



東海道五十三次 品川

第2期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

2022年2月1日～2022年7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

「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。

平素は東海リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く
御礼申し上げます。

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

本投資法人は、2021年6月22日に東京証券取引所不動産投
資信託証券市場に上場（証券コード：2989／銘柄略称：R-東海
リート）し、このたび上場1周年を迎えました。

これも、ひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物で
あり、心より御礼申し上げます。

ここに第2期（2022年2月1日～2022年7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、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。



東海リート投資法人
執行役員

江川 洋一

第2期（2022年7月期）

確定分配金

3,170円

第3期（2023年1月期）

予想分配金

3,200円

第4期（2023年7月期）

予想分配金

3,200円

Overview 第2期（2022年7月期） 決算ハイライト

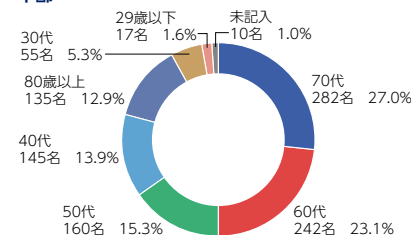
営業収益	1,116百万円	保有物件数	9 物件
営業利益	622百万円	資産規模	309億円
経常利益	561百万円	期末稼働率	99.6%
当期純利益	560百万円	LTV (有利子負債比率)	45.6%

第1期投資主アンケート結果のご報告

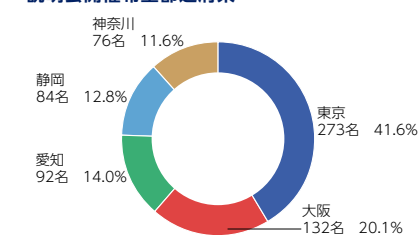
第1期資産運用報告の送付時に実施しましたアンケートにご協力いただきありがとうございました。
約1,100名の方々よりご回答いただきました。

お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想の一部をご報告させていただきます。

年齢



説明会開催希望都道府県



投資主様からのご意見・ご感想

Q

東海地震（南海トラフ）が心配です。対策はどのように考えているのでしょうか。



A

J-REITが保有する物件は、新耐震設計建物や耐震補強工事済み建物といった地震対策ができています。東海リート投資法人も例外ではありません。また、地震対策の一つとして、物件選定時に「地震PML」という大地震による損害額が、どの程度になるかを評価する指標を用いてリスク管理を行っており、東海リート投資法人の保有物件は、「建築上の被害は軽度で簡単に修復可能である」という評価を受けています。



投資主の皆様からいただく、ご意見・ご感想は大変貴重なメッセージとして受け止め、日々の活動や資産運用報告の制作に役立させていきます。今後も、皆様の変わらぬご支援・ご協力をお願いいたします。

Contents

ファイナンシャルハイライト	1	I. 資産運用報告	4
投資主アンケート結果	1	II. 貸借対照表	18
財務ハイライト	2	III. 損益計算書	20
ポートフォリオ	3	IV. 投資主資本等変動計算書	21
投資主インフォメーション	40	V. 注記表	22
		VI. 金銭の分配に係る計算書	35
		VII. 監査報告書	36
		VIII. キャッシュ・フロー計算書（ご参考）	38

強固なレンダーフォーメーションに支えられた 安定的な財務基盤



有利子負債残高 **156** 億円

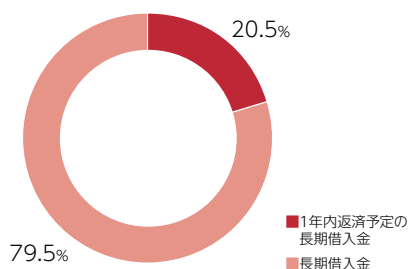
LTV(有利子負債比率) **45.6%**

平均借入金利(注1) **0.81%**

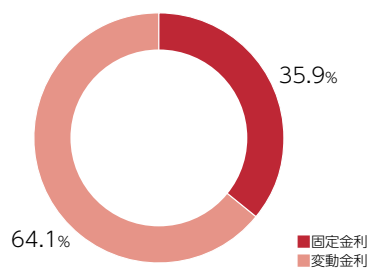
平均残存期間(注2) **2.40** 年

(注1)「平均借入金利」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、各有利子負債残高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残高に応じて加重平均して算出しています。

