

補足説明資料①

2023年1月17日

第1回公募増資及び 新規取得資産の概要



セントレアロジスティクスセンター(取得予定資産)



松阪ロジスティクスセンター(第3期取得済資産)



いなべロジスティクスセンター(IPO時取得済資産)



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.

- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（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）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産の運用を受託する東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」又は「AM会社」といいます。）の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

お問い合わせ先

東海道リート・マネジメント株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3218号 / 一般社団法人 投資信託協会会員)
Tel. 03-3501-7820

インベストメント・ハイライト	P.1
1. 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	P.2
2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で（IPO時対比）1.5倍の規模に成長	P.3
3. 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	P.22
4. 「産業地域」の豊富なCREニーズを捉えたパイプラインの深化	P.23
5. 強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤	P.28
ESG及びSDGs関連	P.29
Appendix 本投資法人の特徴	P.34

1. 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

(IPO時対比)

2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で1.5倍の規模に成長

- ① セントレアロジスティクスセンターのブリッジSPCを通じた外部からの取得
- ② 人口集積地かつ物流結節点でスポンサーが開発する清水町配送・販売センターの取得
- ③ 物流アセットの連続取得で、物流アセットの資産規模がIPO時対比で約3倍に拡大
- ④ 物流・住居・底地の割合が高水準を占める安定ポートフォリオを維持

3. 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

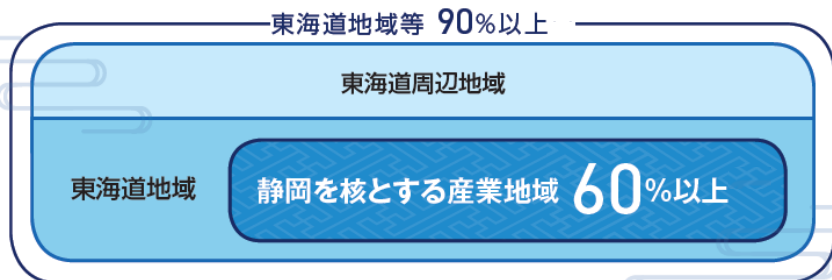
4. 「産業地域」の豊富なCREニーズを捉えたパイプラインの深化

5. 強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤

IPO時から継続的に行う「産業地域」への投資

1. 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

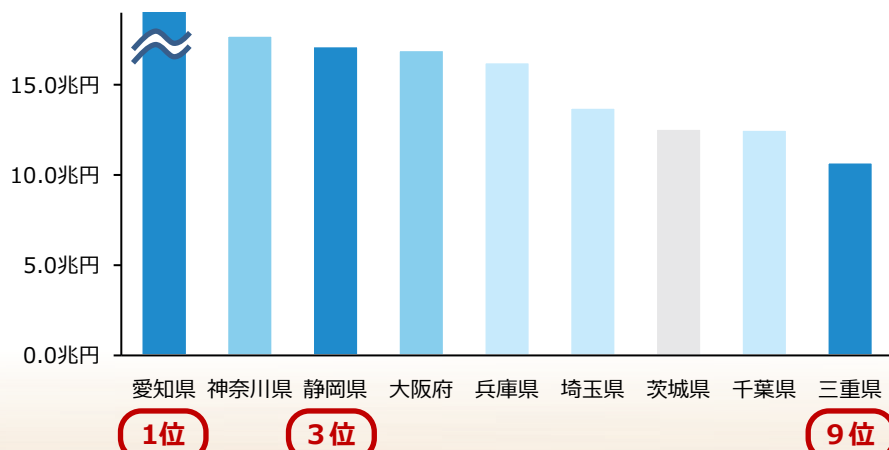
静岡を核とする産業地域への重点投資



- 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

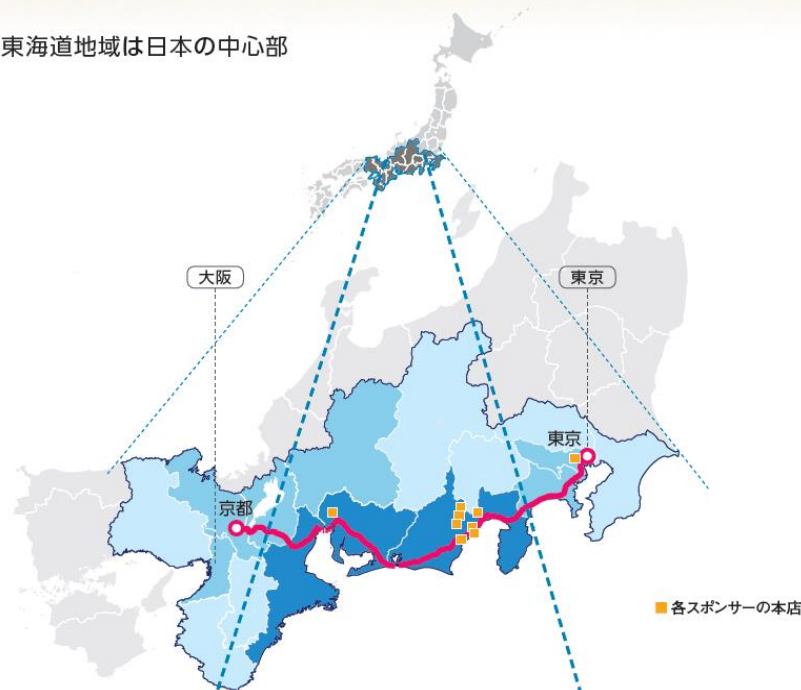
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～上位9府県中8府県が東海道地域等（茨城県以外）～

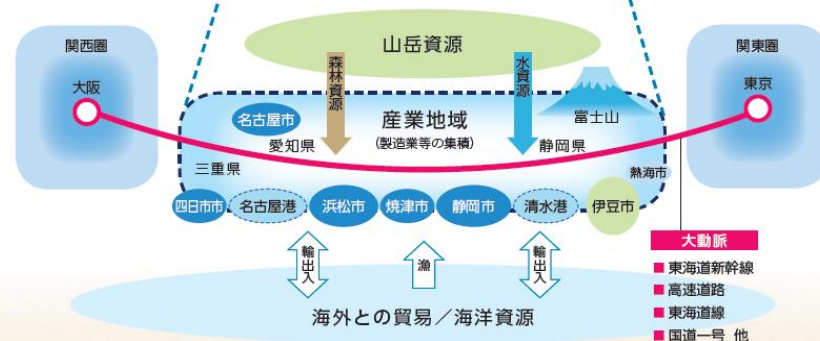


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で(IPO時対比)1.5倍の規模に成長

IPO時から標榜してきた資産規模500億円の目標達成に近接

2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で ^(IPO時対比) 1.5倍 の規模に成長

新規取得資産	
<p>■ 第3期取得済資産</p> <p>AM会社独自ルート</p> <p>松阪ロジスティクスセンター</p> <p>産業インフラアセット 物流アセット</p> 	<p>■ 取得予定資産</p> <p>AM会社独自ルート</p> <p>セントレアロジスティクスセンター</p> <p>産業インフラアセット 物流アセット スポンサーブリッジ</p> 
<p>■ 第1期取得済資産</p> <p>CRE提案</p> <p>静岡マシヤード(底地)</p> <p>産業インフラアセット 底地 産業インフラ型</p> <p>スポンサー開発</p> 	<p>■ 取得予定資産</p> <p>CRE提案</p> <p>清水町配送・販売センター</p> <p>生活インフラアセット その他 生活圏配送・販売型</p> <p>スポンサー開発</p> 

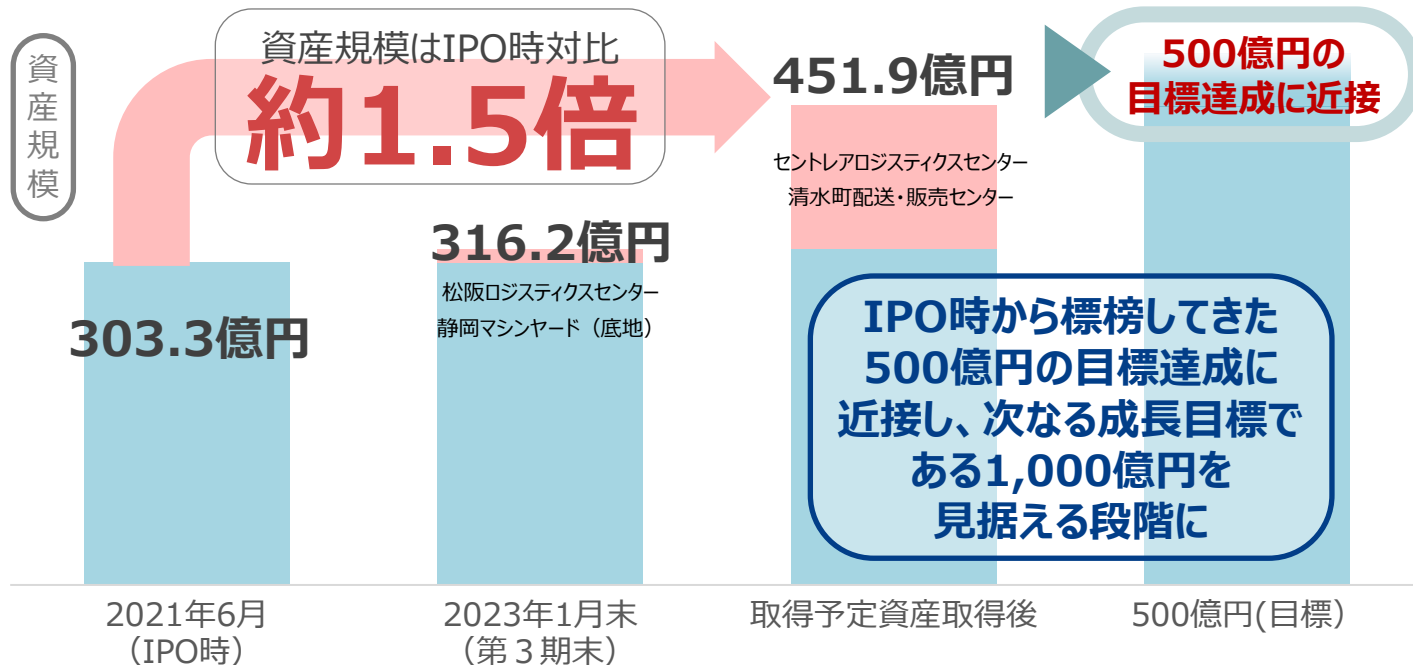
東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.

