

東海道五十三次 大磯

第9期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

2025年8月1日～2026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

「産業地域」に根差したスポンサー10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。
ここに第9期(2025年8月1日~2026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。
生活インフラセットであるUni E'meal 三重大学前を取得、丸の内エンブルコートを譲渡、2026年1月には4年連続の公募増資を決議し、エクイティ資金を約77億円調達しております。調達したエクイティ資金を基に本投資法人初となるホテルアセットKOKO HOTEL 静岡を含む5物件を取得し、2026年4月に資産規模は約750億円に拡大、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。また、新スポンサーとして参画するトヨタホーム株式会社のネットワーク、信用力や、不動産にかかる知見、地域における情報などを活かして、WIN-WINの体制を構築することで、更なる中長期的な成長を目指します。
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。



東海リート投資法人執行役員
加藤 貴将

ファイナンシャルハイライト

第9期 (2026年1月期)
確定分配金

3,326円

第10期 (2026年7月期)
予想分配金

3,230円

第11期 (2027年1月期)
予想分配金

3,280円

Overview

第9期 (2026年1月期) 決算ハイライト

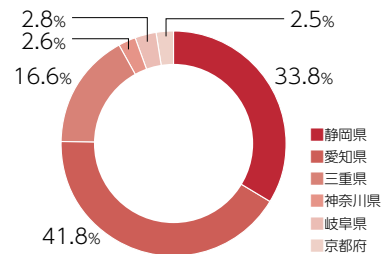
営業収益	2,316百万円	経常利益	1,054百万円	保有物件数	29物件
営業利益	1,302百万円	当期純利益	1,053百万円	資産規模	612億円
				期末稼働率	99.3%

ポートフォリオ (2026年1月31日時点)

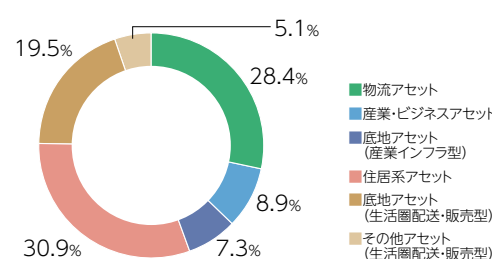
資産規模(取得価格合計) **612.8**億円
鑑定評価額 **674.0**億円
含み益(率)^(注) **61.2**億円(10.0%)

(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)



物件番号	物件名	大分類	用途 小分類	エリア	取得価格		鑑定評価額 (百万円)		
					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	10.2	7,880		
LO-2	松阪ロジスティクスセンター			三重	692	1.1	755		
LO-3	セントレアロジスティクスセンター			愛知	10,470	17.1	11,800		
OF-1	ミッドビルディング四日市	産業 インフラ アセット	産業・ビジネス アセット	三重	1,620	2.6	1,860		
OF-2	葵タワー			静岡	2,300	3.8	2,420		
OF-3	AIG京都ビル			京都	1,510	2.5	1,550		
IL-1	静岡マシナード(底地)	底地アセット (産業インフラ型)		静岡	600	1.0	729		
IL-2	各務原インダストリアルセンター(底地)			岐阜	1,688	2.8	1,790		
IL-3	みよしインダストリアルセンター(底地)			愛知	580	0.9	621		
IL-4	開成町インダストリアルセンター(底地)			神奈川	1,595	2.6	1,740		
小計					27,285	44.5	31,145		
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	7.2	4,780		
RE-3	エンブルエール草薙駅前			静岡	2,000	3.3	2,200		
RE-4	エンブルエール草薙			静岡	750	1.2	1,010		
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟			愛知	683	1.1	774		
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央			愛知	500	0.8	519		
RE-7	プレミアムキャッスル豊山			愛知	510	0.8	553		
RE-8	ソシオ刈谷今岡町			愛知	1,134	1.9	1,180		
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城			愛知	510	0.8	525		
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海			愛知	655	1.1	713		
RE-11	プレミアムキャッスル有松			愛知	565	0.9	586		
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞			愛知	1,020	1.7	1,140		
RE-13	プレミアムキャッスル瑞穂光イースト・ウエスト			愛知	544	0.9	624		
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟			愛知	2,080	3.4	2,100		
RE-15	エンブルエール常滑新開町			愛知	1,070	1.7	1,090		
RE-16	四日市エンブルコート			三重	670	1.1	679		
RE-17	古出来エンブルコート			愛知	900	1.5	911		
RE-18	Uni E'meal 三重大学前			三重	960	1.6	980		
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	19.5	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	5.1	3,400			
小計					34,001	55.5	36,264		
ポートフォリオ合計					—	—	61,286	100.0	67,409

