



東海道五十三次 藤沢

第7期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

2024年8月1日～2025年1月31日

東京都千代田区大手町二丁目2番1号 <https://www.tokaido-reit.co.jp/> 証券コード:2989

東海道リート投資法人

第7期（2025年1月期）
確定分配金

3,335円

第8期（2025年7月期）
予想分配金

3,299円

第9期（2026年1月期）
予想分配金

3,306円

Overview

第7期（2025年1月期） 決算ハイライト

営業収益 2,009百万円

資産規模 545億円

営業利益 1,093百万円

期末稼働率 99.7%

経常利益 929百万円

保有物件数 23物件

当期純利益 928百万円

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へ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7期（2024年8月1日～2025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。

2024年12月にAIG京都ビルを取得、2025年1月には3年連続の公募増資を決議し、エクイティ資金を約40億円調達しております。調達したエクイティ資金を基に産業インフラセットであるみよしインダストリアルセンター（底地）並びに開成町インダストリアルセンター（底地）及び生活インフラセット4物件を取得し、2025年2月に資産規模は約614億円に拡大し、IPO時に目標としていた資産規模500億円から更なる成長を達成することができ、中長期2,000億円の目標に向かい着実な成長を実行しています。

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へ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

加藤 貴将

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	38
		VII. 監査報告書	39
		VIII. キャッシュ・フロー計算書（ご参考）	42



有利子負債総額 **289.5** 億円

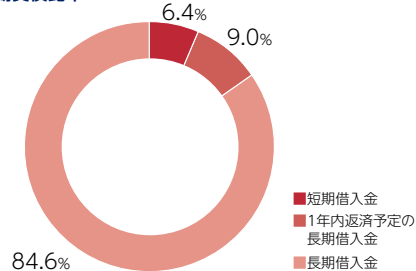
LTV(有利子負債比率) **48.1** %

平均借入金金利(注1) **1.34** %

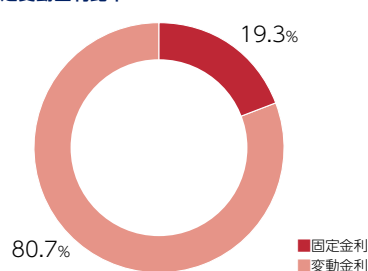
平均残存年数(注2) **2.0** 年

(注1)「平均借入金金利」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。

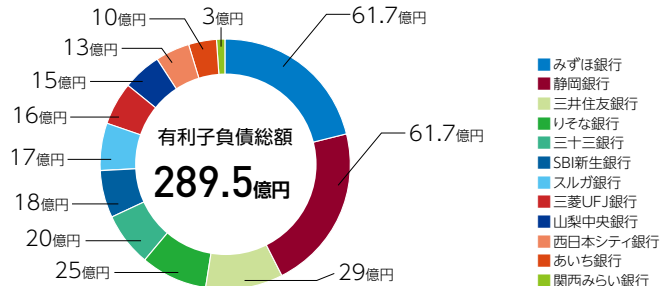
長期負債比率



固定変動金利比率

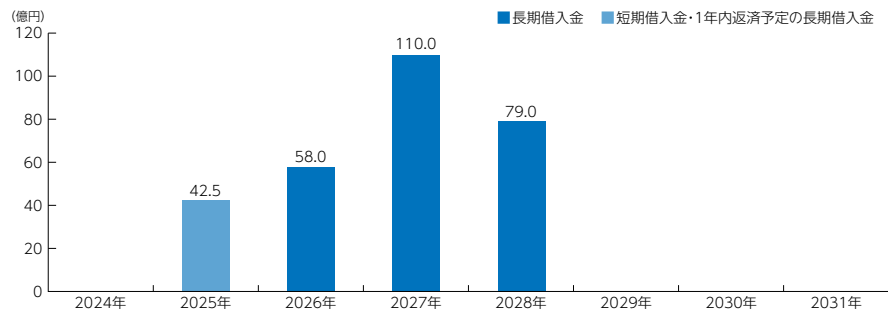


調達先の分散状況



(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)

545.1 億円

鑑定評価額

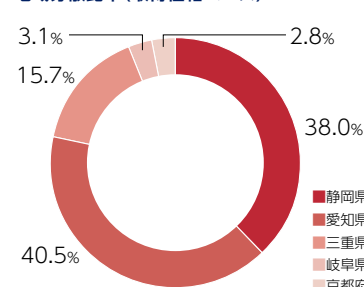
604.3 億円

含み益(率)(注)

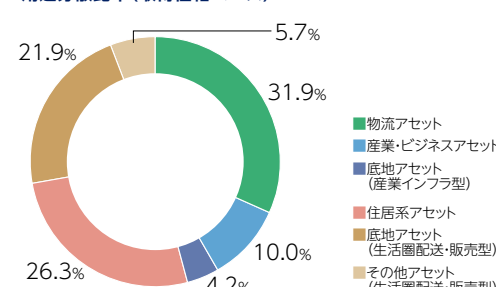
59.2 億円(10.9%)

(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)

