



東海道五十三次 日本橋

第1期 資産運用報告

2021年2月1日～2022年1月31日

東京都千代田区永田町二丁目14番3号 <https://www.tokaido-reit.co.jp/> 証券コード:2989

東海道リート投資法人

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 東海地域への投資

東海地域は、古来より日本の経済の中心であった大阪・京都と、江戸時代以降日本の経済のもう一つの中心となった東京（江戸）をつなぐ役割を果たしてきました。

東海地域の周辺に位置する東海地域（注1）は、その位置付けから人々の生活を担う生産、商品を運ぶ物流、人を運ぶ旅客・観光が歴史的に積み重ねられ、地域の経済は成長を続けてきました。本投資法人は、静岡を核とする産業地域（注2）（静岡県、愛知県及び三重県）への重点投資を基軸としながら、世界第3位の経済規模（GDP）を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海地域への投資を中心に、東海地域（注3）にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。

（注1）「東海地域」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。

（注2）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。

（注3）東海地域とは、東海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。

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（注2）（※）

主な用途対象

■産業インフラアセット（注1）
（物流、産業・ビジネス、底地）

25%以上（注2）（※）

■生活インフラアセット（注1）
（住居系、底地、その他）

25%以上（注2）（※）

（※）投資比率（取得価格ベース）

静岡を核とする産業地域のアセットの魅力

- 産業地域の持続的な強い経済を背景としたアセット
- 強い経済に裏付けられた優良なテナント
- 不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア

（注1）「産業インフラアセット」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用する底地をいいます。また、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用する底地及びその他のアセットをいいます。

（注2）上記比率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上記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などの事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

第1期 (2022年1月期)
確定分配金

2,446円

第2期 (2022年7月期)
予想分配金

3,200円

第3期 (2023年1月期)
予想分配金

3,217円

Overview 第1期 (2022年1月期) 決算ハイライト

営業収益	1,343百万円	保有物件数	9物件
営業利益	819百万円	資産規模	309億円
経常利益	434百万円	期末稼働率	99.6%
当期純利益	432百万円	LTV (有利子負債比率)	46.3%

投資主の皆様へ To Our Investors

「産業地域」に根差したスポンサー9社と共に投資法人の持続的な成長と東海道地域の更なる産業の発展に貢献することでポートフォリオと投資主の価値向上を目指します。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は東海道リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々及びご家族・関係者の皆様にご心よりお見舞い申し上げます。

本投資法人は、2021年6月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(証券コード:2989/銘柄略称:R-東海道リート)し、このたび上場後初となる第1期(2021年2月1日~2022年1月31日)の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物であり、心より御礼申し上げます。

本投資法人は、静岡を核とする産業地域(静岡県、愛知県及び三重県)への重点投資を基軸とし、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です。

東海道は、古来より人や物が行き交う地域として、産業集積と人口集積に支えられた強い経済基盤を裏付けに発展してきました。この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を得ながら安定資産への投資を行っていく方針です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも未永くご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



東海道リート投資法人
執行役員

江川 洋一

Contents

決算ハイライト	2	I. 資産運用報告	20
投資主の皆様へ	3	II. 貸借対照表	36
トップインタビュー	4	III. 損益計算書	38
投資方針	8	IV. 投資主資本等変動計算書	39
ポートフォリオ戦略	9	V. 注記表	40
スポンサーサポート	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	47
財務ハイライト	12	VII. 監査報告書	48
ESGの取り組み	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	50
ポートフォリオ	14	投資主インフォメーション	52



東海道リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長

江川 洋一

Q 改めて、東海道リート投資法人とはどんなJ-REITなのか教えてください。また、投資方針についてもお尋ねします。

当リートは、持続可能な経済基盤を有する「静岡を核とする産業地域（静岡県・愛知県・三重県）」への重点投資を投資方針として掲げています。また、本投資法人の差別化・成長戦略のポイントは5点あると考えていますが、特にこの地域がいかにポテンシャルを秘めた地域であるかご説明したいと思います。

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

東海道地域は新幹線や高速道路の交通インフラが発達しており、産業集積や人口集積の形成を支え、持続可能な地域経済の基盤となっています。特に高速道路整備は今もなお進展し

ており、空港や港湾の利便性が格段に向上しています。

また、「産業地域」の特徴的な人口構成として、第二次産業就業者の割合が多いことも特徴であり、今後も日本の産業の中心となるエリアとして発展していくと考えています。

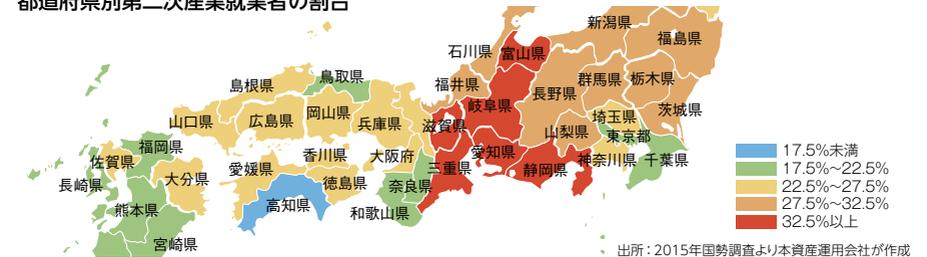
産業集積

東海道地域における発達した交通インフラ



人口集積

都道府県別第二次産業就業者の割合



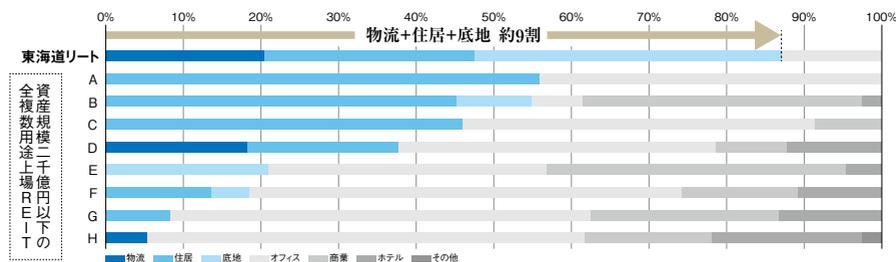
次に投資方針についてですが、豊富な知見を活かしたスポンサーサポートにより、産業集積を背景とした物流、産業・ビジネス、底地の「産業インフラセット」と、産業地域に根付いた人口集積を背景とした住居系、底地などの「生活インフラセット」にバランスよく投資をしていきます。

現在のポートフォリオ構成は、産業インフラセットが約35%、生活インフラセットが約65%です。

また、本投資法人のポートフォリオ構成の特徴として、物流施設・住宅・底地の比率が約9割を占めており、類似銘柄との比較で、最も高い割合となっています。

コロナ禍でも物流施設や住宅、底地を組入れたREITは、堅調なパフォーマンスが続いており、物流・住居・底地の比率が約9割を占める安定的なポートフォリオを背景に、安定的な分配が可能であると考えています。

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3月10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2022年1月31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。

