2026年10月23日

投資主の皆さまへ

東海道リート投資法人

第10期利益超過分配金に関するご説明

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、2026年９月17日開催の役員会において、第10期（2026年７月期）の分配金として以下のとおり、お支払いすることを決議し、2026年10月23日より分配金のお支払いを開始させていただきます。

	投信法（注）上の区分	分配金の種類	１口当たり分配金	税務上の取扱い
①	利益分配金	通常の利益分配	2,909円	利益の分配
②	利益超過分配金	その他の利益超過分配	321円	資本の払戻し

（注）投信信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）

上記②の「その他の利益超過分配金」（以下「出資等減少分配」といいます。）は、税法上の「資本の払戻し」に該当するため、上記①の利益分配金と税務上の取扱いが異なりますので、その取扱い等についてご説明させていただきます。

特に、出資等減少分配の１口当たり分配金321円は、税法上、「みなし譲渡損益」が発生することとなりますが、税務上の配当所得には当たりません。確定申告の際にはご注意いただきますようお願いいたします。

なお、このご説明は、今回の利益分配金および利益超過分配金のお支払いならびに税務上の取扱いおよび税法の規定により投資主の皆さまにご通知すべき事項についてご説明するものではありますが、投資主の皆さまにおいて必要となる税務上のお手続きのすべてをご説明しているものではありません。

以下にご説明いたしますとおり、投資主の皆さまが保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆さまの個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

敬具

１．今回の分配金のお支払いについて

今回の分配金は、「利益剰余金（通常の利益分配金として１口当たり2,909円）」、「出資等減少分配（１口当たり321円）」に分かれており、原資ごとにお支払いの手続きが必要となるため、分配金のお受け取り方法別に以下の書類を同封しております。

（１）振込でのお受け取りのご指定をいただいている投資主さま

「分配金計算書」および「お振込先について」または「分配金のお受け取り方法について」

（２）振込でのお受け取りのご指定をいただいていない投資主さま

「分配金計算書」および「投資主分配金領収証」

２．今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

（１）「出資等減少分配（１口当たり321円）」の所得区分について（所得税法第24条、第25条等）

・出資等減少分配は、税法上、資本金等の額からなる部分が「資本の払戻し」、資本金等の額以外の金額からなる部分が「みなし配当」とされます。
今回の出資等減少分配は、全額が資本金等の額からなる部分からの支払いとなるため、「みなし配当」部分はありません。

・税法では、「資本の払戻し」は投資主の皆さまが保有する投資口の一部を譲渡したものとみなされるため、税法上これを「みなし譲渡」と呼んでいます。「みなし譲渡」については、投資口の取得価額の調整（減額）が必要となるほか、「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。

・今回の出資等減少分配により、「みなし譲渡益」が発生する場合（注１）には、原則として確定申告をする必要があります。ただし、口座の種類によっては源泉徴収の対象とする証券会社等もあり、その結果、確定申告が不要となる場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認ください。

今回の分配金のお支払いについては、以下の図示のとおりとなります。

１口当たり分配金	原資別	分配金構成	税制上の取扱い例
分配金 （3,230円）	利益剰余金 （2,909円）	利益分配金 （2,909円）	利益の分配 ・通常どおり、源泉徴収を行っています。
	出資総額 （321円）	出資等減少分配 （321円）	資本の払戻し ・源泉徴収の対象となりません。 ・「みなし譲渡損益」の計算上、収入金額とみなされます。

（２）みなし譲渡損益について（租税特別措置法第37条の11）

・税法の規定により、投資主の皆さまには、投資口の一部の譲渡があったものとみなされるため、「みなし譲渡損益」が生じます。

・以下の「①収入金額とみなされる金額」から「②みなし譲渡相当部分の取得価額」を控除した金額が譲渡所得等に該当します。

・今回の利益超過分配金では、みなし配当額は「0円」、払戻等割合は、「0.004」となります。

① 収入金額とみなされる金額	＝	払戻し等により取得した金銭等の価額の合計額	－	みなし配当額（0円）
② みなし譲渡相当部分の取得価額	＝	従前の取得価額の合計額	×	払戻等割合（0.004）
③ みなし譲渡損益（①－②）	＝	① 収入金額とみなされる金額	－	② みなし譲渡相当部分の取得価額

【例】第10期に本投資法人の投資口を１口当たり50,000円で10口購入した場合
① 収入金額とみなされる金額
＝321円（１口当たり利益超過分配金額）×10口－0円（みなし配当額）＝3,210円
② みなし譲渡相当部分の取得価額＝（50,000円×10口）×0.004（払戻等割合）＝2,000円
③ みなし譲渡損益＝3,210円－2,000円＝1,210円（注２）

