



東海道五十三次 川崎

第3期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

2022年8月1日～2023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

第3期 (2023年1月期)
確定分配金

3,211円

第4期 (2023年7月期)
予想分配金

3,320円

第5期 (2024年1月期)
予想分配金

3,337円

Overview

第3期 (2023年1月期) 決算ハイライト

営業収益	1,147百万円	保有物件数	10物件
営業利益	635百万円	資産規模	316億円
経常利益	568百万円	期末稼働率	99.7%
当期純利益	567百万円	LTV (有利子負債比率)	46.7%

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地域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価値の向上を目指します。

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。

ここに第3期(2022年8月1日～2023年1月31日)の運用状況につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、2022年11月に松阪ロジスティクスセンターを取得し、資産規模の着実な成長を行いました。

また、2023年1月には上場後初の公募増資を決議し、エクイティ資金を約72億円調達しております。

調達したエクイティ資金を基にセントレアロジスティクスセンター及び清水町配送・販売センターの2物件を第4期中に取得する予定です。

これにより、IPO時に目標としていた資産規模500億円に近接するまで成長することとなります。

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地域域の安定資産に投資するJ-REITです。

東海は、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まいりました。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、今後とも末永くご指導、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

投資主の皆様へ	1	I. 資産運用報告	6
財務ハイライト	2	II. 貸借対照表	22
ポートフォリオ	3	III. 損益計算書	24
トピックス	4	IV. 投資主資本等変動計算書	25
投資主インフォメーション	44	V. 注記表	26
		VI. 金銭の分配に係る計算書	39
		VII. 監査報告書	40
		VIII. キャッシュ・フロー計算書 (ご参考)	42



有利子負債総額 **163.5** 億円

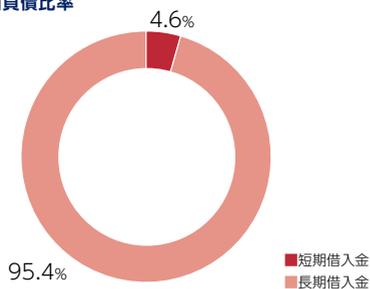
LTV(有利子負債比率) **46.7** %

平均借入金利率(注1) **0.81** %

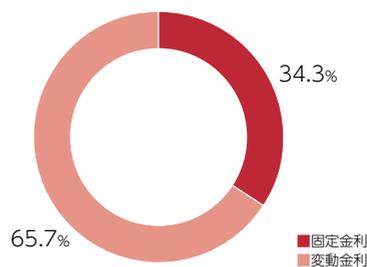
平均残存年数(注2) **1.8** 年

(注1)「平均借入金利率」は、アップフロントフィーを勘案した各期末時点の数値を算出し、各有利子負債総額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総額に応じて加重平均して算出しています。

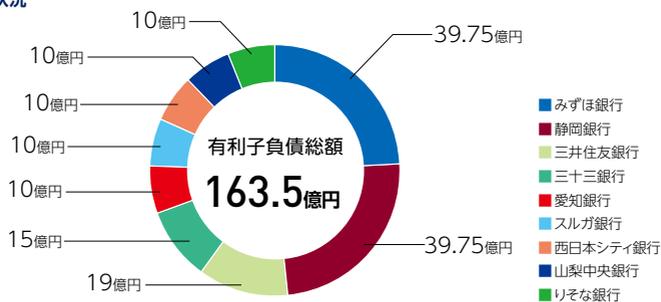
長期負債比率



固定変動金利比率

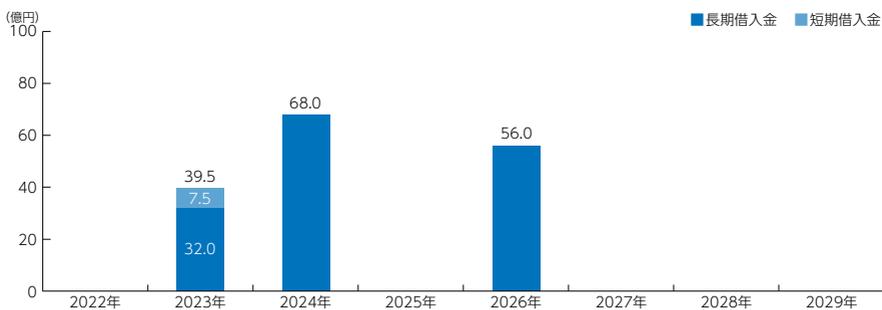


調達先の分散状況



(注)有利子負債については、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



資産規模(取得価格合計)

316.2 億円

鑑定評価額

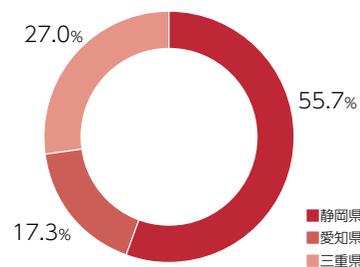
344.9 億円

含み益(率)(注)

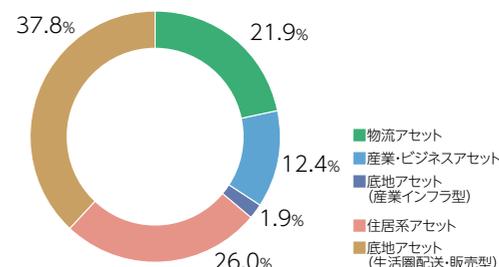
28.7 億円(9.1%)

(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)



2023年1月31日時点

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	19.7	6,870
LO-2	松阪ロジスティクスセンター		物流アセット	三重	692	2.2	751
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	三重	1,620	5.1	1,820
OF-2	葵タワー			静岡	2,300	7.3	2,590
IL-1	静岡マシンヤード(底地)	底地アセット(産業インフラ型)		静岡	600	1.9	723
小計					11,442	36.2	12,754
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	13.9	4,840
RE-2	丸の内エンブルコート			愛知	1,080	3.4	1,230
RE-3	エンブルエール草薙駅前			静岡	2,000	6.3	2,200
RE-4	エンブルエール草薙			静岡	750	2.4	974
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	37.8
小計					20,180	63.8	21,744
ポートフォリオ合計					31,622	100.0	34,498