「産業地域」の豊富なニーズに着目しながら、
更なる資産規模の拡大を目指す

CRE提案による
スポンサー開発
パイプラインの拡大

「産業地域」の
スポンサーネット
ワーク活用

「産業地域」たる東海道地域を支えてきたスポンサー

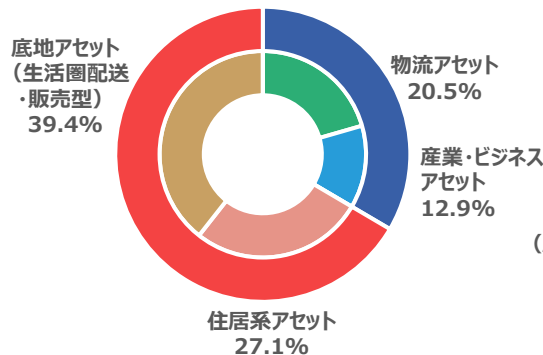
今後の成長

本施策により成長・改善する「産業地域」に重点投資するポートフォリオ

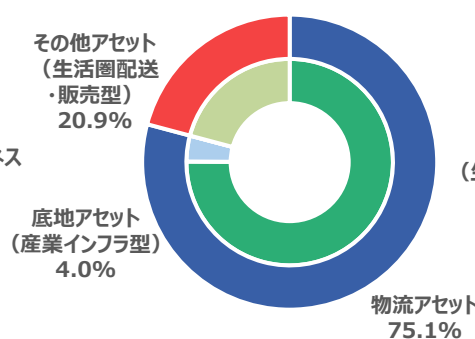
2. 「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資で ^(IPO時対比) 1.5倍 の規模に成長

	2021年6月 (IPO時)	新規取得資産	新規取得資産 取得後
取得(予定)価格合計	303.3億円	148.6億円	451.9億円
平均鑑定NOI利回り	5.6%	5.3%	5.5%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.9%	4.7%	4.8%
物流アセット資産規模 (物流アセット比率)	62.3億円 (20.5%)	111.6億円 (75.1%)	173.9億円 (38.5%)
産業インフラアセット比率 (IPO時からの上昇幅)	33.5%	79.1%	48.5% (+15.0%)
物流・住居・底地比率	87.1%	79.1%	84.5%

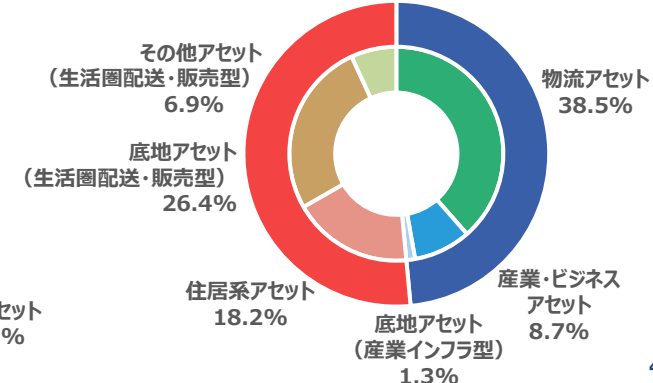
生活インフラアセット **66.5%** 産業インフラアセット **33.5%**



生活インフラアセット **20.9%** 産業インフラアセット **79.1%**



生活インフラアセット **51.5%** 産業インフラアセット **48.5%**



ポートフォリオ構成

セントレアロジスティクスセンターのブリッジSPCを通じた外部からの取得

優先交渉権行使物件

スポンサーブリッジSPC

AM会社独自ルート

取得予定資産①

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



本投資法人初となる 大型マルチテナント型物流施設への投資

取得予定価格
104.7億円

鑑定NOI利回り
5.1%

鑑定評価額
116.0億円

**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. 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

- ✓ 本物件は、製造品出荷額等が全国1位の愛知県、同3位の静岡県（2019年現在）に跨る日本を代表する「産業地域」の物流ニーズを捕捉可能な立地であり、豊富な製造業の需要に対応
- ✓ また、愛知県、静岡県、三重県、岐阜県の人口集積地へのアクセスは良好であり、消費者物流のニーズを捕捉可能
- ✓ 中部国際空港（セントレア）に隣接した立地であり、航空貨物等への対応可能

セントレアロジスティクスセンターのブリッジSPCを通じた外部からの取得

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東に位置する安城市、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

- ✓ 本物件から約100mに所在する中部国際空港連絡道路「セントレア東」インターチェンジから知多横断道路を経由して、伊勢湾岸自動車道、名古屋第二環状自動車道を通じて、東名高速道路にも接続し広域の「産業地域」にアクセス可能
- ✓ 名古屋市中心部へは、自動車到達時間45分とアクセスが良好
- ✓ 45分圏内の人口総数約352万人と名古屋市の人口集積地を含む
- ✓ 自動車等の製造業が集積する西三河地域へのアクセスにも優れる（30分で知多市・東海市・半田市等、45分で刈谷市・安城市）

IPO時取得済資産
いなペロジスティクスセンター



取得予定資産
セントレアロジスティクスセンター



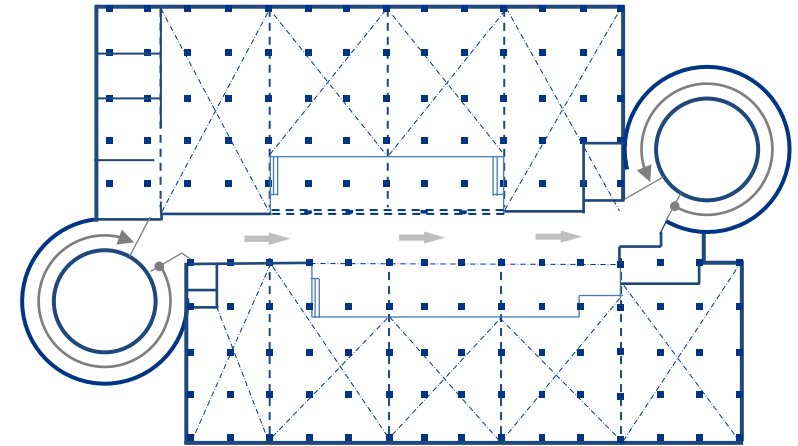
第3期取得済資産
松阪ロジスティクスセンター

セントレアロジスティクスセンターのブリッジSPCを通じた外部からの取得

4. 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

- ✓ 大型マルチテナント型物流施設で、各階にトラックバースを設置
- ✓ ダブルランプウェイにより直接上層階までアクセス可能
- ✓ 有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m²、柱スパン10m以上と、幅広いニーズに対応可能
- ✓ テナントのBCPの観点から免震構造を採用
- ✓ ハイスペックな大規模物流施設でありながら、小規模面積で分割できるフレキシブル対応可能な施設
- ✓ 事務所が併設されており、OAフロア（100mm）、個別空調を具備
- ✓ 従業者向けの休憩スペース（89席）も設置

＜セントレアロジスティクスセンターの基準階平面図＞



＜各機能のイメージ＞



人口集積地かつ物流結節点でスポンサー開発のラストワンマイルを睨んだその他アセット(生活圈配送・販売型)取得

取得予定資産②

清水町配送・販売センター

スポンサー開発物件

CRE提案

生活インフラアセット

その他

生活圈配送・販売型



所在地	静岡県駿東郡清水町
敷地面積	15,563.02㎡
延床面積	9,023.63㎡
稼働率	100%予定
テナント数	1

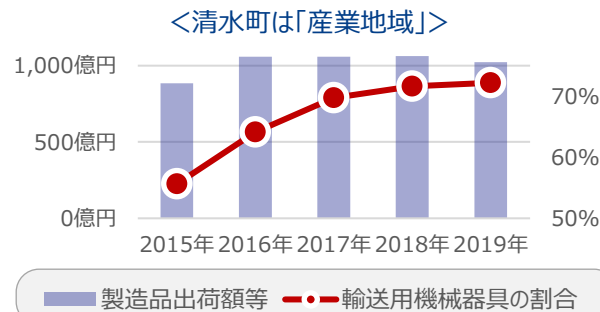
取得予定価格
31.0億円

鑑定NOI利回り
6.0%

鑑定評価額
32.3億円

 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. 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である清水町に立地



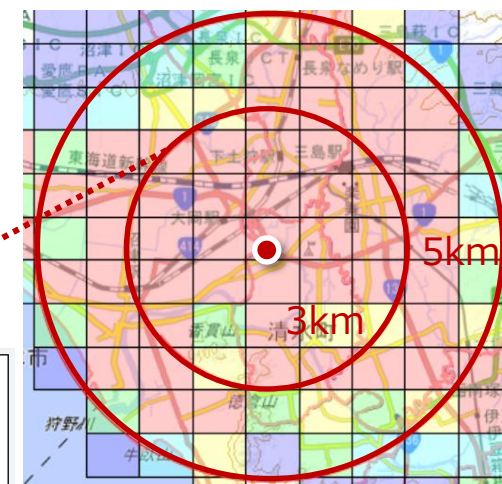
製造品出荷額等(2019年)	
清水町	1,022億円
長泉町	4,504億円
沼津市	6,015億円
三島市	1,824億円
合計	1兆3,366億円

2. 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

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



* 2016年～2020年工業統計より本資産運用会社が作成



* 2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

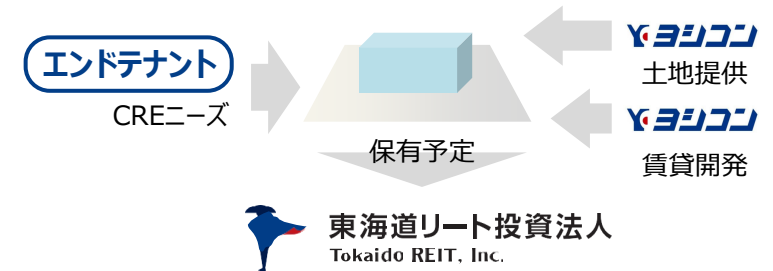
人口集積地かつ物流結節点でスポンサーが開発する清水町配送・販売センターの取得

3. 国道1号（沼津バイパス）等の幹線に位置し、東名高速道路沼津インターチェンジまでも6kmとアクセス良好

- ✓ 物流、商流の結節点であった青果市場の跡地
- ✓ 「産業地域」へのアクセスを含め、汎用性ある立地



4. 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提案により開発中であり、竣工後取得予定



5. 人口集積を睨んだカテゴリキラーの配送・販売に適した立地

6. メインスポンサーであるヨシコンがマスターリースに入り、エンドテナントとの間で調整

- ✓ ヨシコンは、エンドテナントへの長期固定リースを予定
- ✓ 一定期間は、本投資法人とスポンサーとの間で賃料固定型、その後、パス・スルー型となるマスターリースを締結