J-REITにとって資産規模拡大は重要な要素であるが、今後の成長ストーリーを教えてください。

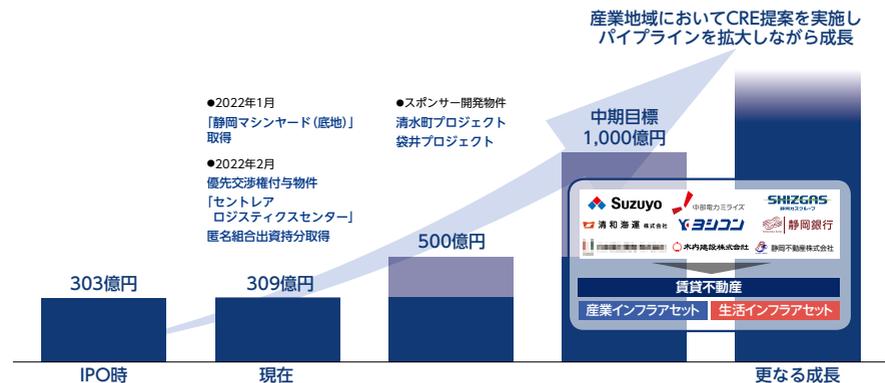
上場時は8物件303億円でスタート致しましたが、2022年1月末にメインスポンサーであるヨシコンがパイプラインとして開発した静岡マシンヤード(底地)を取得致しました。

その結果、第1期末時点の資産規模は約309億円となりました。

静岡マシンヤード(底地)についてご説明致しますと、東名高速道路静岡ICに隣接した好立地にある物件で、安定したキャッシュフローを生む産業インフラセットの底地アセットになります。成長著しい建機レンタル企業が産業地域のニーズを取り込むため、事務所建築の土地を探しているとの情報を掴んだヨシコンが地域のネットワークを活用して確保した土地をCRE提案し、実現した物件になります。

資産規模は今後、早期に500億円程度まで拡大させ、中期目標として1,000億円程度までの成長を目指していきたいと考えています。

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



資産規模拡大のため、2022年2月25日付で愛知県常滑市にあるセントレアロジスティクスセンターを信託対象不動産とする匿名組合出資持分を取得致しました。また、匿名組合出資持分の取得と同時に優先交渉権も取得しています。本投資法人としても投資主の価値向上に資する物件であると考えており、取得に向けて引き続き検討していきたいと考えています。

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



所在地	愛知県常滑市	稼働率(注)	87.2%
延床面積	73,995.95m ²	テナント数(注)	15

(注)稼働率及びテナント数は、2022年1月末日現在の賃貸借の状況です。

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
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、大規模コ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パーティールジスティクスと製造業の底堅い需要を吸収

投資主の皆様へのメッセージをお願い致します。

おかげさまで第1期(2022年1月期)の決算を迎えることができ、1口当たり分配金は当初予想比296円増の2,446円をお支払いすることができました。

第1期の実質的な資産運用期間は丸の内エンブルコートを取得した2021年3月30日から2022年1月31日までの308日間となりましたが、第2期以降は、半年毎の決算となります。

また、1口当たり分配金は、年間を通じて6,400円を維持向上させていく方針に変更はございません。

まだまだ新型コロナウイルスの状況など先行き不透明感が続きますが、IR活動には積極的に取り組んでいく所存です。今回、IR活動の一環として、投資主アンケートに関するハガキを封入しております。ぜひ、忌憚のないご意見を頂戴し、今後の運用に活用していきたいと考えています。

運用会社一同、投資主価値向上に向けて邁進してまいりますので、引き続きご支援賜りますようお願い申し上げます。

投資方針

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

日本の東西中心地をつなぐ大動脈である東海地域及び東海周辺地域(以下「東海地域等」と総称)に着目し、その中でも日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域への重点投資を行います。

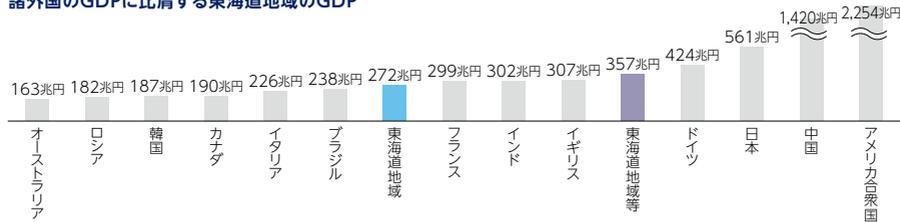


- 静岡を核とする産業地域: 静岡県、愛知県、三重県
 - 東海地域: 上記+東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府、大阪府
 - 東海周辺地域: 千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県、和歌山県
 - 東海地域等: 東海地域+東海周辺地域
- (※)投資比率(取得価格ベース)

諸外国に比肩する東海地域等の経済規模(GDPベース)

東海地域とその隣接地域である東海周辺地域は、日本のGDPの60%以上(2017年現在)を生み出しており、日本の東西の中心地をつなぐ地域として日本経済の中で非常に重要な位置付けにあるだけでなく、諸外国に比肩する経済規模(GDPベース)を誇ります。

諸外国のGDPに比肩する東海地域のGDP

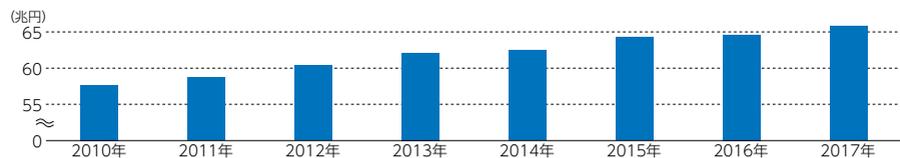


出所: 内閣府「県民経済計算(2017年)」及びUN, National Accounts Main Aggregates Database(2017年)より本資産運用会社が作成

静岡を核とする産業地域の産業集積を背景にした継続的な強い経済

静岡を核とする産業地域は、北の山岳資源や南の海洋資源を幅広く利用することができ、また、東京圏及び大阪圏という日本を代表する2つの経済圏へのアクセスを「東海道」と呼ばれていた街道沿いのエリアに発達した交通インフラを通じて捉えられる立地にあります。静岡を核とする産業地域における産業は、その優れた立地を背景に発展してきました。

静岡を核とする産業地域におけるGDPの推移



出所: 内閣府「県民経済計算(2017年)」より本資産運用会社が作成

ポートフォリオ戦略

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

東海地域における産業地域に重点投資するポートフォリオ

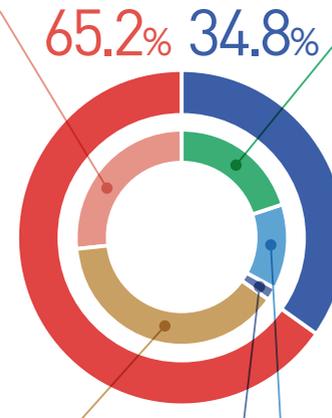
東海地域等の中でも特に静岡を核とする産業地域に存する物流施設、東海地域を活動基盤とする企業がテナントとなって活用する産業系施設、産業・物流適地の底地を含めた「産業インフラセット」、東海地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える住居及び生活必需品を扱う配送・販売に適した立地にある底地などの「生活インフラセット」に投資することで、安定的なポートフォリオ構築と成長を図ります。

(※)投資比率(取得価格ベース)