【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		
(仮称)島田プラザ(底地)	生活インフラアセット	底地アセット (生活圏配送・販売型)	静岡	2025年9月25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 営業期間		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		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 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
営業収益	(百万円)	1,640	1,900	2,009	2,306	2,316
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	1,640	1,900	2,009	2,284	2,295
営業費用	(百万円)	691	801	916	937	1,013
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	519	618	718	736	763
営業利益	(百万円)	949	1,098	1,093	1,368	1,302
経常利益	(百万円)	813	915	929	1,071	1,054
当期純利益	(百万円)	812	914	928	1,070	1,053
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	49,607 (△0.9)	58,257 (17.4)	60,177 (3.3)	67,897 (12.8)	67,921 (0.0)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	25,039 (0.0)	29,338 (17.2)	29,353 (0.0)	33,201 (13.1)	33,184 (△0.1)
出資総額	(百万円)	24,226	28,424	28,424	32,130	32,130
発行済投資口の総口数	(口)	242,500	278,400	278,400	316,883	316,883
1口当たり純資産額	(円)	103,254	105,383	105,434	104,775	104,721
分配金総額	(百万円)	812	914	928	1,071	1,053
1口当たり分配金額	(円)	3,351	3,284	3,335	3,380	3,326
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,351	3,284	3,335	3,380	3,326
(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 (3.2)	1.7 (3.4)	1.6 (3.1)	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)	3.4 (6.7)	3.2 (6.3)	3.4 (6.9)	3.2 (6.3)
自己資本比率 ^(注5) (対前期比)	(%)	50.5 (0.5)	50.4 (△0.1)	48.8 (△1.6)	48.9 (0.1)	48.9 (-)
有利子負債額	(百万円)	22,900	27,300	28,950	32,691	32,691
有利子負債比率 ^(注6) (対前期比)	(%)	46.2 (△0.6)	46.9 (0.7)	48.1 (1.2)	48.1 (-)	48.1 (-)
配当性向 ^(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	12	22	23	29	29
総賃貸可能面積 ^(注8)	(㎡)	298,768.13	345,311.75	347,973.51	387,723.00	390,191.67
期末テナント数 ^(注9)	(件)	287	659	681	782	727
期末稼働率 ^(注10)	(%)	99.6	99.5	99.7	99.6	99.3
当期減価償却費	(百万円)	172	205	211	241	247
当期資本的支出額	(百万円)	165	159	191	207	230
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注11)	(百万円)	1,293	1,487	1,502	1,789	1,779

(注1) 東海リート投資法人(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日から翌年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) 各期末日現在の各保有資産に係る建物(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。なお、本投資法人は、2025年7月30日付で丸の内エンブルコートの共有持分(51%)を譲渡しており、当該物件の第8期に係る「総賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、本投資法人が2025年7月31日現在において保有する共有持分(49%)に相当する数値を踏まえて算出しています。なお、本投資法人は、2025年8月27日付で同物件の共有持分(49%)の譲渡を完了しているため、2026年1月31日現在、本投資法人は丸の内エンブルコートを保有していません。以下同じです。

(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賃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計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公募による新投資口(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。

さらに、2025年7月期においては、2025年2月3日を払込期日として公募により新投資口(38,483口)の発行を実施しました。

これらの結果、当期末(2026年1月31日)現在における発行済投資口の総口数は、316,883口となっています。

(2)運用状況

本投資法人は、2025年9月に運用資産1物件(Uni E'meal 三重大学前)及び匿名組合出資持分1銘柄(出資額合計500百万円)を取得し、また、2025年8月に運用資産1物件の一部(丸の内エンブルコートの共有持分49%)を譲渡しました。当期末現在において、運用資産29物件(取得価格^(注)合計61,286百万円)を保有しており、匿名組合出資持分を含む資産規模は61,786百万円となっています。

なお、当期末日現在における運用資産29物件の総賃貸可能面積は390,191.67㎡、総賃貸面積は387,372.17㎡、稼働率は99.3%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。以下同じです。)を記載しています。

(3)資金調達状況

(エクイティ・ファイナンス)

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、2026年1月30日に返済期限が到来した借入金(200百万円)の返済資金に充当するため、2026年1月30日に同額の借入れを行いました。

この結果、当期末(2026年1月31日)時点における借入金残高は32,691百万円となり、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。

なお、当期末(2026年1月31日)時点における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	A-	安定的

(4)業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,316百万円、営業利益1,302百万円、経常利益1,054百万円、当期純利益1,053百万円となりました。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1,053,952,858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3,326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)
2025年2月3日	公募増資	38,483	316,883	3,706,066	32,130,482	(注6)

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

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

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

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

(注6) 本投資法人は、1口当たり発行価格100,103円(発行価額96,304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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
最高(円)	129,800	132,900	118,800	112,500	119,400
最低(円)	118,500	118,000	102,300	98,100	110,100

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9期の1口当たりの分配金は3,326円となりました。

期	営業期間	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		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 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
	当期末処分利益総額	(千円) 812,717	914,422	928,631	1,071,119	1,053,962
	利益留保額	(千円) 100	156	167	54	9
	金銭の分配金総額	(千円) 812,617	914,265	928,464	1,071,064	1,053,952
	(1口当たり分配金)	(円) 3,351	3,284	3,335	3,380	3,326
	うち利益分配金総額	(千円) 812,617	914,265	928,464	1,071,064	1,053,952
	(1口当たり利益分配金)	(円) 3,351	3,284	3,335	3,380	3,326
	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地域等(東海地域^(注1)及び東海道周辺地域^(注2))をいいます。以下同じです。)に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人です。

本投資法人は、日本を代表する産業集積が県を跨いで広がる地域、すなわち静岡を核とする産業地域(静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。)^(注3)への重点投資を基軸としながら、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は特に静岡県に重点を置いていくことから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。

(1)外部成長戦略

本投資法人のスポンサーは、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の計9社から構成されており、2025年12月25日付で締結済みの本投資法人及び本資産運用会社並びにトヨタホーム株式会社との間のスポンサーサポート契約が発効することにより、計10社から構成されることになる予定です^(注1)。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^(注2)の提供により、本投資法人の外部成長を最大限サポートします。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー(①産業系スポンサー：木内建設株式会社、日本国土開発株式会社、②物流系スポンサー：鈴与株式会社、清和海运株式会社、③インフラ系スポンサー：静岡ガス株式会社、④金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社)からも第三者保有物件の売却情報の提供を受けることができます。

