

## 2024年1月期 決算短信 (REIT)

2024年3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 上場取引所 東  
コード番号 2989 U R L <https://www.tokaido-reit.co.jp/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (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 (氏名) 加藤 貴将  
問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 湯口 光次  
TEL 03-6281-6882

有価証券報告書提出予定日 2024年4月26日 分配金支払開始予定日 2024年4月24日

決算補足説明資料作成の有無: 有  
決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年1月期の運用、資産の状況 (2023年8月1日~2024年1月31日)

## (1) 運用状況

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年1月期	1,640	1.5	949	△1.8	813	0.3	812	0.3
2023年7月期	1,616	40.9	966	52.2	811	42.7	810	42.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年1月期	3,351	3.2	1.6	49.6
2023年7月期	3,341	3.8	1.9	50.2

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年1月期	3,351	812	-	-	100.0	3.3
2023年7月期	3,342	810	-	-	100.0	3.3

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年1月期	49,607	25,039	50.5	103,254
2023年7月期	50,037	25,036	50.0	103,245

## (4) 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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年1月期	1,327	△115	△1,309	2,740
2023年7月期	842	△13,772	13,656	2,838

2. 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1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
2024年7月期	1,907	16.2	1,079	13.7	907	11.5	906	11.5	3,255	-
2025年1月期	1,933	1.4	1,065	△1.4	941	3.8	940	3.8	3,380	-

（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）  
（2024年7月期）3,255円 （2025年1月期）3,380円

（注）2024年7月期及び2025年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、予想期末発行済投資口の総口数278,400口により算出しています。

※ 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）

2024年1月期	242,500口	2023年7月期	242,500口
----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2024年1月期	0口	2023年7月期	0口
----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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「2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25
(1) 運用資産等の価格に関する情報	25
(2) 資本的支出の状況	29

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### (当期の概況)

##### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2021年2月1日出資総額200百万円（2,000口）で設立され、2021年2月24日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第152号）。

なお、本投資法人は、2021年3月29日を払込期日とした私募による新投資口（11,940口）の発行及び2021年6月21日を払込期日とする公募による新投資口（162,860口）の発行を実施し、2021年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード2989）。

前期においては、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。

これらの結果、当期末（2024年1月31日）現在における発行済投資口の総口数は、242,500口となっています。

本投資法人は、日本のGDPのうち60%以上（2023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、世界有数の経済規模（GDP）を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海道地域への投資を中心に、東海道周辺地域にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。また、本投資法人のスポンサーは、特に東海道地域のうち静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の各社から構成されており、本投資法人は、東海道地域等に関する、スポンサー各社の不動産その他の得意分野における知見・ノウハウを活用していくことで、投資主価値の最大化を図ります。

（注1）東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

（注2）東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

（注3）本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」ということがあります。）が静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。

##### ② 運用環境

当期における日本経済は、前期までの回復基調が鈍化し、2023年7月から12月までのGDP成長率はマイナスに転じましたが、失業率は低下しており、個人消費も持ち直すなど、経済の正常化が進んでいる兆しがみられます。ホテルや都心の都市型商業施設のテナントの事業は復調の方向にあります。加えて、都内のオフィスアセットの空室率は、前期にみられた上昇傾向から減少に転じており、これに伴い賃料水準も上昇しています。

前期後半に続き、国内企業の設備投資の減少傾向が見られるものの、海外輸出量は増加しており、国内の企業収益は全体として高水準で推移しています。海外経済の回復ペースは横ばいしていますが、欧米におけるインフレ率の高止まりは見通しの不透明感が漂い、各国中央銀行の金利引き下げはその先行きが流動的です。

このような状況のもと、東証REIT指数については、前期末（2023年7月末）の1,877.19ポイントから当期末（2024年1月末）には1,798.71ポイントとなり前期末比約78ポイント減少しました。

このような経済環境下においては、収益不動産の賃料や稼働率に影響があるアセットと影響が少ないアセットの二極化が継続していくものと考えられ、本投資法人では、主たる投資対象であ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。）の中でも、キャッシュ・フローが安定していると判断できるアセットに対して投資し、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。

## ③ 運用状況

本投資法人は、当期末現在において、運用資産12物件（取得価格（注）合計45,192百万円）を保有しています。

なお、当期末日現在における運用資産12物件の総賃貸可能面積は298,768.13㎡、総賃貸面積は297,546.03㎡、稼働率は99.6%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）