【参考】優先交渉権 取得物件(パイプライン)

物件名	用途		エリア	優先交渉権取得公表日
	大分類	小分類		
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	愛知	2022年2月22日

(注)セントレアロジスティクスセンターについては、2023年2月2日付で取得しております。

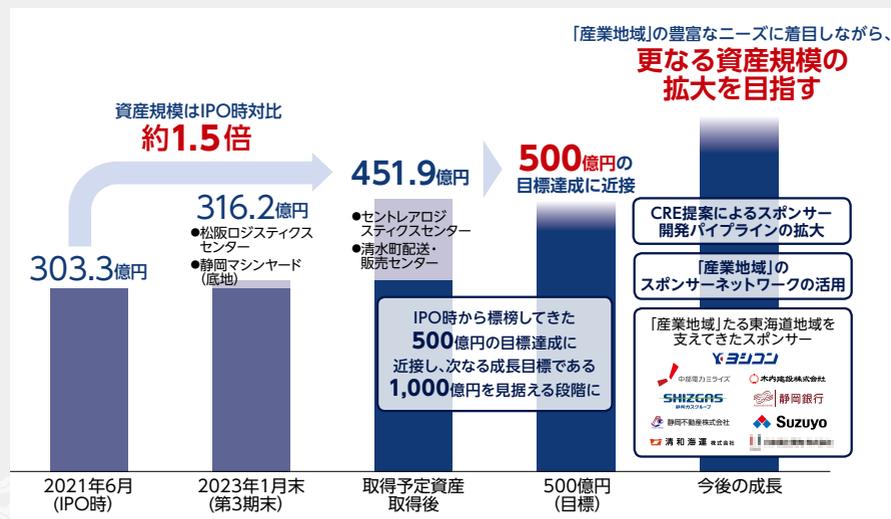
上場後初となる公募増資は、プレミアム増資となり、資産規模はIPO時対比で1.5倍に成長

2023年1月に上場後初となる公募増資を決議し、その調達資金でセントレアロジスティクスセンター（愛知県）を2023年2月に取得しております。また、2023年6月には清水町配送・販売センター（静岡県）を取得する予定です。なお、公募増資と並行して銀行からも資金調達しており、新たにSBI新生銀行及び三菱UFJ銀行からの借入れを実施しています。

今後も持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資を継続し、投資主価値の向上を目指していきます。

これまでの新規取得(予定)資産

第1期取得済資産 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 スポンサー開発 	第4期取得済資産 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 スポンサーブリッジ
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 	第4期取得予定資産 清水町配送・販売センター 生活インフラアセット その他 生活圏配送・販売型 スポンサー開発

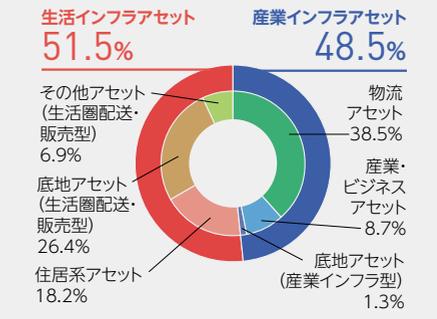
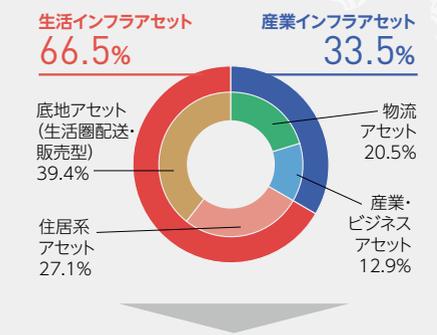


2021年6月(IPO時)	
取得価格合計	303.3億円
平均鑑定NOI利回り	5.6%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.9%
物流アセット資産規模(物流アセット比率)	62.3億円(20.5%)
産業インフラアセット比率	33.5%
物流・住居・底地比率	87.1%

新規取得資産取得後	
取得(予定)価格合計	451.9億円
平均鑑定NOI利回り	5.5%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.8%
物流アセット資産規模(物流アセット比率)	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)	48.5%(+15.0%)
物流・住居・底地比率	84.5%

(注)表及びグラフの数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

公募増資後のポートフォリオ構成の変化



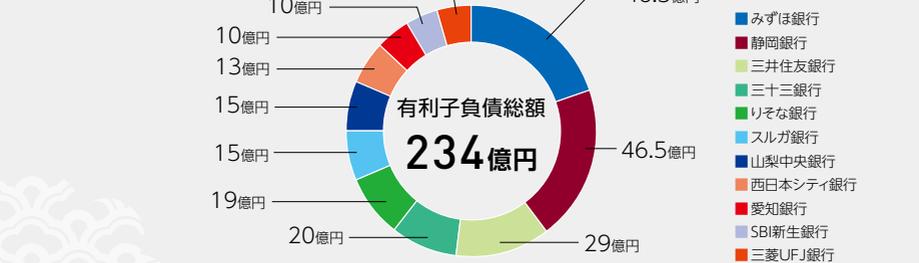
公募増資後の財務状況



(注1)「平均借入金金利」は、アップフロントフィンを勘案した各期末時点の数値を算出し、各有利子負債総額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総額に応じて加重平均して算出しています。