第3期取得済資産～松阪ロジスティクスセンター（2022年11月1日取得）

優先交渉権行使物件

AM会社独自ルート

産業インフラアセット

物流アセット

取得価格
6.92億円

鑑定NOI利回り
5.0%

鑑定評価額
7.49億円

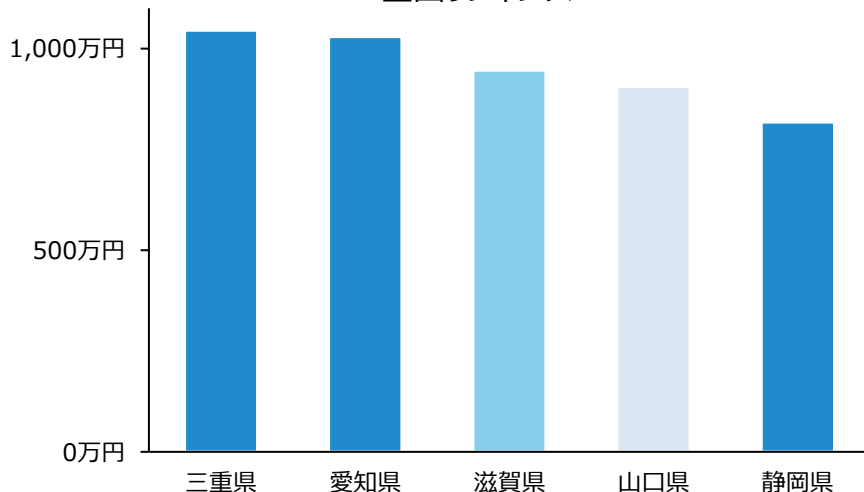
松阪ロジスティクスセンター

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. 「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
- ✓ 愛知県から「産業地域」が広がる三重県は、2019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の製造品出荷額等の全国ランキング＞



(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

AM会社の独自ルートにより、外部の開発業者と連携し「産業地域」の豊富な荷主ニーズを捕捉したBTS物件

IPO時取得済資産
いなペロジスティクスセンター

取得予定資産
セントレアロジスティクスセンター

第3期取得済資産
松阪ロジスティクスセンター

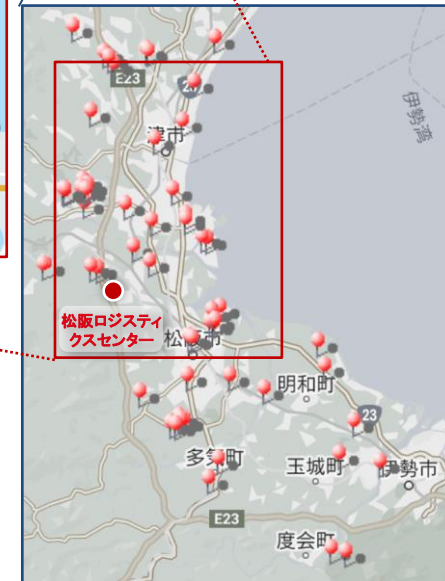
第3期取得済資産～松阪ロジスティクスセンター (2022年11月1日取得)

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800m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

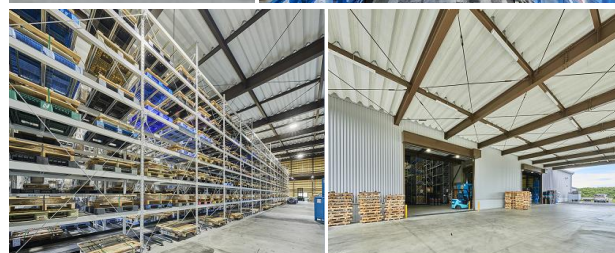
<主要工場の分布状況>

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AM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AM会社の独自ルートを活用
- ✓ 売主のK Tキャピタルは、「産業地域」における産業インフラアセット、生活インフラア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



第1期取得済資産～静岡マシヤード（底地）（2022年1月31日取得）

スポンサー開発物件

CRE提案

産業インフラアセット

静岡マシヤード（底地）

底地 産業インフラ型

取得価格

6.00億円

鑑定NOI利回り

6.0%

鑑定評価額

7.22億円

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



東名高速静岡IC



※本投資法人は土地（底地）のみを保有しています。建物、テナントが保有しています。

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. 「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
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）へのアクセスも良好で、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も高速で約25分であり、貿易関連のニーズ対応も可能
- ✓ 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）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

第1期取得済資産～静岡マシンヤード（底地）（2022年1月31日取得）

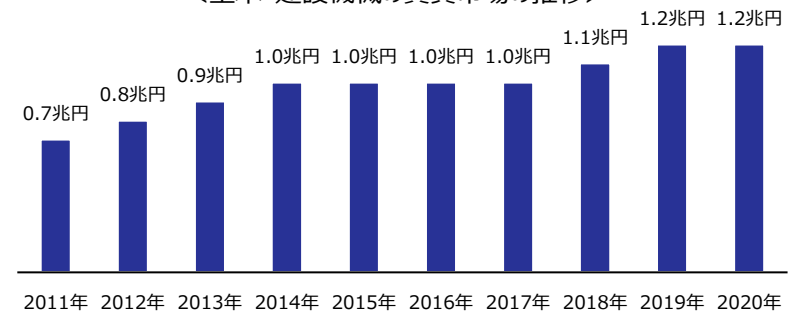
本物件のCREストーリー

本物件は、CREニーズを活用したスポンサーの開発した物件です。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しました。具体的には、土木・建築機械の賃貸（建機レンタル）企業が産業地域のニーズを取込むため、賃貸する土木・建築機械を配置しながら整備も行うマシンヤード及び事業所を必要としていた中、スポンサーが確保した底地を提供し、必要な事務所棟の建築もスポンサーグループ企業が請け負うことで開発がなされました。

本投資法人が当該底地に投資を行いながら、当該土木・建築機械の賃貸（建機レンタル）企業に土地貸しを行い、当該企業がスポンサーグループ企業の開発した事務所棟等を保有しています。



＜土木・建設機械の賃貸市場の推移＞

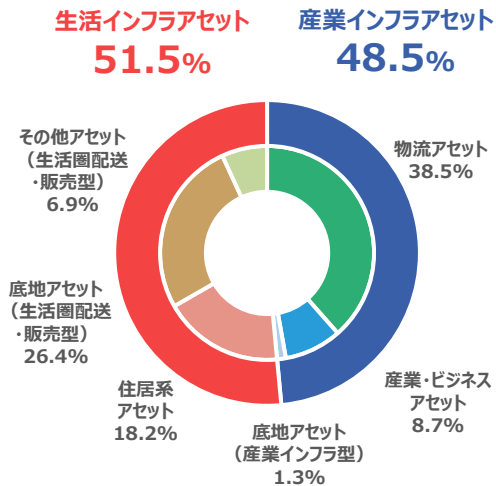


(出所) 特定サービス産業動態統計調査～土木・建設機械における物品賃貸業～より本資産運用会社が作成



取得予定資産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(予定) 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	5.6
	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
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	5.7
		丸の内エンブルコート	1,080	4.9
		エンブルエール草薙駅前	2,000	6.0
		エンブルエール草薙	750	6.7
	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	6.0
	合計/平均			45,192

(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。

物流アセットの連続取得で、物流アセットの資産規模がIPO時対比で約3倍に拡大

「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

2021年6月 (IPO時)

新規取得資産取得後

物流アセット資産規模
物流アセット比率

62.3億円
20.5%

173.9億円
38.5%

IPO時対比
 ✓ 物流アセットの資産規模が約3倍
 ✓ ポートフォリオの物流アセット比率は20.5%から38.5%に拡大

第3期取得済資産

松阪ロジスティクスセンター



IPO時取得済資産

いなべロジスティクスセンター

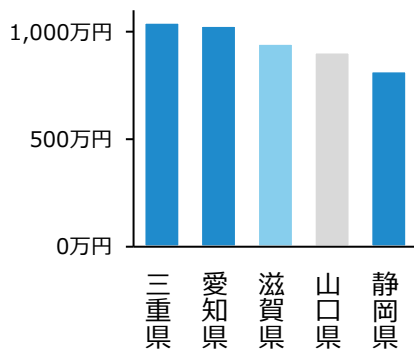


取得予定資産

セントレアロジスティクスセンター



<生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等の全国ランキング>



産業インフラアセット
物流アセット

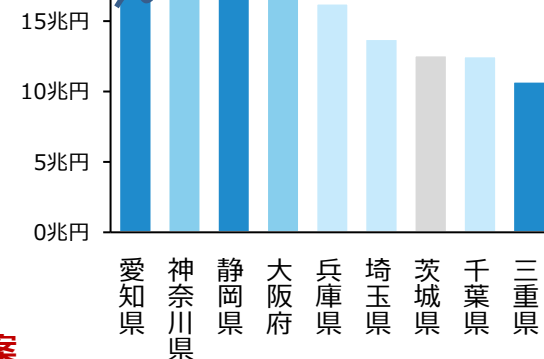
産業インフラアセット
物流アセット

産業インフラアセット
物流アセット

産業インフラアセット
物流アセット



<都道府県別製造品出荷額等～全国ランキング～>



CRE提案
開発中物件
袋井プロジェクト

(出所) 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

(注) 2023年1月17日現在、袋井プロジェクトについて、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。

