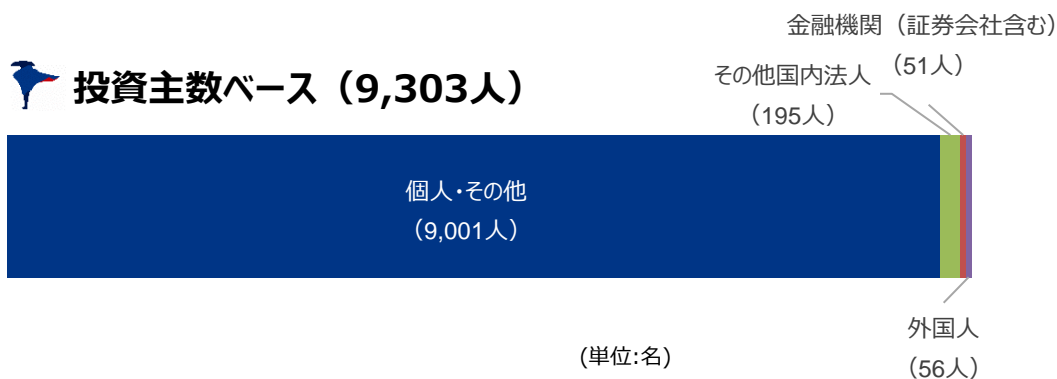
組織図



投資口数ベース (176,800口)



投資主数ベース (9,303人)



(単位:名)

第2期
(2022年7月末時点)

個人・その他	9,001
都市銀行・信託銀行	4
地方銀行	2
金融機関 (含む証券会社)	23
信用金庫・その他	23
生損保・証券会社	22
合計	51
その他国内法人	195
外国法人・外国個人	56
合計	9,303

主要な投資主の状況 (2022年7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 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	10,393	5.88%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,737	4.94%
4 J P モルガン証券株式会社	5,148	2.91%
5 個人	4,722	2.67%
6 野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,972	2.25%
7 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,924	2.22%
8 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,300	1.87%
9 J. P. MORGAN SECURITIES PLC FOR AND ON BEHALF OF ITS CLIENTS JPMSP RE CLIENT ASSETS-SETT ACCT	3,201	1.81%
10 上田八木短資株式会社	2,510	1.42%
合計	64,267	36.35%

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
投資主アンケートで頂いたご意見・ご要望については今後の活動に活用していきます

個人投資家向け説明会

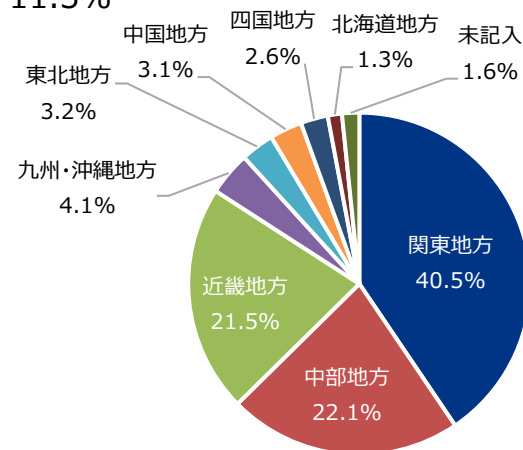


開催日	2021年12月1日
説明会	個人投資家向け会社説明会
開催会場	ミッドランドホール (愛知県名古屋市)
開催日	2022年5月17日
説明会	個人投資家向け会社説明会
開催会場	浜松アクティビティ (静岡県浜松市)

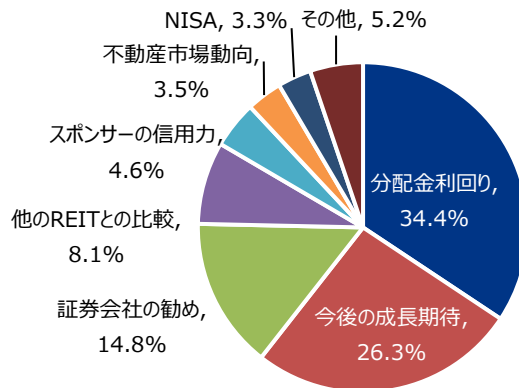
第1期末 投資主アンケート 結果

調査実施方法：ハガキによる郵送調査
調査対象：9,290名 回収率：11.3%

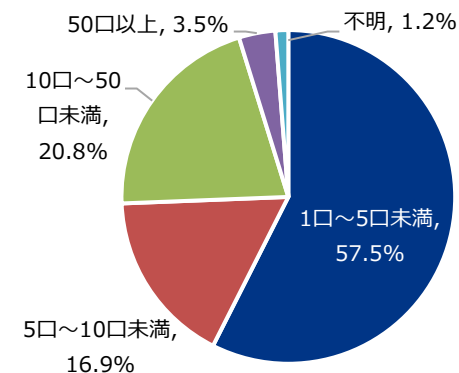
投資主居住地域



購入理由



保有している投資口数



財務諸表（貸借対照表）

(単位：千円)