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

(注1)当該スポンサーサポート契約は、本投資法人によるSHIGA Biwako Residenceの取得が効力発生停止条件とされています。

(注2)ヨシコンは、ウェアハウジング機能の提供のほか、第三者が保有又は運用する不動産等に関する売買契約に基づく買主の地位を本投資法人に有償又は無償で譲渡することにより、将来における本投資法人の物件取得の実現に貢献するものとされています。

(2)内部成長戦略

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務等の提供やリーシングサポートの提供などを始めとする内部成長に係るサポートを提供しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー(①産業系スポンサー：木内建設株式会社、②インフラ系スポンサー：中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社、③金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社、トヨタホーム株式会社)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、有利負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資口価格及び新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境、不動産市況を踏まえて決定します。

また、本投資法人は、金利環境に応じて、借入れの変動・固定割合を調整して借入れの行方を行います。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・借入金金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2026年1月13日及び2026年1月20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、2026年2月2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39,494百万円、発行済投資口の総口数は385,921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	69,038口
② 発行価格	1口当たり110,749円
③ 発行価格の総額	7,645,889,462円
④ 発行価額	1口当たり106,659円
⑤ 発行価額の総額	7,363,524,042円
⑥ 払込期日	2026年2月2日

(2) 資産の取得

本投資法人は、2026年2月3日付で以下の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)
RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県名古屋市	866	1,050
RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県知立市	1,058	1,070
RT-2	エンブルタウン豊橋富士台	愛知県豊橋市	1,500	1,560
HO-1	KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市	2,080	2,090
合計			5,504	5,770

(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信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含まれません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」は、2025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4物件の鑑定評価額については、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。

また、本投資法人は、2026年4月1日付で以下の国内不動産信託受益権の取得を予定しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県蒲生郡竜王町	7,450	8,300

(注1) 「取得予定価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含まれません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」は、2025年11月30日を価格時点とする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、上記物件の鑑定評価額については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(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「SHIGA Biwako Residence」の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れ(総額6,565百万円)の実行を2026年4月1日に予定しています。

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 リードレンジャーとする協調融資団 ^(注3)	2,000	基準金利 +0.40 ^(注4)	2026年 4月1日	2028年 3月31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 リードレンジャーとする協調融資団 ^(注3)	1,000	基準金利 +0.45 ^(注4)	2026年 4月1日	2028年 6月23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 リードレンジャーとする協調融資団 ^(注3)	3,565	基準金利 +0.50 ^(注4)	2026年 4月1日	2029年 3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SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社千葉銀行により構成されています。

(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1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/>)でご確認いただけます。

(注5) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社関西西みらい銀行により構成されています。

(注6) 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、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三十三銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社商工組合中央金庫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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		2024年1月31日	2024年7月31日	2025年1月31日	2025年7月31日	2026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)	242,500	278,400	278,400	316,883	316,883
出資総額	(千円)	24,226,520	28,424,415	28,424,415	32,130,482	32,130,482
投資主数	(人)	13,046	14,770	16,223	18,838	18,850

2. 投資口に関する事項

2026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)	33,785	10.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,463	9.2
ヨシコン株式会社	22,428	7.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,053	4.1
株式会社孫の手倶楽部	5,500	1.7
福田大志	4,657	1.4
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,143	0.9
福岡通介	2,598	0.8
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	2,000	0.6
沼津信用金庫	1,979	0.6
合計	118,606	37.4

(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

2026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 株式会社塩田工務店 代表取締役	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人 ^(注4)	—	10,740 ^(注5)

(注1) 執行役員は、2026年1月31日現在、本投資法人の投資口を自己の名称で17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称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) 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

2026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、静銀ティーエム証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及び株式会社SBI証券

(注) 2026年2月2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 2025年7月31日現在		当期 2026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	5,240
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	1,313	1.9	763	1.1
		東海道周辺地域	—	—	—	—
不動産合計			6,553	9.7	6,003	8.8
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	23,071	34.0	23,151	34.1
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	33,438	49.2	34,398	50.6
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	信託不動産合計			56,509	83.2	57,550
投資有価証券 ^(注5)			—	—	503	0.7
預金等のその他資産			4,833	7.1	3,864	5.7
資産総額計			67,897	100.0	67,921	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。
- (注5) 投資有価証券は、合同会社ビタグラスを営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 2025年7月31日現在		当期 2026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	34,695	51.1	34,736	51.1
純資産総額	33,201	48.9	33,184	48.9
資産総額	67,897	100.0	67,921	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

2026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)	12,266	80,421.45	80,421.45	100.0	15.5	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	10,909	64,468.95	62,291.73	96.6	17.9	産業インフラアセット
いなペロジスティクスセンター	6,343	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	4,451	12,443.80	12,294.53	98.8	8.7	生活インフラアセット
清水町配送・販売センター	3,087	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	2,313	2,858.50	2,858.50	100.0	3.8	産業インフラアセット
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	2,166	4,864.69	4,864.69	100.0	2.9	生活インフラアセット
エンブルエール草薺駅前	1,986	6,357.81	6,295.26	99.0	3.3	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
開成町インダストリアルセンター(底地)	1,756	21,732.53	21,732.53	100.0	非開示 (注5)	産業インフラアセット
合計	47,100	338,685.67	336,296.63	99.3	75.8	