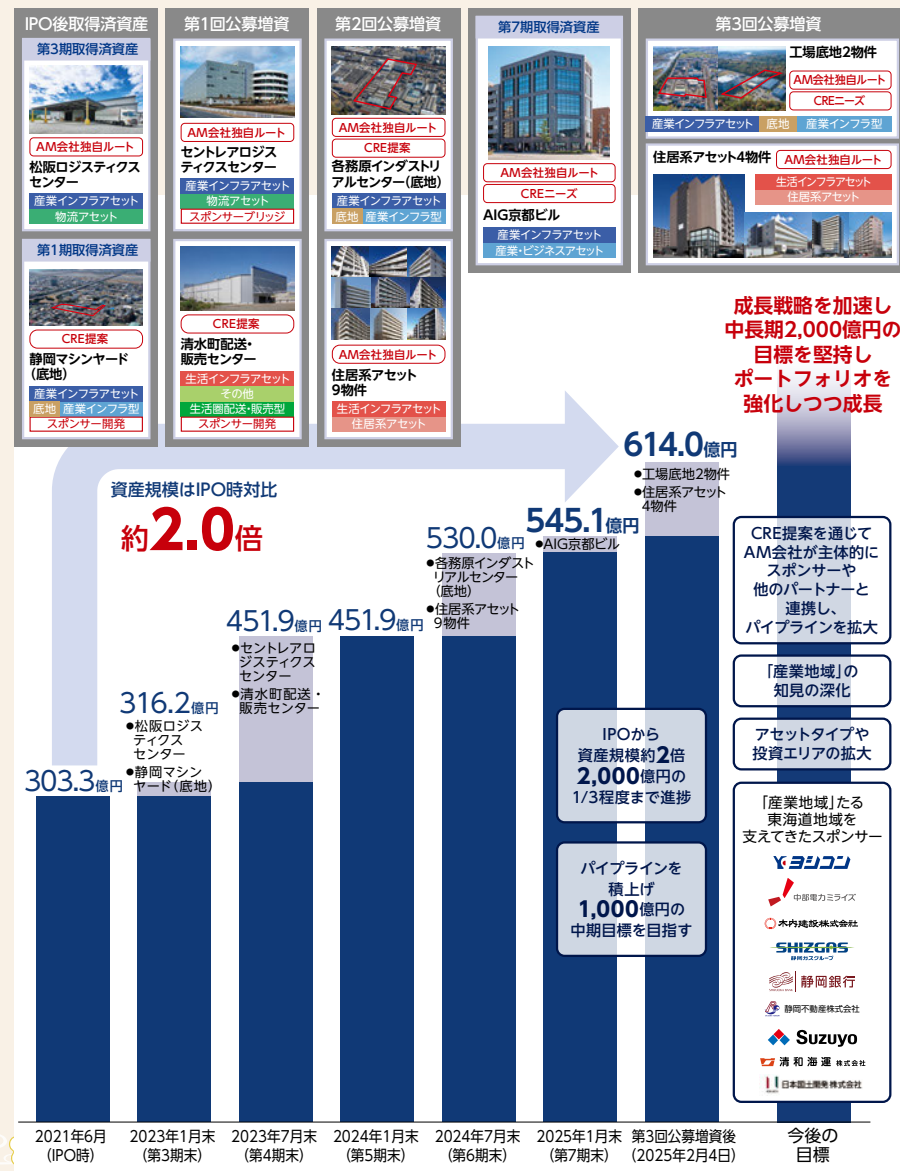


物件 番号	物件名	用途		エリア	取得価格		鑑定評価額 (百万円)		
		大分類	小分類		価格(百万円)	投資比率(%)			
LO-1	いなペロジスティクスセンター	産業インフラ アセット	物流アセット	三重	6,230	11.4	7,880		
LO-2	松阪ロジスティクスセンター			三重	692	1.3	756		
LO-3	セントレアロジスティクスセンター			愛知	10,470	19.2	11,700		
OF-1	ミッドビルディング四日市		産業・ビジネス アセット	三重	1,620	3.0	1,840		
OF-2	葵タワー			静岡	2,300	4.2	2,470		
OF-3	AIG京都ビル			京都	1,510	2.8	1,530		
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	1.1	727		
IL-2	各務原インダストリアルセンター(底地)			その他	1,688	3.1	1,790		
小計					25,110	46.1	28,693		
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	8.1	4,810		
RE-2	丸の内エンブルコート			愛知	1,080	2.0	1,200		
RE-3	エンブルエール草薙駅前			静岡	2,000	3.7	2,190		
RE-4	エンブルエール草薙			静岡	750	1.4	1,010		
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟			愛知	683	1.3	778		
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央			愛知	500	0.9	520		
RE-7	プレミアムキャッスル豊山			愛知	510	0.9	553		
RE-8	ソシオ刈谷今岡町			愛知	1,134	2.1	1,180		
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城			愛知	510	0.9	534		
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海			愛知	655	1.2	716		
RE-11	プレミアムキャッスル有松			愛知	565	1.0	586		
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞			愛知	1,020	1.9	1,140		
RE-13	プレミアムキャッスル瑞晴光イースト・ウエスト			愛知	544	1.0	626		
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	21.9	12,500			
RT-1	清水町配送・販売センター	その他アセット (生活圏配送・販売型)	静岡	3,100	5.7	3,400			
小計					29,401	53.9	31,743		
ポートフォリオ合計				—	—	—	54,511	100.0	60,436



3年連続の公募増資を実施。中長期2,000億円

3年連続の公募増資を実施し、産業インフラアセット2物件及び生活インフラアセット4物件を取得。
500億円から更なる成長を達成し、中長期2,000億円の目標に向かい着実な成長を目指します。

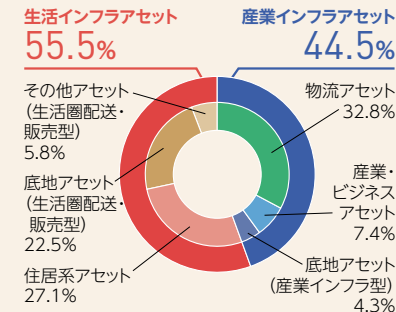


の目標に向かい着実な成長を実行

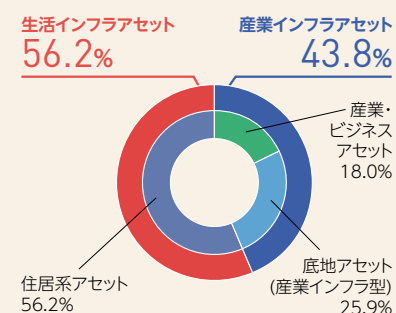
資産規模は上場時の約2.0倍である約614億円に拡大しました。上場時から標榜してきた資産規模

第3回公募増資後のポートフォリオ構成の変化

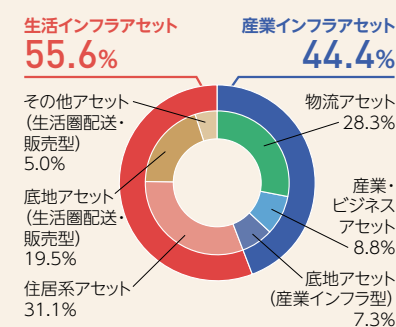
	2024年7月末(第6期末)
取得価格合計	530.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.6%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	143.5億円 (27.1%)
インフレ対応アセット比率	98.7%
インフレ追従アセット比率	94.4%
インフレ選好アセット比率	41.6%



