

2022年1月期 決算短信 (REIT)

2022年3月18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) 江川 洋一
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 湯口 光次
 TEL 03-3501-7822

有価証券報告書提出予定日 2022年4月27日 分配金支払予定日 2022年4月22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. 2022年1月期の運用、資産の状況 (2021年2月1日~2022年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前年増減率)

	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	%
2022年1月期	1,343	-	819	-	434	-	432	-

	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	%	%	%
2022年1月期	3,844	5.0	2.5	32.3

(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2022年1月期の計算期間は2021年2月1日から2022年1月31日までの365日間ですが、第1期は1物件(丸の内エンブルコート)の取得日である2021年3月30日より運用を開始したため、実質的な運用日数は308日間となります。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(112,501口)で除することにより算定しています。また、1物件(丸の内エンブルコート)の取得日である2021年3月30日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(130,912口)により算出した1口当たり当期純利益は3,304円です。

(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	%	%
2022年1月期	2,446	432	-	-	100.0	5.0

(注) 配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2022年1月期	34,456	17,461	50.7	98,761

(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
2022年1月期	520	△31,448	32,906	1,979

2. 2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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
2022年7月期	1,120	△16.7	642	△21.6	566	30.5	565	30.8	3,200	-
2023年1月期	1,120	0.0	633	△1.4	569	0.5	568	0.5	3,217	-

（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7月期）3,200円 （2023年1月期）3,217円

（注）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。

※ 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）

2022年1月期	176,800口
----------	----------

② 期末自己投資口数

2022年1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、19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「2022年7月期（2021年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	20
3. 参考情報	21
(1) 運用資産等の価格に関する情報	21
(2) 資本的支出の状況	25

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

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、当期末（2022年1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（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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が全国的に続いており、東京圏を中心にまん延防止等重点措置により経済活動が抑制される動きが続いています。

加えて、感染力の強い変異株による感染症の感染が拡大しており、景気への影響が懸念されます。

諸外国でも新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の停滞は続いており、経済活動の不透明感が続く中、ウクライナ情勢も緊迫しており当面注視が必要と思われます。このような環境下、東証REIT指数については、中間期（2021年7月末）の2,160.33ポイントから当期末（2022年1月末）には1,946.81ポイントとなり中間期比約213ポイント下落しました。

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ます。そして、新型コロナウイルス感染拡大防止のため人々の往来や外出が制限されたことにより、ホテルアセット、都心の都市型商業施設のテナントの事業にマイナスの影響を及ぼし、賃料負担が難しくなるケースや、都心のオフィスアセットにおいてもテレワークでの就業が広がる中、テナントによる解約の動きも見られるところです。このような状況のもと、本投資法人は、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用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・販売を使用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、9物件（取得価格（注）合計30,930百万円）を保有しています。うち、1物件（丸の内エンブルコート）を2021年3月30日付で取得しており、当期の実質的な資産運用期間の日数は308日間となりました。

なお、当期末日現在における保有9物件の総賃貸可能面積は223,253.57㎡、総賃貸面積は222,386.03㎡、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 資金調達状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期においては、丸の内エンブルコートの取得資金の一部に充当する目的で、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、当期末時点の本投資法人の保有資産のうち丸の内エンブルコート及び静岡マシヤード（底地）を除く7物件の取得資金の一部に充当する目的で、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）

当期においては、当期末時点の本投資法人の保有資産のうち丸の内エンブルコート及び静岡マシヤード（底地）を除く7物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当する目的で、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により、15,350百万円の借入れを行いました。また、静岡マシヤード（底地）の取得資金及び付帯費用の一部に充当する目的で、2022年1月31日付で株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行より総額600百万円の借入れを行いました。この結果、当期末（2022年1月31日）時点における借入金残高は15,950百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.3%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1,343百万円、営業利益819百万円、経常利益434百万円、当期純利益432百万円となりました。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432,452,800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2,446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

資産の取得

本投資法人は、当期末後の2022年2月25日付で「セントレアロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しました。