住居系アセット 26.6%

- 細分化された安定性の高いキャッシュフロー
- 生活必需であることから、テナント側の支払優先順位が高いことに加え、連帯保証又は保証会社での信用補充が前提



物流アセット 20.1%

- エンドテナントは物流施設をその事業基盤として活用する企業
- 立地や産業集積を背景に物流ニーズが高く、安定稼働



生活圏配送・販売型 38.6%

- 優良商圏を後背地に持つ配送・販売に適した立地
- 生活必需品を中心に扱う生活インフラとして機能



- 産業・物流適地の底地資産



産業・ビジネスアセット 12.7%

- エンドテナントは産業やビジネスの基盤として当該アセットを活用する企業
- 産業集積を背景とした豊富なビジネス需要



(注)本投資法人は、浜松プラザ(底地)について、資産の大部分が底地となることから本資産を底地アセットに分類しています。

スポンサーサポート

「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

産業地域たる東海地域を支えてきた9社のスポンサー

本投資法人は、ヨシコン株式会社を軸とした静岡を核とする産業地域を支える産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系企業のスポンサーサポートを活用することで、投資主価値の向上を目指します。



産業地域たる東海地域を支えてきたスポンサー

産業地域に根差したヨシコンの開発実績

メインスポンサーであるヨシコンは、産業インフラセットから生活インフラセットにわたり、産業地域において多様なアセットでの開発実績を有しています。



産業地域スポンサーの知見を活かしたサポート

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

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



「産業地域」に集積する企業の不動産保有状況に応じて、CREニーズを汲み、CRE提案を実施

1. 企業保有不動産 (CRE) を今後のニーズと合わせて分析



2. 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



スポンサーネットワークの活用

様々なCREニーズ提供

- 遊休地の提供
- 開発ノウハウ
- 賃貸ノウハウ
- 不動産情報
- 物流ノウハウ
- 投資運用ノウハウ
- テナントニーズ
- 建築ノウハウ



3. 企業が保有する不動産を圧縮し、本業により集中できる環境となり、より成長できる体制が構築される

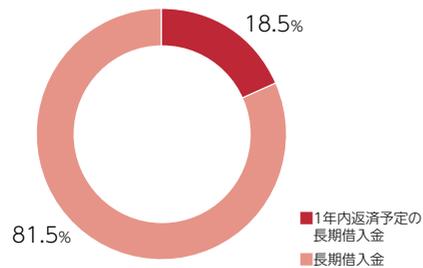


財務ハイライト

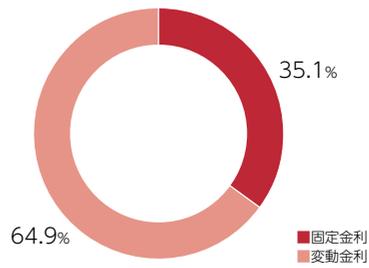
強固なレンダーフォーメーションに支えられた
安定的な財務基盤

有利子負債残高	159.5億円	LTV(有利子負債比率)	46.3%
平均借入金利	0.73%	平均残存期間	2.68年

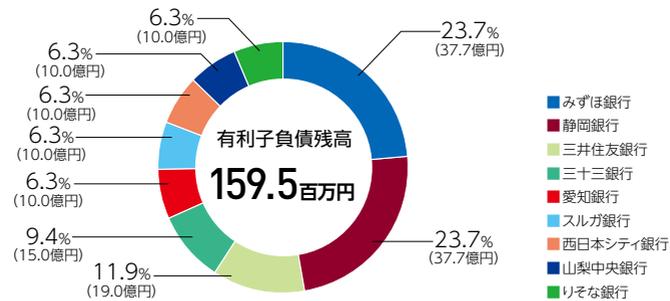
長期負債比率



固定変動金利比率

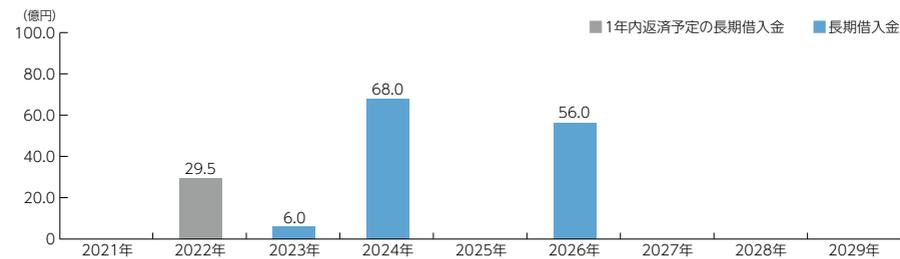


借入金の分散状況



(注)借入金については、小数点第2位以下を切り捨てて表示しています。

返済期限の分散状況



ESGの取り組み

持続可能社会への取り組み ~コンセプト~

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

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

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.



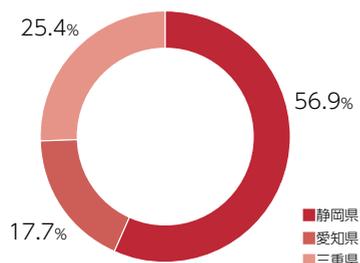
地域を支えるスポンサーとの連携



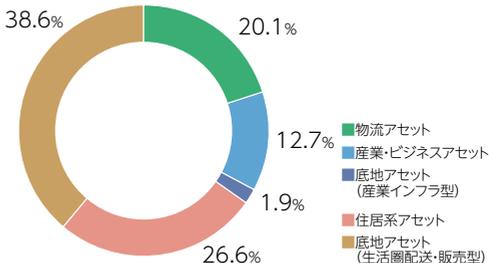
資産規模(取得価格合計) **309** 億円
 鑑定評価額 **336** 億円
 含み益(率)^(注) **27** 億円(8.9%)

(注)「含み益」とは、鑑定評価額の合計と取得価格の合計の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を取得価格の合計で除して得られる割合をいいます。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

地域分散比率(取得価格ベース)



用途分散比率(取得価格ベース)



物件番号	物件名	用途		エリア	取得価格		鑑定評価額(百万円)
		大分類	小分類		価格(百万円)	投資比率(%)	
LO-1	いなペ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	三重	6,230	20.1	6,780
OF-1	ミッドビルディング四日市		産業・ビジネスアセット	三重	1,620	5.2	1,800
OF-2	葵タワー		底地アセット(産業インフラ型)	静岡県	2,300	7.4	2,580
IL-1	静岡マシンヤード(底地)			静岡県	600	1.9	717
小計					10,750	34.8	11,877
RE-1	ロイヤルパークス千種	生活インフラアセット	住居系アセット	愛知	4,400	14.2	4,900
RE-2	丸の内エンブルコート			愛知	1,080	3.5	1,230
RE-3	エンブルエール草薙駅前			静岡	2,000	6.5	2,200
RE-4	エンブルエール草薙			静岡	750	2.4	972
RL-1	浜松プラザ(底地)		底地アセット(生活圏配送・販売型)	静岡	11,950	38.6	12,500
小計					20,180	65.2	21,802
ポートフォリオ合計					30,930	100.0	33,679

LO-1 いなペ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

「産業地域」における産業集積を背景とした大型物流施設



1. 産業集積や広域へのアクセスの良さを背景に豊富なニーズを取り込むことが可能な立地
2. いなべ市には、大手メーカーの工場が集積
3. 至近(5km)のIC完成(2024年度目処)で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上
4. 競争力のある賃料を維持しており、優良テナントの固着性は高い
5. 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