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、2023年11月に期限前弁済（500百万円）並びに2024年1月に既存借入金の借換え（4,000百万円）を、それぞれ行いました。

この結果、当期末（2024年1月31日）時点における借入金残高は22,900百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.2%となりました。

## ⑤ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,640百万円、営業利益949百万円、経常利益813百万円、当期純利益812百万円となりました。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812,717,588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3,351円となりました。

（次期の見通し）

## 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体制となっています。

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、優先的物件情報の提供、優先的売買交渉権の付与、ウェアハウジング機能の提供により、本投資法人の外部成長を最大限サポートします。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー（①産業系スポンサー：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。

## (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）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。

## (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、外部成長を伴う新投資口発行を実施することで継続的な成長を企図します。かかる観点から、新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資口価格及び新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境、不動産市況を踏まえて決定します。

また、本投資法人は、金利環境に応じて、借入れの変動・固定割合を調整して借入れを行うものとします。そして、借入れについては、リファイナンスリスク低減のため返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。

## ② 決算後に生じた重要な事実

## (A) 新投資口の発行

本投資法人は2024年1月17日及び2024年1月25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、2024年2月1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28,424百万円、発行済投資口の総口数は278,400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	35,900口
(2) 発行価格	1口当たり121,546円
(3) 発行価格の総額	4,363,501,400円
(4) 発行価額	1口当たり116,933円
(5) 発行価額の総額	4,197,894,700円
(6) 払込期日	2024年2月1日

## (B) 資産の取得

本投資法人は、2024年2月2日付で以下の国内現物不動産及び不動産信託受益権を取得しました。

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1)	鑑定評価額 (注2)
IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）	岐阜県各務原市	1,688	1,800
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	愛知県安城市	683	778
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	愛知県小牧市	500	520
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	愛知県西春日井郡	510	553
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	愛知県刈谷市	1,134	1,180
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	愛知県安城市	510	524
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋市	655	716
RE-11	プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋市	565	586
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	愛知県名古屋市	1,020	1,130
RE-13	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	544	625
小計			7,809	8,412

(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、2023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10物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ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。

## (C) 資金の借入れ及び借入金の弁済

本投資法人は、前記「(B) 資産の取得」に記載の「各務原インダストリアルセンター（底地）」他計10物件の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額4,400百万円）を2024年2月2日に実行し、2024年6月23日に返済期限が到来するシリーズ1-Bの返済資金（2,800百万円）に充当するため、以下の資金の借入れ（総額2,800百万円）の実行を2024年6月23日に予定しています。

(単位：百万円)

区分 (注1)	借入先	借入金額	利率 (注2)	借入日	返済期限 (注3)	返済方法	適用
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)	2,800	0.50%	2024年6月23日	2027年6月23日	期限一括弁済	無担保・無保証
短期借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行	200	0.20%	2024年2月2日	2025年1月31日		
長期借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団(注5)	1,900	0.50%	2024年2月2日	2027年1月31日		
長期借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団(注6)	2,300	0.55%	2024年2月2日	2027年6月23日		

(注1)「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年以内の借入れをいい、「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。以下同じです。

(注2) 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。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3) 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4) 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により構成されています。

(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銀行及び株式会社関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、スルガ銀行株式会社、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銀行及び株式会社関西みらい銀行により構成されています。

## ③ 運用状況の見通し

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1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います。

	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
2024年7月期	1,907	1,079	907	906	3,255	—
2025年1月期	1,933	1,065	941	940	3,380	—

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1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。