調達先の分散状況



(注)有利子負債については、小数点第1位以下を切り捨てて表示しています。

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	第2期	第3期
		自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
営業収益	(百万円)	1,343	1,116	1,147
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	1,343	1,116	1,143
営業費用	(百万円)	524	494	512
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	382	378	386
営業利益	(百万円)	819	622	635
経常利益	(百万円)	434	561	568
当期純利益	(百万円)	432	560	567
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	34,456 -	34,200 (△0.7)	35,019 (2.4)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	17,461 -	17,589 (0.7)	17,596 (0.0)
出資総額	(百万円)	17,028	17,028	17,028
発行済投資口の総口数	(口)	176,800	176,800	176,800
1口当たり純資産額	(円)	98,761	99,485	99,526
分配金総額	(百万円)	432	560	567
1口当たり分配金額	(円)	2,446	3,170	3,211
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,446	3,170	3,211
(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)	1.6 (3.3)	1.6 (3.3)
自己資本利益率 ^(注3) (年換算値) ^(注4)	(%)	5.0 (5.9)	3.2 (6.4)	3.2 (6.4)
自己資本比率 ^(注5) (対前期比)	(%)	50.7 -	51.4 (0.7)	50.2 (△1.2)
有利子負債額	(百万円)	15,950	15,600	16,350
有利子負債比率 ^(注6) (対前期比)	(%)	46.3 -	45.6 (△0.7)	46.7 (1.1)
配当性向 ^(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	9	9	10
総賃貸可能面積 ^(注8)	(㎡)	223,253.57	223,253.57	226,139.52
期末テナント数 ^(注9)	(件)	272	274	282
期末稼働率 ^(注10)	(%)	99.6	99.6	99.7
当期減価償却費	(百万円)	157	116	122
当期資本的支出額	(百万円)	34	36	103
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注11)	(百万円)	1,118	854	879

(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 / (当期総資産額 + 期末総資産額) × 2 × 100

(注3) 当期純利益 / (当期純資産額 + 期末純資産額) × 2 × 100

(注4) 第1期は1物件(丸の内エンブレコート)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)に基づき、第2期及び第3期は資産運用期間の日数に基づき、それぞれ年換算した数値を()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、いなほ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、各期末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、住居系アパー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、いなほ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」とは各期末日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(2023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。^(注)

(注)本投資法人は、2023年1月17日及び2023年1月25日開催の投資法人役員会にて新投資口の発行を決議しました。詳細は、後記「6. 決算後に生じた重要な事実 (A) 新投資口の発行」をご参照ください。

(2) 運用状況

本投資法人は、2022年11月に運用資産1物件(松阪ロジスティクスセンター)を取得し、当期末現在において、運用資産10物件(取得価格^(注1)合計31,622百万円)及び匿名組合出資持分1銘柄(出資額合計100百万円^(注2))を保有しています。

なお、当期末日現在における運用資産10物件の総賃貸可能面積は226,139.52㎡、総賃貸面積は225,427.89㎡、稼働率は99.7%でした。

(注1)「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は含みません。以下同じです。)を記載しています。

(注2)当該匿名組合出資持分は、セントレアロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を裏付としていますが、2023年2月2日付で本投資法人が当該信託受益権を取得したことに伴い、当該匿名組合出資持分は償還されています。

(3) 資金調達状況

(デット・ファイナンス)

当期においては、2022年11月に運用資産1物件(松阪ロジスティクスセンター)を取得し、これに伴う借入れ(750百万円)を行いました。

この結果、当期末(2023年1月31日)時点における借入金残高は16,350百万円となり、総資産のうち借入金占める割合(以下「LTV」といいます。)は46.7%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1,147百万円、営業利益635百万円、経常利益568百万円、当期純利益567百万円となりました。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567,704,800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3,211円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間における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)
2023年 2月 1日	公募増資	65,700	242,500	7,197,960	24,226,520	(注4)

(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」といいます。)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。

(注4) 本投資法人は、1口当たり発行価格113,880円(発行価額109,558円)にて、公募により新投資口発行を行いました。

【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	第2期	第3期
最高(円)	116,400	126,100	124,400
最低(円)	104,400	106,500	115,500

(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未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、第3期の1口当たりの分配金は3,211円となりました。

期 営業期間		第1期	第2期	第3期
		自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
当期末処分利益総額	(千円)	432,534	560,544	567,799
利益留保額	(千円)	81	88	94
金銭の分配金総額	(千円)	432,452	560,456	567,704
(1口当たり分配金)	(円)	2,446	3,170	3,211
うち利益分配金総額	(千円)	432,452	560,456	567,704
(1口当たり利益分配金)	(円)	2,446	3,170	3,211
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金)	(円)	-	-	-

(注)単位未満を切り捨てて記載しています。

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(2019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。)^(注3)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道地域への投資を中心に、東海道周辺地域にも投資をいくことで、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くことから、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、清和海運株式会社、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、借入れの変動・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

(A)新投資口の発行

本投資法人は2023年1月17日及び2023年1月25日開催の投資法人役員会の決議を経て、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2023年2月1日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は24,226百万円、発行済投資口の総口数は242,500口となりました。

公募による新投資口発行

(1) 発行新投資口数	65,700口
(2) 発行価格	1口当たり113,880円
(3) 発行価格の総額	7,481,916,000円
(4) 発行価額	1口当たり109,558円
(5) 発行価額の総額	7,197,960,600円
(6) 払込期日	2023年2月1日

(B)資産の取得

本投資法人は、2023年2月2日に1物件を取得し、また、2023年6月1日に1物件の取得を予定していません。

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	セントレアロジスティクスセンター
(3) 取得価格(注)	10,470百万円
(4) 取得日	2023年2月2日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注) 「取得価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産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。

(1) 取得予定資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	清水町配送・販売センター
(3) 取得予定価格(注1)	3,100百万円
(4) 取得予定日	2023年6月1日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産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) 清水町配送・販売センターは、本書の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を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。

(C)資金の借入れ及び借入金の期限前弁済

本投資法人は、前記「(B)資産の取得」に記載の「セントレアロジスティクスセンター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ(総額5,500百万円)を2023年2月2日に実行し、「清水町配送・販売センター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ(総額2,900百万円)の実行を2023年6月1日に予定しています。また、2023年2月2日に既存借入金1,350百万円の期限前弁済を行いました。

シリーズ5-A(短期借入金(消費税ローン))(注1)

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
(2) 借入金額	300百万円
(3) 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.200%を加えた利率(注2)
(4) 借入実行日	2023年2月2日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2024年1月31日(注3)
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日(注4)
(9) 担保	無担保・無保証

シリーズ5-B(長期借入金)(注1)