- (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、2026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、各保有資産に係る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締結済みの賃貸借契約書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、2026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

2026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	6,343
松阪ロジスティクスセンター	三重県松阪市鳩野一志町字口山田957番地177	不動産	755	696
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	11,800	10,909
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	1,860	1,710
葵タワー	静岡県静岡市葵区紺屋町17番地1	不動産	2,420	2,313
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	1,550	1,608
静岡マシヤード(底地)	静岡県静岡市駿河区西脇字上新田148番1	信託受益権	729	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眞亜町一丁目1番	信託受益権	1,790	1,818
みよしインダストリアルセンター(底地)	愛知県みよし市黒色町小持松1123番22	不動産	621	620
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吉田島字前河原3503番1	信託受益権	1,740	1,756
ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市中区千種区千種二丁目23番6号	信託受益権	4,780	4,451
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	1,986
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	1,010	750
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	774	763
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	519	542
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	546
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	1,194
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	525	545
プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋市中区鳴海町字母呂後4番地	信託受益権	713	698
プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋市中区鳴海町字姥子山21番地351	信託受益権	586	611
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	1,083
プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	愛知県名古屋市中区下飯田町一丁目42番地	信託受益権	624	580
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	愛知県刈谷市東新町四丁目11番地5	信託受益権	2,100	2,166
エンブルエール常滑新開町	愛知県常滑市新開町五丁目62番地3	信託受益権	1,090	1,179
四日市エンブルコート	三重県四日市市安島二丁目11番1号	信託受益権	679	709
古出来エンブルコート	愛知県名古屋市中区古出来一丁目4番10号	信託受益権	911	944
Uni E meal 三重大学前	三重県津市東真町屋町1749番地3	信託受益権	980	1,052
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	12,266
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	3,087
合計			67,409	63,553

- (注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地(土地が複数ある場合にはそのうちの筆の所在地)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8期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日				第9期 自 2025年 8月 1日 至 2026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	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)
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	14	99.0	405	17.8	15	96.6	411	17.9
ミッドビルディング四日市	20	100.0	74	3.3	20	96.1	75	3.3
葵タワー	1	100.0	88	3.9	1	100.0	88	3.8
AIG京都ビル	10	100.0	54	2.4	10	100.0	56	2.5
静岡マシヤード(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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)
みよしインダストリアル 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)
開成町インダストリアル 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	178	96.4	200	8.8	182	98.8	200	8.7
丸の内エンブレコート(注6)	64	97.1	32	1.4	-	-	2	0.1
エンブレール草薙駅前	3	99.0	76	3.4	3	99.0	76	3.3
エンブレール草薙	1	100.0	34	1.5	1	100.0	34	1.5
ソシオ安城東栄町B棟	89	100.0	25	1.1	89	100.0	25	1.1
プレミアムキャッスル小牧中央	43	97.4	17	0.8	43	97.8	17	0.8
プレミアムキャッスル豊山	52	96.2	20	0.9	52	96.6	20	0.9
ソシオ刈谷今岡町	1	100.0	34	1.5	1	100.0	34	1.5
プレミアムキャッスル三河安城	2	100.0	17	0.8	2	100.0	17	0.8
プレミアムキャッスル鳴海	49	98.2	23	1.0	50	100.0	23	1.0
プレミアムキャッスル有松	44	97.2	19	0.9	44	97.2	19	0.9
プレミアムキャッスル鶴舞	59	93.7	29	1.3	60	94.9	31	1.4
プレミアムキャッスル瑠璃光 イースト・ウエスト	33	100.0	19	0.8	33	100.0	19	0.8
ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	3	100.0	65	2.9	3	100.0	66	2.9
エンブレール常滑新開町	1	100.0	35	1.6	1	100.0	36	1.6
四日市エンブレコート	53	98.3	24	1.1	54	100.0	25	1.1
古出来エンブレコート	48	100.0	26	1.2	47	97.9	26	1.2
Uni E'meal 三重大学前	-	-	-	-	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
浜松プラザ(底地)	7	100.0	355	15.6	7	100.0	356	15.5
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	782	99.6	2,284	100.0	727	99.3	2,295	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。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。また、賃料固定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の数を1件として記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント総数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。
- (注2) 「稼働率」は、各期末時点における、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。
- (注6) 丸の内エンブレコートは、2025年7月30日付で共有持分(51%)を、2025年8月27日付で共有持分(49%)をそれぞれ譲渡しているため、2026年1月31日現在、本投資法人は丸の内エンブレコートを保有していません。

(2)有価証券組入資産明細

2026年1月31日現在における本投資法人の保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1)(注2)	評価損益 (百万円)	備考
匿名組合 出資持分	合同会社ビタグラスを営業者とする匿名組合出資持分	-	503	503	-	(注3)
合計		-	503	503	-	

- (注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日) 第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
- (注3) 運用資産は、「(仮称) 島田プラザ(底地)」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

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	外壁改修工事	自 2026年 8月 至 2027年 1月	57	-	-
AIG京都ビル	京都府京都市	全館照明LED化工事 (第1期)	自 2026年 8月 至 2027年 1月	26	-	-