(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

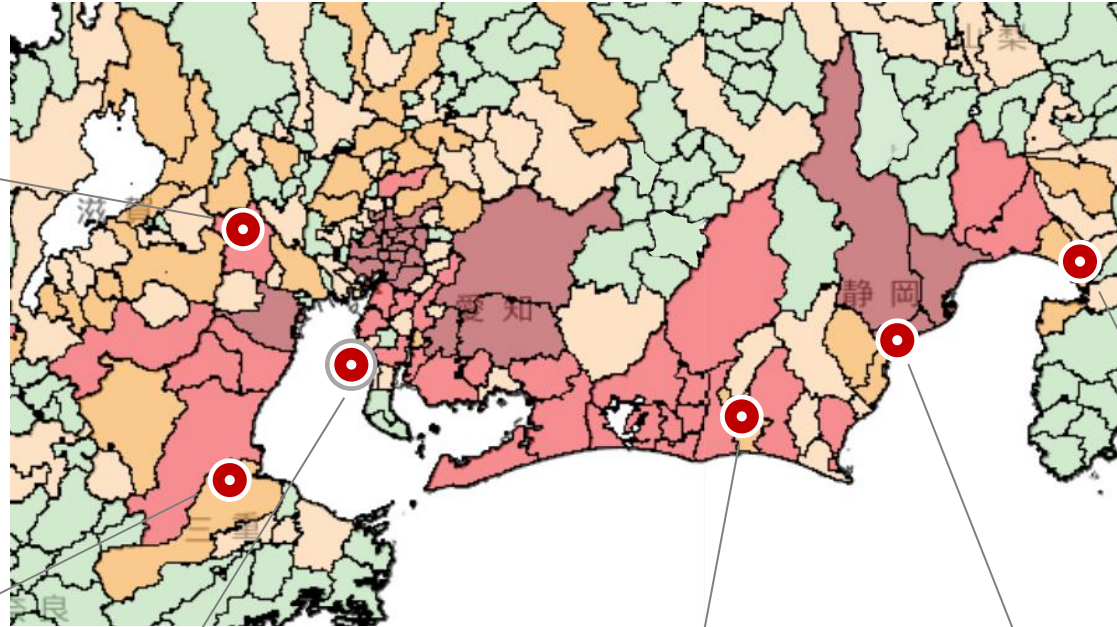
「産業地域」の産業集積を見据えた産業アセットへの投資

産業集積の濃いエリア近傍を狙った物流アセットを中心としたIPO以降の投資状況とパイプライン

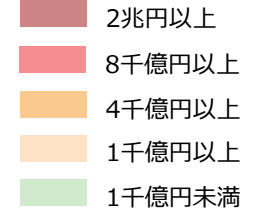
＜「産業地域」の製造品出荷額等の市町村別の分布状況＞

産業インフラアセット
物流アセット

IPO時取得済資産
いなペロジスティクスセンター



製造品出荷額等



生活インフラアセット

その他 生活圏配送・販売型

取得予定資産
清水町配送・販売センター



産業インフラアセット
物流アセット

第3期取得済資産
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

取得予定資産
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

パイプライン
袋井プロジェクト



産業インフラアセット
底地 産業インフラ型

第1期取得済資産
静岡マシンヤード（底地）



(注) 2023年1月17日現在、袋井プロジェクトについて、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。

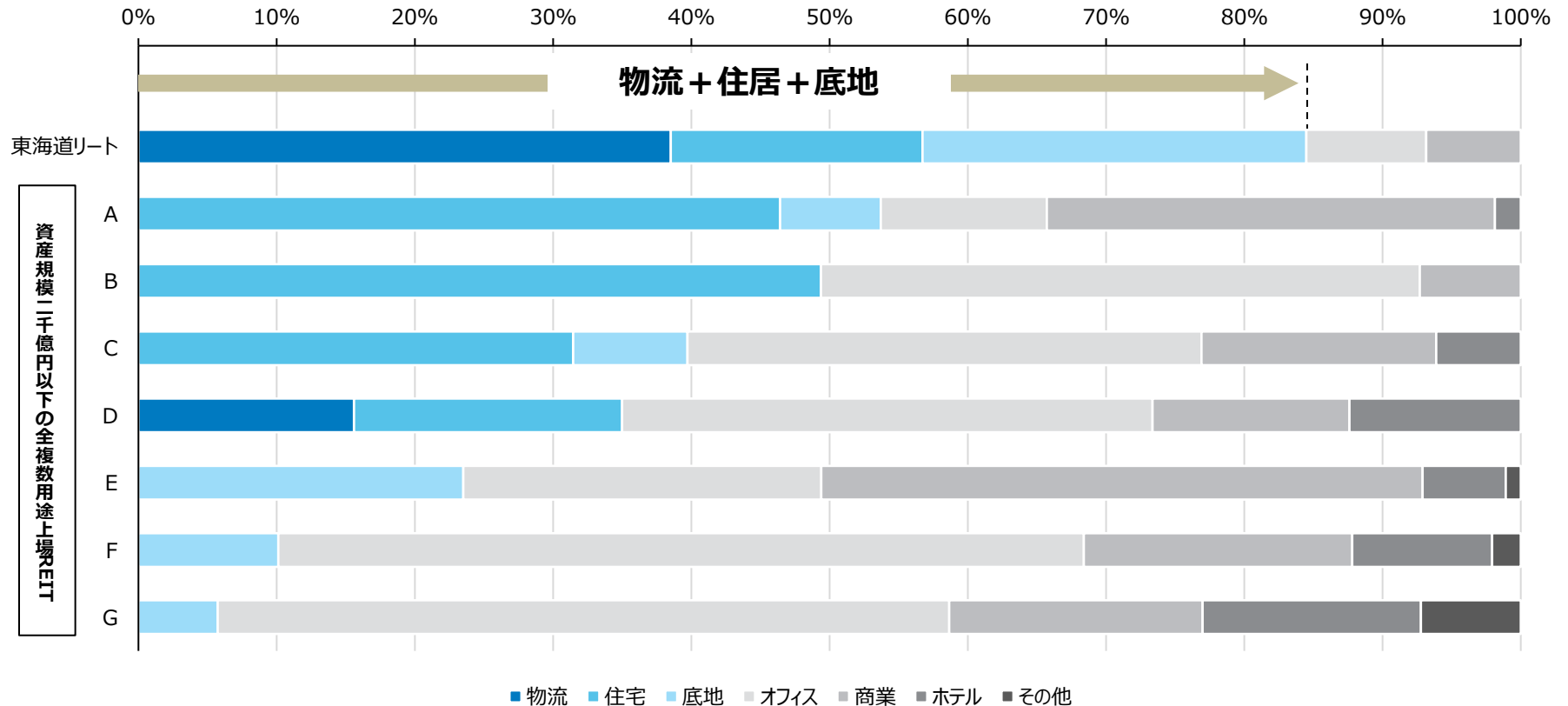
* 2020年工業統計より本資産運用会社が作成/名古屋市、静岡市、浜松市については、特別区の合計に対応する配色にて、市全体を着色しています。

物流・住居・底地の割合が高水準を占める安定ポートフォリオを維持

物流・住居・底地の比率が資産規模2,000億円以下の複数用途上場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・底地の組入比率が高い上場REITが相対的に高評価であると考えられる