(単位：千円)

	第1期 (2022年1月31日)	第2期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	715,552	789,166
信託現金及び信託預金	1,264,011	1,260,256
営業未収入金	37,210	44,240
前払費用	32,097	50,433
未収消費税等	388,838	—
その他	59	30
流動資産合計	2,437,770	2,144,128
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,056,677	1,043,323
構築物	4,419	4,379
工具、器具及び備品	1,148	994
土地	2,482,317	2,482,317
信託建物	7,709,647	7,640,938
信託構築物	190,158	186,759
信託工具、器具及び備品	10,864	17,021
信託土地	18,130,418	18,134,097
有形固定資産合計	29,585,652	29,509,831
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	—	102,230
長期前払費用	43,529	54,498
差入敷金及び保証金	313,063	313,063
繰延税金資産	29	12
投資その他の資産合計	356,622	469,804
固定資産合計	32,018,819	32,056,180
資産合計	34,456,589	34,200,308

	第1期 (2022年1月31日)	第2期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	87,156	66,649
1年内返済予定の長期借入金	2,950,000	3,200,000
未払金	117,628	82,815
未払法人税等	1,831	866
未払消費税等	—	41,318
未払費用	8,259	8,669
前受金	155,328	154,460
預り金	19,939	2,871
流動負債合計	3,340,144	3,557,652
固定負債		
長期借入金	13,000,000	12,400,000
預り敷金及び保証金	61,007	60,179
信託預り敷金及び保証金	594,343	593,371
固定負債合計	13,655,350	13,053,551
負債合計	16,995,495	16,611,203
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	17,028,560	17,028,560
剰余金		
当期末処分利益	432,534	560,544
剰余金合計	432,534	560,544
投資主資本合計	17,461,094	17,589,104
純資産合計	17,461,094	17,589,104
負債純資産合計	34,456,589	34,200,308

財務諸表（損益計算書）

	(単位：千円)	
	第1期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日	第2期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,315,908	1,089,647
その他賃貸事業収入	28,035	26,444
受取配当金	–	504
営業収益合計	1,343,943	1,116,595
営業費用		
賃貸事業費用	382,740	378,713
資産運用報酬	82,526	66,667
資産保管手数料	2,010	1,210
一般事務委託手数料	8,213	13,543
役員報酬	3,800	2,400
会計監査人報酬	4,965	4,965
その他営業費用	40,465	26,755
営業費用合計	524,719	494,254
営業利益	819,224	622,340
営業外収益		
受取利息	3	8
還付加算金	–	47
営業外収益合計	3	56
営業外費用		
支払利息	54,169	45,458
融資関連費用	198,540	15,590
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	61,049
経常利益	434,337	561,348

	(単位：千円)	
	第1期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日	第2期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
税引前当期純利益	434,337	561,348
法人税、住民税及び事業税	1,832	867
法人税等調整額	△29	17
法人税等合計	1,802	885
当期純利益	432,534	560,462
前期繰越利益	–	81
当期末処分利益	432,534	560,544

	(単位：円)	
	第1期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日	第2期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
I. 当期末処分利益	432,534,527	560,544,609
II. 分配金の額	432,452,800	560,456,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,446 円)	(3,170円)
III. 次期繰越利益	81,727	88,609

	(単位：千円)	
	第1期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日	第2期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	449,094	970,461
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,448,089	△118,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,978,560	△781,709
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,979,564	69,858
現金及び現金同等物の期首残高	–	1,979,564
現金及び現金同等物の期末残高	1,979,564	2,049,423