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230百万円であり、費用に区分された修繕費49百万円と合わせ、280百万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・給湯室改修工事 (第Ⅲ期 1・2階)	自 2025年 8月 至 2025年10月	29
その他の資本的支出				200
合計				230

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8期		第9期	
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
資産運用報酬 ^(注)	117,209	150,650	117,209	150,650
資産保管手数料	2,754	2,827	2,754	2,827
一般事務委託手数料	18,870	21,570	18,870	21,570
役員報酬	2,400	2,400	2,400	2,400
その他費用	59,965	73,354	59,965	73,354
合計	201,199	250,802	201,199	250,802

(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8期に68,958千円、第9期に12,100千円あり、個々の運用資産等の不動産等売却損益から控除した物件等の譲渡に係る運用報酬が第8期に6,273千円、第9期に6,027千円あります。

2. 借入状況

2026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	2025年 1月31日	100	-	0.84670%	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	-					
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		700	700					
	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	1.49443%	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		685	685					
	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	515	515							
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							
株式会社 みずほ銀行	400	400							
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							

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月2日	450	450	1.38958%	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					
	株式会社 あおぞら銀行	2025年 2月4日	350	350	1.24443%	2027年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 三井住友銀行		86	86					
	株式会社 三井住友銀行	2025年 2月4日	200	200	1.50454%	2027年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 あおぞら銀行		150	150					
	株式会社 りそな銀行		100	100					
	株式会社 SBI新生銀行		200	200					
	株式会社 三菱UFJ銀行	2025年 2月4日	286	286	1.50454%	2027年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 りそな銀行	2025年 2月4日	350	350	1.39443%	2029年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
	株式会社 SBI新生銀行		200	200					
	株式会社 三井住友銀行		100	100					
	株式会社 みずほ銀行		25	25					
	株式会社 静岡銀行		25	25					
	株式会社 三井住友銀行	2025年 2月4日	375	375	1.72625%	2029年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証
株式会社 SBI新生銀行	300		300						
株式会社 みずほ銀行	259		259						
株式会社 静岡銀行	259		259						
株式会社 三菱UFJ銀行	475		475						
株式会社 みずほ銀行	2025年 6月23日	1,875	1,875	1.14898%	2028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		1,875	1,875						
株式会社 福岡銀行	2025年 6月23日	500	500	1.33958%	2028年 6月23日	期限一括	(注3)	無担保・無保証	
株式会社 みずほ銀行	2026年 1月30日	-	100	1.05636%	2027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			32,491	32,691					
合計			32,691	32,691					

(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1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
丸の内エンブルコート(注2) (共有持分49%)	-	-	2025年 8月27日	602	556	21
Uni E'meal 三重大学前	2025年 9月 1日	960	-	-	-	-
合同会社ピタゴラスを営業者 とする匿名組合出資持分	2025年 9月25日	500	-	-	-	-
合計	-	1,460	-	602	556	21

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等又は当該匿名組合出資持分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却価格又は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) 丸の内エンブルコート(共有持分49%)の譲渡については、上記の他に「その他売却費用」24百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

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
譲渡	丸の内エンブルコート(注3) (共有持分49%)	2025年 8月27日	不動産	602	588	2025年 1月31日	株式会社 台湾総合鑑定所
取得	Uni E'meal 三重大学前	2025年 9月 1日	不動産信託 受益権	960	980	2025年 6月 1日	JLL森井鑑定 株式会社

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書に記載された売却価格)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。
(注3) 丸の内エンブルコートの「不動産鑑定評価額」は、当該不動産に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の不動産の共有持分割合(49%)を乗じた金額を記載しています。

(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	合同会社ピタゴラスを営業者 とする匿名組合出資持分	2025年 9月25日	匿名組合出資持分	500	612

(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、「(仮称)島田プラザ(底地)」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2025年8月1日から2026年1月31日までの間で匿名組合出資持分の取得取引11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並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力しています。

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	144,263千円	ヨシコン株式会社	16,866千円	11.7%

(3)その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社YCK 60千円 (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、2026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をご参考であり、当期においては、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に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

本資産運用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1)	830	-	830
2025年2月3日(注2)	520	-	1,350
累計	1,350	-	1,350

(注1) 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。
(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり100,103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
第8期 (自2025年2月1日 至 2025年7月31日)	1,350	148,770	0.4
第9期 (自2025年8月1日 至 2026年1月31日)	1,350	152,820	0.4

(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

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2026年1月13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、静銀ティーム証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及び株式会社SBI証券に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
2026年1月29日	・第10期運用報酬に関する料率の設定	・本資産運用会社と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。
2026年1月29日	・スポンサーサポート契約の締結	・トヨタホーム株式会社とスポンサーサポート契約を締結しました。