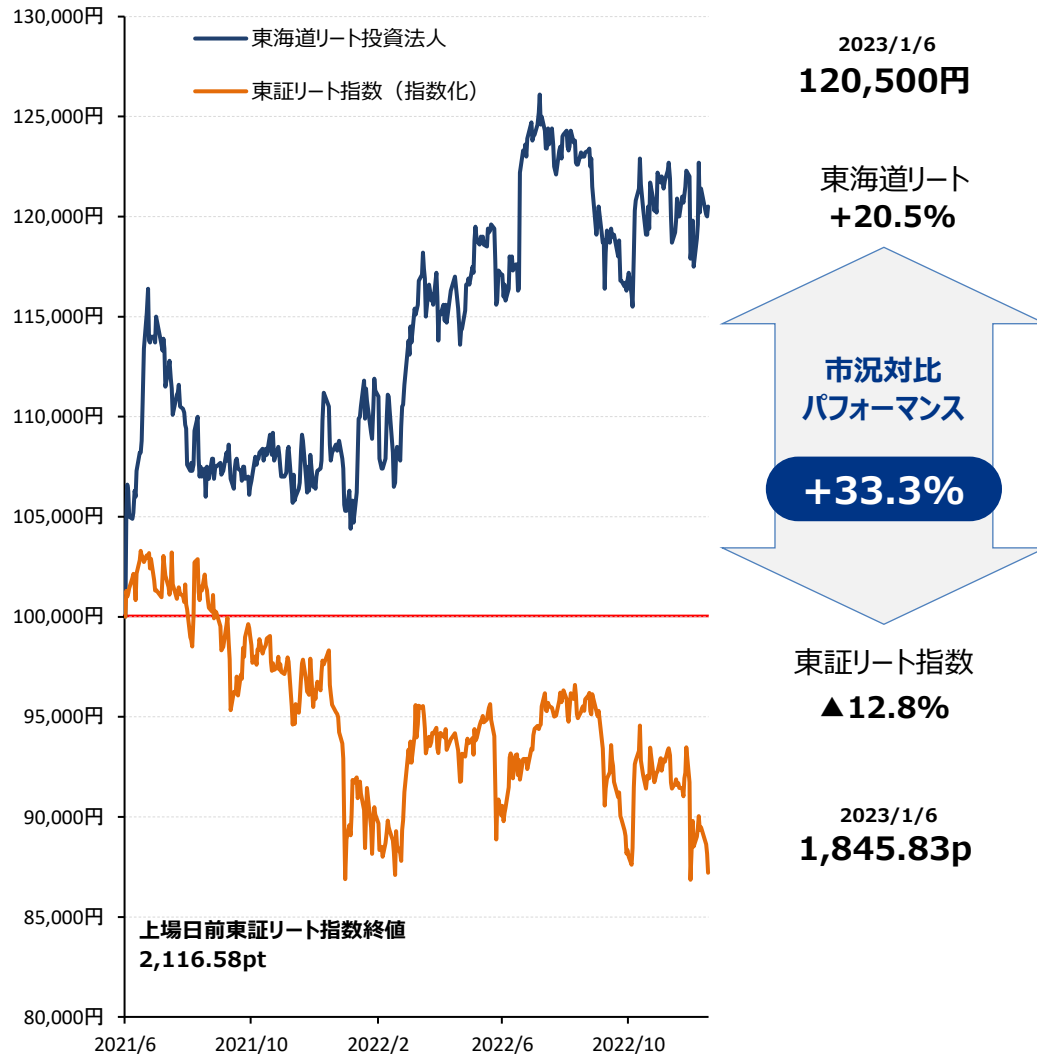
キャッシュ・フローが相対的に安定していると考えられる資産の比率



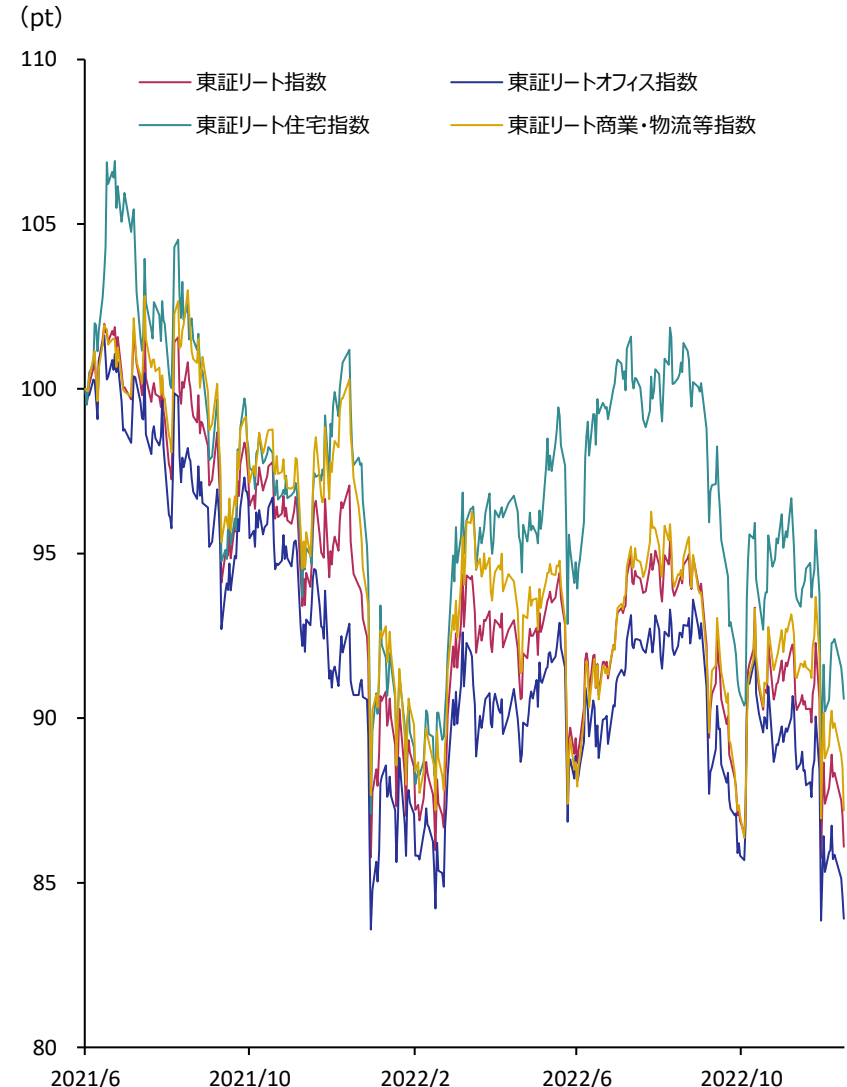
(出所) 各J-REITの開示資料を基に、2022年11月24日時点で開示されている各J-REITの直近期末保有資産（ただし本投資法人については取得予定資産を含みます。）の用途別の取得(予定)価格の比率を資産運用会社が計算して作成。資産規模も同様の方法により算出しています。

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騰落率を算定)



アセットタイプ別パフォーマンス (2021/6/22時点の終値を100として指数化)



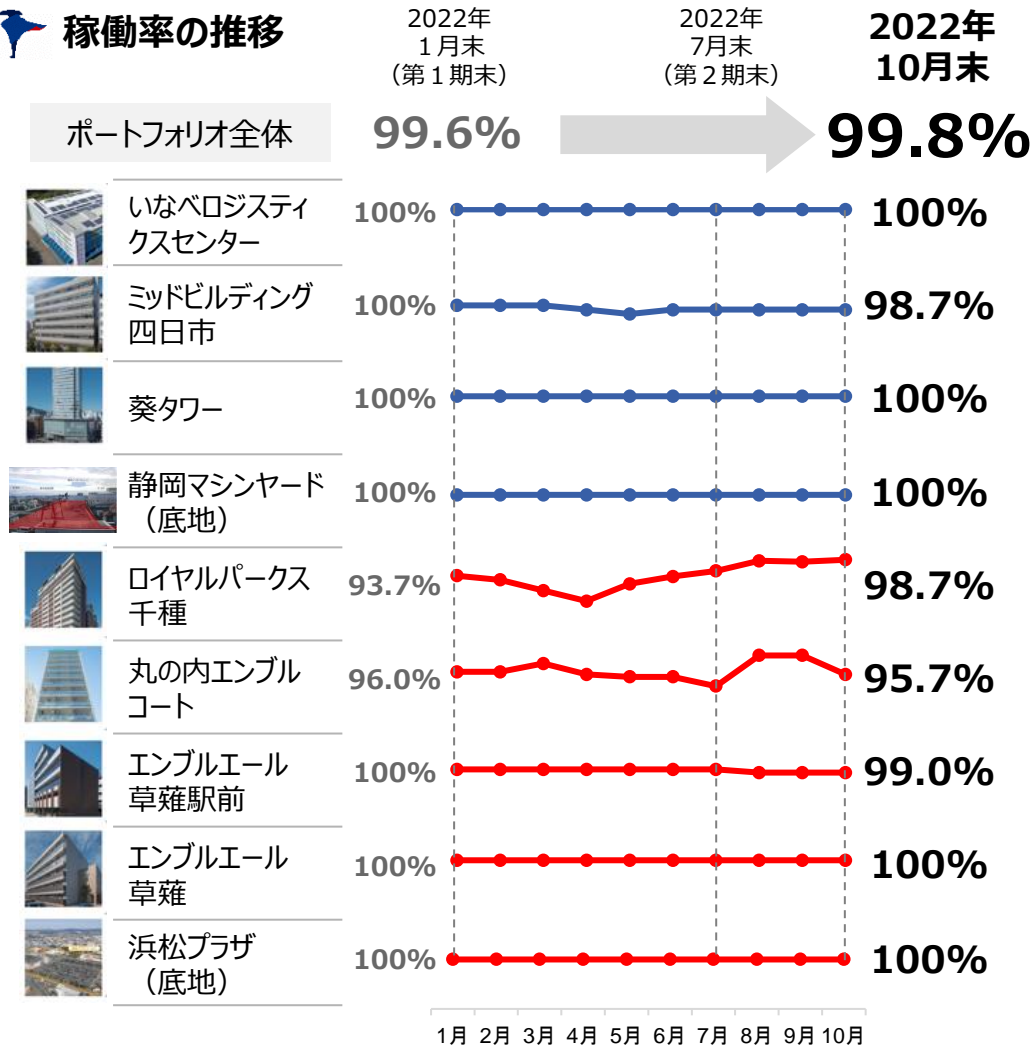
(注) 上記の東証リート指数の推移は、本投資法人の上場日前日の東京証券取引所における東証リート指数の終値を基準として、その終値が本投資法人の公開価格と同値であるように調整した上で、その推移を示したものです。

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

✓ 2022年10月末のポートフォリオ全体稼働率は99.8%と、2022年1月末（第1期末）より0.2%向上し、高稼働率を維持

稼働率の推移



賃料坪単価（共益費含む）の推移

(単位：円)

	2022年1月期末 (第1期末)	2022年7月期末 (第2期末)	2022年10月末
ミッドビルディング四日市	9,395	9,386	9,386
葵タワー	17,000	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,487	8,363	8,337
丸の内エンブルコート	7,928	7,953	7,941
エンブルエール草薙駅前	5,488	5,488	6,577
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376
浜松プラザ(底地)	2,171	2,173	2,168

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	AM会社独自ルート	
産業インフラアセット	<p>スポンサー独自ルート</p> <p>取得済</p> <p>葵タワー</p> <p>スポンサー開発物件</p> <p>約250m</p> <p>袋井プロジェクト</p> <p>CRE提案</p> <p>取得済</p> <p>静岡マシンヤード (底地)</p>	<p>取得済</p> <p>いなペロジスティクスセンター</p> <p>取得済</p> <p>ミッドビルディング四日市</p> <p>取得済</p> <p>セントレアロジスティクスセンター</p> <p>取得済</p> <p>松阪ロジスティクスセンター</p>	<p>優先交渉権の行使</p> <p>取得予定資産</p>	<p>AM会社独自ルート</p> <p>取得済</p> <p>丸の内エンブルコート</p>
	<p>取得済</p> <p>エンブルエール草薙駅前</p> <p>取得済</p> <p>エンブルエール草薙</p> <p>取得予定資産</p> <p>清水町配送・販売センター</p>	<p>スポンサーブリッジSPC</p> <p>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</p> <p>取得済</p> <p>ロイヤルパークス千種</p> <p>取得済</p> <p>浜松プラザ (底地)</p>		
生活インフラアセット				

(注) 2023年1月17日現在、袋井プロジェクトについて、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。

資産規模の成長ストーリー

取得予定資産を取得することにより、IPO時に目標としていた資産規模500億円に近接、
今後の中期目標1,000億円を見据え、CRE提案を通じたパイプライン拡大により、更なる成長を目指す

IPOポートフォリオ



303.3億円

2021年6月
(IPO時)

第3期取得済資産

AM会社独自ルート



松阪ロジスティクスセンター

第1期取得済資産

CRE提案 スポンサー開発



静岡マシヤード(底地)

316.2億円

2023年1月末
(第3期末)

取得予定資産

AM会社独自ルート スポンサーブリッジ



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



500億円の目標達成に近接

貸賃不動産
産業インフラアセット 生活インフラアセット

「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の成長を企図

500億円(目標)

今後の成長

スポンサーによる開発中物件のご紹介①

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



2022年4月頃全景

▶ 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
- ✓ 東名高速道路袋井インターチェンジ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
- ✓ 「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)



(注) 2023年1月17日現在、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物件のご紹介②

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

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

愛知県豊橋市富士見台プロジェクト

所在地	愛知県豊橋市富士見台
土地面積	約8,600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号線伏見インターチェンジ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、加工場等又は商業施設等の開発**を予定