	新規取得資産
取得価格合計	84.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.1%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.7%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	47.2億円 (56.2%)
インフレ対応アセット比率	93.1%
インフレ追従アセット比率	93.1%
インフレ選好アセット比率	61.4%



	第3回公募増資後 (2025年2月4日)
取得価格合計	614.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.7%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	190.7億円 (31.1%)
インフレ対応アセット比率	97.9%
インフレ追従アセット比率	94.2%
インフレ選好アセット比率	44.3%



(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。

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		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間		自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
営業収益	(百万円)	1,147	1,616	1,640	1,900	2,009
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	1,143	1,616	1,640	1,900	2,009
営業費用	(百万円)	512	650	691	801	916
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	386	489	519	618	718
営業利益	(百万円)	635	966	949	1,098	1,093
経常利益	(百万円)	568	811	813	915	929
当期純利益	(百万円)	567	810	812	914	928
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	35,019 (2.4)	50,037 (42.9)	49,607 (△0.9)	58,257 (17.4)	60,177 (3.3)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	17,596 (0.0)	25,036 (42.3)	25,039 (0.0)	29,338 (17.2)	29,353 (0.0)
出資総額	(百万円)	17,028	24,226	24,226	28,424	28,424
発行済投資口の総口数	(口)	176,800	242,500	242,500	278,400	278,400
1口当たり純資産額	(円)	99,526	103,245	103,254	105,383	105,434
分配金総額	(百万円)	567	810	812	914	928
1口当たり分配金額	(円)	3,211	3,342	3,351	3,284	3,335
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,211	3,342	3,351	3,284	3,335
(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)	(%)	1.6 (3.3)	1.9 (3.8)	1.6 (3.2)	1.7 (3.4)	1.6 (3.1)
自己資本利益率 ^(注3) (年換算値) ^(注4)	(%)	3.2 (6.4)	3.8 (7.7)	3.2 (6.4)	3.4 (6.7)	3.2 (6.3)
自己資本比率 ^(注5) (対前期比)	(%)	50.2 (△1.2)	50.0 (△0.2)	50.5 (0.5)	50.4 (△0.1)	48.8 (△1.6)
有利子負債額	(百万円)	16,350	23,400	22,900	27,300	28,950
有利子負債比率 ^(注6) (対前期比)	(%)	46.7 (1.1)	46.8 (0.1)	46.2 (△0.6)	46.9 (0.7)	48.1 (1.2)
配当性向 ^(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	10	12	12	22	23
総賃貸可能面積 ^(注8)	(㎡)	226,139.52	298,768.13	298,768.13	345,311.75	347,973.51
期末テナント数 ^(注9)	(件)	282	292	287	659	681
期末稼働率 ^(注10)	(%)	99.7	99.2	99.6	99.5	99.7
当期減価償却費	(百万円)	122	162	172	205	211
当期資本的支出額	(百万円)	103	178	165	159	191
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注11)	(百万円)	879	1,289	1,293	1,487	1,502

(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か月間です。

(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) 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、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）。

2023年7月期においては、2023年2月1日を払込期日として公募により新投資口（65,700口）の発行を実施しました。

また、2024年7月期においては、2024年2月1日を払込期日として公募により新投資口（35,900口）の発行を実施しました。

これらの結果、当期末(2025年1月31日)現在における発行済投資口の総口数は、278,400口となっています。

(2)運用状況

本投資法人は、2024年12月に運用資産1物件（AIG京都ビル）を取得し、当期末現在において、運用資産23物件（取得価格^(注) 合計54,511百万円）を保有しています。

なお、当期末日現在における運用資産23物件の総賃貸可能面積は347,973.51㎡、総賃貸面積は346,774.97㎡、稼働率は99.7%でした。

(注)「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は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)資金調達の状況

(エクイティ・ファイナンス)

該当事項はありません。

(デット・ファイナンス)

当期においては、2024年12月に運用資産1物件（AIG京都ビル）を取得し、これに伴う借入れ（1,650百万円）及び2025年1月に既存借入金の借換え（200百万円）を行いました。

この結果、当期末（2025年1月31日）時点における借入金残高は28,950百万円となり、総資産のうち借入金占める割合（以下「LTV」といいます。）は48.1%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2,009百万円、営業利益1,093百万円、経常利益929百万円、当期純利益928百万円となりました。分配金については、本投資法人の定める配分方針（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末処分利益の全額である928,464,000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3,335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)
2024年 2 月 1 日	公募増資	35,900	278,400	4,197,894	28,424,415	(注5)

(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。

(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の発行を行いました。

(注5) 本投資法人は、1口当たり発行価格121,546円(発行価額116,933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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
最高(円)	124,400	128,200	129,800	132,900	118,800
最低(円)	115,500	111,500	118,500	118,000	102,300

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、第7期の1口当たりの分配金は3,335円となりました。

期 営業期間	第3期		第4期		第5期		第6期		第7期	
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
当期末処分利益総額	(千円)	567,799	810,466	812,717	914,422	928,631				
利益留保額	(千円)	94	31	100	156	167				
金銭の分配金総額	(千円)	567,704	810,435	812,617	914,265	928,464				
(1口当たり分配金)	(円)	3,211	3,342	3,351	3,284	3,335				
うち利益分配金総額	(千円)	567,704	810,435	812,617	914,265	928,464				
(1口当たり利益分配金)	(円)	3,211	3,342	3,351	3,284	3,335				
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、日本のGDPのうち60%以上（2020年時点）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拡がる地域、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)への重点投資を基軸としながら、世界有数の経済規模（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：本内建設株式会社、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：本内建設株式会社、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を行うものとします。そして、借入については、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

