

**【表紙】**

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年10月28日
【計算期間】	第1期中（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）
【発行者名】	東海道リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 江川 洋一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目14番3号
【事務連絡者氏名】	東海道リート・マネジメント株式会社 財務企画部長 湯口 光次
【連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目14番3号
【電話番号】	03-3501-7822
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1 【投資法人の概況】

### (1) 【主要な経営指標等の推移】

期		第1期中
決算年月		2021年7月
営業収益（注2）	百万円	244
経常損失（△）	百万円	△204
中間純損失（△）	百万円	△204
出資総額	百万円	17,028
発行済投資口の総口数	口	176,800
純資産額	百万円	16,823
総資産額	百万円	33,349
1口当たり純資産額（注3）	円	95,156
1口当たり中間純損失（△）（注4）	円	△4,346
自己資本比率（注5）	%	50.4
自己資本利益率（注6）	%	△2.4

（注1）東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）における2021年7月中間期の計算期間は2021年2月1日から2021年7月31日までの181日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は、1物件（丸の内エンブレコート）の新規取得日である2021年3月30日から2021年7月31日までの124日間となります。

（注2）「営業収益」には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）は含まれていません。

（注3）「1口当たり純資産額」は、純資産合計を中間計算期間末発行済投資口の総口数（176,800口）で除することにより算出しています。

（注4）「1口当たり中間純損失」は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数（47,136口）で除することにより算出しています。

（注5）自己資本比率＝中間計算期間末純資産額／中間計算期間末総資産額×100

（注6）自己資本利益率＝中間純損失／{（期首純資産額＋中間計算期間末純資産額）÷2}×100

（注7）本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未満を切り捨て、比率については小数第2位以下を四捨五入により表示しています。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	17,028,560,000円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,800口

最近5年間の発行済投資口の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口の発行を行いました。設立時における投資口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、1口当たり発行価格100,000円にて、ヨシコンに対し私募増資を実施しました。

(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。

(3) 【主要な投資主の状況】

(2021年6月20日現在) (注1)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注2)
ヨシコン株式会社	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12	13,940	100.0

(注1) 本投資法人は、証券保管振替機構から中間計算期間末日現在の実質投資主の通知を受けておりません。したがって、当中間計算期間末日における投資主名簿は確定されておりませんので、投資口の公募増資前(2021年6月20日現在)における主要な投資主の状況を記載しています。

(注2) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	江川 洋一 (注1)	1984年4月	株式会社静岡銀行入行	—
		1999年11月	同行 銀座支店次長	
		2002年4月	同行 伊豆高原支店長	
		2004年6月	同行 東京支店副支店長	
		2005年2月	同行 銀座支店長 (東京支店副支店長兼務)	
		2007年4月	同行 藤沢支店長	
		2008年10月	同行 東部カンパニー営業推進担当部長	
		2011年10月	同行 大井町支店長	
		2013年4月	同行 新宿支店長	
		2016年4月	静銀リース株式会社 執行役員	
		2019年6月	ヨシコン株式会社入社 東海道リート・マネジメント株式会社出向 東海道リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)	
		2021年2月	東海道リート投資法人 執行役員 (現任)	
監督役員	渡邊 宏毅	2001年4月	静岡県職員 商工労働部技術振興室 (主事)	—
		2003年4月	静岡県職員 土木部下田土木事務所用地課 (主事)	
		2010年11月	最高裁判所 司法研修所 (司法修習)	
		2010年12月	弁護士登録 鳥飼総合法律事務所	
		2011年8月	衆議院法制局 (出向)	
		2013年7月	鳥飼総合法律事務所 (現任)	
		2021年2月	東海道リート投資法人 監督役員 (現任)	
監督役員	林 大樹	2003年10月	監査法人トーマツ (現有限責任監査法人トーマツ) 入所	—
		2010年10月	林総合会計事務所 (現ALBA税理士法人) 代表社員 (現任)	
		2012年6月	一般社団法人静岡県都市開発協会 監事 (現任)	
		2015年7月	社会福祉法人夢殿会 監事 (現任)	
		2021年2月	東海道リート投資法人 監督役員 (現任)	

(注1) 江川洋一は、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。) の代表取締役 (ヨシコン株式会社からの出向) を兼務しており、金融商品取引法 (昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。) (以下「金融商品取引法」といいます。) 第31条の4第1項に従い、2021年3月5日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 執行役員が欠けた場合の手当て又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2021年4月20日開催の投資主総会において、補欠執行役員として加藤貴将を選任しています。なお、加藤貴将は本資産運用会社の取締役投資運用部長 (ヨシコン株式会社からの出向) です。