▶ 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

▶ 物件の特徴

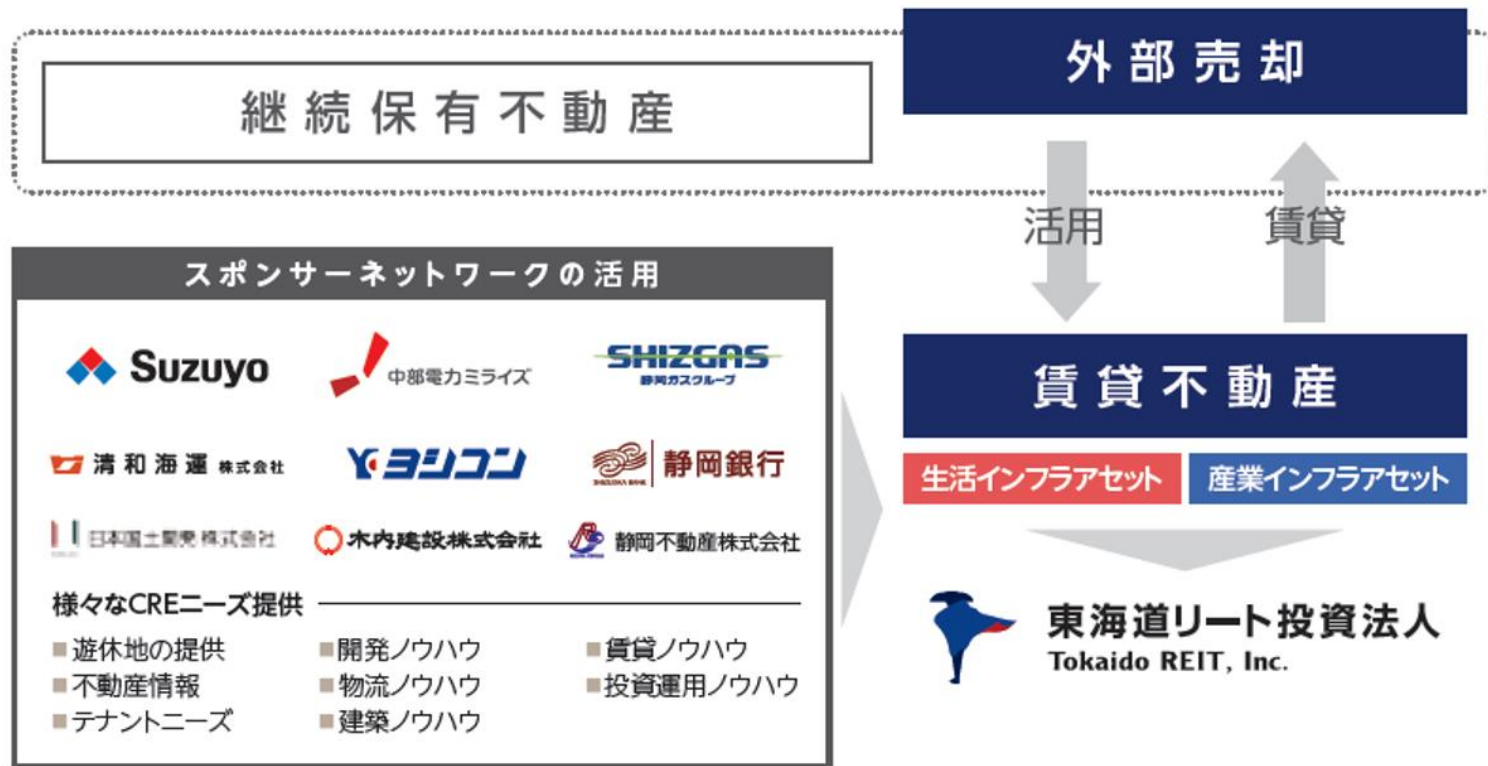
- 豊鉄渥美線大清水駅の南、約2kmに位置する**大規模敷地**
- スポンサー企業がCREニーズを捉え、**製造業社宅跡地**を開発用地として確保

▶ 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

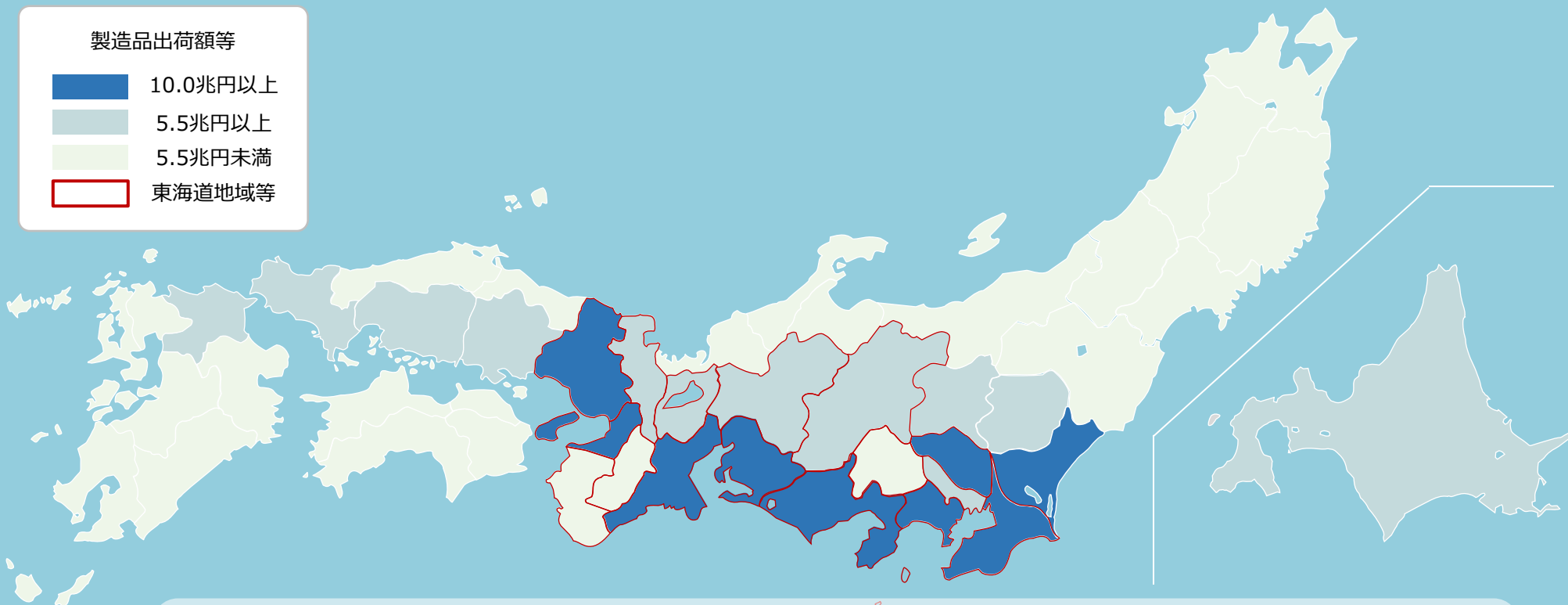


本投資法人の成長戦略

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

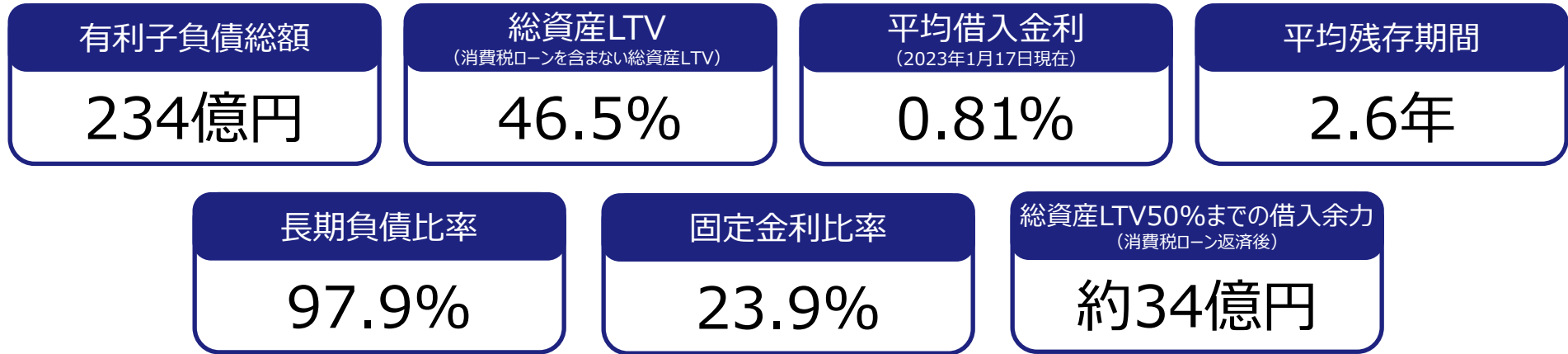
製造品出荷額等



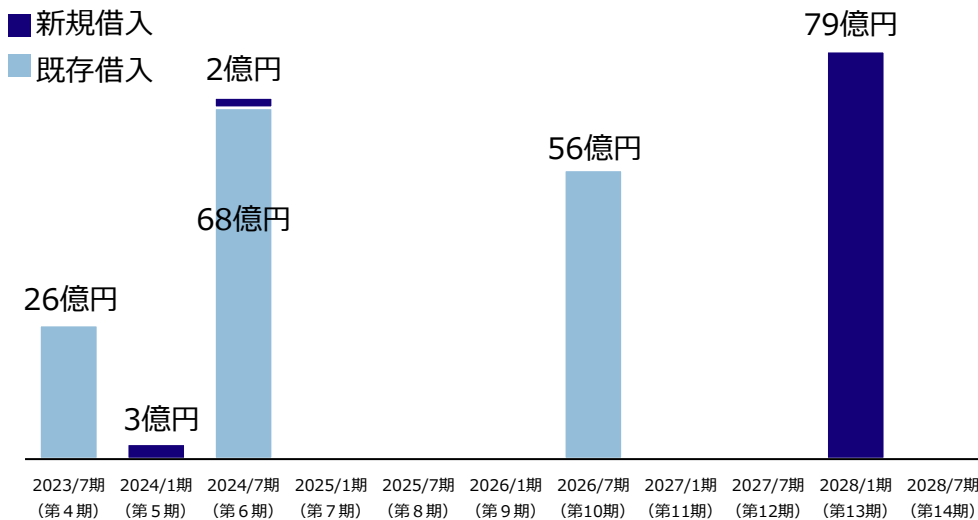
日本の製造品出荷額の上位9府県のうち、8府県が東海道地域等に含まれる(茨城県以外)

強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤

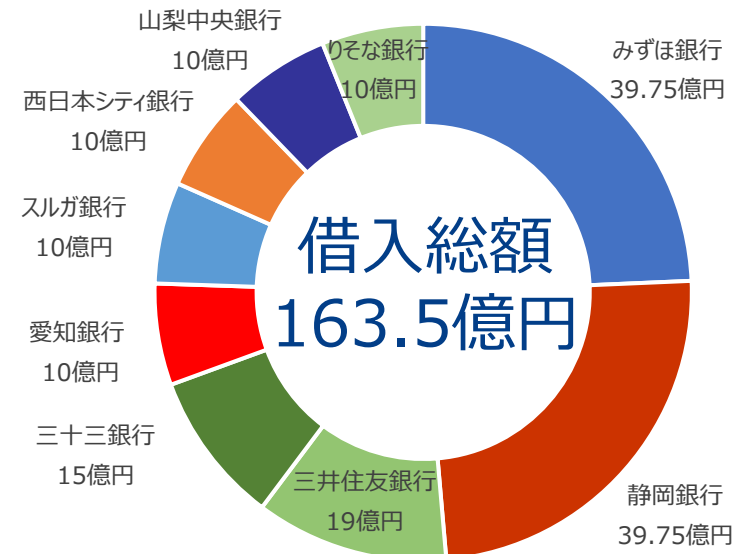
主な財務指標（取得予定資産取得後）



有利子負債返済期限の分散状況（取得予定資産取得後）



レンダーフォーメーション（本資料の日付現在）



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、持続可能な地域社会を目指す



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及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・交換を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・快適性及び満足度の向上

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情報の適時開示及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。