(1)新投資口の発行

本投資法人は2025年1月14日及び2025年1月21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、2025年2月3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32,130百万円、発行済投資口の総口数は316,883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	38,483口
② 発行価格	1口当たり100,103円
③ 発行価格の総額	3,852,263,749円
④ 発行価額	1口当たり96,304円
⑤ 発行価額の総額	3,706,066,832円
⑥ 払込期日	2025年2月3日

(2)資産の取得

本投資法人は、2025年2月4日付で以下の国内不動産及び国内不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
IL-3	みよしインダストリアルセンター（底地）	愛知県みよし市	580	620
IL-4	開成町インダストリアルセンター（底地）	神奈川県足柄上郡開成町	1,595	1,630
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	愛知県刈谷市	2,080	2,100
RE-15	エンブルエール常滑新開町	愛知県常滑市	1,070	1,090
RE-16	四日市エンブルコート	三重県四日市市	670	677
RE-17	古出来エンブルコート	愛知県名古屋	900	908
合計			6,895	7,025

(注1) 「取得価格」は、上記資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の売代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「鑑定評価額」は、2024年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記6物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所に委託しています。

(3)資金の借入れ

本投資法人は、前記「（2）資産の取得」に記載の「みよしインダストリアルセンター（底地）」他計6物件の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額3,741百万円）を2025年2月4日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
長期 借入金	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3)	436	基準金利 +0.45 (注4)	2025年 2月4日	2027年 7月30日	期限一括 弁済	無担保・ 無保証
長期 借入金	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)	650	1.50454	2025年 2月4日	2027年 7月30日		
長期 借入金	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6)	286	1.50454	2025年 2月4日	2027年 7月30日		
長期 借入金	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7)	700	基準金利 +0.60 (注4)	2025年 2月4日	2029年 1月31日		
長期 借入金	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8)	1,194	1.72625	2025年 2月4日	2029年 1月31日		
長期 借入金	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6)	475	1.72625	2025年 2月4日	2029年 1月31日		

(注1) 「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。
(注2) 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3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されており、リードアレンジャーである株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行は参加していません。
(注4) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。また、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。なお、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/>）で確認いただけます。
(注5) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されており、リードアレンジャーである株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行は参加していません。
(注6) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行により構成されており、リードアレンジャーである株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行は参加していません。
(注7) 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、株式会社りそな銀行及び株式会社SBI新生銀行により構成されています。
(注8) 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及び株式会社SBI新生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3期 2023年1月31日	第4期 2023年7月31日	第5期 2024年1月31日	第6期 2024年7月31日	第7期 2025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	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	176,800	242,500	242,500	278,400	278,400
出資総額	(千円)	17,028,560	24,226,520	24,226,520	28,424,415	28,424,415
投資主数	(人)	9,685	12,584	13,046	14,770	16,223

2. 投資口に関する事項

2025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)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,483	12.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,857	7.8
ヨシコン株式会社	20,582	7.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,525	4.1
株式会社孫の手倶楽部	5,857	2.1
福田大志	4,657	1.6
沼津信用金庫	1,979	0.7
BNP PARIBAS SINGAPORE /25/JASDEC/UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED (常任代理人香港上海銀行東京支店)	1,700	0.6
富士伊豆農業協同組合	1,400	0.5
中澤春雄	1,352	0.4
合 計	106,392	38.2

(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

2025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) ^(注3)
執行役員	加藤 貴将 ^(注1)	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 ^(注2)	鳥飼総合法律事務所 学校法人城西大学 非常勤講師	1,200
監督役員	林 大樹 ^(注2)	ALBA税理士法人 代表社員 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 株式会社堀田工務店 代表取締役	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人 ^(注4) ^(注5)	—	9,840 ^(注6)

(注1) 執行役員は、2025年1月31日現在、本投資法人の投資口を自己の名義で11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します。
(注5) 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項
本投資法人の会計監査人は、2023年12月26日付で、金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止3か月（2024年1月1日から同年3月31日まで）、ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規締結を除きます）の処分を受けました。
(注6) 会計監査人の報酬には、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項以外の業務に係る報酬（1,200千円）が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025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
一般事務受託者(投資口を引き受ける者の募集に関する事務) ^(注)	みずほ証券株式会社、大和証券株式会社、静銀ディーエム証券株式会社、SMB C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

(注) 2025年2月3日付で新投資口の払込みが完了したことに伴い、当該一般事務受託者に対する一般事務の委託は終了しています。

■ 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 2024年 7月31日現在		当 期 2025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	3,038	5.2	4,619	7.7
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	1,902	3.3	1,899	3.2
		東海道周辺地域	—	—	—	—
不動産合計			4,940	8.5	6,519	10.8
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	21,214	36.4	21,276	35.4
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	28,538	49.0	28,466	47.3
		東海道周辺地域	—	—	—	—
信託不動産合計			49,753	85.4	49,743	82.7
預金等のその他資産			3,563	6.1	3,914	6.5
資産総額計			58,257	100.0	60,177	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途とする底地をいい、「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、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。また、建設仮勘定は不動産合計に含めていません。

(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位を四捨五入して記載しています。

	前 期 2024年 7月31日現在		当 期 2025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	28,918	49.6	30,824	51.2
純資産総額	29,338	50.4	29,353	48.8
資産総額	58,257	100.0	60,177	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位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

2025年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）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
浜松プラザ(底地)	12,220	80,421.45	80,421.45	100.0	17.7	生活インフラアセット
セントレアロジスティクスセンター	10,881	64,468.95	63,950.26	99.2	20.5	産業インフラアセット
いなペロジスティクスセンター	6,330	105,914.86	105,914.86	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	4,508	12,443.80	12,095.37	97.2	9.9	生活インフラアセット
清水町配送・販売センター	3,105	8,895.08	8,895.08	100.0	非開示 (注5)	生活インフラアセット
葵タワー	2,319	2,858.50	2,858.50	100.0	4.4	産業インフラアセット
エンブルエール草薙駅前	2,019	6,357.81	6,295.26	99.0	3.8	生活インフラアセット
各務原インダストリアルセンター(底地)	1,818	30,728.00	30,728.00	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	1,633	3,856.44	3,856.44	100.0	3.7	産業インフラアセット
AIG京都ビル	1,590	2,661.76	2,661.76	100.0	0.6	産業インフラアセット
合 計	46,428	318,606.65	317,676.98	99.7	84.2	