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1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"> <li>2024年7月期（第6期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日）</li> <li>2025年1月期（第7期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日）</li> </ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有している22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。）を2025年1月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得が行われないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の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。</li> <li>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。</li> </ul>																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <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>2024年 7月期</th> <th>2025年 1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">642</td> <td style="text-align: right;">676</td> </tr> <tr> <td>  管理委託費</td> <td style="text-align: right;">122</td> <td style="text-align: right;">148</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">63</td> <td style="text-align: right;">67</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: right;">26</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: right;">154</td> <td style="text-align: right;">154</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: right;">205</td> <td style="text-align: right;">210</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: right;">184</td> <td style="text-align: right;">192</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">114</td> <td style="text-align: right;">115</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、取得後の実績に基づき、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しています。</li> <li>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。そのため、「各務原インダストリアルセンター（底地）」他計10物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、2025年7月期から費用計上されることとなります。「各務原インダストリアルセンター（底地）」他計10物件に係る固定資産税及び都市計画税等は、2025年7月期以降、每期21百万円を見込んでいます。なお、「各務原インダストリアルセンター（底地）」他計10物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は39百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>		2024年 7月期	2025年 1月期	賃貸事業費用合計	642	676	管理委託費	122	148	水道光熱費	63	67	修繕費	26	27	公租公課	154	154	減価償却費	205	210	賃貸事業費用以外合計	184	192	資産運用報酬	114	115
	2024年 7月期	2025年 1月期																										
賃貸事業費用合計	642	676																										
管理委託費	122	148																										
水道光熱費	63	67																										
修繕費	26	27																										
公租公課	154	154																										
減価償却費	205	210																										
賃貸事業費用以外合計	184	192																										
資産運用報酬	114	115																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年7月期は172百万円、2025年1月期は123百万円を想定しています。</li> <li>うち、支払利息及びその他融資関連費用として2024年7月期は166百万円、2025年1月期は116百万円を見込んでいます。</li> <li>新投資口の発行に係る費用としては14百万円を想定しており、繰延資産として計上し、定額法により3年（6期）で償却することを前提としています。2024年7月期、2025年1月期にそれぞれ6百万円を見込んでいます。</li> </ul>																											



有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2024年7月期末に27,300百万円及び2025年1月期末に27,300百万円を前提としています。</li> <li>LTVについては、2024年7月期末に47.0%、2025年1月期末に47.0%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</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数278,400口を前提としています。</li> <li>上記の他に2025年1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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2024年7月期及び2025年1月期の予想期末発行済投資口数278,400口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

最近の有価証券届出書（2024年1月17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. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	943,046	826,640
信託現金及び信託預金	1,895,025	1,914,284
営業未収入金	84,706	61,955
前払費用	68,053	122,181
未収消費税等	342,447	—
その他	207	30
流動資産合計	3,333,487	2,925,091
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,638,718	1,638,718
減価償却累計額	△72,766	△92,361
建物（純額）	1,565,951	1,546,356
構築物	65,164	65,164
減価償却累計額	△963	△1,519
構築物（純額）	64,200	63,644
工具、器具及び備品	1,404	1,404
減価償却累計額	△718	△871
工具、器具及び備品（純額）	686	532
土地	2,601,029	2,601,029
信託建物	11,768,451	11,927,396
減価償却累計額	△461,632	△604,756
信託建物（純額）	11,306,819	11,322,640
信託構築物	313,829	319,889
減価償却累計額	△16,202	△21,602
信託構築物（純額）	297,626	298,287
信託工具、器具及び備品	45,023	46,525
減価償却累計額	△6,995	△10,825
信託工具、器具及び備品（純額）	38,028	35,699
信託土地	28,337,115	28,337,341
有形固定資産合計	44,211,457	44,205,531
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	—	—
長期前払費用	83,617	71,037
差入敷金及び保証金	313,063	313,063
繰延税金資産	11	14
投資その他の資産合計	396,692	384,115
固定資産合計	46,684,694	46,666,191
繰延資産		
投資口交付費	19,730	15,784
繰延資産合計	19,730	15,784
資産合計	50,037,911	49,607,068

（単位：千円）

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	265,642	239,908
短期借入金	500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	6,800,000	2,800,000
未払金	139,161	136,721
未払法人税等	678	914
未払消費税等	—	62,406
未払費用	8,548	7,090
前受金	230,488	212,637
預り金	609	942
流動負債合計	7,945,128	3,460,620
固定負債		
長期借入金	16,100,000	20,100,000
預り敷金及び保証金	81,835	93,176
信託預り敷金及び保証金	873,960	914,033
固定負債合計	17,055,795	21,107,209
負債合計	25,000,924	24,567,829
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	24,226,520	24,226,520
剰余金		
当期末処分利益	810,466	812,717
剰余金合計	810,466	812,717
投資主資本合計	25,036,987	25,039,238
純資産合計	※1 25,036,987	25,039,238
負債純資産合計	50,037,911	49,607,068