(1) 借入先	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する協調融資団(注5)
(2) 借入金額	5,200百万円
(3) 利率	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.700%を加えた利率(注2)
(4) 借入実行日	2023年2月2日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2028年1月31日(注3)
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日(注4)
(9) 担保	無担保・無保証

シリーズ5-C(長期借入金)(注1)

(1) 借入先	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する協調融資団(注5)
(2) 借入金額	2,700百万円
(3) 利率	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.700%を加えた利率(注2)
(4) 借入実行日	2023年6月1日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2028年1月31日(注3)
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年7月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日(注4)
(9) 担保	無担保・無保証

シリーズ5-D (短期借入金 (消費税ローン)) (注1)

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
(2) 借入金額	200百万円
(3) 利率	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.200%を加えた利率 (注2)
(4) 借入実行日	2023年6月1日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2024年5月31日 (注3)
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年6月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日 (注4)
(9) 担保	無担保・無保証

- (注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年以内の借入れをいい、「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。
- (注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日 (初回の利息計算期間については借入実行日) の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。
- (注3) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。
- (注4) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注5) 協調融資団は、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、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、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社三菱UFJ銀行により構成されています。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

		第1期 2022年1月31日	第2期 2022年7月31日	第3期 2023年1月31日
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	176,800	176,800	176,800
出資総額	(千円)	17,028,560	17,028,560	17,028,560
投資主数	(人)	9,290	9,303	9,685

2. 投資口に関する事項

2023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
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	18,353	10.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,041	7.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,498	3.6
福田大志	4,657	2.6
株式会社孫の手倶楽部	3,798	2.1
BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M I L M F E (常任 代理人株式会社三菱UFJ銀行)	2,255	1.2
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,940	1.0
JPモルガン証券株式会社	1,882	1.0
沼津信用金庫	1,556	0.8
合 計	72,340	40.9

- (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

2023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	1,200
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	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	-	7,275

- (注1) 執行役員は、2023年1月31日現在、本投資法人の投資口を自己の名義で2口所有しています。
- (注2) 監督役員は、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3) 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4) 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

2023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)	前期 2022年7月31日現在		当期 2023年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) ^(注3)	対総資産比率 (%) ^(注4)	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	2,340
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	1,190	3.5	1,181	3.4
		東海道周辺地域	-	-	-	-
不動産合計			3,531	10.3	4,244	12.1
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	8,488	24.8	8,489	24.2
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	19,566	57.2	19,563	55.9
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	信託不動産合計			28,055	82.0	28,052
投資有価証券 ^(注5)			102	0.3	102	0.3
預金等のその他資産			2,511	7.3	2,620	7.5
資産総額計			34,200	100.0	35,019	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送・販売を使用する底地及びそのアセットをいいます。
(注2) 「東海道地域」とは、静岡を核とする産業地域(静岡周辺、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、各期末日現在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。
(注5) 投資有価証券は、合同会社尾張2を営業者とする匿名組合出資持分です。当該匿名組合出資持分は、セントレアロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を裏付としていますが、2023年2月2日付で本投資法人が当該信託受益権を取得したことに伴い、当該匿名組合出資持分は償還されています。

	前期 2022年7月31日現在		当期 2023年1月31日現在	
	金額 (百万円) ^(注1)	対総資産比率 (%) ^(注2)	金額 (百万円) ^(注1)	対総資産比率 (%) ^(注2)
負債総額	16,611	48.6	17,423	49.8
純資産総額	17,589	51.4	17,596	50.2
資産総額	34,200	100.0	35,019	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、各期末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

2023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3)	対総賃貸 事業収入 比率 ^(注4) (%)	主たる用途
いなペロジスティクスセンター	6,268	105,914.86	105,914.86	100.0	非開示 (注5)	産業インフラアセット
松阪ロジスティクスセンター	726	3,014.40	3,014.40	100.0	非開示 (注5)	産業インフラアセット
ミッドビルディング四日市	1,609	3,842.47	3,581.34	93.2	6.3	産業インフラアセット
葵タワー	2,336	2,858.50	2,858.50	100.0	7.7	産業インフラアセット
静岡マシヤード(底地)	612	6,219.80	6,219.80	100.0	非開示 (注5)	産業インフラアセット
ロイヤルパークス千種	4,585	12,443.80	12,086.68	97.1	17.2	生活インフラアセット
丸の内エンブルコート	1,181	2,158.31	2,127.48	98.6	2.8	生活インフラアセット
エンブルエール草薙駅前	2,085	6,357.81	6,295.26	99.0	6.7	生活インフラアセット
エンブルエール草薙	791	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)	12,100	80,421.45	80,421.45	100.0	30.9	生活インフラアセット
合計	32,296	226,139.52	225,427.89	99.7	100.0	

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。
(注2) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、2023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。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エンドテナントと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、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で、葵タワー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、エンブルエール草薙駅前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。また、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。
(注3) 「稼働率」は、2023年1月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を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で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「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5) 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. 租入資産明細

(1) 不動産等租入資産明細

2023年1月31日現在における本投資法人の保有する不動産等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	6,870	6,268
松阪ロジスティクスセンター	三重県松阪市嬉野一志町字口山田957番地177	不動産	751	726
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	1,820	1,609
葵タワー	静岡県静岡市葵区紺屋町17番地1	不動産	2,590	2,336
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	723	612
ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市中区千種区千種二丁目23番6号	信託受益権	4,840	4,585
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	1,181
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	2,085
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	974	791
浜松プラザ(底地)	静岡県浜松市東区西町字堂光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ノ坪550番地1(管理棟)	信託受益権	12,500	12,100
合計			34,498	32,296