(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。また、建設仮勘定は含めていません。

(注2) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、2025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。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、本投資法人又は信託受託者とはセントレアロジスティクスセンターについては賃料固定型マスターリース契約、ロイヤルパークス千種、清水町配送・販売センター、エンブルエール草薙駅前、ミッドビルディング四日市及びソシオ刈谷今岡町についてはバス・スルー型マスターリース契約が締結されており、セントレアロジスティクスセンターについては、信託受託者と本投資法人の間でバス・スルー型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、2025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賃貸可能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. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2025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	7,880	6,330
松阪ロジスティクスセンター	三重県松阪市娘野一志町字口山田957番地177	不動産	756	709
セントレアロジスティクスセンター	愛知県常滑市セントレア四丁目11番地3	信託受益権	11,700	10,881
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	1,840	1,633
葵タワー	静岡県静岡市葵区紺屋町17番地1	不動産	2,470	2,319
AIG京都ビル	京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478番地	不動産	1,530	1,590
静岡マシナード(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	727	612
各務原インダストリアルセンター(底地)	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目1番	信託受益権	1,790	1,818
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	4,810	4,508
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	1,200	1,146
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	2,190	2,019
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	1,010	764
ソシオ安城東栄町B棟	愛知県安城市東栄町五丁目13番地5	不動産	778	753
プレミアムキャッスル小牧中央	愛知県小牧市中央一丁目400番地1	信託受益権	520	550
プレミアムキャッスル豊山	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字富士176番地	信託受益権	553	551
ソシオ刈谷今岡町	愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地1	信託受益権	1,180	1,201
プレミアムキャッスル三河安城	愛知県安城市三河安城町二丁目11番地4	信託受益権	534	550
プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋市長区鳴海町字母呂後4番地	信託受益権	716	704
プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋市長区鳴海町字姥子山21番地351	信託受益権	586	618
プレミアムキャッスル鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目11番6号	信託受益権	1,140	1,088
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	愛知県名古屋市長区下飯田町一丁目42番地	信託受益権	626	583
浜松プラザ(底地)	静岡県浜松市中央区上西町字堂光1020番地1(赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 静岡県浜松市中央区原島町字中ノ坪550番地1(管理棟)	信託受益権	12,500	12,220
清水町配送・販売センター	静岡県駿東郡清水町伏見字根岸191番地1	信託受益権	3,400	3,105
合 計			60,436	56,262

(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。また、建設仮勘定は含めていません。

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6期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日				第7期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (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 (期末時点) (%) (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)	1	100.0	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)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
セントレアロジスティクス センター	15	99.3	385	20.3	15	99.2	412	20.5
ミッドビルディング四日市	20	100.0	72	3.8	20	100.0	73	3.7
葵タワー	1	100.0	90	4.8	1	100.0	88	4.4
AIG京都ビル	—	—	—	—	11	100.0	12	0.6
静岡マシナード(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)
各務原インダストリアル センター (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	174	94.6	202	10.6	179	97.2	199	9.9
丸の内エンブルコート	66	100.0	31	1.6	64	96.9	33	1.6
エンブルエール草薺駅前	3	99.0	76	4.0	3	99.0	76	3.8
エンブルエール草薺	1	100.0	34	1.8	1	100.0	34	1.7
ソシオ安城東栄町B棟	89	100.0	25	1.3	89	100.0	25	1.3
プレミアムキャッスル小牧中央	43	97.8	17	0.9	43	97.8	17	0.9
プレミアムキャッスル豊山	52	96.0	19	1.0	54	100.0	20	1.0
ソシオ刈谷今岡町	1	100.0	34	1.8	1	100.0	34	1.7
プレミアムキャッスル三河安城	2	100.0	17	0.9	2	100.0	17	0.9
プレミアムキャッスル鳴海	49	98.2	22	1.2	50	100.0	23	1.2
プレミアムキャッスル有松	40	89.8	18	1.0	44	98.0	18	0.9
プレミアムキャッスル鶴舞	58	91.9	31	1.7	59	93.4	32	1.6
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	32	97.5	18	1.0	33	100.0	19	1.0
浜松プラザ(底地)	7	100.0	353	18.6	7	100.0	355	17.7
清水町配送・販売センター	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)
合 計	659	99.5	1,900	100.0	681	99.7	2,009	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。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、「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借に係るテナントを含みません。

(注2) 「稼働率」は、各期末時点における、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、記載未済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

該当事項はありません。

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

保有資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

なお、下表の工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	トイレ・給湯室改修工事 (3F、4F、5F)	自 2025年 2 月 至 2025年 7 月	45	—	—
ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	専有部（貸室）照明LED化工事	自 2025年 8 月 至 2026年 1 月	19	—	—
ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	トイレ・給湯室改修工事 (1F、2F)	自 2025年 8 月 至 2026年 1 月	30	—	—

2. 期中の資本的支出

保有資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は191百万円であり、費用に区分された修繕費22百万円と合わせ、213百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期間	工事金額(百万円)
ミッドビルディング四日市	三重県四日市市	トイレ給湯器改修工事 (第1期 6F、7F、8F)	自 2024年10月 至 2025年 1 月	43
その他の資本的支出				147
合 計				191

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6期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	第7期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
資産運用報酬 ^(注)	114,807	116,694
資産保管手数料	2,129	2,406
一般事務委託手数料	15,214	20,623
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	48,925	56,297
合 計	183,477	198,421

(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6期に78,090千円、第7期に15,100千円あります。

