

## 2023年1月期 決算短信 (REIT)

2023年3月17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 2023年4月27日 分配金支払開始予定日 2023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. 2023年1月期の運用、資産の状況 (2022年8月1日～2023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	%
2023年1月期	1,147	2.8	635	2.1	568	1.3	567	1.3
2022年7月期	1,116	△16.9	622	△24.0	561	29.2	560	29.6

	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	%	%	%
2023年1月期	3,211	3.2	1.6	49.6
2022年7月期	3,170	3.2	1.6	50.3

## (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	%	%
2023年1月期	3,211	567	-	-	100.0	3.2
2022年7月期	3,170	560	-	-	100.0	3.2

## (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
2023年1月期	35,019	17,596	50.2	99,526
2022年7月期	34,200	17,589	51.4	99,485

## (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
2023年1月期	681	△809	190	2,110
2022年7月期	970	△118	△781	2,049

2. 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び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

（%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
2023年7月期	1,619	41.2	961	51.4	806	41.8	805	41.6	3,320	-
2024年1月期	1,640	1.3	916	△4.7	810	0.5	809	0.5	3,337	-

（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）  
（2023年7月期）3,320円（2024年1月期）3,337円

（注）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）は、予想期末発行済投資口の総口数242,500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）

2023年1月期	176,800口	2022年7月期	176,800口
----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2023年1月期	0口	2022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、24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、8ページ「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び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	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	33

## 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）。

これらの結果、当期末(2023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（注1）。

本投資法人は、世界第3位の日本のGDPのうち60%以上（2019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2）及び東海道周辺地域（注3）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4）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）本投資法人は、2023年1月17日及び2023年1月25日開催の投資法人役員会にて新投資口の発行を決議しました。詳細は、後記「(次期の見通し) ②決算後に生じた重要な事実 (A)新投資口の発行」をご参照ください。

（注2）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3）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4）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拡大による社会経済活動の規制が緩和されつつあり、経済活動との両立が進むもとで、景気の持ち直しの動きが見られました。

企業収益は全体として高水準で推移しており、設備投資に緩やかに増加傾向が見られるものの、資源高や海外経済減速による下押し圧力もあり、景気の先行きについては依然として不透明な状況が続いています。

新型コロナウイルス感染症の影響により、生活スタイル、ビジネススタイル等が大きく変化した兆しもみられ、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、東証REIT指数については、前期末（2022年7月末）の2,021.99ポイントから当期末（2023年1月末）には1,826.84ポイントとなり前期末比約195ポイント下落しました。

一方で、海外経済は回復基調ではあるものの、そのペースは鈍化しており、ウクライナ情勢による資源高や各国中央銀行の金利を引き上げの影響による下振れリスクには注意する必要があります。

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、2022年11月に運用資産1物件（松阪ロジスティクスセンター）を取得し、当期末現在において、運用資産10物件（取得価格（注1）合計31,622百万円）及び匿名組合出資持分1銘柄（出資額合計100百万円（注2））を保有しています。

なお、当期末日現在における運用資産10物件の総賃貸可能面積は226,139.52㎡、総賃貸面積は225,427.89㎡、稼働率は99.7%でした。

（注1）「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。

（注2）当該匿名組合出資持分は、セントレアロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を裏付としていますが、2023年2月2日付で本投資法人が当該信託受益権を取得したことに伴い、当該匿名組合出資持分は償還されています。

## ④ 資金調達の状況

（デット・ファイナンス）

当期においては、2022年11月に運用資産1物件（松阪ロジスティクスセンター）を取得し、これに伴う借入れ（750百万円）を行いました。

この結果、当期末（2023年1月31日）時点における借入金残高は16,350百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.7%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1,147百万円、営業利益635百万円、経常利益568百万円、当期純利益567百万円となりました。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567,704,800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3,211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

## (A) 新投資口の発行

本投資法人は2023年1月17日及び2023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、2023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24,226百万円、発行済投資口の総口数は242,500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	65,700口
(2) 発行価格	1口当たり113,880円
(3) 発行価格の総額	7,481,916,000円
(4) 発行価額	1口当たり109,558円
(5) 発行価額の総額	7,197,960,600円
(6) 払込期日	2023年2月1日

## (B) 資産の取得

本投資法人は、2023年2月2日に1物件を取得し、また、2023年6月1日に1物件の取得を予定しています。

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	セントレアロジスティクスセンター
(3) 取得価格（注）	10,470百万円
(4) 取得日	2023年2月2日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注) 「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。

