

2022年1月期 中間決算短信 (REIT)

2021年9月15日

不動産投資信託証券発行者名 東海道リート投資法人
 コード番号 2989
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
 URL <https://www.tokaido-reit.co.jp/>
 (氏名) 江川 洋一

資産運用会社名 東海道リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長
 TEL 03-3501-7822

(氏名) 江川 洋一
 (氏名) 湯口 光次

半期報告書提出予定日 2021年10月28日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 無
 中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年1月期中間期の運用、資産の状況 (2021年2月1日~2021年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年7月中間期	244	-	119	-	△204	-	△204	-

	1口当たり 中間純利益
2021年7月中間期	円 △4,346

- (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、2021年3月30日付で取得した1物件(丸の内エンブルコート)以外の新規物件の取得日である2021年6月23日から2021年7月31日までの39日間となります。
- (注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数(47,136口)で除することにより算定しています。
- (注3) 営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益における%表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。
- (注4) 当中間計算期間において、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等計249百万円を一括費用計上したため、経常損失は204百万円、中間純損失は204百万円となっています。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2021年7月中間期	百万円 33,349	百万円 16,823	% 50.4	円 95,156

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2021年7月中間期	百万円 △431	百万円 △30,641	百万円 32,378	百万円 1,305

2. 2022年1月期（2021年2月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年1月期	1,362	-	852	-	381	-	381	-	2,150	-
2022年7月期	1,101	△19.2	626	△26.5	564	48.0	564	48.0	3,186	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

（2022年1月期）2,150円 （2022年7月期）3,186円

（注1）1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2022年1月期の予想期末発行済投資口の総口数176,800口により算出しています。

（注2）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における％表示は対前期増減率ですが、2022年1月期は第1期であるため該当はありません。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2021年7月中間期	176,800口
------------	----------

② 期末自己投資口数

2021年7月中間期	0口
------------	----

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、17ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、6ページ「2022年1月期（2021年2月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

本投資法人の第1期営業期間は、2021年2月1日～2022年1月31日までですが、当該営業期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は1月末日及び7月末日となります。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 中間財務諸表	8
(1) 中間貸借対照表	8
(2) 中間損益計算書	10
(3) 中間投資主資本等変動計算書	11
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 継続企業の前提に関する注記	13
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	14
(8) 発行済投資口の総口数の増減	18
3. 参考情報	19
(1) 運用資産等の価格に関する情報	19
(2) 資本的支出の状況	21

1. 運用状況

（1）運用状況

（当中間期の概況）

① 投資法人の主な経緯

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、当中間期末（2021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。

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株式会社は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。

② 運用環境

当中間期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、経済活動が抑制される動きが続いております。さらに、感染力の強い変異株の台頭により、新規感染者数の増加は続いており、1日あたりの感染者数も過去最多を更新している状況です。国内におけるワクチン接種も進んできてはいるものの、感染拡大に歯止めが効かず、引き続き予断を許さない状況です。海外に目を向けると、例えば、アメリカでは、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展とともに、経済活動の再開が進み、景気回復の兆しが見えてきています。しかしながら、アメリカにおいても、経済が正常化に向かう中で、需要の回復に対して、労働力の確保や部品・原材料の調達などの供給面の制約が生じており、先行きの不透明感が強まってきている状況です。

このような環境下において、東証REIT指数については回復が遅れていたREITに見直し買いが入り、コロナショック前の2020年3月6日以来1年ぶりに2,000ポイントを回復しました。そして、当中間期末時点の東証REIT指数は2,160.33ポイントとなり2,000ポイントを維持しています。

このような国内経済環境下で、本投資法人は、主たる投資対象とする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。以下同じです。）や、東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える生活インフラアセット（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。以下同じです。）においては、適切な運用管理とリーシング施策を行い、中長期的にわたる安定的な収益の確保に努めています。

上記の結果、当中間期末時点の運用資産8物件の稼働率は99.3%となっています。

③ 運用状況

本投資法人は、当中間期末日現在において、8物件（取得価格合計30,330百万円）を保有しています。うち、2021年3月30日付で取得した1物件（丸の内エンブルコート）以外の7物件は2021年6月23日付で取得しており、当中間期の実質的な資産運用期間の日数は39日となりました。

