



2023年1月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目14番3号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

江川 洋一

(コード番号：2989)

資産運用会社名

東海道リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

江川 洋一

問合せ先 財務企画部長

湯口 光次

TEL：03-3501-7822

2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び
2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年9月16日付「2022年7月期決算短信（REIT）」で公表した2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況及び分配金の予想についても、下記のとおり、あわせてお知らせいたします。

なお、2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況の予想については、変更ありません。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本日付で公表した取得予定資産（別紙「2023年7月期及び2024年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に定義します。）の取得及び資金の借入れ並びに本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行等に伴い、2022年9月16日付「2022年7月期決算短信（REIT）」で公表した2023年7月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上、経常利益及び当期純利益の予想額に30%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに2024年1月期の運用状況の予想を開示するものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



2. 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり		
					分配金 (円) (利益超過分配金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表 予想 (A)	1,137	631	566	565	3,200	3,200	—
今回修正 予想 (B)	1,619	961	806	805	3,320	3,320	—
増減額 (C) (B) - (A)	482	330	240	240	120	120	—
増減率 (C) / (A)	42.4%	52.3%	42.4%	42.5%	3.8%	3.8%	—

(参考) 2023年7月期：予想期末発行済投資口数 242,500口、1口当たり予想当期純利益 3,320円

3. 2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり		
					分配金 (円) (利益超過分配金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2024年 1月期	1,640	916	810	809	3,337	3,337	—

(参考) 2024年1月期：予想期末発行済投資口数 242,500口、1口当たり予想当期純利益 3,337円

(注1) 2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想については、別紙「2023年7月期及び2024年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。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。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて記載し、増減率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.tokaido-reit.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



【別紙】

2023年7月期及び2024年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件																															
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年7月期（第4期）（2023年2月1日～2023年7月31日）（181日） ・2024年1月期（第5期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日） 																															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計10物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の2物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を、それぞれ、2023年2月2日及び同年6月1日に取得し、これらの不動産及び不動産信託受益権を2024年1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。 ・実際には取得予定資産以外の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"> ・取得済資産及び取得予定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。 ・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。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2" style="text-align: right;">(単位:百万円)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2023年 7月期</th> <th style="text-align: center;">2024年 1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">500</td> <td style="text-align: center;">563</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td style="text-align: center;">113</td> <td style="text-align: center;">125</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">52</td> <td style="text-align: center;">52</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">61</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: center;">92</td> <td style="text-align: center;">93</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: center;">162</td> <td style="text-align: center;">172</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">157</td> <td style="text-align: center;">161</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">97</td> <td style="text-align: center;">98</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である取得済資産及び取得予定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、取得済資産については取得後の実績に基づき、取得予定資産については現所有者等又は現受益者等より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・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。そのため、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、2024年7月期から費用計上されることとなります。取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2024年7月期以降、毎期61百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産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96百万円を想定しています。 ・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。 			(単位:百万円)			2023年 7月期	2024年 1月期	賃貸事業費用合計	500	563	管理委託費	113	125	水道光熱費	52	52	修繕費	20	61	公租公課	92	93	減価償却費	162	172	賃貸事業費用以外合計	157	161	資産運用報酬	97	98
	(単位:百万円)																															
	2023年 7月期	2024年 1月期																														
賃貸事業費用合計	500	563																														
管理委託費	113	125																														
水道光熱費	52	52																														
修繕費	20	61																														
公租公課	92	93																														
減価償却費	162	172																														
賃貸事業費用以外合計	157	161																														
資産運用報酬	97	98																														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年7月期は155百万円、2024年1月期は106百万円を想定しています。 ・うち、支払利息及びその他融資関連費用として2023年7月期は150百万円、2024年1月期は101百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行に係る費用としては28百万円を想定しており、繰延資産として計 																															

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



	<p>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。2023年7月期、2024年1月期にそれぞれ4百万円を見込んでいます。</p>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none">有利子負債総額は、2023年7月期末に23,400百万円及び2024年1月期末に22,900百万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取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部、並びに2023年2月28日に返済期間が到来する借入金（総額1,350百万円）の返済資金の一部に充当するため2022年2月2日及び同年6月1日を借入実行日とする総額8,400百万円の新規借入れを行い、同年2月2日付けで上記借入金（総額1,350百万円）の期限前弁済を行う予定であること、2024年1月期中に2023年7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2024年1月期中に上記新規借入れに係る借入金の一部である500百万円を返済すること、それ以外には2024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、2023年7月期末に47.5%、2024年1月期末に46.5%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$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">本日現在の発行済投資口数176,800口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した一般募集による新投資口65,700口の発行が行われることを前提としています。上記の他に2024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、上記の新規に発行予定の投資口数を含む2023年7月期及び2024年1月期の予想期末発行済投資口数242,500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。