(1) 取得予定資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	清水町配送・販売センター
(3) 取得予定価格（注1）	3,100百万円
(4) 取得予定日	2023年6月1日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」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) 清水町配送・販売センターは、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

### (C) 資金の借入れ及び借入金の期限前弁済

本投資法人は、前記「(B) 資産の取得」に記載の「セントレアロジスティクスセンター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額5,500百万円）を2023年2月2日に実行し、「清水町配送・販売センター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額2,900百万円）の実行を2023年6月1日に予定しています。また、2023年2月2日に既存借入金1,350百万円の期限前弁済を行いました。

#### シリーズ5-A（短期借入金（消費税ローン））（注1）

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
(2) 借入金額	300百万円
(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）
(4) 借入実行日	2023年2月2日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2024年1月31日（注3）
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）
(9) 担保	無担保・無保証

#### シリーズ5-B（長期借入金）（注1）

(1) 借入先	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）
(2) 借入金額	5,200百万円
(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）
(4) 借入実行日	2023年2月2日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日（注4）
(9) 担保	無担保・無保証

## シリーズ5-C（長期借入金）（注1）

（1）借入先	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）
（2）借入金額	2,700百万円
（3）利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）
（4）借入実行日	2023年6月1日
（5）借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
（6）返済期日	2028年1月31日（注3）
（7）返済方法	期限一括返済
（8）利払期日	2023年7月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本返済日（注4）
（9）担保	無担保・無保証

## シリーズ5-D（短期借入金（消費税ローン））（注1）

（1）借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
（2）借入金額	200百万円
（3）利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）
（4）借入実行日	2023年6月1日
（5）借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
（6）返済期日	2024年5月31日（注3）
（7）返済方法	期限一括返済
（8）利払期日	2023年6月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本返済日（注4）
（9）担保	無担保・無保証

（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）上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（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、株式会社三井住友銀行、株式会社三十三銀行、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、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社三菱UFJ銀行により構成されています。



## ③ 運用状況の見通し

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024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
2023年7月期	1,619	961	806	805	3,320	—
2024年1月期	1,640	916	810	809	3,337	—

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び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。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年7月期（第4期）（2023年2月1日～2023年7月31日）（181日）</li> <li>2024年1月期（第5期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日）</li> </ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している11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。）に加え、2023年6月1日に1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。</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。</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。 (単位:百万円)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年 7月期</th> <th>2024年 1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>500</td> <td>563</td> </tr> <tr> <td>  管理委託費</td> <td>113</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td>52</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td>20</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td>92</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td>162</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>157</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td>97</td> <td>98</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、保有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。</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、セントレアロジスティクスセンター及び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。セントレアロジスティクスセンター及び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、每期61百万円を見込んでいます。なお、セントレアロジスティクスセンター及び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。</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>		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
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																											

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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に充当するため2023年6月1日を借入実行日とする総額2,900百万円の新規借入れを行い、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月期中に既存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。</li> <li>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=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の総口数242,500口を前提としています。</li> <li>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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2023年7月期及び2024年1月期の予想期末発行済投資口の総口数242,500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

有価証券届出書（2023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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	789,166	820,225
信託現金及び信託預金	1,260,256	1,290,598
営業未収入金	44,240	41,887
前払費用	50,433	46,687
未収消費税等	—	61,244
その他	30	452
流動資産合計	2,144,128	2,261,096
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,079,837	1,632,040
減価償却累計額	△36,514	△53,183
建物（純額）	1,043,323	1,578,857
構築物	4,492	64,437
減価償却累計額	△113	△408
構築物（純額）	4,379	64,029
工具、器具及び備品	1,404	1,404
減価償却累計額	△410	△564
工具、器具及び備品（純額）	994	840
土地	2,482,317	2,600,449
信託建物	7,868,786	7,942,499
減価償却累計額	△227,848	△326,934
信託建物（純額）	7,640,938	7,615,564
信託構築物	194,634	206,297
減価償却累計額	△7,874	△11,555
信託構築物（純額）	186,759	194,742
信託工具、器具及び備品	18,679	35,402
減価償却累計額	△1,658	△3,804
信託工具、器具及び備品（純額）	17,021	31,597
信託土地	18,134,097	18,134,097
有形固定資産合計	29,509,831	30,220,179
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	102,230	102,986
長期前払費用	54,498	46,113
差入敷金及び保証金	313,063	313,063
繰延税金資産	12	13
投資その他の資産合計	469,804	462,176
固定資産合計	32,056,180	32,758,899
資産合計	34,200,308	35,019,995