なお、本中間期末日現在における保有8物件の総賃貸可能面積は217,033.77㎡、総賃貸面積は215,486.38㎡、稼働率は99.3%でした。

（注）「取得価格」は、保有資産に係る各本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。）を記載しています。

④ 資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当中間期においては、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）の発行により1,194百万円の資金を調達し、その後、2021年6月21日を払込期日とした公募による新投資口（162,860口）の発行により15,634百万円の資金を調達しました。

（デット・ファイナンス）

当中間期においては、2021年6月23日付で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し、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三十三銀行、株式会社愛知銀行、スルガ銀行株式会社、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社りそな銀行を協調融資団とするシンジケートローン等により、15,350百万円の借入れを行いました。この結果、当中間期末（2021年7月31日）時点における借入金残高は15,350百万円となり、総資産のうち借入金占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.0%となりました。

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業収益244百万円、営業利益119百万円、経常損失204百万円、中間純損失204百万円となりました。なお、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等計249百万円を一括費用計上しております。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

（A）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予定です。

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株式会社は、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株式会社以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、日本国土開発株式会社、②物流系スポンサー：鈴与株式会社、清和海運株式会社、③インフラ系スポンサー：静岡ガス株式会社、④金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社）からも第三者保有物件の売却情報の提供を受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポートを活用しつつ、資産規模拡大を目指します。

（B）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株式会社は、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する予定です。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株式会社以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、②インフラ系スポンサー：中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社、③金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社）からも内部成長に係る各種サポートを受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポートを活用しつつ、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。

（C）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、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。

また、借入れについては、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。また、リファイナンスリスク低減のため、返済期限の分散を行います。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

2022年1月期（2021年2月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2022年1月期	1,362	852	381	381	2,150	-
2022年7月期	1,101	626	564	564	3,186	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2022年1月期（2021年2月1日～2022年1月31日）、2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2022年1月期（2021年2月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想の前提条件）

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年1月期（第1期）（2021年2月1日～2022年1月31日）（365日） 2022年7月期（第2期）（2022年2月1日～2022年7月31日）（181日） 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2021年7月31日現在保有している8物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「保有資産」といいます。）について、2022年7月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 実際には新規物件取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります 																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産賃貸事業収入については、締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年 1月期</th> <th>2022年 7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">361</td> <td style="text-align: right;">355</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td style="text-align: right;">55</td> <td style="text-align: right;">45</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">23</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">34</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">86</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">150</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: right;">148</td> <td style="text-align: right;">120</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">80</td> <td style="text-align: right;">65</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準として、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。 減価償却費については、定額法により算出しています。 一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。なお、2022年度の固定資産税及び都市計画税等については、2022年7月期から費用計上されることとなり、2022年7月期に86百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2022年 1月期	2022年 7月期	賃貸事業費用合計	361	355	管理委託費	55	45	水道光熱費	23	19	修繕費	34	15	公租公課	0	86	減価償却費	150	110	賃貸事業費用以外合計	148	120	資産運用報酬	80	65
	2022年 1月期	2022年 7月期																										
賃貸事業費用合計	361	355																										
管理委託費	55	45																										
水道光熱費	23	19																										
修繕費	34	15																										
公租公課	0	86																										
減価償却費	150	110																										
賃貸事業費用以外合計	148	120																										
資産運用報酬	80	65																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2022年1月期は、471百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として277百万円、本投資法人創立費として70百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として123百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、2022年1月期に一括費用計上することを前提としています。 支払利息等として、2022年7月期に48百万円を見込んでいます。 																											

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2022年1月期末に15,350百万円及び2022年7月期末に15,000百万円を前提としています。 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から総額15,350百万円の新規借入れを2021年6月23日に行い、2022年7月期中に2022年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2022年7月期中に上記借入金の一部である350百万円を返済すること、それ以外には2022年7月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。 LTVについては、2022年1月期末に46.0%、2022年7月期末に45.2%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数176,800口を前提としています。 上記の他に2022年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2022年1月期及び2022年7月期の予想期末発行済投資口数176,800口により算出しています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2021年5月14日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期 (2021年7月31日)	
資産の部	
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	249,741
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	
賃貸事業収入	※1 237,995
その他賃貸事業収入	※1 6,056
営業収益合計	244,051
営業費用	
賃貸事業費用	※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	68,704
創立費	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
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失（△）	△204,286
減価償却費	42,482
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
未収消費税等の増減額（△は増加）	△428,703
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
前払費用の増減額（△は増加）	△38,964
長期前払費用の増減額（△は増加）	△53,325
その他	△3,602
小計	△430,320
利息の受取額	0
利息の支払額	△1,427
法人税等の支払額	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△431,748
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	△3,522,481
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,641,749
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	15,350,000
投資口の発行による収入	17,028,560
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,378,560
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) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>9～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9～65年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	9～67年	構築物	9～65年	工具、器具及び備品	3～6年
建物	9～67年						
構築物	9～65年						
工具、器具及び備品	3～6年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</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。</p>						
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	<p>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。</p>						
5. その他中間財務諸表作成のための重要な事項	<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 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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>(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。</p>						