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)	鑑定NOI 利回り (注2)	評価結果サマリー			帳簿価格 (百万円) (注3)	含み益 (百万円) (注3)	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1期末 (前回)	第2期末 (今回)	差額			前回	今回	差額	
いなペロジスティクスセンター	6,230	6.3%	6,780	6,780	—	6,259	520	5.5%	5.5%	—	日本ヴァリュアーズ(株)
ミッドビルディング四日市	1,620	6.5%	1,800	1,800	—	1,616	183	5.3%	5.2%	▲0.1%	大和不動産鑑定(株)
葵タワー	2,300	5.6%	2,580	2,580	—	2,340	239	4.8%	4.8%	—	(株)谷澤総合鑑定所
静岡マシンヤード (底地) (注4)	600	6.0%	717	722	5	612	109	5.3%	5.3%	—	大和不動産鑑定(株)
ロイヤルパークス千種 (注5)	4,400	5.7%	4,900	4,840	▲60	4,610	229	4.4%	4.3%	▲0.1%	(株)谷澤総合鑑定所
丸の内エンブルコート	1,080	4.9%	1,230	1,230	—	1,190	38	4.0%	3.9%	▲0.1%	(株)谷澤総合鑑定所
エンブルエール草薙駅前	2,000	6.0%	2,200	2,200	—	2,102	97	5.0%	5.0%	—	大和不動産鑑定(株)
エンブルエール草薙	750	6.7%	972	973	1	797	175	5.0%	5.0%	—	JLL森井鑑定(株)
浜松プラザ (底地)	11,950	5.0%	12,500	12,600	100	12,056	543	4.7%	4.7%	—	大和不動産鑑定(株)
合計 (率は単純平均)	30,930	5.6%	33,679	33,725	46	31,586	2,138	4.9%	4.9%	—	

(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) 「鑑定NOI利回り」とは、各取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（鑑定NOI）の取得価格に対する比率をいいます。

(注3) 「帳簿価格」及び「含み益」は、第2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4) 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5) 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

物件別個別収支一覧

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	愛知県名古屋市中区
敷地面積(m ²)	102,038.46m ²	1,025.94m ²	4,923.89m ²	6,219.80m ²	6,905.70m ²
延床面積(m ²)	104,224.73m ² (倉庫1・事務所) 7,061.60m ² (倉庫2)	5,165.48m ²	42,532.27m ² (2,858.50m ²) (注3)	—	17,469.21m ²
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%	98.7%	100.0%	100.0%	95.2%
取得価格(百万円)	6,230	1,620	2,300	600	4,400
第2期末鑑定評価額(百万円)	6,780	1,800	2,580	722	4,840
プロパティ・マネジメント会社(注1)	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
PML値(%)	2.4	7.4	10.2	—	4.0
運用資産日数(日)	181	181	181	181	181
賃貸事業収支(千円)					
貸室賃料・共益費		67,994	88,198		183,614
その他収入		4,755	—		11,584
賃貸事業収入合計		72,750	88,198		195,198
管理委託費		7,679	14,980		15,728
公租公課		4,002	8,246		12,192
水道光熱費	非開示(注2)	7,418	135	非開示(注2)	1,871
修繕費		60	—		13,830
保険料		503	394		1,054
信託報酬		325	—		400
その他賃貸事業費用		94	431		44,638
賃貸事業費用合計		20,084	24,188		89,716
NOI	202,602	52,665	64,009	19,805	105,481
減価償却費	29,742	10,810	4,989	—	33,411
賃貸事業損益	172,860	41,855	59,020	19,805	72,070

(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2,858.50m²です。

物件別個別収支一覧

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(m ²)	396.68m ²	3,070.99m ²	1,641.26m ²	135,838.91m ²	
延床面積(m ²)	2,789.50m ²	6,486.26m ²	2,908.12m ²	11,070.81m ² (赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 158.98m ² (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(%)	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
取得価格(百万円)	1,080	2,000	750	11,950	
第2期末鑑定評価額(百万円)	1,230	2,200	973	12,600	
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	ヨシコン	ヨシコン	ザイマックス	ポートフォリオPML
PML値(%)	3.0	10.5	14.9	12.1	2.8
運用資産日数(日)	181	181	181	181	
賃貸事業収支(千円)					
貸室賃料・共益費	31,548	65,599	33,966	353,999	
その他収入	339	-	-	4	
賃貸事業収入合計	31,887	65,599	33,966	354,003	
管理委託費	2,150	-	4,836	18,237	
公租公課	2,958	7,714	3,260	29,694	
水道光熱費	490	720	578	979	
修繕費	397	-	-	25	
保険料	213	475	207	493	
信託報酬	-	275	275	1,300	
その他賃貸事業費用	410	5	7	249	
賃貸事業費用合計	6,620	9,191	9,165	50,979	第2期 合計
NOI	25,267	56,407	24,801	303,024	854,061
減価償却費	9,006	16,619	6,737	5,370	116,684
賃貸事業損益	16,260	39,788	18,064	297,654	737,376

(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。

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.