(5) 【その他】

① 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます（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。）第96条、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第45条）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立により、一時役員職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第46条第1項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。（規約第46条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第854条第1項第2号）。

② 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

(ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

「前記「(2) 投資法人の出資総額」をご参照ください。」

③ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 2 【投資法人の運用状況】

### (1) 【投資状況】

本投資法人の当中間計算期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注2)	当中間期 (2021年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
不動産	産業インフラアセット	東海道地域	2,335	7.0
		東海道周辺地域	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	1,195	3.6
		東海道周辺地域	—	—
不動産合計			3,530	10.6
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	7,916	23.7
		東海道周辺地域	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	19,664	59.0
		東海道周辺地域	—	—
信託不動産合計			27,580	82.7
預金・その他の資産			2,238	6.7
資産総額			33,349	100.0

(注1) 「産業インフラアセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使用とする底地をいい、「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・販売を使用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、2021年7月31日現在における中間貸借対照表（不動産および信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「対総資産比率」については、総資産に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	当中間期 (2021年7月31日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	16,526	49.6
純資産総額	16,823	50.4
資産総額	33,349	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2021年7月31日現在における中間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) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額 (百万円)		純資産総額 (百万円)		1口当たり純資産額 (円)
	(注1)	(注2)	(注1)	(注2)	(注2)
第1期中 (2021年7月31日)	33,349		16,823		95,156

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

(注2) 総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

また、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2021年6月22日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格 (注)	回次	第1期中
	決算年月	2021年7月
	最高 (円)	116,400
	最低 (円)	104,900

月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高 (注)	月別	2021年6月	2021年7月
	最高 (円)	106,600	116,400
	最低 (円)	104,900	106,000
	売買高 (口)	85,351	88,477

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

② 【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期中 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

③ 【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間	自己資本利益率 (%) (注1)	年換算値 (%) (注2)
第1期中 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	△2.4	△4.9

(注1) 自己資本利益率=中間純損失/{(期首純資産額+中間計算期間末純資産額)÷2}×100

(注2) 第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である2021年2月1日から2021年7月31日までの日数を年換算したものを記載しています。



(3) 【投資リスク】

- a. 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b. 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

### 3 【資産運用会社の概況】

#### (1) 【資本金の額】

1 億円（本書の日付現在）

#### (2) 【大株主の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ヨシコン株式会社	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12	1,100	55.0
中部電力ミライズ株式会社	愛知県名古屋市中区東新町1番地	200	10.0
木内建設株式会社	静岡県静岡市駿河区国吉田一丁目7番37号	100	5.0
静岡ガス株式会社	静岡県静岡市駿河区八幡一丁目5番38号	100	5.0
株式会社静岡銀行	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目10番地	100	5.0
静岡不動産株式会社	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目1番地	100	5.0
鈴与株式会社	静岡県静岡市清水区入船町11番1号	100	5.0
清和海運株式会社	静岡県静岡市清水区日の出町4番18号	100	5.0
日本国土開発株式会社	東京都港区赤坂四丁目9番9号	100	5.0
合 計		2,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (3) 【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	江川 洋一 (注1)(注2)	前記「1 投資法人の概況(4) 役員の状況」をご参照ください。		—
取締役投資運用部長 (常勤)	加藤 貴将 (注2)	1998年4月 2006年9月  2016年12月 2018年4月	東北電力株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト(現大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 入社 ヨシコン株式会社 入社 東海道リート・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役投資運用部長(現任)	—
取締役 (非常勤)	杉本 貞章	1987年4月 2000年4月 2002年4月 2005年12月 2012年2月 2012年7月 2014年7月 2015年4月  2016年9月 2018年4月 2018年11月 2019年6月 2021年9月	ヨシコン株式会社 入社 同社 マネジメントサービス部長 同社 ベンチャープロダクト部総務部長 同社 不動産開発事業本部管理部長 同社 執行役員経営管理部長 株式会社YCF 監査役(非常勤)(現任) 株式会社ワイシーシー 監査役(非常勤)(現任) ヨシコン株式会社 執行役員経営管理本部本部長兼経営管理部長 株式会社YCL 監査役(非常勤)(現任) 東海道リート・マネジメント株式会社 監査役(非常勤) 株式会社YCA 取締役(現任) ヨシコン株式会社 取締役(現任) 東海道リート・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	—
監査役 (非常勤)	池田 寛	1978年4月 1994年6月 1999年3月 2000年4月 2001年6月 2002年4月 2004年4月 2007年4月 2015年4月 2017年3月 2018年6月 2021年9月	ヨシコン株式会社 入社 同社 取締役製造部長 同社 取締役ベンチャー事業部長 同社 取締役ベンチャー事業本部長 同社 常務取締役ベンチャー事業本部長 同社 常務取締役ベンチャープロダクト事業本部長 同社 常務取締役製造販売技術事業本部長 同社 常務取締役環境事業本部長 同社 取締役インフラ事業本部本部長代行兼 製造部長 同社 取締役マテリアル事業本部副本部長兼 営業部長 同社 常勤監査役(現任) 東海道リート・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	—