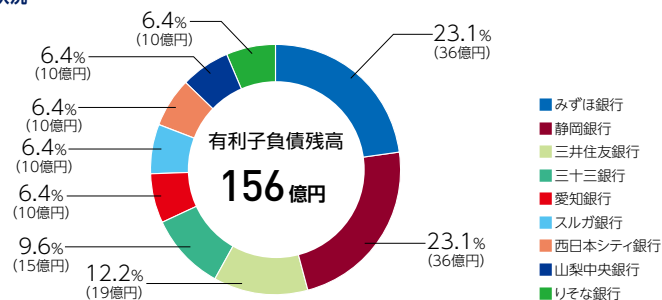
長期負債比率



固定変動金利比率

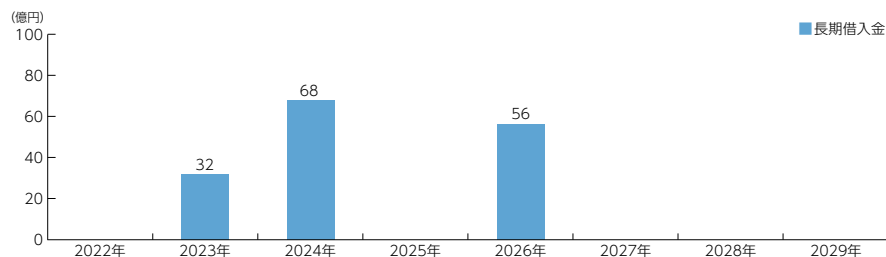


借入金の分散状況



(注)借入金については、小数点第2位以下を切り捨てて表示しています。

返済期限の分散状況



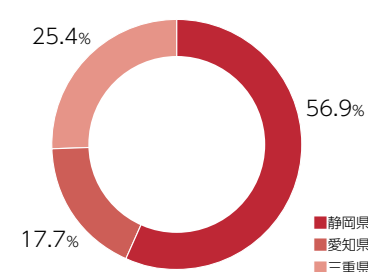
資産規模(取得価格合計) **309** 億円

鑑定評価額 **337** 億円

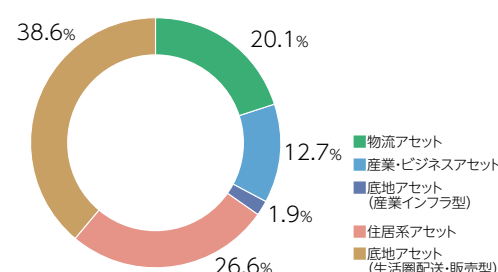
含み益(率)(注) **27** 億円(9.0%)

(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)



2022年7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	いなべロジスティクスセンター	産業インフラ アセット	物流アセット	三重	6,230	20.1	6,780			
OF-1	ミッドビルディング四日市		産業・ビジネス アセット	三重	1,620	5.2	1,800			
OF-2	葵タワー			静岡	2,300	7.4	2,580			
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	722			
小計					10,750	34.8	11,882			
RE-1	ロイヤルパークス千種	生活インフラ アセット	住居系アセット	愛知	4,400	14.2	4,840			
RE-2	丸の内エンブルコート			愛知	1,080	3.5	1,230			
RE-3	エンブルエール草薺駅前			静岡	2,000	6.5	2,200			
RE-4	エンブルエール草薺			静岡	750	2.4	973			
RL-1	浜松プラザ(底地)		底地アセット (生活圏配送・販売型)	静岡	11,950	38.6	12,600			
小計					20,180	65.2	21,843			
ポートフォリオ合計					—	—	—	30,930	100.0	33,725

【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
松阪ロジスティクスセンター			三重	2022年9月16日

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

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

(注2) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100

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

(注4) 第1期は1物件(丸の内エンブルコート)の取得日である2021年3月30日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数(308日間)に基づき、第2期は資産運用期間の日数(181日間)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)。

これらの結果、当期末(2022年7月31日)現在における発行済投資口の総口数は、176,800口となっています。

(2)運用状況

本投資法人は、当期末現在において、運用資産9物件(取得価格^(注) 合計30,930百万円)及び匿名組合出資持分1銘柄(出資額合計100百万円)を保有しています。