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	66,649	132,724
短期借入金	—	750,000
1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000
未払金	82,815	88,520
未払法人税等	866	688
未払消費税等	41,318	6,886
未払費用	8,669	9,591
前受金	154,460	158,848
預り金	2,871	1,000
流動負債合計	3,557,652	4,348,260
固定負債		
長期借入金	12,400,000	12,400,000
預り敷金及び保証金	60,179	69,788
信託預り敷金及び保証金	593,371	605,588
固定負債合計	13,053,551	13,075,376
負債合計	16,611,203	17,423,636
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	17,028,560	17,028,560
剰余金		
当期末処分利益	560,544	567,799
剰余金合計	560,544	567,799
投資主資本合計	17,589,104	17,596,359
純資産合計	※1 17,589,104	※1 17,596,359
負債純資産合計	34,200,308	35,019,995

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日	自	2022年8月1日 至 2023年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,089,647		※1 1,120,985
その他貸貸事業収入		※1 26,444		※1 22,557
受取配当金		504		3,783
営業収益合計		1,116,595		1,147,326
営業費用				
貸貸事業費用		※1 378,713		※1 386,408
資産運用報酬		66,667		69,157
資産保管手数料		1,210		1,435
一般事務委託手数料		13,543		12,440
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		4,965		7,065
その他営業費用		26,755		33,264
営業費用合計		494,254		512,171
営業利益		622,340		635,155
営業外収益				
受取利息		8		9
還付加算金		47		—
営業外収益合計		56		9
営業外費用				
支払利息		45,458		47,041
融資関連費用		15,590		19,528
営業外費用合計		61,049		66,570
経常利益		561,348		568,595
税引前当期純利益		561,348		568,595
法人税、住民税及び事業税		867		885
法人税等調整額		17		△0
法人税等合計		885		884
当期純利益		560,462		567,710
前期繰越利益		81		88
当期未処分利益		560,544		567,799

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年2月1日 至 2022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	
		当期未処分利益	剰余金合計		
当期首残高	17,028,560	432,534	432,534	17,461,094	17,461,094
当期変動額					
剰余金の配当	—	△432,452	△432,452	△432,452	△432,452
当期純利益	—	560,462	560,462	560,462	560,462
当期変動額合計	—	128,010	128,010	128,010	128,010
当期末残高	※1 17,028,560	560,544	560,544	17,589,104	17,589,104

当期（自 2022年8月1日 至 2023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	
		当期未処分利益	剰余金合計		
当期首残高	17,028,560	560,544	560,544	17,589,104	17,589,104
当期変動額					
剰余金の配当	—	△560,456	△560,456	△560,456	△560,456
当期純利益	—	567,710	567,710	567,710	567,710
当期変動額合計	—	7,254	7,254	7,254	7,254
当期末残高	※1 17,028,560	567,799	567,799	17,596,359	17,596,359

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
I 当期末処分利益	560,544,609	567,799,100
II 分配金の額	560,456,000	567,704,800
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,170)	(3,211)
III 次期繰越利益	88,609	94,300

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176,800口の整数倍の最大値となる560,456,000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176,800口の整数倍の最大値となる567,704,800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）

	前期		当期	
	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日	自	2022年8月1日 至 2023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		561,348		568,595
減価償却費		116,687		122,031
受取利息		△8		△9
支払利息		45,458		47,041
営業未収入金の増減額（△は増加）		△7,029		2,353
前払費用の増減額（△は増加）		△18,336		3,746
未収消費税等の増減額（△は増加）		388,838		△61,244
長期前払費用の増減額（△は増加）		△10,968		8,384
営業未払金の増減額（△は減少）		△46,006		65,818
未払金の増減額（△は減少）		△35,556		5,242
未払消費税等の増減額（△は減少）		41,318		△34,432
前受金の増減額（△は減少）		△868		4,387
預り金の増減額（△は減少）		△17,067		△1,871
その他		△476		△1,879
小計		1,017,333		728,161
利息の受取額		8		9
利息の支払額		△45,048		△46,118
法人税等の支払額		△1,831		△866
営業活動によるキャッシュ・フロー		970,461		681,185
<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		△447		△730,280
信託有形固定資産の取得による支出		△14,919		△101,841
投資有価証券の取得による支出		△101,726		—
投資有価証券の償還による収入		—		504
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,098		△706
預り敷金及び保証金の受入による収入		270		10,315
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△6,865		△5,490
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		5,893		17,706
投資活動によるキャッシュ・フロー		△118,893		△809,792
<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		—		750,000
長期借入れによる収入		2,600,000		—
長期借入金の返済による支出		△2,950,000		—
分配金の支払額		△431,709		△559,992
財務活動によるキャッシュ・フロー		△781,709		190,007
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		69,858		61,400
現金及び現金同等物の期首残高		1,979,564		2,049,423
現金及び現金同等物の期末残高		※1 2,049,423		※1 2,110,823