所在地	三重県いなべ市藤原町
竣工	1995年9月(倉庫1) 2004年9月(倉庫2)
賃貸可能面積	105,914.86m ²
構造階数	S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)
期末稼働率	100.0%
取得価格	6,230百万円
期末鑑定評価額	6,780百万円



OF-1 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

産業集積を背景とした底固い産業関連ニーズに対応した産業・ビジネスアセット



1. 三重県最大の人口・事業所数と、製造品出荷額を背景とした四日市市の事業所ニーズ
2. 基準階床面積約150坪と周辺エリアでは比較的規模が大きな希少物件
3. 立体駐車場を付置しており、四日市エリアの事務所ニーズに対応するスペック・立地環境を具備

所在地	三重県四日市市安島	構造階数	SRC造9階	期末鑑定評価額	1,800百万円
竣工	1991年2月	期末稼働率	100.0%		
賃貸可能面積	3,842.47m ²	取得価格	1,620百万円		

OF-2 葵タワー

産業インフラアセット 産業・ビジネスアセット

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



1. 静岡駅に地下道を通じて直結するランドマークタワー
2. 県内随一の就業者数を誇るエリア
3. 静岡市における限定的な新規供給
4. マスターリース契約の活用による安定運用とアップサイド獲得の両立



所在地	静岡県静岡市葵区紺屋町	構造階数	S・SRC造25階地下2階付	期末鑑定評価額	2,580百万円
竣工	2010年3月	期末稼働率	100.0%		
賃貸可能面積	2,858.50m ²	取得価格	2,300百万円		

IL-1 静岡マシンヤード(底地)

産業インフラアセット 底地アセット(産業インフラ型)

産業地域の豊富な企業ニーズを捕捉可能な産業インフラアセット



1. 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)
2. 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・建設機械の賃貸(建機レンタル企業)
3. スポンサーのCRE提案によるスポンサー開発物件



所在地	静岡県静岡市駿河区西脇
期末稼働率	100.0%
取得価格	600百万円
期末鑑定評価額	717百万円

RE-1 ロイヤルパークス千種

生活インフラアセット スポンサーブリッジSPC 住居系アセット

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



1. 栄エリアまで徒歩圏という希少性の高い立地のファミリー向け高級賃貸マンション
2. JR・地下鉄の複数駅が利用可能な高い利便性を擁し、広域移動に便利な名古屋駅へ好アクセス
3. 周辺には大規模公園、大学病院、大規模商業施設が揃い、利便性・生活環境ともに良好

所在地	愛知県名古屋市千種区千種	戸数	185戸
竣工	2007年11月	期末稼働率	93.7%
賃貸可能面積	12,443.80m ²	取得価格	4,400百万円
構造階数	RC造14階	期末鑑定評価額	4,900百万円

RE-2 丸の内エンブルコート

生活インフラアセット 住居系アセット

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



1. 必要かつ十分な設備仕様を備えた、名古屋エリアのビジネス・商業の中心地である丸の内に立地し、職住近接のライフスタイルに対応する希少な築浅賃貸マンション
2. 久屋大通駅徒歩5分、丸の内駅徒歩7分と繁華街やビジネス街へのアクセス良好
3. 名古屋駅から栄駅までのエリアは、東海地域を代表する企業や商業施設の集積地であり、多様なニーズに対応可能

所在地	愛知県名古屋市中区丸の内	戸数	66戸
竣工	2016年3月	期末稼働率	96.0%
賃貸可能面積	2,158.31m ²	取得価格	1,080百万円
構造階数	S造12階	期末鑑定評価額	1,230百万円



RE-3 エンブレール草薙駅前

生活インフラアセット 住居系アセット

スポンサーの1社である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

1. JR草薙駅(静岡駅から2駅)徒歩2分のCRE提案型スポンサー開発物件
2. 社宅棟(静岡銀行)と学生棟から構成。社宅はBCPに対応。近隣に多くの大学がある一方で、朝夕2食付きのサービスを備えた学生マンションは多くなく、学生・保護者双方のニーズも高い
3. 2021年2月竣工の築浅物件。ヨシコンによる賃料固定型マスターリースにより安定運用を実現



所在地	静岡県静岡市清水区中之郷
竣工	2021年2月
賃貸可能面積	6,486.26m ²
構造階数	S造6階
戸数	200戸
期末稼働率	100.0%
取得価格	2,000百万円
期末鑑定評価額	2,200百万円

RE-4 エンブレール草薙

生活インフラアセット 住居系アセット

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



1. JR草薙駅(静岡駅から2駅)徒歩8分の学生マンション(スポンサー開発)
2. 常葉大学草薙キャンパスに隣接した立地。静岡県立大学草薙キャンパスにも約900mと通学の利便性が高い
3. オートロックと防犯カメラの完備に加え、管理人も常駐し高い安全性があるほか、エリアで希少な食事付き学生マンションとして学生生活をサポート

所在地	静岡県静岡市駿河区弥生町	構造階数	S造5階	取得価格	750百万円
竣工	2019年3月	戸数	102戸	期末鑑定評価額	972百万円
賃貸可能面積	2,908.12m ²	期末稼働率	100.0%		

RL-1 浜松プラザ(底地)

生活インフラアセット 底地アセット(生活圏配送・販売型)

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における希少な底地アセット



(注)本投資法人は、浜松プラザイーストエリアに所在する赤ちゃん本舗、ゼビオ棟、管理棟及びその敷地部分を信託財産とする信託受益権並びに浜松プラザウエストエリア底地部分を信託財産とする信託受益権を取得しています。なお、本投資法人はコストコが入居する建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権を取得する予定はありません。



1. 後背地に優良な商圈を擁した安定性の高い底地アセット
2. 生活必需品の配送・販売を支える生活インフラとして重要性が高まる機能を支える立地
3. 競争力あるコストコをメインテナントとする生活必需品を中心としたテナント構成



所在地	静岡県浜松市東区上西町	期末稼働率	100.0%	取得価格	11,950百万円	期末鑑定評価額	12,500百万円
-----	-------------	-------	--------	------	-----------	---------	-----------

I 資産運用報告

■資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間	第1期	
	自 至	2021年2月1日 2022年1月31日
営業収益	(百万円)	1,343
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	1,343
営業費用	(百万円)	524
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	382
営業利益	(百万円)	819
経常利益	(百万円)	434
当期純利益	(百万円)	432
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	34,456 —
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	17,461 —
出資総額	(百万円)	17,028
発行済投資口の総口数	(口)	176,800
1口当たり純資産額	(円)	98,761
分配金総額	(百万円)	432
1口当たり分配金額	(円)	2,446
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,446
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	—
総資産経常利益率 ^(注2) (年換算値) ^(注4)	(%)	2.5 (3.0)
自己資本利益率 ^(注3) (年換算値) ^(注4)	(%)	5.0 (5.9)
自己資本比率 ^(注5) (対前期比)	(%)	50.7 —
有利子負債額	(百万円)	15,950
有利子負債比率 ^(注6) (対前期比)	(%)	46.3 —
配当性向 ^(注7)	(%)	100.0
投資物件数	(件)	9
総賃貸可能面積 ^(注8)	(㎡)	223,253.57
期末テナント数 ^(注9)	(件)	272
期末稼働率 ^(注10)	(%)	99.6
当期減価償却費	(百万円)	157
当期資本的支出額	(百万円)	34
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注11)	(百万円)	1,118