(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(復雑な場合に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、期末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。その後の改正を含みます。)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、記載未満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不動産等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2期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日				第3期 自 2022年8月1日 至 2023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 (期間中) (百万円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)	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 (期間中) (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5)	非開示 (注5)	2	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
松阪ロジスティクスセンター	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ミッドビルディング四日市	22	98.7	72	6.5	21	93.2	71	6.3
葵タワー	1	100.0	88	7.9	1	100.0	88	7.7
静岡マシヤード(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ロイヤルパークス千種	177	95.2	195	17.5	180	97.1	196	17.2
丸の内エンブルコート	62	93.8	31	2.9	65	98.6	32	2.8
エンブルエール草薙駅前	1	100.0	65	5.9	3	99.0	76	6.7
エンブルエール草薙	1	100.0	33	3.0	1	100.0	34	3.1
浜松プラザ(底地)	7	100.0	354	31.7	7	100.0	353	30.9
合計	274	99.6	1,116	100.0	282	99.7	1,143	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各期末時点のデータに基づき記載されています。「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、2023年1月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を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で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(注4) 「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5) 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。

(2)有価証券組入資産明細

2023年1月31日現在における本投資法人の保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1)(注2)	評価損益 (百万円)	備考
匿名組合 出資持分	合同会社尾張2を営業者 とする匿名組合出資持分	-	102	102	-	(注3)
合 計		-	102	102	-	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。

(注3) 運用資産は、「セントレアロジスティクスセンター」の不動産信託受益権です。なお、当該匿名組合出資持分は、当該信託受益権を裏付としていますが、2023年2月2日付で本投資法人が当該信託受益権を取得したことに伴い、当該匿名組合出資持分は償還されています。

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. 組入資産明細 (1)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2期		第3期	
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	
資産運用報酬 ^(注)	66,667		69,157	
資産保管手数料	1,210		1,435	
一般事務委託手数料	13,543		12,440	
役員報酬	2,400		2,400	
その他費用	31,720		40,329	
合 計	115,541		125,762	

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の運用資産等の帳簿価額に算入した物件等の取得に係る運用報酬分が第2期に1,000千円、第3期に6,920千円あります。

2. 借入状況

2023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	当期首残高 (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						
短期借入金	株式会社 みずほ銀行	2022年 11月1日	—	375	0.56773%	2023年 2月28日 (注2)	期限一括	(注3)	無担保・無保証						
	株式会社 静岡銀行		—	375											
	小 計		—	750											
長期借入金	株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	1,200	1,200	0.56548%	2024年 6月23日	期限一括	(注3)	無担保・無保証						
	株式会社 静岡銀行		1,200	1,200											
	株式会社 三井住友銀行		1,150	1,150											
	株式会社 三十三銀行		750	750											
	株式会社 愛知銀行		500	500											
	スルガ銀行 株式会社		500	500											
	株式会社 西日本シティ銀行		500	500											
	株式会社 山梨中央銀行		500	500											
	株式会社 りそな銀行		500	500											
	株式会社 みずほ銀行		800	800											
	株式会社 静岡銀行		800	800											
	株式会社 三井住友銀行		750	750											
	株式会社 三十三銀行		750	750											
	株式会社 愛知銀行		500	500											
	スルガ銀行 株式会社		500	500											
	株式会社 西日本シティ銀行		500	500											
	株式会社 山梨中央銀行		500	500											
	株式会社 りそな銀行		500	500											
	株式会社 みずほ銀行		2022年 1月31日	300						300	0.56232%	2023年 2月28日 (注2)	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		300	300											
株式会社 みずほ銀行	2022年 6月23日	1,300	1,300	0.26548%	2023年 6月23日	期限一括	(注4)	無担保・無保証							
株式会社 静岡銀行	1,300	1,300													
小 計		15,600	15,600												
合 計		15,600	16,350												

(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) 2023年2月2日付で期限前弁済をしています。

(注3) 資金使途は、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。

(注4) 資金使途は、借換資金です。

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)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
松阪ロジスティクスセンター	2022年11月1日	692	—	—	—	—
合 計	—	692	—	—	—	—

(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

(1) 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	松阪ロジスティクスセンター	2022年11月1日	不動産	692	749	2022年9月20日	株式会社 谷澤総合鑑定所
合 計	—	—	—	692	749	—	—

(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(売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、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」に基づき実施しています。

(2) 資産対応証券及びその他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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	86,871千円	ヨシコン株式会社	14,324千円	16.49%

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

該当事項はありません。

(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 88,198千円(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、2023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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び分配金に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に戻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おりません。

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

2022年10月28日に本投資法人の第2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は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	・原案のとおり承認可決されました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	・原案のとおり承認可決され、執行役員には江川洋一が選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	・原案のとおり承認可決され、補欠執行役員には加藤貴将が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	・原案のとおり承認可決され、監督役員には渡邊宏毅、林大樹の2名が選任されました。

(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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年12月23日	・第3期運用報酬に関する料率の設定	・東海reit・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。
2023年1月17日	・新投資口引受契約等の締結	・みずほ証券株式会社、大和証券株式会社、静銀ティーエム証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、株式会社SBI証券、岡三証券株式会社及び東海東京証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

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、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2022年 7月31日	当 期 2023年 1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	789,166	820,225
信託現金及び信託預金	1,260,256	1,290,598
営業未収入金	44,240	41,887
前払費用	50,433	46,687
未収消費税等	—	61,244
その他	30	452
流動資産合計	2,144,128	2,261,096
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,079,837	1,632,040
減価償却累計額	△36,514	△53,183
建物(純額)	1,043,323	1,578,857
構築物	4,492	64,437
減価償却累計額	△113	△408
構築物(純額)	4,379	64,029
工具、器具及び備品	1,404	1,404
減価償却累計額	△410	△564
工具、器具及び備品(純額)	994	840
土地	2,482,317	2,600,449
信託建物	7,868,786	7,942,499
減価償却累計額	△227,848	△326,934
信託建物(純額)	7,640,938	7,615,564
信託構築物	194,634	206,297
減価償却累計額	△7,874	△11,555
信託構築物(純額)	186,759	194,742
信託工具、器具及び備品	18,679	35,402
減価償却累計額	△1,658	△3,804
信託工具、器具及び備品(純額)	17,021	31,597
信託土地	18,134,097	18,134,097
有形固定資産合計	29,509,831	30,220,179
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	102,986
長期前払費用	54,498	46,113
差入敷金及び保証金	313,063	313,063
繰延税金資産	12	13
投資その他の資産合計	469,804	462,176
固定資産合計	32,056,180	32,758,899
資産合計	34,200,308	35,019,995