(注1) 江川洋一は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2021年3月5日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 江川洋一及び加藤貴将はヨシコン株式会社からの出向者です。

(注3) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

#### 4 【投資法人の経理状況】

##### 1. 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「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。）に基づいて作成しています。

##### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（2021年2月1日から2021年7月31日まで）の中間財務諸表については、太陽有限責任監査法人の中間監査を受けています。

##### 3. 中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。

## (1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

		当中間期 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金		537,860
信託現金及び信託預金		767,201
営業未収入金		95,587
前払費用		38,964
未収消費税等		428,703
その他		3,602
流動資産合計		1,871,920
固定資産		
有形固定資産		
建物		1,059,555
減価償却累計額		△8,842
建物(純額)		1,050,713
構築物		4,433
減価償却累計額		△31
構築物(純額)		4,402
工具、器具及び備品		1,404
減価償却累計額		△102
工具、器具及び備品(純額)		1,302
土地		2,474,367
信託建物		7,821,411
減価償却累計額		△32,376
信託建物(純額)		7,789,035
信託構築物		193,664
減価償却累計額		△1,116
信託構築物(純額)		192,547
信託工具、器具及び備品		893
減価償却累計額		△12
信託工具、器具及び備品(純額)		880
信託土地		17,521,872
有形固定資産合計		29,035,121
無形固定資産		
信託借地権		2,076,561
無形固定資産合計		2,076,561
投資その他の資産		
長期前払費用		53,325
差入敷金及び保証金		313,063
投資その他の資産合計		366,388
固定資産合計		31,478,071
資産合計		33,349,992

(単位：千円)

当中間期  
(2021年7月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	95,195
1年内返済予定の長期借入金	2,950,000
未払金	249,136
未払法人税等	605
未払費用	8,111
前受金	139,751
その他	40,774
流動負債合計	3,483,574
固定負債	
長期借入金	12,400,000
預り敷金及び保証金	61,217
信託預り敷金及び保証金	581,532
固定負債合計	13,042,749
負債合計	16,526,324
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	17,028,560
剰余金	
中間未処理損失(△)	△204,891
剰余金合計	△204,891
投資主資本合計	16,823,668
純資産合計	※1 16,823,668
負債純資産合計	33,349,992

## (2) 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 237,995
その他貸貸事業収入	※1 6,056
営業収益合計	244,051
営業費用	
貸貸事業費用	※1 82,799
資産運用報酬	15,016
資産保管手数料	893
一般事務委託手数料	4,096
役員報酬	1,400
その他営業費用	20,206
営業費用合計	124,413
営業利益	119,637
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	9,538
融資関連費用	185,354
投資口交付費償却	68,704
創立費償却	60,327
営業外費用合計	323,924
経常損失(△)	△204,286
税引前中間純損失(△)	△204,286
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
中間純損失(△)	△204,891
中間未処理損失(△)	△204,891



## (3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 2021年2月1日 至 2021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	
		中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	17,028,560	—	—	17,028,560	17,028,560
中間純損失(△)	—	△204,891	△204,891	△204,891	△204,891
当中間期変動額合計	17,028,560	△204,891	△204,891	16,823,668	16,823,668
当中間期末残高	※1 17,028,560	△204,891	△204,891	16,823,668	16,823,668