(注1) 東海道リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から1月31日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2021年2月1日)から2022年1月31日までです。

(注2) 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

(注3) 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

(注4) 第1期は1物件(丸の内エンブルコート)の取得日である2021年3月30日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数(308日間)により年換算した数値を()書きで記載しています。

(注5) 期末純資産額/期末総資産額×100

(注6) 期末有利子負債/期末総資産額×100

(注7) 分配総額/当期純利益×100 配当性向については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。

(注9) 期末テナント数は、2022年1月31日現在の保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スループ型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「期末テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。

(注10) 「期末稼働率」とは各期末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注11) 当期賃貸営業利益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資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。以下「投信法」といいます。)に基づき、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」といいます。)を設立企画人として、2021年2月1日出資総額200百万円(2,000口)で設立され、2021年2月24日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第152号)。なお、本投資法人は、2021年3月29日を払込期日とした私募による新投資口(11,940口)の発行及び2021年6月21日を払込期日とする公募による新投資口(162,860口)の発行を実施し、2021年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード2989)。

これらの結果、当期末(2022年1月31日)現在における発行済投資口の総口数は、176,800口となっています。

(2) 運用状況

本投資法人は、当期末現在において、9物件(取得価格^(注)合計30,930百万円)を保有しています。うち、1物件(丸の内エンブルコート)を2021年3月30日付で取得しており、当期の実質的な資産運用期間の日数は2021年3月30日から2022年1月31日までの308日間となりました。なお、当期末現在における保有9物件の総賃貸可能面積は223,253.57㎡、総賃貸面積は222,386.03㎡、稼働率は99.6%でした。

(注)「取得価格」は、保有資産に係る各物件売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金(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。以下同じです。)を記載しています。

(3) 資金調達状況

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、丸の内エンブルコートの取得資金の一部に充当する目的で、2021年3月29日を払込期日とした私募による新投資口(11,940口)の発行により1,194百万円の資金を調達し、その後、当期末時点の本投資法人の保有資産のうち丸の内エンブルコート及び静岡マシンヤード(底地)を除く7物件の取得資金の一部に充当する目的で、2021年6月21日を払込期日とした公募による新投資口(162,860口)の発行により15,634百万円の資金を調達しました。

(デット・ファイナンス)

当期においては、当期末時点の本投資法人の保有資産のうち丸の内エンブルコート及び静岡マシンヤード(底地)を除く7物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当する目的で、2021年6月23日付で株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとし、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三十三銀行、株式会社愛知銀行、スルガ銀行株式会社、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社りそな銀行を協調融資団とするシンジケートローンにより、15,350百万円の借入れを行いました。また、静岡マシンヤード(底地)の取得資金及び付帯費用の一部に充当する目的で、2022年1月31日付で株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行より総額600百万円の借入れを行いました。この結果、当期末(2022年1月31日)時点における借入金残高は15,950百万円となり、総資産のうち借入金占める割合(以下「LTV」といいます。)は46.3%となりました。

(4) 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,343百万円、営業利益819百万円、経常利益434百万円、当期純利益432百万円となりました。分配金については、本投資法人の定める分配方針(規約第25条)に従い、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である432,452,800円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,446円となりました。

3. 増資等の状況

設立以来の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年2月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	(注1)
2021年3月29日	私募増資	11,940	13,940	1,194,000	1,394,000	(注2)
2021年6月21日	公募増資	162,860	176,800	15,634,560	17,028,560	(注3)

(注1) 本投資法人は、2021年2月1日に設立されました。設立時における投資口(1口当たり発行価格100,000円)の引受けの申込人は、ヨシコン株式会社(以下「ヨシコン」ということがあります。)です。

(注2) 本投資法人は、2021年3月29日に、ヨシコンに対し私募増資(1口当たり発行価格100,000円)を実施しました。

(注3) 本投資法人は、1口当たり発行価格100,000円(発行価額96,000円)にて、公募により新投資口の発行を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第1期
最高(円)	116,400
最低(円)	104,400

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2021年6月22日です。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、1口当たりの分配金は2,446円となりました。

期 営業期間	第1期	
	自 2021年2月1日	至 2022年1月31日
当期末処分利益総額	(千円)	432,534
利益留保額	(千円)	81
金銭の分配金総額	(千円)	432,452
(1口当たり分配金)	(円)	2,446
うち利益分配金総額	(千円)	432,452
(1口当たり利益分配金)	(円)	2,446
うち出資払戻総額	(千円)	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	-
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	-
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	-

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、世界第3位の日本のGDPのうち60%以上(2017年現在)を生み出す、日本の東西の中心地をつなぐ大動脈である東海道近辺の東海道地域等(東海道地域^(注1)及び東海道周辺地域^(注2))をいいます。以下同じです。)に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人です。本投資法人は、日本を代表する産業集積が県を跨いで広がる地域、すなわち静岡を核とする産業地域(静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。)^(注3)への重点投資を軸としながら、世界第3位の経済規模(GDP)を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海道地域への投資を中心に、東海道周辺地域にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。

また、本投資法人のスポンサーは、特に東海道地域のうち静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の各社から構成されており、本投資法人は、東海道地域等に関する、スポンサー各社の不動産その他の得意分野における知見・ノウハウを活用していくことで、投資主価値の最大化を図ります。

(注1) 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。

(注2) 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。

(注3) 本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン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。

(1) 外部成長戦略

本投資法人のスポンサーは、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の計9社から構成されています。それぞれの異なる強みを活かして、本投資法人の成長をバックアップしていく体制となっています。本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、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により、本投資法人の外部成長を最大限サポートします。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー(①産業系スポンサー：木内建設株式会社、日本国土開発株式会社、②物流系スポンサー：鈴与株式会社、清和海运株式会社、③インフラ系スポンサー：静岡ガス株式会社、④金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社)からも第三者保有物件の売却情報の提供を受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポート及び本資産運用会社独自の取得ルートを活用しつつ、資産規模拡大を目指します。

(2) 内部成長戦略

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務等の提供やリーシングサポートの提供などを始めとする内部成長に係るサポートを提供しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー(①産業系スポンサー：木内建設株式会社、②インフラ系スポンサー：中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社、③金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社)からも内部成長に係る各種サポートを受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポートを活用しつつ、今後も本資産運用会社としての適切な資産のマネジメントを通じて収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

(3) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図り、外部成長を伴う新投資口発行を実施することで継続的な成長を企図します。かかる観点から、新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資口価格及び新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境、不動産市況を踏まえて決定します。

また、本投資法人は、金利環境に応じて、借入の変動・固定割合を調整して借入れを行うものとします。そして、借入れについては、リファイナンスリスク低減のため返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得

本投資法人は、当期末後の2022年2月25日付で「セントレアロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しました。

当該取得の概要は以下のとおりです。

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 ^(注)
資産名称	合同会社尾張2 匿名組合出資持分
信託対象不動産	セントレアロジスティクスセンター
出資金額	100百万円(当初匿名組合出資等総額のうち約3.3%)
出資持分取得日	2022年2月25日
出資持分取得資金	自己資金
決済方法	取得時一括決済

(注) 合同会社尾張2を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。以下同じです。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

		第1期 2022年1月31日
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	176,800
出資総額	(千円)	17,028,560
投資主数	(人)	9,290