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) 2025年 7月31日	当 期 2026年 1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,805,022	878,403
信託現金及び信託預金	2,452,759	2,418,517
営業未収入金	70,279	66,296
前払費用	84,038	110,639
その他	72	568
流動資産合計	4,412,173	3,474,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,841,847	1,519,067
減価償却累計額	△122,255	△100,708
建物(純額)	1,719,592	1,418,359
構築物	67,507	65,467
減価償却累計額	△3,173	△3,581
構築物(純額)	64,334	61,886
工具、器具及び備品	7,682	7,140
減価償却累計額	△1,280	△1,274
工具、器具及び備品(純額)	6,401	5,866
土地	4,763,071	4,517,206
建設仮勘定	206	206
信託建物	16,464,744	17,248,820
減価償却累計額	△1,154,802	△1,368,794
信託建物(純額)	15,309,941	15,880,026
信託構築物	388,186	405,008
減価償却累計額	△41,865	△49,666
信託構築物(純額)	346,321	355,342
信託工具、器具及び備品	80,497	84,964
減価償却累計額	△26,150	△33,095
信託工具、器具及び備品(純額)	54,346	51,868
信託土地	38,722,703	39,186,272
有形固定資産合計	60,986,918	61,477,034
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	—	503,750
長期前払費用	53,261	32,908
差入敷金及び保証金	330,035	330,035
繰延税金資産	10	12
投資その他の資産合計	383,306	866,706
固定資産合計	63,446,769	64,420,285
繰延資産		
投資口交付費	38,248	26,530
繰延資産合計	38,248	26,530
資産合計	67,897,192	67,921,241

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2025年 7月31日	当 期 2026年 1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	205,155	228,412
短期借入金	200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	11,700,000
未払金	149,069	197,969
未払法人税等	670	681
未払消費税等	70,456	36,426
未払費用	11,433	14,351
前受金	303,500	300,962
預り金	6,496	1,474
流動負債合計	6,546,783	12,480,279
固定負債		
長期借入金	26,891,000	20,991,000
預り敷金及び保証金	202,949	196,768
信託預り敷金及び保証金	1,054,857	1,068,749
固定負債合計	28,148,807	22,256,517
負債合計	34,695,590	34,736,796
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,130,482	32,130,482
剰余金		
当期末処分利益	1,071,119	1,053,962
剰余金合計	1,071,119	1,053,962
投資主資本合計	33,201,601	33,184,444
純資産合計	※1 33,201,601	※1 33,184,444
負債純資産合計	67,897,192	67,921,241

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 2,236,312	※1 2,247,000		
その他賃貸事業収入	※1 48,255	※1 48,038		
不動産等売却益	※2 21,529	※2 21,274		
営業収益合計	2,306,097	2,316,313		
営業費用				
賃貸事業費用	※1 736,127	※1 763,150		
資産運用報酬	117,209	150,650		
資産保管手数料	2,754	2,827		
一般事務委託手数料	18,870	21,570		
役員報酬	2,400	2,400		
会計監査人報酬	8,640	10,110		
その他営業費用	51,325	63,244		
営業費用合計	937,327	1,013,953		
営業利益	1,368,770	1,302,360		
営業外収益				
受取利息	1,492	3,352		
未払分配金除斥益	504	118		
還付加算金	10	-		
営業外収益合計	2,006	3,471		
営業外費用				
支払利息	199,635	209,731		
融資関連費用	87,641	29,613		
投資口交付費償却	11,718	11,718		
営業外費用合計	298,994	251,063		
経常利益	1,071,782	1,054,768		
税引前当期純利益	1,071,782	1,054,768		
法人税、住民税及び事業税	826	862		
法人税等調整額	3	△1		
法人税等合計	830	861		
当期純利益	1,070,952	1,053,907		
前期繰越利益	167	54		
当期末処分利益	1,071,119	1,053,962		

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	28,424,415	928,631	928,631	29,353,046	29,353,046
当期変動額					
新投資口の発行	3,706,066	-	-	3,706,066	3,706,066
剰余金の配当	-	△928,464	△928,464	△928,464	△928,464
当期純利益	-	1,070,952	1,070,952	1,070,952	1,070,952
当期変動額合計	3,706,066	142,488	142,488	3,848,554	3,848,554
当期末残高	※1 32,130,482	1,071,119	1,071,119	33,201,601	33,201,601

当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	32,130,482	1,071,119	1,071,119	33,201,601	33,201,601
当期変動額					
剰余金の配当	-	△1,071,064	△1,071,064	△1,071,064	△1,071,064
当期純利益	-	1,053,907	1,053,907	1,053,907	1,053,907
当期変動額合計	-	△17,157	△17,157	△17,157	△17,157
当期末残高	※1 32,130,482	1,053,962	1,053,962	33,184,444	33,184,444

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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026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。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>8年～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年～65年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	8年～65年	構築物	9年～65年	工具、器具及び備品	3年～15年	(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。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>8年～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年～65年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	8年～65年	構築物	9年～65年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	8年～65年													
構築物	9年～65年													
工具、器具及び備品	3年～15年													
建物	8年～65年													
構築物	9年～65年													
工具、器具及び備品	3年～15年													
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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>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。</p> <p>①不動産等の売却</p> <p>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。</p> <p>②水道光熱費収入</p> <p>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收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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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、25,463千円です。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>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。</p> <p>①不動産等の売却</p> <p>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。</p> <p>②水道光熱費収入</p> <p>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收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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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、1,886千円です。</p>

	前期(ご参考)	当期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026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	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>

(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)	当期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
減損損失	該当なし	該当なし
有形固定資産	60,986,918千円	61,477,034千円
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)	当期
	2025年 7月 31日	2026年 1月 31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前期(ご参考)	当期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026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	1,755,520	1,771,854
地代収入	315,292	312,561
共益費収入	73,962	70,789
付帯施設収入	91,537	91,795
賃貸事業収入合計	2,236,312	2,247,000
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	42,683	44,798
その他賃貸収入	5,572	3,239
その他賃貸事業収入合計	48,255	48,038
不動産賃貸事業収益合計	2,284,568	2,295,038
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	99,785	105,083
プロパティ・マネジメント報酬	48,038	39,572
水道光熱費	69,275	70,268
支払地代	30,566	30,600
租税公課	178,691	175,096
修繕費	25,134	49,956
損害保険料	14,888	17,074
信託報酬	8,156	8,434
減価償却費	241,216	247,301
その他賃貸事業費用	20,373	19,763
不動産賃貸事業費用合計	736,127	763,150
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,548,440	1,531,887