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2022年 7月31日	当 期 2023年 1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	66,649	132,724
短期借入金	—	750,000
1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000
未払金	82,815	88,520
未払法人税等	866	688
未払消費税等	41,318	6,886
未払費用	8,669	9,591
前受金	154,460	158,848
預り金	2,871	1,000
流動負債合計	3,557,652	4,348,260
固定負債		
長期借入金	12,400,000	12,400,000
預り敷金及び保証金	60,179	69,788
信託預り敷金及び保証金	593,371	605,588
固定負債合計	13,053,551	13,075,376
負債合計	16,611,203	17,423,636
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	560,544	567,799
剰余金合計	560,544	567,799
投資主資本合計	17,589,104	17,596,359
純資産合計	17,589,104	17,596,359
負債純資産合計	34,200,308	35,019,995

※1

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,089,647		1,120,985
その他賃貸事業収入	※1	26,444		22,557
受取配当金		504		3,783
営業収益合計		1,116,595		1,147,326
営業費用				
賃貸事業費用	※1	378,713		386,408
資産運用報酬		66,667		69,157
資産保管手数料		1,210		1,435
一般事務委託手数料		13,543		12,440
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		4,965		7,065
その他営業費用		26,755		33,264
営業費用合計		494,254		512,171
営業利益		622,340		635,155
営業外収益				
受取利息		8		9
還付加算金		47		-
営業外収益合計		56		9
営業外費用				
支払利息		45,458		47,041
融資関連費用		15,590		19,528
営業外費用合計		61,049		66,570
経常利益		561,348		568,595
税引前当期純利益		561,348		568,595
法人税、住民税及び事業税		867		885
法人税等調整額		17		△0
法人税等合計		885		884
当期純利益		560,462		567,710
前期繰越利益		81		88
当期末処分利益		560,544		567,799

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日(ご参考)

(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	剰余金合計		
当期首残高	17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094
当期変動額					
剰余金の配当	-	△432,452	△432,452	△432,452	△432,452
当期純利益	-	560,462	560,462	560,462	560,462
当期変動額合計	-	128,010	128,010	128,010	128,010
当期末残高	※1 17,028,560	560,544	560,544	17,589,104	17,589,104

当期 自 2022年8月1日 至 2023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	剰余金合計		
当期首残高	17,028,560	560,544	560,544	17,589,104	17,589,104
当期変動額					
剰余金の配当	-	△560,456	△560,456	△560,456	△560,456
当期純利益	-	567,710	567,710	567,710	567,710
当期変動額合計	-	7,254	7,254	7,254	7,254
当期末残高	※1 17,028,560	567,799	567,799	17,596,359	17,596,359

V 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 8年～65年 構築物 9年～65年 工具、器具及び備品 3年～6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 8年～65年 構築物 9年～65年 工具、器具及び備品 3年～6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人と顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,678千円です。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人と顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、602千円です。

	前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。

(会計方針の変更に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
1. 収益認識に関する会計基準等の適用	「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。	該当事項はありません。
2. 時価の算定に関する会計基準等の適用	「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。	

(重要な会計上の見積りに関する注記)

[固定資産の評価]

①当期の財務諸表に計上した金額

	前 期(ご参考)	当 期
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
減損損失	該当なし	該当なし
有形固定資産	29,509,831千円	30,220,179千円
無形固定資産	2,076,544千円	2,076,544千円

②識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定しています。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

(貸借対照表に関する注記)

	前 期(ご参考)	当 期
	2022年 7月31日	2023年 1月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前 期(ご参考)	当 期
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	764,797	794,631
地代収入	217,341	216,716
共益費収入	46,738	47,237
付帯施設収入	60,769	62,401
賃貸事業収入合計	1,089,647	1,120,985
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	14,516	17,735
その他賃貸収入	11,927	4,821
その他賃貸事業収入合計	26,444	22,557
不動産賃貸事業収益合計	1,116,091	1,143,543
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	58,243	67,399
プロパティ・マネジメント報酬	21,687	19,903
水道光熱費	22,480	28,041
支払地代	28,812	28,842
租税公課	88,875	88,853
修繕費	15,328	12,253
損害保険料	6,721	6,595
信託報酬	3,228	3,230
減価償却費	116,687	122,031
その他賃貸事業費用	16,649	9,258
不動産賃貸事業費用合計	378,713	386,408
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	737,378	757,134

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考)	当 期
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,800口	176,800口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考)	当 期
	2022年 7月31日	2023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)	(単位：千円)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	12	13
繰延税金資産合計	12	13
(繰延税金資産の純額)	12	13
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：%)	(単位：%)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.41	△31.41
その他	0.11	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16	0.16

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期(ご参考) 2022年 7月31日	当 期 2023年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日)(ご参考)

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は目的として、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。)等を使用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います。

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に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います。

(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、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

前期(2022年 7月 31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 ^(注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(2) 長期借入金	12,400,000	12,398,878	△1,121
負債合計	15,600,000	15,598,878	△1,121

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2019年7月4日)第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は102,230千円です。

(注3) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2022年 7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	3,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,800,000	-	5,600,000	-	-
合 計	3,200,000	6,800,000	-	5,600,000	-	-

当期(自 2022年8月1日 至 2023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が占める割合(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います。

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に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います。

(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、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものことから、記載を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期(2023年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 ^(注1)	差 額
(1)1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(2)長期借入金	12,400,000	12,397,650	△2,349
負債合計	15,600,000	15,597,650	△2,349

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内返済予定の長期借入金、(2)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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は102,986千円です。

(注3) 借入金の決算日後の返済予定額

当期(2023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	3,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,800,000	-	5,600,000	-	-
合 計	3,200,000	6,800,000	-	5,600,000	-	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)(ご参考)

本投資法人では、東海地域において産業インフラセット(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ます。)等の賃貸用の不動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	△75,820	31,586,375	33,725,000

(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、主な減少額は減価償却費(116,687千円)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。