なお、当期末日現在における運用資産9物件の総賃貸可能面積は223,253.57㎡、総賃貸面積は222,469.55㎡、稼働率は99.6%でした。

(注)「取得価格」は、保有資産に係る各物件売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。以下同じです。)を記載しています。

(3)資金調達の状況

(デット・ファイナンス)

当期においては、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として2,600百万円の借入れ並びに既存借入金350百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、当期末(2022年7月31日)時点における借入金残高は15,600百万円となり、総資産のうち借入金占める割合(以下「LTV」といいます。))は45.6%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1,116百万円、営業利益622百万円、経常利益561百万円、当期純利益560百万円となりました。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末処分利益の全額である560,456,000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3,170円となりました。

3. 増資等の状況

設立以来の増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期
最高(円)	116,400	126,100
最低(円)	104,400	106,500

(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2期の1口当たりの分配金は3,170円となりました。

期		第1期	第2期
営業期間		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
当期末処分利益総額	(千円)	432,534	560,544
利益留保額	(千円)	81	88
金銭の分配金総額	(千円)	432,452	560,456
(1口当たり分配金)	(円)	2,446	3,170
うち利益分配金総額	(千円)	432,452	560,456
(1口当たり利益分配金)	(円)	2,446	3,170
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、世界第3位の日本のGDPのうち60%以上(2017年現在)を生み出す、日本の東西の中心地をつなぐ大動脈である東海道近辺の東海道地域等(東海道地域^(注1)及び東海道周辺地域^(注2))をいいます。以下同じです。)に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人です。

本投資法人は、日本を代表する産業集積が県を跨いで広がる地域、すなわち静岡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県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。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の取得ルートにおいて、「松阪ロジスティクスセンター」の優先交渉権の付与を受ける予定です。^(注)

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。

(注) 本投資法人が当該物件の取得義務を負うものではなく、また、今後当該物件を取得できる保証があるわけではありません。

(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

該当事項はありません。

■ 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
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	176,800	176,800
出資総額	(千円)	17,028,560	17,028,560
投資主数	(人)	9,290	9,303

2. 投資口に関する事項

2022年7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)	10,393	5.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,737	4.9
JPモルガン証券株式会社	5,148	2.9
福田大志	4,722	2.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,972	2.2
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,924	2.2
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,300	1.8
J.P. MORGAN SECURITIES PLC FOR AND ON BEHALF OF ITS CLIENTS JPMSP RE CLIENT ASSETS-SETT ACCT (常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	3,201	1.8
上田八木短資株式会社	2,510	1.4
合 計	64,267	36.3

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

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

3. 役員等に関する事項

当期末における役員等の氏名又は名称

2022年7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	—	7,065

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

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

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年7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 1 月31日現在		当 期 2022年 7 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	2,345	6.8	2,340	6.8
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	1,199	3.5	1,190	3.5
		東海道周辺地域	—	—	—	—
不動産合計			3,544	10.3	3,531	10.3
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	8,498	24.7	8,488	24.8
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	19,619	56.9	19,566	57.2
		東海道周辺地域	—	—	—	—
信託不動産合計			28,117	81.6	28,055	82.0
投資有価証券(注5)			—	—	102	0.3
預金等のその他資産			2,794	8.1	2,511	7.3
資産総額計			34,456	100.0	34,200	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。

(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。

	前 期 2022年1月31日現在		当 期 2022年7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	16,995	49.3	16,611	48.6
純資産総額	17,461	50.7	17,589	51.4
資産総額	34,456	100.0	34,200	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