2. 投資口に関する事項

2022年1月31日現在における主要な投資主^(注1)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) ^(注2)
ヨシコン株式会社	18,360	10.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,843	5.5
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9,198	5.2
福田大志	4,722	2.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,468	2.5
野村證券株式会社(常任代理人株式会社三井住友銀行)	3,115	1.7
山下研二	3,038	1.7
上田八木短資株式会社	2,652	1.5
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	2,177	1.2
野村證券株式会社	1,687	0.9
合計	59,260	33.5

(注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10名(社)をいいます。

(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

当期末における役員等の氏名又は名称

2022年1月31日現在における本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	江川 洋一	東海道リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	渡邊 宏毅	鳥飼総合法律事務所	1,900
監督役員	林 大樹	一般社団法人静岡県都市開発協会 監事 社会福祉法人夢殿会 監事	1,900
会計監査人	太陽有限責任監査法人	-	9,930

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年1月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東海道リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営、会計事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税事務)	税理士法人令和会計社

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注2)	当期 2022年1月31日現在	
			保有総額 (百万円)(注3)	対総資産比率 (%) (注4)
不動産	産業インフラアセット	東海道地域	2,345	6.8
		東海道周辺地域	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	1,199	3.5
		東海道周辺地域	—	—
不動産合計			3,544	10.3
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	8,498	24.7
		東海道周辺地域	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	19,619	56.9
		東海道周辺地域	—	—
信託不動産合計			28,117	81.6
預金等のその他資産			2,794	8.1
資産総額計			34,456	100.0

- (注1) 「産業インフラアセット」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用する底地をいい、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配分・販売を用途とする底地及びその他のアセットをいいます。
(注2) 「東海道地域」とは、静岡県を核とする産業地域(静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。)並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。
「東海道周辺地域」とは、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。
(注3) 「保有総額」は、期末時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注4) 「対総資産比率」については、総資産に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	当期 2022年1月31日現在	
	金額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	16,995	49.3
純資産総額	17,461	50.7
資産総額	34,456	100.0

- (注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2022年1月31日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

2022年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)	主たる用途
いなペロジスティクスセンター	6,264	105,914.86	105,914.86	100.0	非開示 (注4)	産業インフラアセット
ミッドビルディング四日市	1,625	3,842.47	3,842.47	100.0	6.5	産業インフラアセット
葵タワー	2,345	2,858.50	2,858.50	100.0	8.0	産業インフラアセット
静岡マシヤード(底地)	608	6,219.80	6,219.80	100.0	非開示 (注4)	産業インフラアセット
ロイヤルパークス千種	4,634	12,443.80	11,661.69	93.7	17.8	生活インフラアセット
丸の内エンブルコート	1,199	2,158.31	2,072.88	96.0	3.8	生活インフラアセット
エンブルエール草薙駅前	2,119	6,486.26	6,486.26	100.0	5.9	生活インフラアセット
エンブルエール草薙	803	2,908.12	2,908.12	100.0	3.1	生活インフラアセット
浜松プラザ(底地)	12,061	80,421.45	80,421.45	100.0	31.9	生活インフラアセット
合計	31,662	223,253.57	222,386.03	99.6	100.0	

- (注1) 「帳簿価額」は、記載未済の桁数を切り捨てて記載しています。
(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2022年1月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。「賃貸面積」は賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、テナント型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とヨシコンの間で、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、丸の内エンブルコート及びエンブルエール草薙に係るものについては「パス・スルー型」のマスターリース契約が締結されています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸面積を含みません。以下同じです。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
(注3) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2022年1月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態 (注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)(注4)
いなペロジスティクスセンター	三重県いなべ市藤原町藤ヶ丘37番地	信託受益権	6,780	6,264
ミッドビルディング四日市	三重県四日市市安島二丁目10番16号	信託受益権	1,800	1,625
葵タワー	静岡県静岡市葵区紺屋町17番地1	不動産	2,580	2,345
静岡マシヤード(底地)	静岡県静岡市駿河区西脇字上新田148番1	信託受益権	717	608
ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市中千種区千種二丁目23番6号	信託受益権	4,900	4,634
丸の内エンブルコート	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目15番13号	不動産	1,230	1,199
エンブルエール草薙駅前	静岡県静岡市清水区中之郷三丁目1番29号	信託受益権	2,200	2,119
エンブルエール草薙	静岡県静岡市駿河区弥生町5番16号	信託受益権	972	803
浜松プラザ(底地)	静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番地1(赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 静岡県浜松市東区原島町字中ノ坪550番地1(管理棟)	信託受益権	12,500	12,061
合計			33,679	31,662

- (注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物又は土地の登記簿上表示されている建物所在地(複数ある場合はそのうちの一所在地)を記載しています。
(注2) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
(注3) 「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
(注4) 「帳簿価額」は、記載未済の桁数を切り捨てて記載しています。

本投資法人の保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日			
	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産 賃貸事業収益 (期中中)(百万円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注4)
いなペロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ミッドビルディング四日市	23	100.0	87	6.5
葵タワー	1	100.0	106	8.0
静岡マシヤード(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ロイヤルパークス千種	173	93.7	239	17.8
丸の内エンブルコート	63	96.0	51	3.8
エンブルエール草薙駅前	1	100.0	79	5.9
エンブルエール草薙	1	100.0	41	3.1
浜松プラザ(底地)	7	100.0	428	31.9
合計	272	99.6	1,343	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。「パス・スルー型」マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント総数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。
(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未済の桁数を切り捨てて記載しています。
(注4) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

7. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

8. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

■保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

該当事項はありません。

2. 期中の資本的支出

該当事項はありません。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第1期	
	自 2021年 2月 1日	至 2022年 1月 31日
資産運用報酬 ^(注)		82,526
資産保管手数料		2,010
一般事務委託手数料		8,213
役員報酬		3,800
その他費用		45,430
合 計		141,979

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期に160,050千円あります。

2. 借入状況

2022年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	-	1,300	0.26256%	2022年 6月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		-	1,300					
	株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	-	1,200	0.56256%	2024年 6月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		-	1,200					
	株式会社 三井住友銀行		-	1,150					
	株式会社 三十三銀行		-	750					
	株式会社 愛知銀行		-	500					
	スルガ銀行 株式会社		-	500					
	株式会社 西日本シティ銀行		-	500					
	株式会社 山梨中央銀行		-	500					
	株式会社 りそな銀行		-	500					
	株式会社 みずほ銀行		2021年 6月23日	-					
	株式会社 静岡銀行	-		800					
	株式会社 三井住友銀行	-		750					
	株式会社 三十三銀行	-		750					
	株式会社 愛知銀行	-		500					
	スルガ銀行 株式会社	-		500					
	株式会社 西日本シティ銀行	-		500					
	株式会社 山梨中央銀行	-		500					
	株式会社 りそな銀行	-		500					
株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	-		175	0.28267%	2022年 6月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
株式会社 静岡銀行		-	175						
株式会社 みずほ銀行	2022年 1月31日	-	300	0.56727%	2023年 2月28日	期限一括	(注2)	無担保・無保証	
株式会社 静岡銀行		-	300						
合 計			-	15,950					