2. 借入状況

2025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	2024年 2月2日	100	—	0.53842%	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		100	—					
	株式会社 みずほ銀行	2024年 12月19日	—	825	0.92376%	2025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		—	825					
	株式会社 みずほ銀行	2025年 1月31日	—	100	0.79182%	2026年 1月30日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		—	100					
	小 計		200	1,850					
長期借入金	株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	800	800	0.76038%	2026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		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 あいち銀行		500	500					
	スルガ銀行		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	2023年 2月2日	700	700	1.10490%	2028年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		700	700					
	株式会社 三井住友銀行		700	700					
	株式会社 三十三銀行		300	300					
	スルガ銀行		300	300					
	株式会社 西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社 山梨中央銀行		300	300					
	株式会社 りそな銀行		600	600					
	株式会社 SBI新生銀行		700	700					
	株式会社 三菱UFJ銀行		700	700					

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
長期借入金	株式会社 みずほ銀行	2023年 6月1日	400	400	1.10490%	2028年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		400	400					
	株式会社 三井住友銀行		300	300					
	株式会社 三十三銀行		200	200					
	スルガ銀行		200	200					
	株式会社 西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社 山梨中央銀行		200	200					
	株式会社 りそな銀行		300	300					
	株式会社 SBI新生銀行		300	300					
	株式会社 三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社 みずほ銀行	2023年 6月23日	1,300	1,300	0.71667%	2025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		1,300	1,300					
	株式会社 みずほ銀行	2024年 1月31日	685	685	0.90490%	2027年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		685	685					
	株式会社 三井住友銀行		680	680					
	株式会社 三十三銀行		450	450					
	株式会社 あいち銀行		300	300					
	スルガ銀行		300	300					
	株式会社 西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社 山梨中央銀行		300	300					
	株式会社 りそな銀行		300	300					
	株式会社 みずほ銀行	2024年 6月24日	515	515	0.91667%	2027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		515	515					
	株式会社 三井住友銀行		470	470					
	株式会社 三十三銀行		300	300					
	株式会社 あいち銀行		200	200					
	スルガ銀行		200	200					
	株式会社 西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社 山梨中央銀行		200	200					
	株式会社 りそな銀行		200	200					

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
長期 借入 金	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月2日	400	400	0.90490%	2027年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		400	400					
	株式会社 りそな銀行		300	300					
	株式会社 SBI新生銀行		350	350					
	株式会社 三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社 関西みらい銀行		150	150					
	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月2日	450	450	0.96667%	2027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		450	450					
	スルガ銀行 株式会社		200	200					
	株式会社 りそな銀行		300	300					
	株式会社 SBI新生銀行		450	450					
	株式会社 三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社 関西みらい銀行		150	150					
	小 計		27,100	27,100					
	合 計		27,300	28,950					

(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、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3) 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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
AIG京都ビル	2024年12月19日	1,510	—	—	—	—
合 計	—	1,510	—	—	—	—

(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	AIG京都ビル	2024年12月19日	不動産	1,510	1,520	2024年11月30日	大和不動産鑑定 株式会社
合 計	—	—	—	1,510	1,520	—	—

(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	201,308千円	ヨシコン株式会社	16,866千円	8.4%

(3)その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社YCK 14,800千円(修繕工事等)

(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、2025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、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、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

本投資法人の資産運用会社（東海道リート・マネジメント株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

(1)取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
2024年2月1日(注)	830	－	830
累計	830	－	830

(注) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり121,546円にて取得しました。

(2)保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	総発行済口数 に対する比率 (%)(注2)
第6期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	830	99,019	0.3
第7期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	830	85,739	0.3

(注1) 「期末保有総額」は、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各期末日の終値により算出しています。

(注2) 「総発行済口数に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■その他

1. お知らせ

(1)投資主総会

2024年10月30日に本投資法人の第3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、執行役員には加藤貴将が選任されました。
第3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
2024年12月17日	・資産運用委託契約書変更覚書の締結	・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ついて、規約一部変更等に伴う変更の覚書を締結しました。
2025年1月14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、SMB C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。
2025年1月14日	・第7期、第8期運用報酬に関する料率の設定	・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います。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2024年 7月31日	当 期 2025年 1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	907,447	1,059,409
信託現金及び信託預金	2,096,329	2,301,141
営業未収入金	66,344	66,792
前払費用	73,869	87,365
その他	30	30
流動資産合計	3,144,020	3,514,739
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,842,750	2,178,016
減価償却累計額	△114,149	△136,913
建物(純額)	1,728,601	2,041,102
構築物	69,630	69,630
減価償却累計額	△2,127	△2,734
構築物(純額)	67,503	66,896
工具、器具及び備品	1,404	7,749
減価償却累計額	△1,003	△1,211
工具、器具及び備品(純額)	401	6,538
土地	3,143,831	4,404,791
建設仮勘定	—	5,472
信託建物	14,340,323	14,480,775
減価償却累計額	△777,530	△953,920
信託建物(純額)	13,562,792	13,526,854
信託構築物	355,892	365,158
減価償却累計額	△27,862	△34,535
信託構築物(純額)	328,030	330,622
信託工具、器具及び備品	48,639	76,978
減価償却累計額	△14,825	△19,560
信託工具、器具及び備品(純額)	33,814	57,417
信託土地	33,752,173	33,752,173
有形固定資産合計	52,617,148	54,191,869
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		
長期前払費用	66,091	47,017
差入敷金及び保証金	330,197	330,035
繰延税金資産	14	14
投資その他の資産合計	396,303	377,066
固定資産合計	55,089,996	56,645,479
繰延資産		
投資口交付費	23,235	17,009
繰延資産合計	23,235	17,009
資産合計	58,257,252	60,177,229

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2024年 7月31日	当 期 2025年 1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	149,071	266,886
短期借入金	200,000	1,850,000
1年内返済予定の長期借入金	2,600,000	2,600,000
未払金	171,923	158,167
未払法人税等	905	857
未払消費税等	6,737	728
未払費用	10,135	12,295
前受金	249,377	276,018
預り金	5,656	4,523
流動負債合計	3,393,807	5,169,477
固定負債		
長期借入金	24,500,000	24,500,000
預り敷金及び保証金	100,941	176,858
信託預り敷金及び保証金	923,666	977,846
固定負債合計	25,524,607	25,654,704
負債合計	28,918,414	30,824,182
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,424,415	28,424,415
剰余金		
当期末処分利益	914,422	928,631
剰余金合計	914,422	928,631
投資主資本合計	29,338,837	29,353,046
純資産合計	※1 29,338,837	※1 29,353,046
負債純資産合計	58,257,252	60,177,229