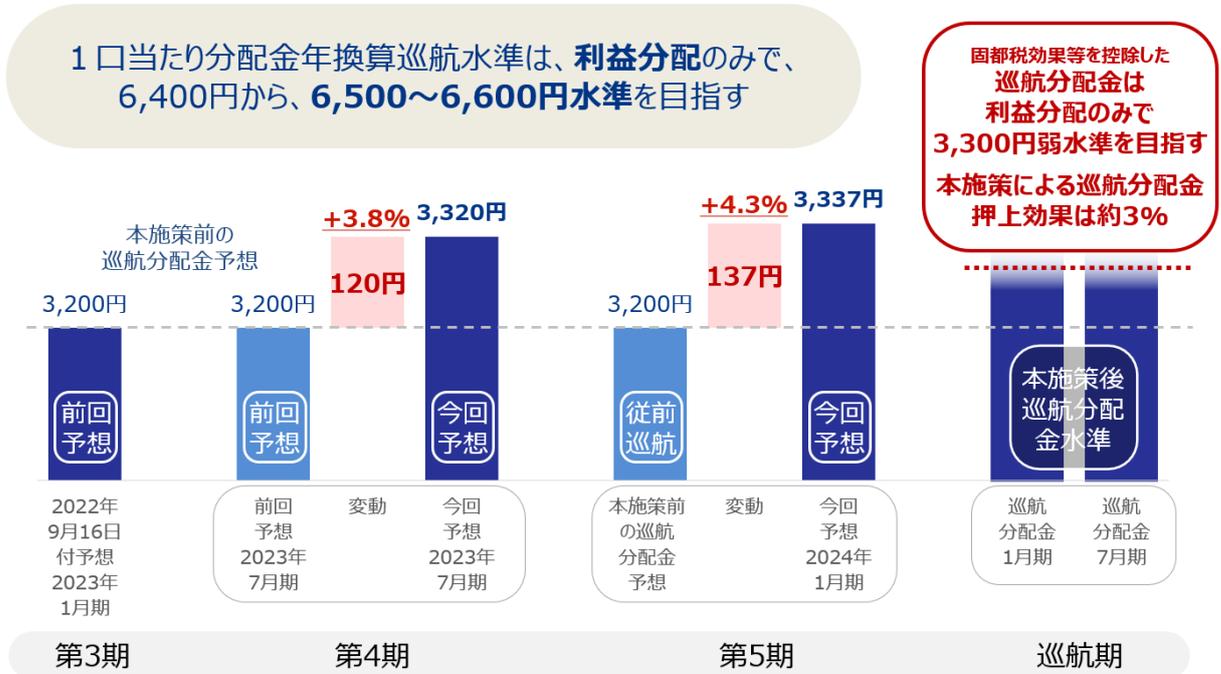
ご注意：この文書は、本投資法人の2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



(ご参考)

＜本施策を通じた投資主価値の向上について＞

- 本施策により、IPO 時対比で資産規模を 1.5 倍にしつつ、分配金成長を企図



本施策により、1口当たり分配金年換算巡航水準は、利益分配のみで、6,400円から、6,500円～6,600円水準を、巡航分配金は3,300円弱水準を目指します。

かかる目標額については、本日公表した、別紙「2023年7月期及び2024年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいて算出された本施策を考慮した2023年7月期及び2024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）の予想額をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- ・ 取得予定資産の賃貸事業収入及び賃貸事業費用については、取得予定資産が全て2023年7月期に通期稼働したものと仮定しています。
- ・ 取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2023年7月期及び2024年1月期に、それぞれ、61百万円及び61百万円が賃貸事業費用として追加して計上されるものと仮定しています。
- ・ 今回の新投資口発行等に伴い臨時的に発生する新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等については営業外費用から控除しています。
- ・ 取得予定資産の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等（融資関連費用等を含みます。）については営業外費用に加算しています。
- ・ 上記調整によって変動するNOI（当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）を考慮し、NOIに連動する資産運用報酬を営業費用に加算しています。

(注1) 「本施策」とは、本募集及び本募集と並行して実施する新規借入れ並びにこれらによる調達資金を使用した取得予定資産の取得をいいます。以下同じです。

(注2) 「1口当たり分配金年換算巡航水準」とは、本投資法人の巡航期における各分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額を合算した金額をいい、本施策前の金額（6,400円）については、2022年9月16日付予想2023年1月期及び前回予想2023年7月期の1口当たり分配金(注3)の予想額を合算した金額を、本施策後の金額（6,500円～

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



6,600円)については、本日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表された2023年7月期及び2024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)の予想額から新投資口発行及び物件取得に伴い各決算期に一時的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された金額を踏まえて試算した目標額をいいます。本施策後巡航分配金水準とは、本日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表された2023年7月期及び2024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)の予想額をもとに、同様の調整を行った上で試算した巡航分配金の目標額をいいます。

- (注3) 2022年9月16日付予想2023年1月期及び前回予想2023年7月期の1口当たり分配金の予想額は、2022年9月16日付「2022年7月期 決算短信(REIT)」で公表された2023年1月期及び2023年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想額をいいます。また、今回予想2023年7月期及び今回予想2024年1月期の1口当たり分配金の予想額は、本日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表された2023年7月期及び2024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)の予想額をいいます。
- (注4) 「本施策前の巡航分配金予想」とは、2022年9月16日付予想2023年1月期及び前回予想2023年7月期の1口当たり分配金の予想額をいいます。
- (注5) 各期における1口当たり分配金の予想額(1口当たり分配金年換算巡航水準を含みます。)は、将来における分配金の額を保証するものではありません。また、1口当たり分配金年換算巡航水準及び本施策後巡航分配金水準は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。