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第6位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
いなペロジスティクスセンター	2021年6月23日	6,230	-	-	-	-
ミッドビルディング四日市	2021年6月23日	1,620	-	-	-	-
葵タワー	2021年6月23日	2,300	-	-	-	-
静岡マシヤード(底地)	2022年1月31日	600	-	-	-	-
ロイヤルパークス千種	2021年6月23日	4,400	-	-	-	-
丸の内エンブルコート	2021年3月30日	1,080	-	-	-	-
エンブルエール草薙駅前	2021年6月23日	2,000	-	-	-	-
エンブルエール草薙	2021年6月23日	750	-	-	-	-
浜松プラザ(底地)	2021年6月23日	11,950	-	-	-	-
合計	-	30,930	-	-	-	-

(注) 取得価格は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	いなペロジスティクスセンター	2021年6月23日	不動産信託受益権	6,230	6,780	2022年1月31日	日本ヴァリュアーズ株式会社
取得	ミッドビルディング四日市	2021年6月23日	不動産信託受益権	1,620	1,800	2022年1月31日	大和不動産鑑定株式会社
取得	葵タワー	2021年6月23日	不動産	2,300	2,580	2022年1月31日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	静岡マシヤード(底地)	2022年1月31日	不動産信託受益権	600	717	2022年1月31日	大和不動産鑑定株式会社
取得	ロイヤルパークス千種	2021年6月23日	不動産信託受益権	4,400	4,900	2022年1月31日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	丸の内エンブルコート	2021年3月30日	不動産	1,080	1,230	2022年1月31日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	エンブルエール草薙駅前	2021年6月23日	不動産信託受益権	2,000	2,200	2022年1月31日	大和不動産鑑定株式会社
取得	エンブルエール草薙	2021年6月23日	不動産信託受益権	750	972	2022年1月31日	JLL 森井鑑定株式会社
取得	浜松プラザ(底地)	2021年6月23日	不動産信託受益権	11,950	12,500	2022年1月31日	大和不動産鑑定株式会社

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額)を記載しています。

(注2) 上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しております。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等(千円) ^(注2)	
	買付額等	売却額等
総額	30,930,000	-
利害関係人等 ^(注1) との取引状況の内訳		
ヨシコン株式会社	5,650,000 (18.3%)	- (-)
合同会社伊勢1	7,850,000 (25.4%)	- (-)
合同会社尾張1	4,400,000 (14.2%)	- (-)
合同会社とおとうみ1	11,950,000 (38.6%)	- (-)
合計	29,850,000 (96.5%)	- (-)

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「売買金額等」には、保有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。)の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)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。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
管理業務費	96,799千円	ヨシコン株式会社	5,983千円	6.18%

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

上記記載の支払手数料以外の利害関係人等に対する金額は以下のとおりです。

東海道リート・マネジメント株式会社 50,000千円(設立企画人報酬)

(4) 賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は以下のとおりです。

ヨシコン株式会社 186,266千円(賃料収入)

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、2022年1月31日現在において金融商品取引法上の第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

■経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

2021年4月20日に本投資法人の第1回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約の一部変更の件 補欠執行役員1名選任の件	本投資法人の規約の一部を変更しました。また、本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、補欠執行役員として加藤貴将を選任しています。なお、加藤貴将は本投資法人の資産運用会社である東海道リート・マネジメント株式会社の取締役です。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年2月1日	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用委託契約の締結 投資口事務受託契約の締結 資産保管業務委託契約の締結 一般事務受託契約の締結 税務及びその他関連する契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> 東海道リート・マネジメント株式会社と資産運用委託契約を締結 みずほ信託銀行株式会社と投資口事務受託契約を締結 みずほ信託銀行株式会社と資産保管業務委託契約を締結 みずほ信託銀行株式会社と一般事務受託契約の締結 税理士法人令和会計社と税務及びその他関連する契約の締結
2021年3月23日	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーサポート契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> ヨシコン株式会社、中部電力ミライズ株式会社、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、株式会社静岡銀行、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社及び日本国土開発株式会社とスポンサーサポート契約の締結
2021年5月14日	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口引受契約等の締結 	<ul style="list-style-type: none"> みずほ証券株式会社、大和証券株式会社、静銀ティーム証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、マネックス証券株式会社及び東海東京証券株式会社と新投資口引受契約等の締結
2021年12月24日	<ul style="list-style-type: none"> 第1期運用報酬に関する料率の設定 	<ul style="list-style-type: none"> 東海道リート・マネジメント株式会社と2021年2月1日付で締結された資産運用委託契約に規定する資産運用報酬の料率を設定しました。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

本書では、特に記載のない限り、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。

II 貸借対照表

(単位：千円)

当 期 2022年 1 月31日	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	715,552
信託現金及び信託預金	1,264,011
営業未収入金	37,210
前払費用	32,097
未収消費税等	388,838
その他	59
流動資産合計	2,437,770
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,079,390
減価償却累計額	△22,712
建物(純額)	1,056,677
構築物	4,492
減価償却累計額	△72
構築物(純額)	4,419
工具、器具及び備品	1,404
減価償却累計額	△256
工具、器具及び備品(純額)	1,148
土地	2,482,317
信託建物	7,839,470
減価償却累計額	△129,822
信託建物(純額)	7,709,647
信託構築物	194,634
減価償却累計額	△4,475
信託構築物(純額)	190,158
信託工具、器具及び備品	11,255
減価償却累計額	△391
信託工具、器具及び備品(純額)	10,864
信託土地	18,130,418
有形固定資産合計	29,585,652
無形固定資産	
信託借地権	2,076,544
無形固定資産合計	2,076,544
投資その他の資産	
長期前払費用	43,529
差入敷金及び保証金	313,063
繰延税金資産	29
投資その他の資産合計	356,622
固定資産合計	32,018,819
資産合計	34,456,589

(単位：千円)

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

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	当 期	
	自 2021年 2月 1日	至 2022年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1	1,315,908
その他賃貸事業収入	※1	28,035
営業収益合計		1,343,943
営業費用		
賃貸事業費用	※1	382,740
資産運用報酬		82,526
資産保管手数料		2,010
一般事務委託手数料		8,213
役員報酬		3,800
会計監査人報酬		4,965
その他営業費用		40,465
営業費用合計		524,719
営業利益		819,224
営業外収益		
受取利息		3
営業外収益合計		3
営業外費用		
支払利息		54,169
融資関連費用		198,540
投資口交付費償却		71,853
創立費償却		60,327
営業外費用合計		384,890
経常利益		434,337
税引前当期純利益		434,337
法人税、住民税及び事業税		1,832
法人税等調整額		△29
法人税等合計		1,802
当期純利益		432,534
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		432,534

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期自 2021年2月1日 至 2022年1月31日

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期末高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	17,028,560	—	—	17,028,560	17,028,560
当期純利益	—	432,534	432,534	432,534	432,534
当期変動額合計	17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094
当期末残高	※1 17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	944,181
地代収入	238,723
共益費収入	58,037
付帯施設収入	74,965
賃貸事業収入合計	1,315,908
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	13,917
その他賃貸収入	14,117
その他賃貸事業収入合計	28,035
不動産賃貸事業収益合計	1,343,943
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	73,532
プロパティ・マネジメント報酬	23,789
水道光熱費	21,865
支払地代	34,821
租税公課	120
修繕費	39,729
損害保険料	9,100
信託報酬	3,586
減価償却費	157,731
その他賃貸事業費用	18,461
不動産賃貸事業費用合計	382,740
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	961,203