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)(ご参考)

	(単位：千円)
丸の内エンブルコート(共有持分51%)	
不動産等売却収入	627,300
不動産等売却原価	580,188
その他売却費用	25,582
不動産等売却益	21,529

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

	(単位：千円)
丸の内エンブルコート(共有持分49%)	
不動産等売却収入	602,700
不動産等売却原価	556,699
その他売却費用	24,725
不動産等売却益	21,274

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期(ご参考)	当期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026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	316,883口	316,883口

(税効果会計に関する注記)

	前 期(ご参考) 2025年 7 月31日	当 期 2026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	10	12
繰延税金資産合計	10	12
(繰延税金資産の純額)	10	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	△31.44	△31.44
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税率等の負担率	0.08	0.08

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)(ご参考)

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年8月1日から開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。この税率変更による影響はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

(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) 2025年 7 月31日	当 期 2026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 2025年2月1日 至 2025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は目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本金の支出、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。借入金は返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の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(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(2025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	5,600,000	5,564,850	△35,149
(2)長期借入金	26,891,000	26,916,752	25,752
負債合計	32,491,000	32,481,602	△9,397

(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

前期(2025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	5,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	12,372,000	12,150,000	2,369,000	-	-
合 計	5,600,000	12,372,000	12,150,000	2,369,000	-	-

当期(自 2025年8月1日 至 2026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は目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

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」及び「信託現金及び信託預金」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(2026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	11,700,000	11,677,123	△22,876
(2)長期借入金	20,991,000	20,991,171	171
負債合計	32,691,000	32,668,295	△22,704

(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、元金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 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(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503,750千円です。

(注3) 借入金の決算日後の返済予定額

当期(2026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	11,700,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	14,372,000	6,619,000	-	-	-
合 計	11,700,000	14,372,000	6,619,000	-	-	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2025年2月1日 至 2025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	
56,262,940	6,800,315	63,063,256	66,856,700

(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、みよしインダストリアルセンター(底地)他計6物件(7,403,979千円)の取得及びミッドビルディング四日市のトイレ・給湯室改修工事(47,366千円)によるものであり、主な減少額は丸の内エンブルコートの共有持分(51%)の譲渡(580,188千円)及び減価償却費(241,216千円)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評価額を記載しています。ただし、当期末時価のうち、2025年6月30日付で売買契約を締結した丸の内エンブルコートの共有持分(49%)に関しては譲渡価格としています。

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 2025年8月1日 至 2026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	
63,063,256	490,115	63,553,372	67,409,000

(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、Uni E'meal 三重大学前(1,059,829千円)の取得及びミッドビルディング四日市のトイレ・給湯室改修工事(29,967千円)によるものであり、主な減少額は丸の内エンブルコートの共有持分(49%)の譲渡(556,699千円)及び減価償却費(247,301千円)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評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 2025年2月1日 至 2025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) 7.0	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

(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 2025年8月1日 至 2026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) 7.0	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	60	営業未払金	66

(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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日		当 期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	
1口当たり純資産額	104,775円	1口当たり純資産額	104,721円
1口当たり当期純利益	3,384円	1口当たり当期純利益	3,325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(316,457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(316,883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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日	当 期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日
当期純利益 (千円)	1,070,952	1,053,907
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)	1,070,952	1,053,907
期中平均投資口数 (口)	316,457	316,883

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)(ご参考)

(1) 資産の取得

本投資法人は、2025年9月1日付で以下の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)
RE-18	Uni E'meal 三重大学前	三重県津市	960	980

(注1) 「取得価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「鑑定評価額」は、2025年6月1日を価格時点とする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、上記物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(2) 資産の譲渡

本投資法人は、2025年8月27日付で以下の国内不動産を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡価格と 帳簿価額の 差異 (百万円)
RE-2	丸の内エンブルコート (共有持分49%)	愛知県名古屋市中区	602	557	45

(注1) 「譲渡価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された不動産の売買代金(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) 「帳簿価額」は、2025年7月31日時点の帳簿価額を記載しています。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は2026年1月13日及び2026年1月20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、2026年2月2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39,494百万円、発行済投資口の総口数は385,921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	69,038口
② 発行価格	1口当たり110,749円
③ 発行価格の総額	7,645,889,462円
④ 発行価額	1口当たり106,659円
⑤ 発行価額の総額	7,363,524,042円
⑥ 払込期日	2026年2月2日

(2) 資産の取得

本投資法人は、2026年2月3日付で以下の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)
RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県名古屋市	866	1,050
RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県知立市	1,058	1,070
RT-2	エンブルタウン豊橋富士見台	愛知県豊橋市	1,500	1,560
HO-1	KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市	2,080	2,090
合計			5,504	5,770

(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、2025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4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。

また、本投資法人は、2026年4月1日付で以下の国内不動産信託受益権の取得を予定しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県蒲生郡竜王町	7,450	8,300

(注1) 「取得予定価格」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、2025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、上記物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(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「SHIGA Biwako Residence」の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れ（総額6,565百万円）の実行を2026年4月1日に予定しています。