2022年7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	6,259	105,914.86	105,914.86	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	1,616	3,842.47	3,791.19	98.7	6.5	産業インフラアセット
葵タワー	2,340	2,858.50	2,858.50	100.0	7.9	産業インフラアセット
静岡マシナード(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	4,610	12,443.80	11,844.22	95.2	17.5	生活インフラアセット
丸の内エンブルコート	1,190	2,158.31	2,025.15	93.8	2.9	生活インフラアセット
エンブルエール草薺駅前	2,102	6,486.26	6,486.26	100.0	5.9	生活インフラアセット
エンブルエール草薺	797	2,908.12	2,908.12	100.0	3.0	生活インフラアセット
浜松プラザ(底地)	12,056	80,421.45	80,421.45	100.0	31.7	生活インフラアセット
合 計	31,586	223,253.57	222,469.55	99.6	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、2022年7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マスターリース会社との間で、葵タワー及びエンブルエール草薺駅前に係るものについては賃料固定型マスターリース契約(エンブルエール草薺駅前に係るものについては、2022年8月1日付でバス・スルー型のマスターリース契約に変更しています。)、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、丸の内エンブルコート及びエンブルエール草薺に係るものについてはバス・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

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、2022年7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. 組入資産明細

(1)不動産等組入資産明細

2022年7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	6,780	6,259
ミッドビルディング四日市	三重県四日市市安島二丁目10番16号	信託受益権	1,800	1,616
葵タワー	静岡県静岡市葵区紺屋町17番地1	不動産	2,580	2,340
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	722	612
ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市千種区千種二丁目23番6号	信託受益権	4,840	4,610
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	1,190
エンブルエール草薺駅前	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	2,102
エンブルエール草薺	静岡県静岡市駿河区弥生町5番16号	信託受益権	973	797
浜松プラザ(底地)	静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番地1 (赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 静岡県浜松市東区原島町字中ノ坪550番地1 (管理棟)	信託受益権	12,600	12,056
合 計			33,725	31,586

(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。

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1期 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日				第2期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ミッドビルディング四日市	23	100.0	87	6.5	22	98.7	72	6.5
葵タワー	1	100.0	106	8.0	1	100.0	88	7.9
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)
ロイヤルパークス千種	173	93.7	239	17.8	177	95.2	195	17.5
丸の内エンブルコート	63	96.0	51	3.8	62	93.8	31	2.9
エンブルエール草薺駅前	1	100.0	79	5.9	1	100.0	65	5.9
エンブルエール草薺	1	100.0	41	3.1	1	100.0	33	3.0
浜松プラザ(底地)	7	100.0	428	31.9	7	100.0	354	31.7
合 計	272	99.6	1,343	100.0	274	99.6	1,116	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。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、2022年7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

2022年7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 2019年7月4日) 第27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。

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1期 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	第2期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
資産運用報酬 ^(注)	82,526	66,667
資産保管手数料	2,010	1,210
一般事務委託手数料	8,213	13,543
役員報酬	3,800	2,400
その他費用	45,430	31,720
合 計	141,979	115,541

(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1期に160,050千円、第2期に1,000千円あります。

2. 借入状況

2022年7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
長期 借 入 金	株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	1,300	—	0.26727%	2022年 6月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		1,300	—					
	株式会社 みずほ銀行	2021年 6月23日	1,200	1,200	0.56727%	2024年 6月23日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		1,200	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	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 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	2021年 6月23日	175	—	0.26727%	2022年 6月23日 (注3)	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		175	—					
	株式会社 みずほ銀行	2022年 1月31日	300	300	0.56727%	2023年 2月28日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 静岡銀行		300	300					
	株式会社 みずほ銀行	2022年 6月23日	—	1,300	0.26727%	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					
	合 計		15,950	15,600					

(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) 2022年4月28日付で期限前弁済をしています。

(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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	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)
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	2022年 2 月25日	100	—	—	—	—
合 計		—	100	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分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(匿名組合出資契約書に記載された出資金額)を記載しています。

(注2) 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。

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

該当事項はありません。

(2)資産対応証券及びその他

取得又は 譲渡	名称	取得年月日	資産の内容	取得価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	合同会社尾張 2 を営業者と する匿名組合出資持分	2022年 2 月25日	匿名組合出資持分	100	117

(注1) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(匿名組合出資契約書に記載された出資金額)を記載しています。

(注2) 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。

①調査を行った者の氏名又は名称

太陽有限責任監査法人

②調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2022年 2 月 1 日から2022年 7 月31日までの間で匿名組合出資持分の取得取引 1 件でした。投信法に基づき、当該匿名組合出資持分の取得取引については、匿名組合出資持分の価格、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、匿名組合契約の内容及びに営業者に関することに関して、太陽有限責任監査法人に調査を委託しました。これらの取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4. 利害関係人等との売買取引状況