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,862,061	※1 1,963,398
その他賃貸事業収入	※1 38,108	※1 46,426
営業収益合計	1,900,169	2,009,824
営業費用		
賃貸事業費用	※1 618,403	※1 718,372
資産運用報酬	114,807	116,694
資産保管手数料	2,129	2,406
一般事務委託手数料	15,214	20,623
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	7,380	9,480
その他営業費用	41,545	46,817
営業費用合計	801,881	916,794
営業利益	1,098,288	1,093,030
営業外収益		
受取利息	14	271
補助金収入	1,217	—
還付加算金	—	4
営業外収益合計	1,231	276
営業外費用		
支払利息	100,513	128,303
融資関連費用	77,550	29,403
投資口交付費償却	6,225	6,225
営業外費用合計	184,289	163,932
経常利益	915,230	929,373
税引前当期純利益	915,230	929,373
法人税、住民税及び事業税	907	898
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	907	899
当期純利益	914,322	928,474
前期繰越利益	100	156
当期末処分利益	914,422	928,631

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	24,226,520	812,717	812,717	25,039,238	25,039,238
当期変動額					
新投資口の発行	4,197,894	－	－	4,197,894	4,197,894
剰余金の配当	－	△812,617	△812,617	△812,617	△812,617
当期純利益	－	914,322	914,322	914,322	914,322
当期変動額合計	4,197,894	101,704	101,704	4,299,599	4,299,599
当期末残高	※1 28,424,415	914,422	914,422	29,338,837	29,338,837

当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	28,424,415	914,422	914,422	29,338,837	29,338,837
当期変動額					
剰余金の配当	－	△914,265	△914,265	△914,265	△914,265
当期純利益	－	928,474	928,474	928,474	928,474
当期変動額合計	－	14,208	14,208	14,208	14,208
当期末残高	※1 28,424,415	928,631	928,631	29,353,046	29,353,046

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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。

	前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
4. 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、46,285千円です。	(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、3,068千円です。

	前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
5. 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。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

[固定資産の評価]

①当期の計算書類に計上した金額

	前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
減損損失	該当なし	該当なし
有形固定資産	52,617,148千円	54,191,869千円
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要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) 2024年 7 月31日	当 期 2025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) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	1,461,009	1,558,523
地代収入	259,298	259,545
共益費収入	63,842	64,882
付帯施設収入	77,911	80,447
賃貸事業収入合計	1,862,061	1,963,398
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	29,482	37,210
その他賃貸収入	8,625	9,216
その他賃貸事業収入合計	38,108	46,426
不動産賃貸事業収益合計	1,900,169	2,009,824
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	86,627	90,495
プロパティ・マネジメント報酬	34,706	111,206
水道光熱費	52,196	60,881
支払地代	29,958	30,498
租税公課	149,223	149,049
修繕費	21,164	22,624
損害保険料	12,075	12,257
信託報酬	6,800	6,530
減価償却費	205,560	211,378
その他賃貸事業費用	20,092	23,452
不動産賃貸事業費用合計	618,403	718,372
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	1,281,766	1,291,451

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	278,400口	278,400口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考) 2024年 7 月31日	当 期 2025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	14	14
繰延税金資産合計	14	14
(繰延税金資産の純額)	14	14
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	△31.43	△31.43
その他	0.07	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.10

(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) 2024年 7 月31日	当 期 2025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 2024年2月1日 至 2024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れ、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おりません。

(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LTV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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び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(2024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	2,600,000	2,600,000	－
(2)長期借入金	24,500,000	24,468,119	△31,880
負債合計	27,100,000	27,068,119	△31,880

(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) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2024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	2,600,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	5,600,000	11,000,000	7,900,000	－	－
合 計	2,600,000	5,600,000	11,000,000	7,900,000	－	－

当期(自 2024年8月1日 至 2025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れ、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LTV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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び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。

当期(2025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	2,600,000	2,600,000	－
(2)長期借入金	24,500,000	24,446,065	△53,934
負債合計	27,100,000	27,046,065	△53,934

(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、当該帳簿価額によります。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

当期(2025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	2,600,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	11,500,000	13,000,000	－	－	－
合 計	2,600,000	11,500,000	13,000,000	－	－	－

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)(ご参考)

本投資法人では、東海道地域において産業インフラセット及び生活インフラセット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	
46,282,076	8,411,616	54,693,692	57,892,000

(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、各務原インダストリアルセンター(底地)他計10物件(8,457,989千円)の取得及びいなべロジスティクスセンターの非常用発電設備更新工事(28,580千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(205,560千円)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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

本投資法人では、東海道地域において産業インフラセット及び生活インフラセット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	
54,693,692	1,569,248	56,262,940	60,436,000

(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。また、建設仮勘定は含めていません。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、AIG京都ビル(1,589,482千円)の取得及びミッドビルディング四日市のトイレ給湯器改修工事(43,246千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(211,378千円)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 2024年2月1日 至 2024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) 7.3	不動産業務 管理費の支払	16,865	営業未払金	3,092
				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 ^(注3)	株式会社YCK	建設業	—	修繕工事等	70,140	営業未払金	42,262

(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 2024年8月1日 至 2025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) 7.3	不動産業務 管理費の支払	16,866	営業未払金	3,092
				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 ^(注3)	株式会社YCK	建設業	—	修繕工事等	14,800	営業未払金	—

(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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日		当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	
1口当たり純資産額	105,383円	1口当たり純資産額	105,434円
1口当たり当期純利益	3,284円	1口当たり当期純利益	3,335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(278,400口)で除することにより算定しています。		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(278,400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。		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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
当期純利益 (千円)	914,322	928,474
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)	914,322	928,474
期中平均投資口数 (口)	278,400	278,400

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は2025年1月14日及び2025年1月21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、2025年2月3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32,130百万円、発行済投資口の総口数は316,883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	38,483口
② 発行価格	1口当たり100,103円
③ 発行価格の総額	3,852,263,749円
④ 発行価額	1口当たり96,304円
⑤ 発行価額の総額	3,706,066,832円
⑥ 払込期日	2025年2月3日