 サステナビリティ推進体制

	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

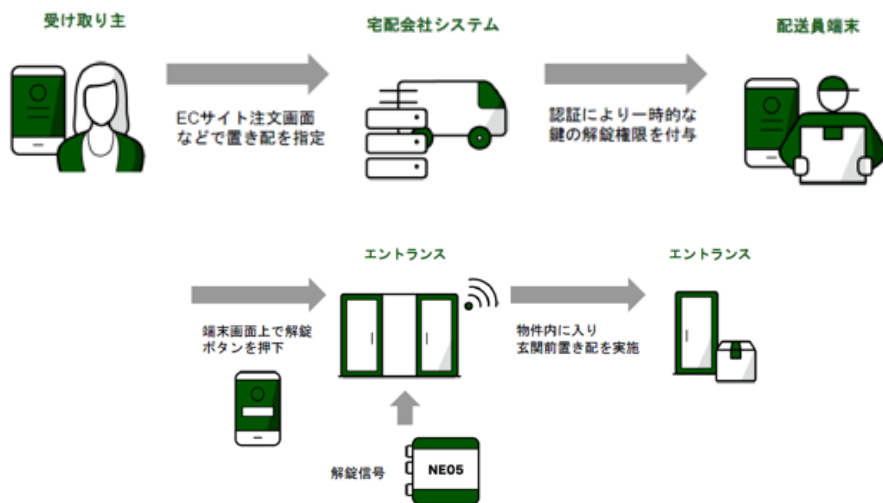
- 本投資法人及び本資産運用会社はESG への取組みを重要な経営課題の一つと認識し、サステナビリティにかかる方針策定・体制を整備
- 今後も一層体制を強化し、各種認証の取得などにも取り組む方針

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

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

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

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

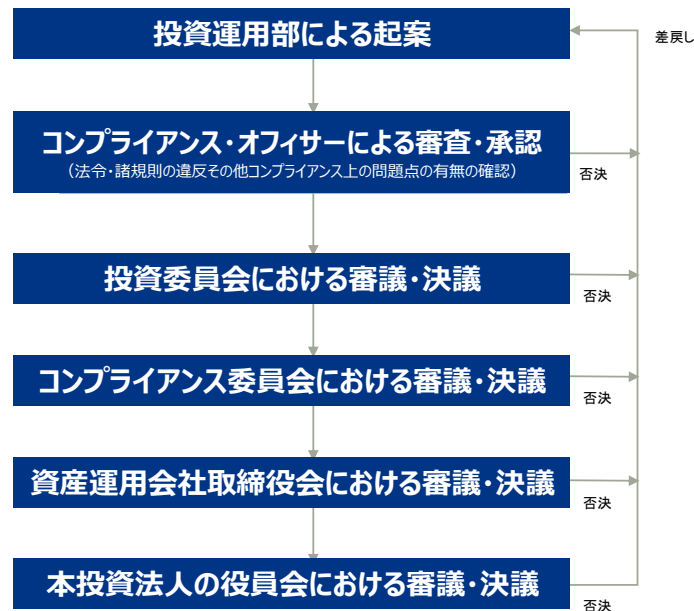
使い捨て・廃棄が続く自転車のライフサイクルを、整備されたシェアサイクルにより改善



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）

本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

本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

本投資法人の特徴

本投資法人の基本理念

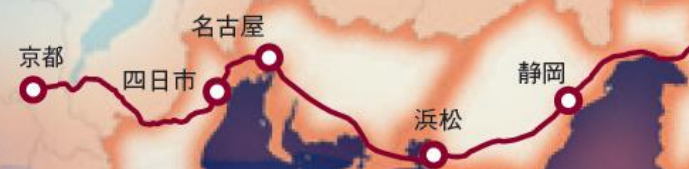
世界第3位の経済規模を誇る
日本の東西中心地をつなぐ
東海道地域への投資



本投資法人のエクイティストーリー（成長戦略）

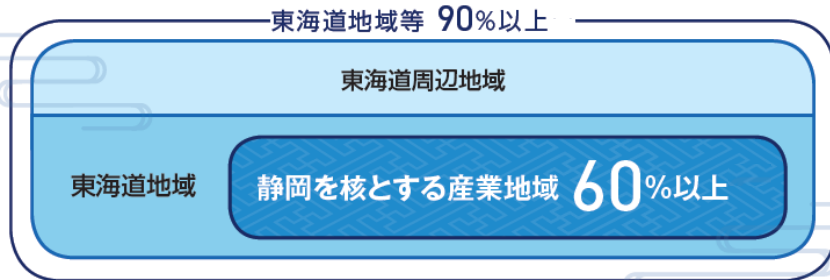
日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産に投資する
J-REIT

- 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

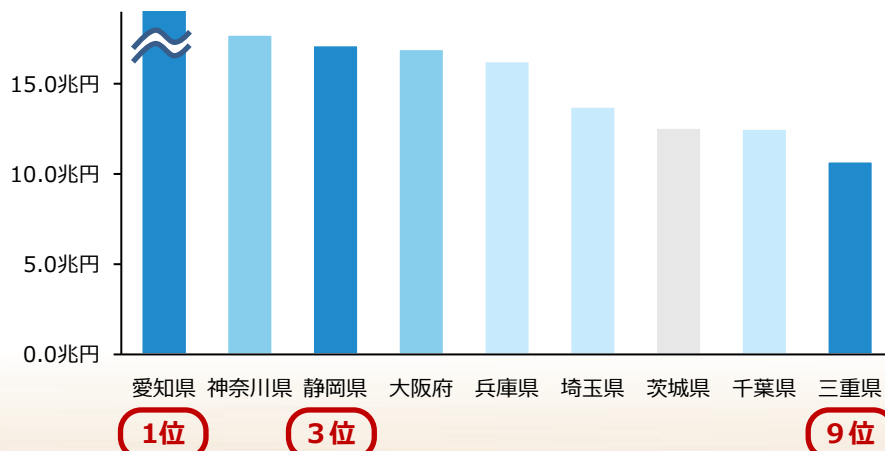
静岡を核とする産業地域への重点投資



- 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

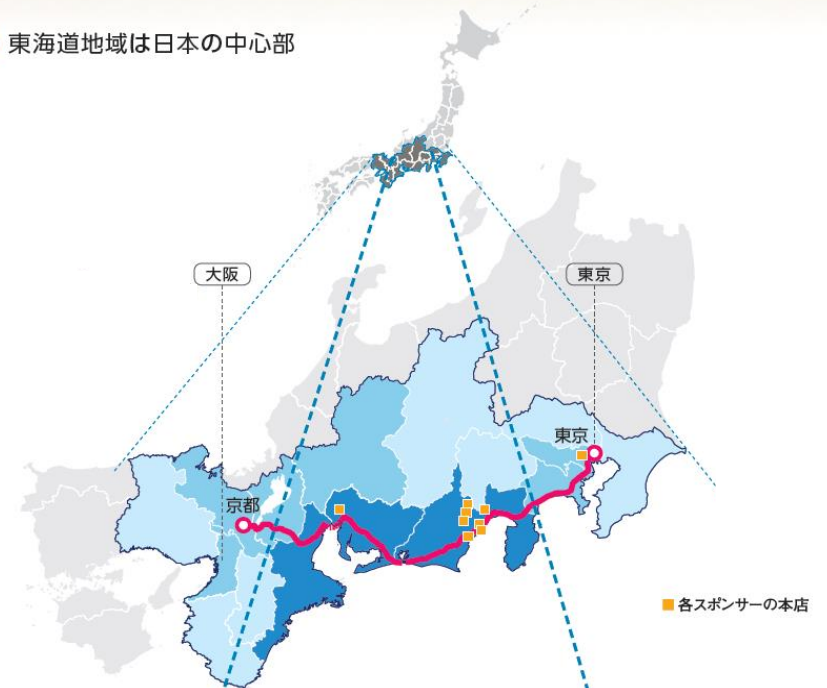
<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>

～上位9府県中8府県が東海道地域等（茨城県以外）～

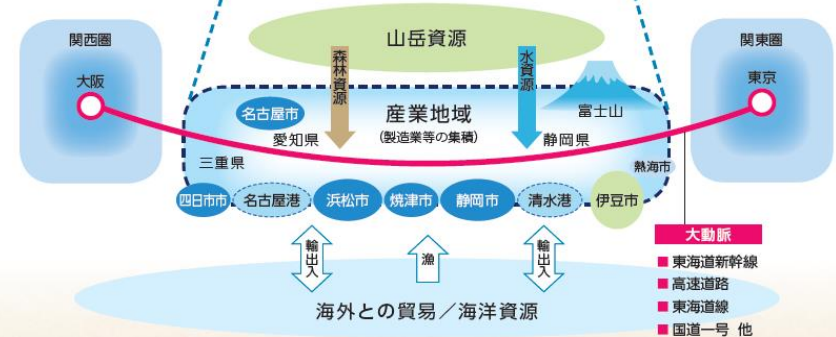


(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

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

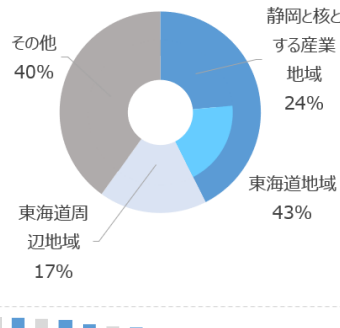
産業集積

東海道地域における発達した交通インフラ

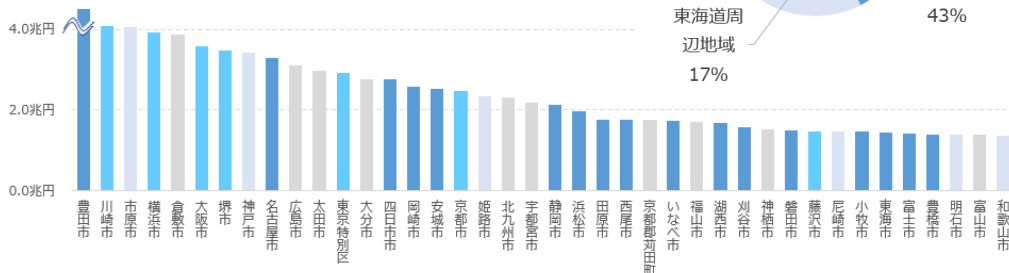


日本の産業を担う重要地域

＜製造品出荷額等の分布＞

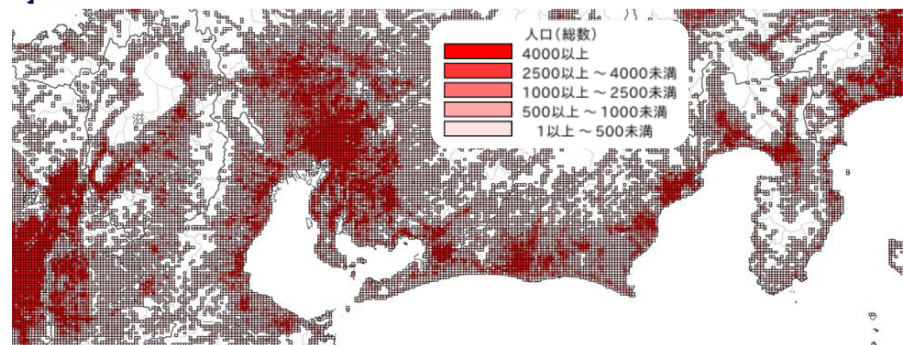


＜市町村別製造品出荷額等＞



人口集積

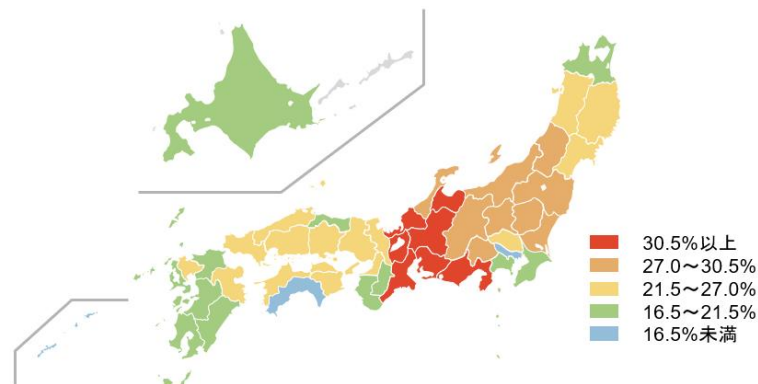
「産業地域」に根付いた人口集積(1kmメッシュ)