## (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、匿名組合の損益を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" data-bbox="662 705 1013 806"> <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算入した固定資産税等相当額は、602千円です。</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>5. 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。          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。          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> <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 (2022年7月31日)	当期 (2023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 2022年2月1日 至 2022年7月31日		自 2022年8月1日 至 2023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	764,797		794,631	
地代収入	217,341		216,716	
共益費収入	46,738		47,237	
付帯施設収入	60,769	1,089,647	62,401	1,120,985
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	14,516		17,735	
その他賃貸収入	11,927	26,444	4,821	22,557
不動産賃貸事業収益合計		1,116,091		1,143,543
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	58,243		67,399	
プロパティ・マネジメント報酬	21,687		19,903	
水道光熱費	22,480		28,041	
支払地代	28,812		28,842	
租税公課	88,875		88,853	
修繕費	15,328		12,253	
損害保険料	6,721		6,595	
信託報酬	3,228		3,230	
減価償却費	116,687		122,031	
その他賃貸事業費用	16,649	378,713	9,258	386,408
不動産賃貸事業費用合計		378,713		386,408
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		737,378		757,134

[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 2022年2月1日 至 2022年7月31日		自 2022年8月1日 至 2023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		176,800口		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

	前期	当期
	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
現金及び預金	789,166千円	820,225千円
信託現金及び信託預金	1,260,256千円	1,290,598千円
現金及び現金同等物	2,049,423千円	2,110,823千円

## [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 2022年2月1日 至 2022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、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、組合等への出資は、次表に含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は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（2022年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(2) 長期借入金	12,400,000	12,398,878	△1,121
負債合計	15,600,000	15,598,878	△1,121

## （注1）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。

## （注2）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号2019年7月4日）第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日）第4項(1)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は102,230千円です。

当期（自 2022年8月1日 至 2023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、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の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、組合等への出資は、次表に含めていません（注2）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は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（2023年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(2) 長期借入金	12,400,000	12,397,650	△2,349
負債合計	15,600,000	15,597,650	△2,349

## （注1）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。

## （注2）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は102,986千円です。

## [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 2022年2月1日 至 2022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)	非開示（注）	不動産賃貸事業
ヨシコン(株)	153,798	不動産賃貸事業
非開示（注）	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

当期（自 2022年8月1日 至 2023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
非開示（注）	非開示（注）	不動産賃貸事業
(株)ジェイ・エス・ビー	95,933	不動産賃貸事業

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、「東海道地域」に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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	31,662,196	31,586,375
期中増減額	△75,820	710,347
期末残高	31,586,375	32,296,723
期末時価	33,725,000	34,498,000

(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、主な減少額は減価償却費(116,687千円)によるものです。

(注4) 当期の期中増減額のうち、主な増加額は、松阪ロジスティクスセンターの取得(729,336千円)、主な減少額は減価償却費(122,031千円)によるものです。

(注5) 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7月31日または2023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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
1口当たり純資産額	99,485円	99,526円
1口当たり当期純利益	3,170円	3,211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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
当期純利益(千円)	560,462	567,710
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)	560,462	567,710
期中平均投資口数(口)	176,800	176,800

## [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2023年1月17日及び2023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、2023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24,226百万円、発行済投資口の総口数は242,500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	65,700口
(2) 発行価格	1口当たり113,880円
(3) 発行価格の総額	7,481,916,000円
(4) 発行価額	1口当たり109,558円
(5) 発行価額の総額	7,197,960,600円
(6) 払込期日	2023年2月1日

## (B) 資産の取得

本投資法人は、2023年2月2日に1物件を取得し、また、2023年6月1日に1物件の取得を予定しています。

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	セントレアロジスティクスセンター
(3) 取得価格（注）	10,470百万円
(4) 取得日	2023年2月2日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注) 「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。

(1) 取得予定資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	清水町配送・販売センター
(3) 取得予定価格（注1）	3,100百万円
(4) 取得予定日	2023年6月1日
(5) 取得資金	新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金
(6) 決済方法	取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」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) 清水町配送・販売センターは、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