当該取得の概要は以下のとおりです。

(1)	取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 (注)
(2)	資産名称	合同会社尾張2 匿名組合出資持分
(3)	信託対象不動産	セントレアロジスティクスセンター
(4)	出資金額	100 百万円（当初匿名組合出資等総額のうち約3.3%）
(5)	出資持分取得日	2022年2月25日
(6)	出資持分取得資金	自己資金
(7)	決済方法	取得時一括決済

(注) 合同会社尾張2を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。以下同じです。

③ 運用状況の見通し

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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7月期	1,120	642	566	565	3,200	—
2023年1月期	1,120	633	569	568	3,217	—

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7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）、2023年1月期（2022年8月1日～2023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。

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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"> 2022年7月期（第2期）（2022年2月1日～2022年7月31日）（181日） 2023年1月期（第3期）（2022年8月1日～2023年1月31日）（184日） 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本書の日付現在保有している9物件の不動産及び不動産信託受益権について、2023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。 上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。2023年1月期末までに、当該匿名組合出資持分の償還が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 7月期</th> <th>2023年 1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">366</td> <td style="text-align: right;">366</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td style="text-align: right;">76</td> <td style="text-align: right;">73</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">19</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">15</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">86</td> <td style="text-align: right;">86</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">116</td> <td style="text-align: right;">118</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: right;">110</td> <td style="text-align: right;">120</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">66</td> <td style="text-align: right;">67</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、2023年1月期に86百万円をそれぞれ見込んでいます。 建物の修繕費は、本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 7月期	2023年 1月期	賃貸事業費用合計	366	366	管理委託費	76	73	水道光熱費	19	20	修繕費	15	17	公租公課	86	86	減価償却費	116	118	賃貸事業費用以外合計	110	120	資産運用報酬	66	67
	2022年 7月期	2023年 1月期																										
賃貸事業費用合計	366	366																										
管理委託費	76	73																										
水道光熱費	19	20																										
修繕費	15	17																										
公租公課	86	86																										
減価償却費	116	118																										
賃貸事業費用以外合計	110	120																										
資産運用報酬	66	67																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等として、2022年7月期に47百万円、2023年1月期に50百万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7月期末15,600百万円、2023年1月期末に15,600百万円を前提としています。 2022年7月期中に2022年1月期に対応する消費税還付がなされる予定であるため、当該還付金等を原資として2022年7月期中に既存の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2023年1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7月期末に45.3%、2023年1月期末に45.3%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
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数の総口数176,800口を前提としています。 上記の他に2023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。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2022年7月期及び2023年1月期の予想期末発行済投資口数の総口数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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (2022年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	715,552
信託現金及び信託預金	1,264,011
営業未収入金	37,210
前払費用	32,097
未収消費税等	388,838
その他	59
流動資産合計	2,437,770
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,079,390
減価償却累計額	△22,712
建物（純額）	1,056,677
構築物	4,492
減価償却累計額	△72
構築物（純額）	4,419
工具、器具及び備品	1,404
減価償却累計額	△256
工具、器具及び備品（純額）	1,148
土地	2,482,317
信託建物	7,839,470
減価償却累計額	△129,822
信託建物（純額）	7,709,647
信託構築物	194,634
減価償却累計額	△4,475
信託構築物（純額）	190,158
信託工具、器具及び備品	11,255
減価償却累計額	△391
信託工具、器具及び備品（純額）	10,864
信託土地	18,130,418
有形固定資産合計	29,585,652
無形固定資産	
信託借地権	2,076,544
無形固定資産合計	2,076,544
投資その他の資産	
長期前払費用	43,529
差入敷金及び保証金	313,063
繰延税金資産	29
投資その他の資産合計	356,622
固定資産合計	32,018,819
資産合計	34,456,589

(単位：千円)

当期 (2022年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	87,156
1年内返済予定の長期借入金	2,950,000
未払金	117,628
未払法人税等	1,831
未払費用	8,259
前受金	155,328
その他	19,939
流動負債合計	3,340,144
固定負債	
長期借入金	13,000,000
預り敷金及び保証金	61,007
信託預り敷金及び保証金	594,343
固定負債合計	13,655,350
負債合計	16,995,495
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	17,028,560
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	432,534
剰余金合計	432,534
投資主資本合計	17,461,094
純資産合計	※1 17,461,094
負債純資産合計	34,456,589