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2023年2月1日 至 2023年7月31日	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,578,160		1,608,200
その他賃貸事業収入		※1 38,351		32,368
受取配当金		452		—
営業収益合計		1,616,964		1,640,569
営業費用				
賃貸事業費用		※1 489,947		519,762
資産運用報酬		97,776		99,137
資産保管手数料		1,578		1,990
一般事務委託手数料		10,319		14,949
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		7,275		7,695
その他営業費用		40,744		45,307
営業費用合計		650,041		691,243
営業利益		966,923		949,325
営業外収益				
受取利息		10		13
還付加算金		107		194
営業外収益合計		117		207
営業外費用				
支払利息		67,977		77,098
融資関連費用		83,890		54,889
投資口交付費償却		3,946		3,946
営業外費用合計		155,814		135,934
経常利益		811,225		813,599
税引前当期純利益		811,225		813,599
法人税、住民税及び事業税		851		916
法人税等調整額		1		△3
法人税等合計		853		913
当期純利益		810,372		812,685
前期繰越利益		94		31
当期未処分利益		810,466		812,717

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	17,028,560	567,799	567,799	17,596,359	17,596,359
当期変動額					
新投資口の発行	7,197,960	-	-	7,197,960	7,197,960
剰余金の配当	-	△567,704	△567,704	△567,704	△567,704
当期純利益	-	810,372	810,372	810,372	810,372
当期変動額合計	7,197,960	242,667	242,667	7,440,628	7,440,628
当期末残高	※1 24,226,520	810,466	810,466	25,036,987	25,036,987

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	24,226,520	810,466	810,466	25,036,987	25,036,987
当期変動額					
新投資口の発行	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	△810,435	△810,435	△810,435	△810,435
当期純利益	-	812,685	812,685	812,685	812,685
当期変動額合計	-	2,250	2,250	2,250	2,250
当期末残高	24,226,520	812,717	812,717	25,039,238	25,039,238

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
I 当期末処分利益	810,466,709	812,717,588
II 分配金の額	810,435,000	812,617,500
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,342)	(3,351)
III 次期繰越利益	31,709	100,088

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242,500口の整数倍の最大値となる810,435,000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242,500口の整数倍の最大値となる812,617,500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>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年2月1日	自	2023年8月1日
	至	2023年7月31日	至	2024年1月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		811,225		813,599
減価償却費		162,829		172,658
投資口交付費償却		3,946		3,946
受取利息		△10		△13
支払利息		67,977		77,098
営業未収入金の増減額（△は増加）		△42,819		22,750
前払費用の増減額（△は増加）		△21,366		△54,127
未収消費税等の増減額（△は増加）		△281,202		342,447
長期前払費用の増減額（△は増加）		△37,504		12,580
営業未払金の増減額（△は減少）		132,740		△25,935
未払金の増減額（△は減少）		50,671		△3,386
未払消費税等の増減額（△は減少）		△6,886		62,406
前受金の増減額（△は減少）		71,640		△17,851
預り金の増減額（△は減少）		△391		333
その他		1,375		△106
小計		912,226		1,406,399
利息の受取額		10		13
利息の支払額		△69,020		△78,556
法人税等の支払額		△265		△500
営業活動によるキャッシュ・フロー		842,951		1,327,355
<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		△7,982		—
信託有形固定資産の取得による支出		△14,145,948		△166,531
投資有価証券の償還による収入		101,260		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,208		△793
預り敷金及び保証金の受入による収入		13,254		12,134
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△20,038		△4,914
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		288,411		45,090
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,772,251		△115,014
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		500,000		—
短期借入金の返済による支出		△750,000		△500,000
長期借入れによる収入		10,500,000		4,000,000
長期借入金の返済による支出		△3,200,000		△4,000,000
投資口の発行による収入		7,197,960		—
投資口交付費の支出		△23,676		—
分配金の支払額		△567,735		△809,488
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,656,548		△1,309,488
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		727,247		△97,146
現金及び現金同等物の期首残高		2,110,823		2,838,071
現金及び現金同等物の期末残高		※1 2,838,071		2,740,924

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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</p> <p>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。</p>						
2. 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>8～65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	8～65年	構築物	9～65年	工具、器具及び備品	3～6年
建物	8～65年						
構築物	9～65年						
工具、器具及び備品	3～6年						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準          本投資法人と顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却          不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入          水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として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          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参入した固定資産税等相当額はありません。</p>						
4. 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>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>						



<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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          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> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法          固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	---

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[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

前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
50,000千円	50,000千円

[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)