（注１）投資口の１口当たり平均取得価額が80,250円未満である投資主さまの場合は、以上の計算により、みなし譲渡益が発生いたします。ただし、利益超過分配の権利落ちの日（2026年７月30日）以降実効日までの間に投資主さまによる本投資法人の投資口の追加購入や売却等により投資口数に変動があった場合など、このとおりにはならない可能性があります。
（注２）以上の計算の結果、③がマイナスとなる場合は、みなし譲渡損となります。
※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

（３）取得価額の取扱いについて（所得税法施行令第114条第１項）
・税法の規定により、投資主の皆さまの投資口の取得価額が調整されます。
・調整式は、以下のとおりとなります。払戻等割合は、「0.004」となります。

$$\boxed{\text{１口当たりの新しい取得価額}} = \boxed{\text{１口当たりの従前の取得価額}} - \left[\boxed{\text{１口当たりの従前の取得価額}} \times \boxed{\text{払戻等割合（0.004）}} \right]$$

【例】第10期に本投資法人の投資口を１口当たり50,000円で10口購入した場合
① １口当たりの調整金額＝（50,000円×10口）×0.004（払戻等割合）＝2,000円
② １口当たりの新しい取得価額＝50,000円－2,000円＝48,000円
③ 新しい取得価額＝48,000円×10口＝480,000円
※証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆さまの調整方法等につきましては、原則として特定口座内で取得価額の調整が行われます。詳しくは現にお取引の証券会社等にご確認ください。
※証券会社の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

（４）個人投資主の皆さまへのご通知事項

所得税法施行令第114条第５項に規定する事項	ご通知事項
払戻等割合（資本の払戻しに係る所得税法施行令第61条第２項第５号に規定する割合）	0.004 （小数点以下第３位未満切上げ）

（５）法人投資主の皆さまへのご通知事項

法人税法施行令第23条第４項に規定する事項	ご通知事項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第24条第１項各号に掲げる事項	資本の払戻し
その事由の生じた日	2026年10月23日
資本の払戻しに係る基準日における発行済投資口の総数	385,921口
みなし配当額に相当する金額の１口当たりの金額	１口当たり0円

法人税法施行令第119条の９第２項に規定する事項	ご通知事項
払戻等割合	0.004 （小数点以下第３位未満切上げ）
資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額	123,880,641円

３．その他の参考情報

（１）今回の利益超過分配金（出資等減少分配）に伴い、投資主の皆さまに通常（「利益剰余金」を原資とする分配金）と異なる処理をいただく事項について

・「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。税務上の「資本の払戻し」に係る「みなし譲渡損益」の課税については、原則として特定口座での計算対象には含まれません。ただし、口座の種類によっては計算対象とする場合もございますため、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。

・「みなし譲渡益」が発生した場合、原則として、確定申告をする必要があります。ただし、今回の利益超過分配金（１口当たり321円）に関しては、「みなし譲渡益」の発生は、平均取得価額が80,250円未満である場合となります。なお、口座の種類によっては源泉徴収の対象とする証券会社等もあり、その結果、確定申告が不要となる場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認ください。

・発生した「みなし譲渡損」を、他の上場株式等の譲渡所得等と相殺もしくは翌期以降に繰り越す場合、確定申告が必要となります。ただし、「みなし譲渡損益」が同じ証券会社等における特定口座内で計算されている場合には、特定口座内で損益通算されることから、確定申告をする必要がない場合もございます。

・「取得価額の調整」が必要になる場合、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。

・「みなし譲渡益」が非課税管理勘定で発生した場合、個人投資主の皆さまで、本投資口を少額投資非課税制度（通称「NISA」）および未成年者少額投資非課税制度（通称「ジュニアNISA」）に基づく、非課税管理勘定にて管理している場合には、本利益超過分配金に基づくみなし譲渡益については非課税措置の適用がございます。なお、みなし譲渡損についてはないものとされます。詳細は、現にお取引の証券会社等にご確認ください。

（２）ご注意

この説明書でのお知らせは、今回の利益超過分配金の税務上の取扱い、税法の規定により投資主の皆さまにご通知すべき事項をお伝えするものであり、投資主の皆さまの個々のご事情によって異なりますことから、すべてを網羅するわけではございません。

ご不明な点につきましては、下記「４．」のご照会先にご確認くださいますようお願い申し上げます。

このお知らせは、投資主の皆さまが今後、投資口を売却される場合の「取得価額」の証明になりますので、保管くださいますようお願い申し上げます。

このお知らせは、当投資法人ホームページ（https://www.tokaido-reit.co.jp/ja/）にも掲載いたします。

４．本件に関するご照会先

（１）この説明書についての一般的なご照会

投資主名簿等管理人

みずほ信託銀行株式会社　証券代行部

電話：0120-288-324（フリーダイヤル）

受付時間：９時～17時（土・日・祝日を除く）

（２）投資主さま各位の取得価額の調整に関する具体的なご照会

現にお取引の証券会社等もしくは最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

（３）税務申告等に関するご照会

最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

以上