(2) 資産の取得

本投資法人は、2025年2月4日付で以下の国内不動産及び国内不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
IL-3	みよしインダストリアルセンター（底地）	愛知県みよし市	580	620
IL-4	開成町インダストリアルセンター（底地）	神奈川県足柄上郡開成町	1,595	1,630
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	愛知県刈谷市	2,080	2,100
RE-15	エンブルエール常滑新開町	愛知県常滑市	1,070	1,090
RE-16	四日市エンブルコート	三重県四日市市	670	677
RE-17	古出来エンブルコート	愛知県名古屋市中	900	908
合計			6,895	7,025

(注1) 「取得価格」は、上記資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は各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) 「鑑定評価額」は、2024年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記6物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所に委託しています。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(2) 資産の取得」に記載の「みよしインダストリアルセンター（底地）」他計6物件の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額3,741百万円）を2025年2月4日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
長期 借入金	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3)	436	基準金利 +0.45 ^(注4)	2025年 2月4日	2027年 7月30日	期限一 括弁済	無担 保・ 無保 証
長期 借入金	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)	650	1.50454	2025年 2月4日	2027年 7月30日		
長期 借入金	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6)	286	1.50454	2025年 2月4日	2027年 7月30日		
長期 借入金	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7)	700	基準金利 +0.60 ^(注4)	2025年 2月4日	2029年 1月31日		
長期 借入金	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8)	1,194	1.72625	2025年 2月4日	2029年 1月31日		
長期 借入金	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6)	475	1.72625	2025年 2月4日	2029年 1月31日		

(注1) 「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。

(注2) 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3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されており、リードアレンジャーである株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行は参加していません。

(注4) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORとなります。また、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。なお、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5) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されており、リードアレンジャーである株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行は参加していません。

(注6) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行により構成されており、リードアレンジャーである株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行は参加していません。

(注7) 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、株式会社りそな銀行及び株式会社SBI新生銀行により構成されています。

(注8) 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及び株式会社SBI新生銀行により構成されています。

(収益認識に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日			当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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
不動産等売却収入	－	－	不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入	29,482	29,482	水道光熱費収入	37,210	37,210
そ の 他	－	1,870,687	そ の 他	－	1,972,614
合 計	29,482	1,900,169	合 計	37,210	2,009,824
(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企業会計基準委員会移管指針第10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、上記金額には含めていません。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。			(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企業会計基準委員会移管指針第10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、上記金額には含めていません。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。		
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めていません。			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めていません。		

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31日
I. 当期末処分利益	914,422,423円	928,631,170円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	914,265,600円 (3,284円)	928,464,000円 (3,335円)
III. 次期繰越利益	156,823円	167,170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278,400口の整数倍の最大値となる914,265,600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278,400口の整数倍の最大値となる928,464,000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。

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025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 公認会計士
業 務 執 行 社 員

河島 啓太
石倉 毅典

<計算書類等監査>

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 2024 年 8 月 1 日から 2025 年 1 月 31 日までの第 7 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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3.役員等に関する事項に記載されている。

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 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	915,230	929,373
減価償却費	205,560	211,378
投資口交付費償却	6,225	6,225
受取利息	△14	△271
支払利息	100,513	128,303
営業未収入金の増減額(△は増加)	△4,388	△448
前払費用の増減額(△は増加)	48,311	△13,495
長期前払費用の増減額(△は増加)	4,946	19,074
営業未払金の増減額(△は減少)	△63,419	70,865
未払金の増減額(△は減少)	7,823	9,560
未払消費税等の増減額(△は減少)	△55,668	△6,008
前受金の増減額(△は減少)	36,739	26,641
預り金の増減額(△は減少)	4,713	△1,133
その他	△2	△41
小計	1,206,572	1,380,023
利息の受取額	14	271
利息の支払額	△97,468	△126,143
法人税等の支払額	△914	△905
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,108,203	1,253,246
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	△741,924	△1,601,407
信託有形固定資産の取得による支出	△7,875,785	△161,702
差入敷金及び保証金の差入による支出	△17,134	－
差入敷金及び保証金の回収による収入	－	162
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,549	△1,566
預り敷金及び保証金の受入による収入	9,314	77,483
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,343	△29,999
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	36,977	84,179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,617,446	△1,632,849
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	200,000	1,850,000
短期借入金の返済による支出	－	△200,000
長期借入れによる収入	7,000,000	－
長期借入金の返済による支出	△2,800,000	－
投資口の発行による収入	4,197,894	－
投資口交付費の支出	△13,676	－
分配金の支払額	△812,122	△913,621
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,772,095	736,378
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	262,852	356,775
現金及び現金同等物の期首残高	2,740,924	3,003,776
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,003,776	※1 3,360,551

(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 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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りリスクしか負わない取得日から3か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りリスクしか負わない取得日から3か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 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	※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)	(単位：千円)
(2024年7月31日)	(2025年1月31日)
現金及び預金	現金及び預金
907,447	1,059,409
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,096,329	2,301,141
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,003,776	3,360,551



■ 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

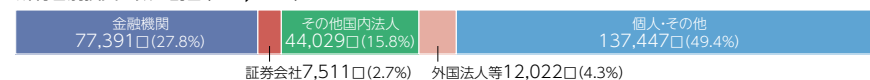


投資主メモ

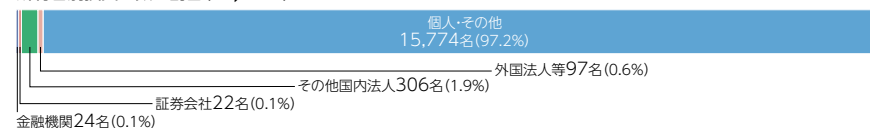
決 算 期 日	毎年1月末日・7月末日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：2989）
投 資 主 総 会	原則として、2年に1回以上開催
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 ■郵便物送付先 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 ■電話お問い合わせ先 ☎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（278,400口）



所有者別投資主数の割合（16,223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。