	前期		当期	
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,236,483		1,267,381	
地代収入	216,591		216,591	
共益費収入	58,834		57,501	
付帯施設収入	66,251	1,578,160	66,726	1,608,200
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	31,949		26,504	
その他賃貸収入	6,402	38,351	5,863	32,368
不動産賃貸事業収益合計		1,616,512		1,640,569
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	85,058		82,684	
プロパティ・マネジメント報酬	26,904		49,566	
水道光熱費	49,636		44,410	
支払地代	28,866		28,878	
租税公課	93,438		93,360	
修繕費	14,164		20,004	
損害保険料	9,937		10,681	
信託報酬	3,854		4,130	
減価償却費	162,829		172,658	
その他賃貸事業費用	15,255	489,947	13,388	519,762
不動産賃貸事業費用合計		489,947		519,762
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,126,564		1,120,806

[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

	前期		当期	
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	
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		242,500口		242,500口

## [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

	前期	当期
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
現金及び預金	943,046千円	826,640千円
信託現金及び信託預金	1,895,025千円	1,914,284千円
現金及び現金同等物	2,838,071千円	2,740,924千円

## [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]

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等を使用とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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、記載を省略しており、「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（2023年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価(注)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,800,000	6,800,000	-
(2) 長期借入金	16,100,000	16,098,698	△1,301
負債合計	22,900,000	22,898,698	△1,301

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(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っています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### （1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

### （2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等を使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

### （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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、記載を省略しており、「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（2024年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価(注)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,800,000	2,800,000	—
(2) 長期借入金	20,100,000	20,097,463	△2,536
負債合計	22,900,000	22,897,463	△2,536

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(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っています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

[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

前期（自 2023年2月1日 至 2023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)	195,932	不動産賃貸事業
ヨシコン(株)	163,200	不動産賃貸事業

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1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)	194,096	不動産賃貸事業

## [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」に産業インフラセット等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	32,296,723	46,288,001
期中増減額	13,991,278	△5,925
期末残高	46,288,001	46,282,076
期末時価	49,460,000	49,374,000

(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) 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) 前期の期中増減額のうち、主な増加額は、セントレアロジスティクスセンター（10,833,758千円）及び清水町配送・販売センター（3,133,541千円）の取得、主な減少額は減価償却費（162,829千円）によるものです。

(注4) 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2023年7月31日または2024年1月31日です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「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]

	前期	当期
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
1口当たり純資産額	103,245円	103,254円
1口当たり当期純利益	3,341円	3,351円

(注1) 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2) 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	当期
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
当期純利益（千円）	810,372	812,685
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）	810,372	812,685
期中平均投資口数（口）	242,500	242,500

## [重要な後発事象に関する注記]

## (A) 新投資口の発行

本投資法人は2024年1月17日及び2024年1月25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、2024年2月1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28,424百万円、発行済投資口の総口数は278,400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	35,900口
(2) 発行価格	1口当たり121,546円
(3) 発行価格の総額	4,363,501,400円
(4) 発行価額	1口当たり116,933円
(5) 発行価額の総額	4,197,894,700円
(6) 払込期日	2024年2月1日



## (B) 資産の取得

本投資法人は、2024年2月2日付で以下の国内現物不動産及び不動産信託受益権を取得しました。

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1)	鑑定評価額 (注2)
IL-2	各務原インダストリアルセンタ（底地）	岐阜県各務原市	1,688	1,800
RE-5※	ソシオ安城東栄町B棟	愛知県安城市	683	778
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	愛知県小牧市	500	520
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	愛知県西春日井郡	510	553
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	愛知県刈谷市	1,134	1,180
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	愛知県安城市	510	524
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋	655	716
RE-11	プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋	565	586
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	愛知県名古屋	1,020	1,130
RE-13	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	544	625
小計			7,809	8,412

(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、2023年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記10物件の鑑定評価については株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ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。

## (C) 資金の借入れ及び借入金の弁済

本投資法人は、前記「(B) 資産の取得」に記載の「各務原インダストリアルセンター（底地）」他計10物件の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額4,400百万円）を2024年2月2日に実行し、2024年6月23日に返済期限が到来するシリーズ1-Bの返済資金（2,800百万円）に充当するため、以下の資金の借入れ（総額2,800百万円）の実行を2024年6月23日に予定しています。

(単位：百万円)