(1)取引状況

区 分	売買金額等 (千円) (注2)	
	買付額等	売付額等
総 額	100,000	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
合同会社尾張 2	100,000(100.0%)	—(—)
合 計	100,000(100.0%)	—(—)

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

(注2) 「買付額等」には、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(匿名組合出資契約書に記載された出資金額)を記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
管理業務費	79,499千円	ヨシコン株式会社	5,040千円	6.34%

(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 153,798千円(賃料収入)

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、2022年 7 月31日現在において金融商品取引法上の第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

■経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■その他

1. お知らせ

(1)投資主総会

該当事項はありません。

(2)投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
2022年6月21日	・第2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。

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) 2022年 1月31日	当 期 2022年 7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	715,552	789,166
信託現金及び信託預金	1,264,011	1,260,256
営業未収入金	37,210	44,240
前払費用	32,097	50,433
未収消費税等	388,838	—
その他	59	30
流動資産合計	2,437,770	2,144,128
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,079,390	1,079,837
減価償却累計額	△22,712	△36,514
建物(純額)	1,056,677	1,043,323
構築物	4,492	4,492
減価償却累計額	△72	△113
構築物(純額)	4,419	4,379
工具、器具及び備品	1,404	1,404
減価償却累計額	△256	△410
工具、器具及び備品(純額)	1,148	994
土地	2,482,317	2,482,317
信託建物	7,839,470	7,868,786
減価償却累計額	△129,822	△227,848
信託建物(純額)	7,709,647	7,640,938
信託構築物	194,634	194,634
減価償却累計額	△4,475	△7,874
信託構築物(純額)	190,158	186,759
信託工具、器具及び備品	11,255	18,679
減価償却累計額	△391	△1,658
信託工具、器具及び備品(純額)	10,864	17,021
信託土地	18,130,418	18,134,097
有形固定資産合計	29,585,652	29,509,831
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
長期前払費用	43,529	54,498
差入敷金及び保証金	313,063	313,063
繰延税金資産	29	12
投資その他の資産合計	356,622	469,804
固定資産合計	32,018,819	32,056,180
資産合計	34,456,589	34,200,308

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2022年 1月31日	当 期 2022年 7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	87,156	66,649
1年内返済予定の長期借入金	2,950,000	3,200,000
未払金	117,628	82,815
未払法人税等	1,831	866
未払消費税等	—	41,318
未払費用	8,259	8,669
前受金	155,328	154,460
預り金	19,939	2,871
流動負債合計	3,340,144	3,557,652
固定負債		
長期借入金	13,000,000	12,400,000
預り敷金及び保証金	61,007	60,179
信託預り敷金及び保証金	594,343	593,371
固定負債合計	13,655,350	13,053,551
負債合計	16,995,495	16,611,203
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	432,534	560,544
剰余金合計	432,534	560,544
投資主資本合計	17,461,094	17,589,104
純資産合計	※1 17,461,094	17,589,104
負債純資産合計	34,456,589	34,200,308

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

		前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,315,908	1,089,647
その他賃貸事業収入	※1	28,035	26,444
受取配当金		—	504
営業収益合計		1,343,943	1,116,595
営業費用			
賃貸事業費用	※1	382,740	378,713
資産運用報酬		82,526	66,667
資産保管手数料		2,010	1,210
一般事務委託手数料		8,213	13,543
役員報酬		3,800	2,400
会計監査人報酬		4,965	4,965
その他営業費用		40,465	26,755
営業費用合計		524,719	494,254
営業利益		819,224	622,340
営業外収益			
受取利息		3	8
還付加算金		—	47
営業外収益合計		3	56
営業外費用			
支払利息		54,169	45,458
融資関連費用		198,540	15,590
投資口交付費償却		71,853	—
創立費償却		60,327	—
営業外費用合計		384,890	61,049
経常利益		434,337	561,348
税引前当期純利益		434,337	561,348
法人税、住民税及び事業税		1,832	867
法人税等調整額		△29	17
法人税等合計		1,802	885
当期純利益		432,534	560,462
前期繰越利益		—	81
当期末処分利益		432,534	560,544