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,800口

(税効果会計に関する注記)

当 期 2022年 1月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	29
繰延税金資産合計	29
(繰延税金資産の純額)	29
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：%)	
法定実効税率	31.46
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.32
その他	0.28
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期 2022年 1月31日	
該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

当期(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。)等を使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金占める割合(以下「LTV」といいます。)について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としております。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。

当期(2022年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 ^(注1)	差 額
(1) 現金及び預金	715,552	715,552	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,264,011	1,264,011	-
資産合計	1,979,564	1,979,564	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	2,950,000	2,950,000	-
(4) 長期借入金	13,000,000	12,998,751	△1,248
負債合計	15,950,000	15,948,751	△1,248

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によります。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金 *1	61,007
信託預り敷金及び保証金 *1	594,343

*1 貸借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期(2022年1月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	715,552	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,264,011	-	-	-	-	-
合 計	1,979,564	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

当期(2022年1月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	2,950,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	600,000	6,800,000	-	5,600,000	-
合 計	2,950,000	600,000	6,800,000	-	5,600,000	-

(賃貸等不動産に関する注記)

当期(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

本投資法人では、東海地域においてオフィスビル、住宅又は商業施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 ^(注1)			当期末時価 ^(注3)
当期首残高	当期増減額 ^(注2)	当期末残高	
-	31,662,196	31,662,196	33,679,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、いなべロジスティクスセンター(6,291,228千円)、ミッドビルディング四日市(1,638,347千円)、葵タワー(2,350,195千円)、静岡マシンヤード(底地)(608,657千円)、ロイヤルパークス千種(4,661,005千円)、丸の内エンブルコート(1,213,758千円)、エンブルール草薙駅前(2,141,247千円)、エンブルール草薙(812,843千円)、浜松プラザ(底地)(12,067,498千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(157,731千円)によるものです。

(注3) 当期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

当期(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有(被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科 目	期末残高 (千円) (注1)(注2)
支配投資主 ^(注3)	ヨシコン株式会社	不動産業	(被所有) 100.0	出資の受け入れ(私募設立)	200,000	-	-
				出資の受け入れ(私募増資)	1,194,000	-	-
資産運用会社	東海道リート・マネジメント株式会社	投資運用業	-	設立企画人報酬の支払	50,000	-	-
資産運用会社の利害関係人等 ^(注3)	ヨシコン株式会社	不動産業	(被所有) 10.3	不動産及び不動産信託受益権の取得	5,650,000	-	-
				不動産業務管理費の支払	5,983	営業未払金	974
				不動産の賃貸	186,266	営業未収入金	27,139
資産運用会社の利害関係人等	合同会社伊勢1	特別目的会社	-	不動産信託受益権の取得	7,850,000	-	-
資産運用会社の利害関係人等	合同会社尾張1	特別目的会社	-	不動産信託受益権の取得	4,400,000	-	-
資産運用会社の利害関係人等	合同会社とおとうみ1	特別目的会社	-	不動産信託受益権の取得	11,950,000	-	-

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) ヨシコン株式会社は、出資金の受け入れ時においては、議決権の被所有割合は100.0%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口発行により議決権の被所有割合が10.3%となったため、期末日現在においては支配投資主に該当しません。そのため、支配投資主であった期間の記載と、支配投資主でなくなった期間における利害関係人等としての記載とを分けて記載しています。

(注4) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	
1口当たり純資産額	98,761円
1口当たり当期純利益	3,844円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(112,501口)で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当 期 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	
当期純利益 (千円)	432,534
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	432,534
期中平均投資口数 (口)	112,501

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	
------------------------------------	--

資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2022年2月25日付で資産(匿名組合出資持分)1件を取得しました。

取 得 資 産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資 産 名 称	合同会社尾張2 匿名組合出資持分
信 託 対 象 不 動 産	セントレアロジスティクスセンター
出 資 金 額	100百万円(当初匿名組合出資等総額のうち約3.3%)
契 約 締 結 日	2022年2月22日
出 資 持 分 取 得 日	2022年2月25日
出 資 持 分 取 得 資 金	自己資金
決 済 方 法	取得時一括決済

当 期 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	
I. 当期末処分利益	432,534,527円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	432,452,800円 (2,446円)
III. 次期繰越利益	81,727円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数176,800口の整数倍の最大値となる432,452,800円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2022年3月17日

東海道リート投資法人
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

齋藤 哲



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

石倉 毅典



監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 130 条の規定に基づき、東海道リート投資法人の 2021 年 2 月 1 日から 2022 年 1 月 31 日までの第 1 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	434,337
減価償却費	157,731
投資口交付費償却	71,853
受取利息	△3
支払利息	54,169
営業未収入金の増減額(△は増加)	△37,210
前払費用の増減額(△は増加)	△32,097
未収消費税等の増減額(△は増加)	△388,838
長期前払費用の増減額(△は増加)	△43,529
営業未払金の増減額(△は減少)	66,005
未払金の増減額(△は減少)	109,229
前受金の増減額(△は減少)	155,328
預り金の増減額(△は減少)	19,939
その他	△59
小計	566,854
利息の受取額	3
利息の支払額	△45,909
営業活動によるキャッシュ・フロー	520,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△3,567,605
信託有形固定資産の取得による支出	△26,146,228
信託無形固定資産の取得による支出	△2,076,544
差入敷金及び保証金の差入による支出	△313,063
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,036
預り敷金及び保証金の受入による収入	63,044
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,197
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	600,540
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,448,089
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	15,950,000
投資口の発行による収入	17,028,560
投資口交付費の支出	△71,853
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,906,706
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,979,564
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,979,564

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(単位：千円)
(2022年1月31日)	
現金及び預金	715,552
信託現金及び信託預金	1,264,011
現金及び現金同等物	1,979,564



■ 分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください（ご郵送先等については、「投資主メモ」をご参照ください）。

分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

■ 住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- ▶ 口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- ▶ 証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、みずほ信託銀行株式会社 証券代行部（0120-288-324）までご連絡ください。

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 *分配金に関する支払調書

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

☎0120-288-324（平日9:00～17:00）

ホームページのご案内

<https://www.tokaido-reit.co.jp/>

東海道リート投資法人では、ホームページを通じて、最新情報、決算情報や予想分配金の情報など様々な情報を公開しています。また、スマートフォンからもご覧いただけます。



アンケートご協力をお願い

投資主の皆様の声をお聞きし、今後の広報活動を有意義に行うため、同封のアンケートハガキへのご協力を宜しく申し上げます。なお、ご回答いただいた内容は、調査以外の目的で使用することはありません。



IRカレンダー

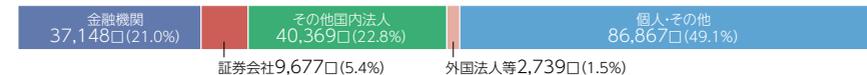


投資主メモ

決算期	毎年1月末日・7月末日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：2989）
投資主総会	原則として、2年に1回以上開催
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
	■郵便物送付先
	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
	■電話お問い合わせ先
	☎0120-288-324（平日9:00～17:00）

投資主の構成

所有者別投資口数の割合（176,800口）



所有者別投資主数の割合（9,290人）



投資口価格の推移



※「東証REIT指数」は、2021年6月22日の東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値105,000円と同数値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。