区分 (注1)	借入先	借入金額	利率 (注2)	借入日	返済期限 (注3)	返済方法	適用
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)	2,800	0.50%	2024年 6月23日	2027年 6月23日	期限 一括 弁済	無担 保・ 無保 証
短期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行	200	0.20%	2024年 2月2日	2025年 1月31日		
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団(注5)	1,900	0.50%	2024年 2月2日	2027年 1月31日		
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団(注6)	2,300	0.55%	2024年 2月2日	2027年 6月23日		

(注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年以内の借入れをいい、「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。以下同じです。

(注2) 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。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3) 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4) 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により構成されています。

(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銀行及び株式会社関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、スルガ銀行株式会社、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銀行及び株式会社関西みらい銀行により構成されています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末日（2023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)
2023年2月1日	公募増資	7,197,960	24,226,520	65,700	242,500	(注4)
2024年2月1日	公募増資	4,197,894	28,424,415	35,900	278,400	(注5)

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

(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。

## 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	用途 (注1)	地域 (注2)	前期 2023年7月31日現在		当期 2024年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
不動産	産業インフラアセット	東海道地域	3,059	6.1	3,048	6.1
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	1,172	2.3	1,163	2.3
		東海道周辺地域	-	-	-	-
不動産合計			4,231	8.5	4,211	8.5
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	19,321	38.6	19,362	39.0
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	22,734	45.4	22,707	45.8
		東海道周辺地域	-	-	-	-
信託不動産合計			42,056	84.0	42,070	84.8
投資有価証券			-	-	-	-
預金等のその他資産			3,749	7.5	3,324	6.7
資産総額計			50,037	100.0	49,607	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、各期末日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

	前期 2023年7月31日現在		当期 2024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	25,000	50.0	24,567	49.5
純資産総額	25,036	50.0	25,039	50.5
資産総額	50,037	100.0	49,607	100.0

(注1) 「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」の各金額は、各期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

## ② 投資資産

2024年1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。

## (ア) 保有資産の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得価格（価格、投資比率）、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は以下のとおりです。

(2024年1月31日現在)

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)		貸借対照表計 上額(注3) (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
					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	13.8	6,262	6,880	2021年 6月23日
		L0-2	松阪 ロジスティクスセンター	三重県 松阪市	692	1.5	721	754	2022年 11月1日
		L0-3	セントレア ロジスティクスセンター	愛知県 常滑市	10,470	23.2	10,885	11,600	2023年 2月2日
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	1,620	3.6	1,601	1,840	2021年 6月23日
		OF-2	葵タワー	静岡県 静岡市	2,300	5.1	2,326	2,470	2021年 6月23日
	底地アセット (産業インフラ 型)	IL-1	静岡マシンヤード(底地)	静岡県 静岡市	600	1.3	612	725	2022年 1月31日
	小計					21,912	48.5	22,411	24,269
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	9.7	4,535	4,880	2021年 6月23日
		RE-2	丸の内エンブルコート	愛知県 名古屋市	1,080	2.4	1,163	1,230	2021年 3月30日
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	静岡県 静岡市	2,000	4.4	2,052	2,190	2021年 6月23日
		RE-4	エンブルエール草薙	静岡県 静岡市	750	1.7	777	985	2021年 6月23日
	底地アセット (生活圏配送・ 販売型)	RL-1	浜松プラザ(底地) (注5)	静岡県 浜松市	11,950	26.4	12,219	12,500	2021年 6月23日
	その他アセット (生活圏配送・ 販売型)	RT-1	清水町 配送・販売センター	静岡県 駿東郡 清水町	3,100	6.9	3,122	3,320	2023年 6月1日
	小計					23,280	51.5	23,871	25,105
合計					45,192	100.0	46,282	49,374	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、その属する「投資対象」の分類に応じて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、L0は物流アセット、OFは産業・ビジネスアセット、ILは底地アセット(産業インフラ型)、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)、RTはその他アセット(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所属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2)「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された不動産又は各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。)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保有資産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)「貸借対照表計上額」の欄には、貸借対照表計上の帳簿価額(減価償却後の帳簿価額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「鑑定評価額」は、2024年1月31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、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。以下同じです。

(注5)本投資法人は、浜松プラザ(底地)について、底地のほか一部の建物も取得していますが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットに分類しています。