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

本投資法人では、東海地域において産業インフラセット(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ます。)等の賃貸用の不動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	
31,586,375	710,347	32,296,723	34,498,000

(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、松阪ロジスティクスセンター(729,336千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(122,031千円)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)

前期(自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 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)
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	不動産業務 管理費の支払	5,040	営業未払金	924
				不動産の賃貸	153,798	営業未収入金	27,139
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社尾張2	特別目的会社	(所有) 3.3	匿名組合出資	100,000	投資有価証券	100,000

(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) 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。

当期(自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 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)
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	不動産業務 管理費の支払	14,324	営業未払金	2,629
				不動産の賃貸	88,198	営業未収入金	16,169
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社尾張2	特別目的会社	(所有) 3.3	匿名組合出資	-	投資有価証券	100,000

(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) 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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日		当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	
1口当たり純資産額	99,485円	1口当たり純資産額	99,526円
1口当たり当期純利益	3,170円	1口当たり当期純利益	3,211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(176,800口)で除することにより算定しています。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。		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(176,800口)で除することにより算定しています。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。

	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
当期純利益 (千円)	560,462	567,710
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)	560,462	567,710
期中平均投資口数 (口)	176,800	176,800

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
---	------------------------------------

該当事項はありません。

新投資口の発行
本投資法人は2023年1月17日及び2023年1月25日開催の投資法人役員会の決議を経て、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2023年2月1日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は24,226百万円、発行済投資口の総口数は242,500口となりました。

公募による新投資口発行

(1) 発行新投資口数	65,700口
(2) 発行価格	1口当たり113,880円
(3) 発行価格の総額	7,481,916,000円
(4) 発行価額	1口当たり109,558円
(5) 発行価額の総額	7,197,960,600円
(6) 払込期日	2023年2月1日

資産の取得

本投資法人は、2023年2月2日に1物件を取得し、また、2023年6月1日に1物件の取得を予定しています。

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	セントレアロジスティクスセンター
(3) 取得価格(注)	10,470百万円
(4) 取得日	2023年2月2日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注) 「取得価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産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は含まれません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(1) 取得予定資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	清水町配送・販売センター
(3) 取得予定価格(注1)	3,100百万円
(4) 取得予定日	2023年6月1日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産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は含まれません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 清水町配送・販売センターは、本書日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を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。

前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																																																						
	<p>資金の借入れ及び借入金の期限前弁済 本投資法人は、前記「資産の取得」に記載の「セントレアロジスティクスセンター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額5,500百万円）を2023年2月2日に実行し、「清水町配送・販売センター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額2,900百万円）の実行を2023年6月1日に予定しています。また、2023年2月2日に既存借入金1,350百万円の期限前弁済を行いました。</p> <p>シリーズ5-A（短期借入金（消費税ローン））（注1）</p> <table border="1"> <tr><td>(1) 借入先</td><td>株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行</td></tr> <tr><td>(2) 借入金額</td><td>300百万円</td></tr> <tr><td>(3) 利率</td><td>基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）</td></tr> <tr><td>(4) 借入実行日</td><td>2023年2月2日</td></tr> <tr><td>(5) 借入方法</td><td>上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結</td></tr> <tr><td>(6) 返済期日</td><td>2024年1月31日（注3）</td></tr> <tr><td>(7) 返済方法</td><td>期限一括弁済</td></tr> <tr><td>(8) 利払期日</td><td>2023年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）</td></tr> <tr><td>(9) 担保</td><td>無担保・無保証</td></tr> </table> <p>シリーズ5-B（長期借入金）（注1）</p> <table border="1"> <tr><td>(1) 借入先</td><td>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する協調融資団（注5）</td></tr> <tr><td>(2) 借入金額</td><td>5,200百万円</td></tr> <tr><td>(3) 利率</td><td>基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）</td></tr> <tr><td>(4) 借入実行日</td><td>2023年2月2日</td></tr> <tr><td>(5) 借入方法</td><td>上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結</td></tr> <tr><td>(6) 返済期日</td><td>2028年1月31日（注3）</td></tr> <tr><td>(7) 返済方法</td><td>期限一括弁済</td></tr> <tr><td>(8) 利払期日</td><td>2023年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）</td></tr> <tr><td>(9) 担保</td><td>無担保・無保証</td></tr> </table> <p>シリーズ5-C（長期借入金）（注1）</p> <table border="1"> <tr><td>(1) 借入先</td><td>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する協調融資団（注5）</td></tr> <tr><td>(2) 借入金額</td><td>2,700百万円</td></tr> <tr><td>(3) 利率</td><td>基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）</td></tr> <tr><td>(4) 借入実行日</td><td>2023年6月1日</td></tr> <tr><td>(5) 借入方法</td><td>上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結</td></tr> <tr><td>(6) 返済期日</td><td>2028年1月31日（注3）</td></tr> <tr><td>(7) 返済方法</td><td>期限一括弁済</td></tr> <tr><td>(8) 利払期日</td><td>2023年7月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）</td></tr> <tr><td>(9) 担保</td><td>無担保・無保証</td></tr> </table>	(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行	(2) 借入金額	300百万円	(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）	(4) 借入実行日	2023年2月2日	(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結	(6) 返済期日	2024年1月31日（注3）	(7) 返済方法	期限一括弁済	(8) 利払期日	2023年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）	(9) 担保	無担保・無保証	(1) 借入先	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する協調融資団（注5）	(2) 借入金額	5,200百万円	(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）	(4) 借入実行日	2023年2月2日	(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結	(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）	(7) 返済方法	期限一括弁済	(8) 利払期日	2023年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）	(9) 担保	無担保・無保証	(1) 借入先	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する協調融資団（注5）	(2) 借入金額	2,700百万円	(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）	(4) 借入実行日	2023年6月1日	(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結	(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）	(7) 返済方法	期限一括弁済	(8) 利払期日	2023年7月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）	(9) 担保	無担保・無保証
(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行																																																						
(2) 借入金額	300百万円																																																						
(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）																																																						
(4) 借入実行日	2023年2月2日																																																						
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結																																																						
(6) 返済期日	2024年1月31日（注3）																																																						
(7) 返済方法	期限一括弁済																																																						
(8) 利払期日	2023年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）																																																						
(9) 担保	無担保・無保証																																																						
(1) 借入先	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する協調融資団（注5）																																																						
(2) 借入金額	5,200百万円																																																						
(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）																																																						
(4) 借入実行日	2023年2月2日																																																						
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結																																																						
(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）																																																						
(7) 返済方法	期限一括弁済																																																						
(8) 利払期日	2023年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）																																																						
(9) 担保	無担保・無保証																																																						
(1) 借入先	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する協調融資団（注5）																																																						
(2) 借入金額	2,700百万円																																																						
(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）																																																						
(4) 借入実行日	2023年6月1日																																																						
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結																																																						
(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）																																																						
(7) 返済方法	期限一括弁済																																																						
(8) 利払期日	2023年7月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）																																																						
(9) 担保	無担保・無保証																																																						