## (4) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前中間純損失(△)	△204,286
減価償却費	42,482
投資口交付費償却	68,704
創立費償却	60,327
受取利息	0
支払利息	9,538
営業未収入金の増減額(△は増加)	△95,587
前払費用の増減額(△は増加)	△38,964
未収消費税等の増減額(△は増加)	△428,703
長期前払費用の増減額(△は増加)	△53,325
営業未払金の増減額(△は減少)	92,828
未払金の増減額(△は減少)	68,774
前受金の増減額(△は減少)	139,751
預り金の増減額(△は減少)	40,774
投資口発行費の支払額	△68,704
創立費の支払額	△60,327
その他	△3,602
<b>小計</b>	<b>△430,320</b>
利息の受取額	0
利息の支払額	△1,427
法人税等の支払額	0
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△431,748</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△3,522,481
信託有形固定資産の取得による支出	△25,372,393
信託無形固定資産の取得による支出	△2,076,561
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受入による収入	61,217
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	581,532
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△30,641,749</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
長期借入れによる収入	15,350,000
投資口の発行による収入	17,028,560
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>32,378,560</b>
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,305,062
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 1,305,062

(5) 【中間注記表】

[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]

1. 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 9～67年 構築物 9～65年 工具、器具及び備品 3～6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 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。
3. 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。当中間期において、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。
4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
5. その他中間財務諸表作成のための重要な事項	(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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該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、中間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。

[中間貸借対照表に関する注記]

※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

当中間期 (2021年7月31日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	172,158	
地代収入	41,593	
共益費収入	10,969	
付帯施設収入	13,273	237,995
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	1,035	
その他賃貸収入	5,020	6,056
不動産賃貸事業収益合計		244,051
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	12,839	
プロパティ・マネジメント報酬	5,460	
水道光熱費	2,920	
支払地代	6,069	
租税公課	113	
修繕費	4,858	
損害保険料	2,705	
信託報酬	631	
減価償却費	42,482	
その他賃貸事業費用	4,717	82,799
不動産賃貸事業費用合計		82,799
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		161,251

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	176,800口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※ 1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
現金及び預金	537,860千円
信託現金及び信託預金	767,201千円
現金及び現金同等物	1,305,062千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2021年7月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	537,860	537,860	-
(2) 信託現金及び信託預金	767,201	767,201	-
資産計	1,305,062	1,305,062	-
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,950,000	2,950,000	-
(2) 長期借入金	12,400,000	12,401,299	1,299
負債計	15,350,000	15,351,299	1,299

(注) 金融商品の時価の算定方法

資産

(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。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

長期借入金のうち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、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及びTIBORレートに信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当中間期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
トヨタ自動車(株)	非開示(注)	不動産賃貸事業
ヨシコン(株)	32,468	不動産賃貸事業
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 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。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、「東海道地域」にオフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	31,111,683
中間期末残高	31,111,683
中間期末時価	32,949,000

(注1) 「東海道地域」とは、静岡を核とする産業地域並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

(注2) 中間貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 期中増減額のうち、主な増加額は、いなペ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(2,336,972千円)、ロイヤルパークス千種(4,663,104千円)、丸の内エンブルコート(1,202,789千円)、エンブルエール草薙駅前(2,141,266千円)、エンブルエール草薙(812,854千円)、浜松プラザ(底地)(12,067,602千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(42,482千円)です。

(注4) 中間期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2021年1月1日(葵タワーについては2021年2月1日)です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「中間損益計算書に関する注記」に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
1口当たり純資産額	95,156円
1口当たり中間純損失(△)	△4,346円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、1口当たり中間純損失であり、また、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
中間純損失(△) (千円)	△204,891
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る中間純損失(△) (千円)	△204,891
期中平均投資口数(口)	47,136

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## 5 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第1期中 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	2021年2月1日	2,000口 (0口)	0口 (0口)	2,000口 (0口)
	2021年3月29日	11,940口 (0口)	0口 (0口)	11,940口 (0口)
	2021年6月21日	162,860口 (0口)	0口 (0口)	162,860口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。



# 独立監査人の中間監査報告書

2021年10月20日

東海道リート投資法人

役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋藤 哲 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 石倉 毅 典 印

## 中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東海道リート投資法人の2021年2月1日から2022年1月31日までの第1期計算期間の中間会計期間（2021年2月1日から2021年7月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、東海道リート投資法人の2021年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2021年2月1日から2021年7月31日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

## 中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表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、中間監査の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。

## 中間財務諸表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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表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中間財務諸表の作成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。

## 中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表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、中間財務諸表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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間財務諸表監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間財務諸表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、継続企業的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。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間財務諸表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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表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、中間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。
- ・ 中間財務諸表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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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

---

(注1) 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) XBRLデータは監査の対象には含まれていません。