## (イ) 投資有価証券の銘柄

該当事項はありません。

## (ウ) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産に係る物件名称、年間賃料収入、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	年間賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
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	非開示 (注5)	105,914.86	105,914.86	100.0
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	三重県 松阪市	非開示 (注5)	3,014.40	3,014.40	100.0
		L0-3	セントレア ロジスティクス センター	愛知県 常滑市	774	63,299.08	63,719.56	99.3
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビルディ ング四日市	三重県 四日市市	132	3,856.44	3,856.44	100.0
		OF-2	葵タワー	静岡県 静岡市	176	2,858.50	2,858.50	100.0
	底地アセット (産業インフ ラ型)	IL-1	静岡マシンヤード (底地)	静岡県 静岡市	非開示 (注5)	6,219.80	6,219.80	100.0
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 名古屋市中区	365	11,968.91	12,443.80	96.2
		RE-2	丸の内エンブル コート	愛知県 名古屋市中区	54	1,894.13	2,158.31	87.8
		RE-3	エンブルエール 草薙駅前	静岡県 静岡市	150	6,295.26	6,357.81	99.0
		RE-4	エンブルエール 草薙	静岡県 静岡市	67	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	632	80,421.45	80,421.45	100.0
	その他アセット (生活圏配 送・販売型)	RT-1	清水町配送・販 売センター	静岡県 駿東郡 清水町	非開示 (注5)	8,895.08	8,895.08	100.0
合計/平均					3,130	297,546.03	298,768.13	99.6

(注1)「年間賃料収入」は、2024年1月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫等を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの間で締結されている2024年1月31日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、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されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2024年1月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注2)「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。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には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の間で、葵タワー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駅前、エンブルエール草薙及び清水町配送・販売センターについてはパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、セントレアロジスティクスセンターについては、信託受託者と本投資法人の間でパス・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3)「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4）「稼働率」は、2024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不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社から、2024年1月31日を価格時点として保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は以下のとおりです。

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格					鑑定NOI利回り (%) (注2)	
						直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		NOI (百万円) (注1)
産業インフラアセット	物流アセット	L0-1	いなペロロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ株式会社	6,880	6,840	5.4	6,920	5.2	5.6	394	6.3
		L0-2	松阪ロジスティクスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	754	787	4.3	740	4.2	4.5	34	5.0
		L0-3	セントレアロジスティクスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	11,600	11,400	4.5	11,700	4.6	4.7	531	5.1
	小計				19,234	19,027	—	19,360	—	—	961	—
	産業・ビジネスアセット	OF-1	ミッドビルディング四日市	大和不動産鑑定株式会社	1,840	1,890	5.1	1,820	4.9	5.3	105	6.5
		OF-2	葵タワー	株式会社谷澤総合鑑定所	2,470	2,530	4.8	2,440	4.9	5.0	124	5.4
	小計				4,310	4,420	—	4,260	—	—	230	—
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシンヤード(底地)	大和不動産鑑定株式会社	725	723	5.3 (注3)	725	5.3	—	36	6.0
		小計				725	723	—	725	—	—	36

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI利回り (%) (注2)	
						直接還元法による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		NOI (百万円) (注1)
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	株式会社谷澤総合鑑定所	4,880	5,000	4.0 (注4)	4,830	4.0	4.2 (注5)	246	5.6
		RE-2	丸の内エンブルコート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	1,260	3.7	1,210	3.8	3.9	49	4.6
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	大和不動産鑑定株式会社	2,190	2,220	5.0	2,180	4.8	5.2	117	5.9
		RE-4	エンブルエール草薙	JLL森井鑑定株式会社	985	1,000	4.9	970	4.7	5.1	49	6.6
		小計			9,285	9,480	—	9,190	—	—	463	—
	底地ア セット (生活 圏配 送・販 売型)	RL-1	浜松プラザ (底地)	大和不動産鑑定株式会社	12,500	12,700	4.7	12,400	4.5	4.9	595	5.0
		小計			12,500	12,700	—	12,400	—	—	595	—
	その他 アセット (生活 圏配 送・販 売型)	RT-1	清水町配送・ 販売センター	株式会社谷澤総合鑑定所	3,320	3,360	5.6	3,300	(初年度～4 年度まで) 5.6% (5年度以降) 5.7%	5.8	189	6.1
		小計			3,320	3,360	—	3,300	—	—	189	—
	合計／平均				49,374	49,710	—	49,235	—	—	2,475	5.5

(注1)「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各保有資産のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3)直接還元法 (インウッド式) で採用する割引率を記載しています。

(注4)直接還元法 (修正インウッド式) で採用する割引率を記載しています。

(注5)保有期間満了後の売却価格査定時の割引率を記載しています。

## (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。

### 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。