前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																		
	<p>シリーズ5-D（短期借入金（消費税ローン））（注1）</p> <table border="1"> <tr><td>(1) 借入先</td><td>株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行</td></tr> <tr><td>(2) 借入金額</td><td>200百万円</td></tr> <tr><td>(3) 利率</td><td>基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）</td></tr> <tr><td>(4) 借入実行日</td><td>2023年6月1日</td></tr> <tr><td>(5) 借入方法</td><td>上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結</td></tr> <tr><td>(6) 返済期日</td><td>2024年5月31日（注3）</td></tr> <tr><td>(7) 返済方法</td><td>期限一括弁済</td></tr> <tr><td>(8) 利払期日</td><td>2023年6月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）</td></tr> <tr><td>(9) 担保</td><td>無担保・無保証</td></tr> </table> <p>(注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年以内の借入れをいい、「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。 (注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/rate/）でご確認いただけます。 (注3) 当該日が営業日以外の日に該当する場合は、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合は、直前の営業日とします。 (注4) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。 (注5) 協調融資団は、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、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、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社三菱UFJ銀行により構成されています。</p>	(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行	(2) 借入金額	200百万円	(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）	(4) 借入実行日	2023年6月1日	(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結	(6) 返済期日	2024年5月31日（注3）	(7) 返済方法	期限一括弁済	(8) 利払期日	2023年6月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）	(9) 担保	無担保・無保証
(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行																		
(2) 借入金額	200百万円																		
(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）																		
(4) 借入実行日	2023年6月1日																		
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結																		
(6) 返済期日	2024年5月31日（注3）																		
(7) 返済方法	期限一括弁済																		
(8) 利払期日	2023年6月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）																		
(9) 担保	無担保・無保証																		

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(収益認識に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日			当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日		
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)			1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)		
	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高		顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産売却収入	－	－	不動産売却収入	－	－
水道光熱費収入	14,516	14,516	水道光熱費収入	17,735	17,735
その他	－	1,102,078	その他	－	1,129,591
合計	14,516	1,116,595	合計	17,735	1,147,326
<small>(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。</small>			<small>(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。</small>		
2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。			2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。		
3. 当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報 ①契約資産及び契約負債の残高等 該当事項はありません。 ②残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。 なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含まれていません。			3. 当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報 ①契約資産及び契約負債の残高等 該当事項はありません。 ②残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。 なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含まれていません。		

	前 期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
Ⅰ. 当期末処分利益	560,544,609円	567,799,100円
Ⅱ. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	560,456,000円 (3,170円)	567,704,800円 (3,211円)
Ⅲ. 次期繰越利益	88,609円	94,300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います。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560,456,000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。	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います。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567,704,800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。

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年3月15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2022年8月1日から2023年1月31日までの第3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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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(ご参考)

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023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	561,348	568,595		
減価償却費	116,687	122,031		
受取利息	△8	△9		
支払利息	45,458	47,041		
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,029	2,353		
前払費用の増減額(△は増加)	△18,336	3,746		
未収消費税等の増減額(△は増加)	388,838	△61,244		
長期前払費用の増減額(△は増加)	△10,968	8,384		
営業未払金の増減額(△は減少)	△46,006	65,818		
未払金の増減額(△は減少)	△35,556	5,242		
未払消費税等の増減額(△は減少)	41,318	△34,432		
前受金の増減額(△は減少)	△868	4,387		
預り金の増減額(△は減少)	△17,067	△1,871		
その他	△476	△1,879		
小計	1,017,333	728,161		
利息の受取額	8	9		
利息の支払額	△45,048	△46,118		
法人税等の支払額	△1,831	△866		
営業活動によるキャッシュ・フロー	970,461	681,185		
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	△447	△730,280		
信託有形固定資産の取得による支出	△14,919	△101,841		
投資有価証券の取得による支出	△101,726	—		
投資有価証券の償還による収入	—	504		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,098	△706		
預り敷金及び保証金の受入による収入	270	10,315		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,865	△5,490		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,893	17,706		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△118,893	△809,792		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	—	750,000		
長期借入れによる収入	2,600,000	—		
長期借入金の返済による支出	△2,950,000	—		
分配金の支払額	△431,709	△559,992		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△781,709	190,007		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	69,858	61,400		
現金及び現金同等物の期首残高	1,979,564	2,049,423		
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,049,423	2,110,823		

(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)(ご参考)

	前 期		当 期	
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023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)(ご参考)

前 期		当 期	
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		自 2022年 8月 1日 至 2023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)	※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7月31日)		(2023年1月31日)	
現金及び預金	789,166	現金及び預金	820,225
信託現金及び信託預金	1,260,256	信託現金及び信託預金	1,290,598
現金及び現金同等物	2,049,423	現金及び現金同等物	2,110,823

投資主インフォメーション

■ 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

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。



IRカレンダー

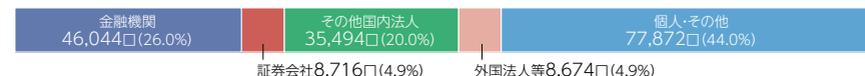


投資主メモ

決算期日	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 (9,685名)



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。