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2021年2月1日 至 2022年1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	－	－	－	－	－
当期変動額					
新投資口の発行	17,028,560	－	－	17,028,560	17,028,560
当期純利益	－	432,534	432,534	432,534	432,534
当期変動額合計	17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094
当期末残高	※1 17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094

当期 自 2022年2月1日 至 2022年7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	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

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 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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。
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	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。

	前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
4. 収益及び費用の計上基準	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、79,152千円です。	(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、3,678千円です。

	前 期(ご参考) 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税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 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7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。 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) 自 2021年 2月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
減損損失	該当なし	該当なし
有形固定資産	29,585,652千円	29,509,831千円
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) 2022年 1月31日	当 期 2022年 7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 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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	944,181	764,797
地代収入	238,723	217,341
共益費収入	58,037	46,738
付帯施設収入	74,965	60,769
賃貸事業収入合計	1,315,908	1,089,647
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	13,917	14,516
その他賃貸収入	14,117	11,927
その他賃貸事業収入合計	28,035	26,444
不動産賃貸事業収益合計	1,343,943	1,116,091
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	73,532	58,243
プロパティ・マネジメント報酬	23,789	21,687
水道光熱費	21,865	22,480
支払地代	34,821	28,812
租税公課	120	88,875
修繕費	39,729	15,328
損害保険料	9,100	6,721
信託報酬	3,586	3,228
減価償却費	157,731	116,687
その他賃貸事業費用	18,461	16,649
不動産賃貸事業費用合計	382,740	378,713
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	961,203	737,378

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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) 2022年 1 月31日	当 期 2022年 7 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	29	12
繰延税金資産合計	29	12
(繰延税金資産の純額)	29	12
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	△31.32	△31.41
その他	0.28	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41	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 1 月31日	当 期 2022年 7 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 2021年2月1日 至 2022年1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ない。

(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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(2022年1月31日)

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2022年1月31日)

(単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2022年1月31日)

(単位：千円)

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

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7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ない。

(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に占める割合(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。当期(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、当該帳簿価額によります。

(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

当期(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	—	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2021年2月1日 至 2022年1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アセット（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	31,662,196	33,679,000

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

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

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

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

本投資法人では、東海地域において産業インフラアセット（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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2021年2月1日 至 2022年1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)
支配投資主 ^(注3)	ヨシコン 株式会社	不動産業	(被所有) 100.0	出資の受け入れ (私募設立)	200,000	－	－
				出資の受け入れ (私募増資)	1,194,000	－	－
資産運用会社	東海道リート・ マネジメント 株式会社	投資運用業	－	設立企画人 報酬の支払	50,000	－	－
資産運用会社の 利害関係人等 ^(注3)	ヨシコン 株式会社	不動産業	(被所有) 10.3	不動産及び 不動産信託 受益権の取得	5,650,000	－	－
				不動産業務 管理費の支払	5,983	営業未払金	974
				不動産の賃貸	186,266	営業未収入金	27,139
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社伊勢1	特別目的会社	－	不動産信託 受益権の取得	7,850,000	－	－
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社尾張1	特別目的会社	－	不動産信託 受益権の取得	4,400,000	－	－
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社 とおとうみ1	特別目的会社	－	不動産信託 受益権の取得	11,950,000	－	－

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

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

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

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

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7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	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。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
1口当たり純資産額 98,761円	1口当たり純資産額 99,485円
1口当たり当期純利益 3,844円	1口当たり当期純利益 3,170円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(112,501口)で除することにより算定しています。	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(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。	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 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
当期純利益 (千円)	432,534	560,462
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－	－
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	432,534	560,462
期中平均投資口数 (口)	112,501	176,800

(重要な後発事象に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
資産の取得 本投資法人は、以下のとおり、2022年2月25日付で資産(匿名組合出資持分)1件を取得しました。	該当事項はありません。
取 得 資 産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資 産 名 称	合同会社尾張2 匿名組合出資持分
信託対象不動産	セントレアロジスティクスセンター
出 資 金 額	100百万円(当初匿名組合出資等総額のうち約3.3%)
契 約 締 結 日	2022年2月22日
出 資 持 分 取 得 日	2022年2月25日
出 資 持 分 取 得 資 金	自己資金
決 済 方 法	取得時一括決済