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[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1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）及び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。

(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

	当中間期 (2021年7月31日)
預り敷金及び保証金	61,217千円
信託預り敷金及び保証金	581,532千円

※預り敷金及び保証金並びに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、賃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り、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

[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)	いなペロジスティクスセンター
ヨシコン(株)	32,468	葵タワー、エンブルエール草薙駅前
非開示 (注)	非開示 (注)	浜松プラザ (底地)

(注) 貸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、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) 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2) 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（4,661,042千円）、丸の内エンブルコート（1,200,944千円）、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3) 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、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。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末日（2021年7月31日）まで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（口）		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の引受けの申込人は、ヨシコン株式会社です。

(注2) 本投資法人は、2021年3月29日に、ヨシコン株式会社に対し私募増資を実施しました。

(注3) 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. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	大分類 (注1)	小分類	当中間期 2021年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	産業インフラアセット	物流アセット	-	-
		産業・ビジネスアセット	2,335	7.0
	生活インフラアセット	住居系アセット	1,195	3.6
		底地アセット (生活圏配送・販売型)	-	-
信託不動産	産業インフラアセット	物流アセット	6,281	18.8
		産業・ビジネスアセット	1,634	4.9
	生活インフラアセット	住居系アセット	7,598	22.8
		底地アセット (生活圏配送・販売型)	12,065	36.2
小計			31,111	93.3
預金・その他の資産			2,238	6.7
資産合計			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) 「保有総額」は、2021年7月31日現在における中間貸借対照表（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3) 「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。

	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 投資資産

2021年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

大分類	小分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格(注2)		鑑定評価額 (百万円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%)				
産業 インフラ アセット	物流 アセット	L0-1	いなべ ロジスティクスセンター	三重県 いなべ市	6,230	20.5	6,780	105,914.86	105,914.86	100.0
	産業・ ビジネス アセット	0F-1	ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	1,620	5.3	1,810	3,771.97	3,842.47	98.2
		0F-2	葵タワー	静岡県 静岡市	2,300	7.6	2,570	2,858.50	2,858.50	100.0
	小計					10,150	33.5	11,160	112,545.33	112,615.83
生活 インフラ ア セ ッ ト	住居系アセット	RE-1	ロイヤルパークス千種	愛知県 名古屋市	4,400	14.5	4,900	11,197.48	12,443.80	90.0
		RE-2	丸の内エンブルコート	愛知県 名古屋市	1,080	3.6	1,210	1,927.74	2,158.31	89.3
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	静岡県 静岡市	2,000	6.6	2,210	6,486.26	6,486.26	100.0
		RE-4	エンブルエール草薙	静岡県 静岡市	750	2.5	969	2,908.12	2,908.12	100.0
	底地アセット (生活圏配送・ 販売型)	RL-1	浜松プラザ(底地)	静岡県 浜松市	11,950	39.4	12,500	80,421.45	80,421.45	100.0
小計					20,180	66.5	21,789	102,941.05	104,417.94	98.6
合計/平均					30,330	100.0	32,949	215,486.38	217,033.77	99.3

(注1) 「物件番号」は、L0は物流アセット、0Fは産業・ビジネスアセット、REは住居系アセット、RLは底地アセット（生活圏配送・販売型）を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各本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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2021年1月1日（葵タワーについては2021年2月1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、各保有資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しています。

(注4) 「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、本投資法人また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薙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、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、丸の内エンブルコート、エンブルエール草薙についてはバス・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面積を含みません。

(注5) 「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6) 「稼働率」は、2021年7月末日現在における、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。

（2）資本的支出の状況

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。