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

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）

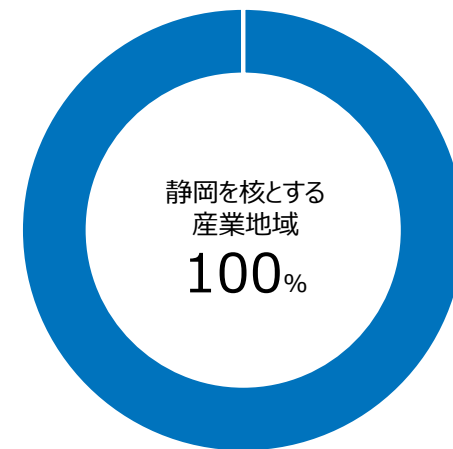
25%以上

生活インフラアセット
（住居系、底地、その他）

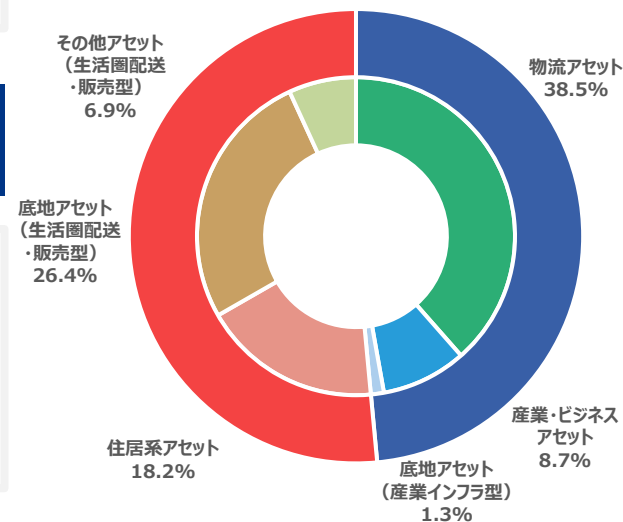
25%以上

ポートフォリオ概要

取得予定資産取得後



生活インフラアセット 51.5% 産業インフラアセット 48.5%



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

産業系

木内建設株式会社
木内建設株式会社

日本国土開発株式会社
日本国土開発株式会社

〈メインスポンサー〉
ヨシコン株式会社
ヨシコン

金融・不動産系

株式会社静岡銀行
静岡銀行

静岡不動産株式会社
静岡不動産株式会社

産業地域たる東海道地域を
支えてきたスポンサー

インフラ系

中部電力ミライズ株式会社
中部電力ミライズ

静岡ガス株式会社
SHIZGAS
静岡ガスグループ

物流系

鈴与株式会社
Suzuyo

清和海運株式会社
清和海運株式会社

「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	●		●	●				●	
エネルギー・マネジメント業務等の提供				●	●				
その他サポート									
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	●		●						

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＞



記載する数値は、別途注記する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

- (P1) 「資産規模」とは、取得（予定）価格の合計をいい、「取得（予定）価格」とは、各資産に係る売買契約書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を含みません。）をいいます。以下同じです。
「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組みをいいます。以下同じです。
- (P2) 「東海道地域」とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。以下同じです。
「東海道周辺地域」とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。
本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社が静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。
「静岡を核とする産業地域60%以上」とは、あくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが当該比率のとおり構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に当該比率のとおりとならないことがあります。
- (P3) 「取得予定資産取得後」又は「新規取得資産取得後」とは、別途明示しない限り、清水町配送・販売センターの取得が完了する2023年6月1日時点を含みます。なお、取得予定資産のうち、清水町配送・販売センターについては、本資料の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に当該資産の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。
清水町配送・販売センターを取得できない場合、「取得予定資産取得後」又は「新規取得資産取得後」とはセントレアロジスティクスセンターの取得が完了する2023年2月2日時点を含み、取得予定資産取得後の資産規模は420.9億円となり、IPO時対比で約1.4倍となる予定です。
「産業インフラセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使途とする底地をいい「生活インフラセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使途とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。
- (P4) 「本施策」とは、本募集及び本募集と並行して実施する新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）による調達資金を使用して、取得予定資産を取得する取組みをいいます。以下同じです。
「本募集」とは、本投資法人が2023年1月17日付で決議した本投資法人の投資口65,700口の募集をいいます。以下、同じです。
「平均鑑定NOI利回り」とは、保有資産又は取得予定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）の合計の、取得（予定）価格の合計に対する比率をいいます。
「平均償却後鑑定NOI利回り」とは、保有資産又は取得予定資産に係る鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIの合計の、取得（予定）価格の合計に対する比率をいいます。
清水町配送・販売センターについては、本資料の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に当該資産の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。清水町配送・販売センターを取得できない場合、新規取得資産取得後の資産規模は420.9億円となり、IPO時対比で約1.4倍となる予定です。また、新規取得資産の取得（予定）価格合計は117.6億円、平均鑑定NOI利回りは5.2%、平均償却後鑑定NOI利回りは4.5%、物流アセット資産規模は111.6億円、物流アセット比率は94.9%、産業インフラセット比率（取得（予定）価格ベース）は100%、物流・住居・底地比率（取得（予定）価格ベース）は100%、新規取得資産取得後の取得（予定）価格合計は420.9億円、平均鑑定NOI利回りは5.5%、平均償却後鑑定NOI利回りは4.7%、物流アセット資産規模は173.9億円、物流アセット比率は41.3%、産業インフラセット比率（取得（予定）価格ベース）は52.1%、物流・住居・底地比率（取得（予定）価格ベース）は90.7%となる予定です。

- (P9) 清水町配送・販売センターについては、本資料の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に当該資産の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。「ラストワンマイル」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間をいいます。以下同じです。清水町配送・販売センターの写真は竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。
- (P11) 生産年齢人口は15歳以上64歳以下の2020年の人口総数によります。また、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等は、2020年工業統計に基づく2019年の製造品等出荷額等を2020年国勢調査に基づく同年の生産年齢人口で除して算出しています。
- (P16) 取得予定資産のうち、清水町配送・販売センターについては、本資料の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に当該資産の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。清水町配送・販売センターを取得できない場合、取得（予定）価格合計は420.9億円、鑑定NOI利回り（平均）は5.5%となる予定です。
- (P17) 生産年齢人口は15歳以上64歳以下の2020年の人口総数によります。また、生産年齢人口一人当たりの製造品出荷額等は、2020年工業統計に基づく2019年の製造品等出荷額等を2020年国勢調査に基づく同年の生産年齢人口で除して算出しています。
- (P21) いなベロジスティクスセンター及び静岡マシンヤード（底地）については賃借人からの開示の承諾が得られていないため、賃料坪単価（共益費含む）の推移は記載していません。
- (P28) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。
「総資産LTV」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{総資産LTV} = (\text{本資料の日付現在の有利子負債残高} + \text{本借入れの借入予定額（上限）（消費税ローンを除きます。）} - \text{既存借入金の約定一部弁済額}) \div (\text{第2期末時点の総資産額} + \text{2022年11月1日付で実施した借入金の借入額} + \text{本借入れの借入予定額（上限）} - \text{既存借入金の約定一部弁済額} + \text{本募集の発行価額の見込額})$$
 なお、本借入れについては、本資料の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されていません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。
 また、本募集の発行価額の見込額は、一般募集における発行価額の総額72億円（2023年1月6日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を用いています。本募集の発行価額は変動する可能性があり、これに伴い総資産LTVも変動する可能性があります。
 「平均借入金利」は、アップフロントフィーを勘案した2023年1月17日現在の数値を算出し、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。
 「平均残存期間」は、取得予定資産取得後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。
 「長期負債比率」とは、取得予定資産取得後の長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の残高の取得予定資産取得後の有利子負債残高に占める割合をいいます。
 「固定金利比率」とは、取得予定資産取得後の有利子負債のうち固定金利による有利子負債の残高の取得予定資産取得後の有利子負債残高に占める割合をいいます。
 「総資産LTV50%までの借入余力」とは、総資産LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、算定に際しては消費税ローンを完済したことを前提としています。

- (P39) 取得（予定）価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産のうち、清水町配送・販売センターについては、本資料の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に当該資産の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。清水町配送・販売センターを取得できない場合、静岡を核とする産業地域に所在する資産の比率は100%、産業インフラアセット52.1%（物流アセット41.3%、産業・ビジネスアセット9.3%、底地アセット（産業インフラ型）1.4%）、生活インフラアセット47.9%（住居系アセット19.6%、底地アセット（生活圏配送・販売型）28.4%、その他アセット（生活圏配送・販売型）0%）となる予定です。
- (P40) スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき提供されるサポートのうちの主要な内容を示したものであり、本頁に記載された内容以外にも提供がなされるサポートが存在します。例えば、ヨシコン株式会社、静岡ガス株式会社及び静岡不動産株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して、資産の取得業務及び運営業務等の効率化に関するサポートも提供します。
本資料の日付現在、静岡不動産株式会社による本投資法人に対するセიმボート出資は行われておらず、また、本募集においても、本投資法人が指定する販売先として静岡不動産株式会社に対して本投資口が割り当てられることはありません。
- (P41) 2022年4月4日よりスタンダード市場に移行しています。
資本金、総資産（単体）及び従業員数（連結）は2022年3月31日現在のものです。



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.