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
I . 当期末処分利益	432,534,527円	560,544,609円
II . 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	432,452,800円 (2,446円)	560,456,000円 (3,170円)
III . 次期繰越利益	81,727円	88,609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432,452,800円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

(収益認識に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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) <table><tr><td></td><td>顧客との契約から生じる収益 (注)</td><td>外部顧客への売上高</td></tr><tr><td>不動産売却収入</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>水道光熱費収入</td><td>14,516</td><td>14,516</td></tr><tr><td>そ の 他</td><td>－</td><td>1,102,078</td></tr><tr><td>合 計</td><td>14,516</td><td>1,116,595</td></tr></table> (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。 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。		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	－	－	水道光熱費収入	14,516	14,516	そ の 他	－	1,102,078	合 計	14,516	1,116,595
	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	－	－														
水道光熱費収入	14,516	14,516														
そ の 他	－	1,102,078														
合 計	14,516	1,116,595														

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022 年 9 月 14 日

東海道路リート投資法人

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 公認会計士指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

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、東海道路リート投資法人の 2022 年 2 月 1 日から 2022 年 7 月 31 日までの第 2 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 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	434,337	561,348
減価償却費	157,731	116,687
投資口交付費償却	71,853	—
受取利息	△3	△8
支払利息	54,169	45,458
営業未収入金の増減額(△は増加)	△37,210	△7,029
前払費用の増減額(△は増加)	△32,097	△18,336
未収消費税等の増減額(△は増加)	△388,838	388,838
長期前払費用の増減額(△は増加)	△43,529	△10,968
営業未払金の増減額(△は減少)	66,005	△46,006
未払金の増減額(△は減少)	109,229	△35,556
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	41,318
前受金の増減額(△は減少)	155,328	△868
預り金の増減額(△は減少)	19,939	△17,067
その他	△59	△476
小計	566,854	1,017,333
利息の受取額	3	8
利息の支払額	△45,909	△45,048
法人税等の支払額	—	△1,831
営業活動によるキャッシュ・フロー	520,948	970,461
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,567,605	△447
信託有形固定資産の取得による支出	△26,146,228	△14,919
信託無形固定資産の取得による支出	△2,076,544	—
投資有価証券の取得による支出	—	△101,726
差入敷金及び保証金の差入による支出	△313,063	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,036	△1,098
預り敷金及び保証金の受入による収入	63,044	270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,197	△6,865
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	600,540	5,893
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,448,089	△118,893
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	15,950,000	2,600,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,950,000
投資口の発行による収入	17,028,560	—
投資口交付費の支出	△71,853	—
分配金の支払額	—	△431,709
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,906,706	△781,709
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,979,564	69,858
現金及び現金同等物の期首残高	—	1,979,564
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	1,979,564	2,049,423

(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 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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り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 自 2021年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 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)
(2022年1月31日)	(2022年7月31日)
現金及び預金	現金及び預金
715,552	789,166
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,264,011	1,260,256
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,979,564	2,049,423



■ 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あります。

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。

証券会社とのお取引がない投資主様

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

☎0120-288-324（平日9:00～17:00）

ホームページのご案内

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

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



IRカレンダー

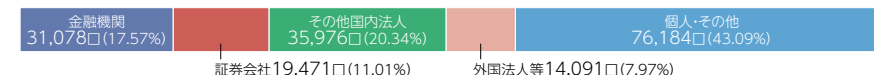


投資主メモ

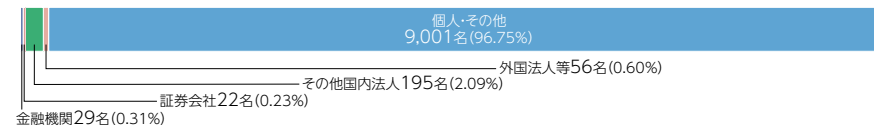
決 算 期 日	毎年1月末日・7月末日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：2989）
投資主総会	原則として、2年に1回以上開催
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 ■郵便物送付先 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 ■電話お問い合わせ先 ☎0120-288-324（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(9,303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。