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)	2,000	基準金利 +0.40 (注4)	2026年 4月1日	2028年 3月31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3)	1,000	基準金利 +0.45 (注4)	2026年 4月1日	2028年 6月23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4)	3,565	基準金利 +0.50 (注4)	2026年 4月1日	2029年 3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、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社千葉銀行により構成されています。
(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1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/>）でご確認いただけます。
(注5) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社関西西みらい銀行により構成されています。
(注6) 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、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三十三銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社商工組合中央金庫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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日			当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026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1)	外部顧客への売上高		顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	627,300	(注2) 21,529	不動産等売却収入	602,700	(注2) 21,274
水道光熱費収入	42,683	42,683	水道光熱費収入	44,798	44,798
その他	-	2,241,884	その他	-	2,250,240
合計	669,983	2,306,097	合計	647,498	2,316,313
<p>(注1) 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。</p> <p>(注2) 不動産等売却収入については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。</p>			<p>(注1) 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。</p> <p>(注2) 不動産等売却収入については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。</p>		
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 不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年6月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる602,700千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年8月27日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。 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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
I. 当期末処分利益	1,071,119,332円	1,053,962,260円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,071,064,540円 (3,380円)	1,053,952,858円 (3,326円)
III. 次期繰越利益	54,792円	9,402円
分配金の額の算出方法	<p>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316,883口の整数倍の最大値となる1,071,064,540円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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316,883口の整数倍の最大値となる1,053,952,858円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年3月16日

東海道リート投資法人
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

河島 啓太

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

江口 慎太郎

< 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2025年8月1日から2026年1月31日までの第9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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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		当 期	
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日		自 2025年 8月 1日 至 2026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	1,071,782		1,054,768	
減価償却費	241,216		247,301	
投資口交付費償却	11,718		11,718	
受取利息	△1,492		△3,352	
未払分配金除斥益	△504		△118	
支払利息	199,635		209,731	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,487		3,983	
前払費用の増減額(△は増加)	3,326		△26,600	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△6,243		20,352	
有形固定資産の売却による減少額	580,188		556,699	
営業未払金の増減額(△は減少)	△46,576		72,071	
未払金の増減額(△は減少)	△6,066		48,676	
未払消費税等の増減額(△は減少)	69,728		△34,030	
前受金の増減額(△は減少)	27,481		△2,538	
預り金の増減額(△は減少)	1,973		△5,021	
その他	△198		△749	
小計	2,142,481		2,152,891	
利息の受取額	1,492		3,352	
利息の支払額	△200,497		△206,812	
法人税等の支払額	△857		△598	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,942,619		1,948,833	
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	△649,520		△10,537	
信託有形固定資産の取得による支出	△6,985,012		△1,332,394	
投資有価証券の取得による支出	—		△503,750	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,879		△6,181	
預り敷金及び保証金の受入による収入	31,971		—	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△9,506		△6,187	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,517		20,078	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,531,429		△1,838,972	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△1,650,000		△200,000	
長期借入れによる収入	7,991,000		200,000	
長期借入金の返済による支出	△2,600,000		—	
投資口の発行による収入	3,706,066		—	
投資口交付費の支出	△32,957		—	
分配金の支払額	△928,068		△1,070,722	
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,486,040		△1,070,722	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	897,230		△960,861	
現金及び現金同等物の期首残高	3,360,551		4,257,782	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,257,782		※1 3,296,921	

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

(重要な会計方針に関する注記)(ご参考)

	前 期		当 期	
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日		自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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		当 期	
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日		自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円)		(単位：千円)	
(2025年7月31日)		(2026年1月31日)		
現金及び預金	1,805,022	現金及び預金	878,403	
信託現金及び信託預金	2,452,759	信託現金及び信託預金	2,418,517	
現金及び現金同等物	4,257,782	現金及び現金同等物	3,296,921	



■ 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)

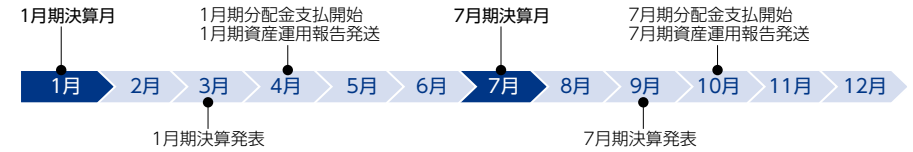
ホームページのご案内

<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

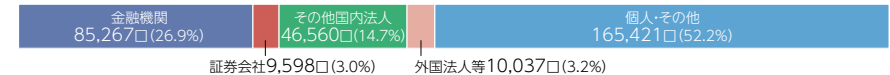


投資主メモ

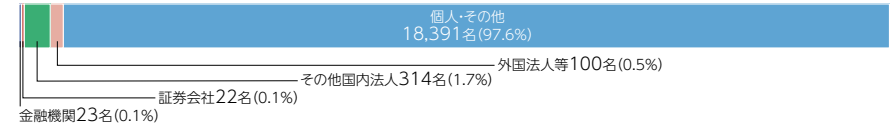
決算期日	毎年1月末日・7月末日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：2989）
投資主総会	原則として、2年に1回以上開催
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
	■郵便物送付先
	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
	■電話お問い合わせ先
	☎0120-288-324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

投資主の構成

所有者別投資口数の割合 (316,883口)



所有者別投資主数の割合 (18,850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。