（2）損益計算書

（単位：千円）

	当期
	自 2021年2月1日
	至 2022年1月31日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 1,315,908
その他貸貸事業収入	※1 28,035
営業収益合計	1,343,943
営業費用	
貸貸事業費用	※1 382,740
資産運用報酬	82,526
資産保管手数料	2,010
一般事務委託手数料	8,213
役員報酬	3,800
会計監査人報酬	4,965
その他営業費用	40,465
営業費用合計	524,719
営業利益	819,224
営業外収益	
受取利息	3
営業外収益合計	3
営業外費用	
支払利息	54,169
融資関連費用	198,540
投資口交付費償却	71,853
創立費償却	60,327
営業外費用合計	384,890
経常利益	434,337
税引前当期純利益	434,337
法人税、住民税及び事業税	1,832
法人税等調整額	△29
法人税等合計	1,802
当期純利益	432,534
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	432,534

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 2021年2月1日 至 2022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 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	17,028,560	-	-	17,028,560	17,028,560
当期純利益	-	432,534	432,534	432,534	432,534
当期変動額合計	17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094
当期末残高	※1 17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	当期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
I 当期末処分利益	432,534,527
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	432,452,800 (2,446)
III 次期繰越利益	81,727

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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数176,800口の整数倍の最大値となる432,452,800円を利益分配金として分配することとしました。</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)

	当期
	自 2021年2月1日
	至 2022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	434,337
減価償却費	157,731
投資口交付費償却	71,853
受取利息	△3
支払利息	54,169
営業未収入金の増減額（△は増加）	△37,210
前払費用の増減額（△は増加）	△32,097
未収消費税等の増減額（△は増加）	△388,838
長期前払費用の増減額（△は増加）	△43,529
営業未払金の増減額（△は減少）	66,005
未払金の増減額（△は減少）	109,229
前受金の増減額（△は減少）	155,328
預り金の増減額（△は減少）	19,939
その他	△59
小計	566,854
利息の受取額	3
利息の支払額	△45,909
営業活動によるキャッシュ・フロー	520,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△3,567,605
信託有形固定資産の取得による支出	△26,146,228
信託無形固定資産の取得による支出	△2,076,544
差入敷金及び保証金の差入による支出	△313,063
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,036
預り敷金及び保証金の受入による収入	63,044
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,197
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	600,540
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,448,089
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	15,950,000
投資口の発行による収入	17,028,560
投資口交付費の支出	△71,853
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,906,706
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,979,564
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,979,564

（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. 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						
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 発生時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生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. 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. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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、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、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、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"> 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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</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

当期 (2022年1月31日)
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)

	当期	
	自 2021年2月1日	至 2022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	944,181	
地代収入	238,723	
共益費収入	58,037	
付帯施設収入	74,965	1,315,908
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	13,917	
その他賃貸収入	14,117	28,035
不動産賃貸事業収益合計		1,343,943
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	73,532	
プロパティ・マネジメント報酬	23,789	
水道光熱費	21,865	
支払地代	34,821	
租税公課	120	
修繕費	39,729	
損害保険料	9,100	
信託報酬	3,586	
減価償却費	157,731	
その他賃貸事業費用	18,461	382,740
不動産賃貸事業費用合計		382,740
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		961,203

[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

	当期
	自 2021年2月1日
	至 2022年1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

[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

	当期
	自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
現金及び預金	715,552千円
信託現金及び信託預金	1,264,011千円
現金及び現金同等物	1,979,564千円

[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]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

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

(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おります。

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おります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）をご参照ください。）

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期(2022年1月31日)

(単位：千円)

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

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日(2022年1月31日)後の返済予定額

当期(2022年1月31日)

(単位：千円)

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

[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

当期（自 2021年2月1日 至 2022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)	非開示（注）	不動産賃貸事業
ヨシコン(株)	186,266	不動産賃貸事業
非開示（注）	非開示（注）	不動産賃貸事業

(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、「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)

	当期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	31,662,196
期末残高	31,662,196
期末時価	33,679,000

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

(注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2022年1月31日（静岡マシンヤードについては2021年11月30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]

	当期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
1口当たり純資産額	98,761円
1口当たり当期純利益	3,844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。

	当期 自 2021年2月1日 至 2022年1月31日
当期純利益（千円）	432,534
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	432,534
期中平均投資口数（口）	112,501

[重要な後発事象に関する注記]

資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2022年2月25日付で資産（匿名組合出資持分）1件を取得しました。

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社尾張2 匿名組合出資持分
信託対象不動産	セントレアロジスティクスセンター
出資金額	100百万円（当初匿名組合出資等総額のうち約3.3%）
出資持分取得日	2022年2月25日
出資持分取得資金	自己資金
決済方法	取得時一括決済

(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（2022年1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（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) 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	用途 (注1)	地域 (注2)	当期 2022年1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	2,345	6.8
		東海道周辺地域	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	1,199	3.5
		東海道周辺地域	-	-
不動産合計			3,544	10.3
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	8,498	24.7
		東海道周辺地域	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	19,619	56.9
		東海道周辺地域	-	-
信託不動産合計			28,117	81.6
預金等のその他資産			2,794	8.1
資産総額計			34,456	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、2022年1月31日現在における貸借対照表（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。

	当期 2022年1月31日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	16,995	49.3
純資産総額	17,461	50.7
資産総額	34,456	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2022年1月31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

2022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。

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	20.1	6,264	6,780	2021年 6月23日
	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	5.2	1,625	1,800	2021年 6月23日
		0F-2	葵タワー	静岡県 静岡市	2,300	7.4	2,345	2,580	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	1.9	608	717	2022年 1月31日
	小計					10,750	34.8	10,843	11,877
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	14.2	4,634	4,900	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	3.5	1,199	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	6.5	2,119	2,200	2021年 6月23日
		RE-4	エンブルエール草薙	静岡県 静岡市	750	2.4	803	972	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)	静岡県 浜松市	11,950	38.6	12,061	12,500	2021年 6月23日
	小計					20,180	65.2	20,818	21,802
合計					30,930	100.0	31,662	33,679	

(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、0F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)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。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)「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、2022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、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。

(イ) 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
	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	131	3,842.47	3,842.47	100.0
		0F-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	359	11,661.69	12,443.80	93.7
		RE-2	丸の内エンブルコート	愛知県名古屋市	59	2,072.88	2,158.31	96.0
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	静岡県静岡市	129	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	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	633	80,421.45	80,421.45	100.0
合計/平均					2,076	222,386.03	223,253.57	99.6

(注1)「年間賃料収入」は、2022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2022年1月末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（共益費を含みますが、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、2022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パス・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、2022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、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から、2022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	LO- 1	いなペロジス ティクスセン ター	日本ヴァリ ュアーズ 株式会社	6,780	6,710	5.5	6,840	5.3	5.7	394	6.3	
		小計			6,780	6,710	—	6,840	—	—	—	—	
	産業・ ビジネ スアセ ット	OF- 1	ミッドビルデ イング四日市	大和不動産 鑑定株式会 社	1,800	1,850	5.3	1,780	5.1	5.5	106	6.6	
		OF- 2	葵タワー	株式会社谷 澤総合鑑 定所	2,580	2,620	4.8	2,560	4.9	5.0	129	5.6	
		小計			4,380	4,470	—	4,340	—	—	—	—	
	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	717	717	5.3 (注3)	717	5.3	—	35	6.0	
		小計			717	717	—	717	—	—	—	—	
	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	4,900	5,030	4.4 (注4)	4,840	4.4	4.6 (注5)	255	5.8
			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	4.0	1,210	4.1	4.2	53	5.0
			RE- 3	エンブルエー ル草薙駅前	大和不動産 鑑定株式会 社	2,200	2,270	5.0	2,170	4.8	5.2	120	6.0
RE- 4			エンブルエー ル草薙	JLL森井鑑 定株式会 社	972	986	5.0	957	4.8	5.2	50	6.7	
小計			9,302	9,546	—	9,177	—	—	—	—			
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	596	5.0	
	小計			12,500	12,700	—	12,400	—	—	—	—		
合計/平均					33,679	34,143	—	33,474	—	—	—	5.6	

(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。