## (C) 資金の借入れ及び借入金の期限前弁済

本投資法人は、前記「(B) 資産の取得」に記載の「セントレアロジスティクスセンター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額5,500百万円）を2023年2月2日に実行し、「清水町配送・販売センター」の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れ（総額2,900百万円）の実行を2023年6月1日に予定しています。また、2023年2月2日に既存借入金1,350百万円の期限前弁済を行いました。

## シリーズ5-A（短期借入金（消費税ローン））（注1）

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
(2) 借入金額	300百万円
(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）
(4) 借入実行日	2023年2月2日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2024年1月31日（注3）
(7) 返済方法	期限一括弁済
(8) 利払期日	2023年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日（注4）
(9) 担保	無担保・無保証

## シリーズ5-B（長期借入金）（注1）

(1) 借入先	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）
(2) 借入金額	5,200百万円
(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）
(4) 借入実行日	2023年2月2日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結

(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）
(7) 返済方法	期限一括返済
(8) 利払期日	2023年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本返済日（注4）
(9) 担保	無担保・無保証

## シリーズ5-C（長期借入金）（注1）

(1) 借入先	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）
(2) 借入金額	2,700百万円
(3) 利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.700%を加えた利率（注2）
(4) 借入実行日	2023年6月1日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2028年1月31日（注3）
(7) 返済方法	期限一括返済
(8) 利払期日	2023年7月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本返済日（注4）
(9) 担保	無担保・無保証

## シリーズ5-D（短期借入金（消費税ローン））（注1）

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
(2) 借入金額	200百万円
(3) 利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.200%を加えた利率（注2）
(4) 借入実行日	2023年6月1日
(5) 借入方法	上記借入先との間で2023年1月30日に個別貸付契約を締結
(6) 返済期日	2024年5月31日（注3）
(7) 返済方法	期限一括返済
(8) 利払期日	2023年6月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本返済日（注4）
(9) 担保	無担保・無保証

（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）上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（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、株式会社三井住友銀行、株式会社三十三銀行、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、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社三菱UFJ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) 本投資法人は、1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,000円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

## 3. 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 2022年7月31日現在		当期 2023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	2,340	6.8	3,063	8.7
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	1,190	3.5	1,181	3.4
		東海道周辺地域	-	-	-	-
不動産合計			3,531	10.3	4,244	12.1
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	8,488	24.8	8,489	24.2
		東海道周辺地域	-	-	-	-
	生活インフラアセット	東海道地域	19,566	57.2	19,563	55.9
		東海道周辺地域	-	-	-	-
信託不動産合計			28,055	82.0	28,052	80.1
投資有価証券(注5)			102	0.3	102	0.3
預金等のその他資産			2,511	7.3	2,620	7.5
資産総額計			34,200	100.0	35,019	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圈配送・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。

(注5) 投資有価証券は、合同会社尾張2を営業者とする匿名組合出資持分です。当該匿名組合出資持分は、セントレアロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を裏付としていますが、2023年2月2日付で本投資法人が当該信託受益権を取得したことに伴い、当該匿名組合出資持分は償還されています。

	前期 2022年7月31日現在		当期 2023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	16,611	48.6	17,423	49.8
純資産総額	17,589	51.4	17,596	50.2
資産総額	34,200	100.0	35,019	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

2023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。

(2023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	19.7	6,268	6,870	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	2.2	726	751	2022年 11月1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	5.1	1,609	1,820	2021年 6月23日
		OF-2	葵タワー	静岡県 静岡市	2,300	7.3	2,336	2,590	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	612	723	2022年 1月31日
	小計					11,442	36.2	11,552	12,754
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	13.9	4,585	4,840	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	3.4	1,181	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	6.3	2,085	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	791	974	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	37.8	12,100	12,500	2021年 6月23日
	小計					20,180	63.8	20,744	21,744
合計					31,622	100.0	32,296	34,498	

(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)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、2023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。

(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

(2023年1月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1)(注2)	対総資産 比率 (%)	評価損益 (百万 円)	備考
匿名組合出 資持分	合同会社尾張2を 営業者とする匿名 組合出資持分	—	102	102	0.3	—	(注4)
合計		—	102	102	0.3	—	

(注1)「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。

(注3)「対総資産比率」については、総資産に対する投資有価証券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。

(注4)運用資産は、「セントレアロジスティクスセンター」の不動産信託受益権です。なお、当該匿名組合出資持分は、当該信託受益権を裏付としていますが、2023年2月2日付で本投資法人が当該信託受益権を取得したことに伴い、当該匿名組合出資持分は償還されていません。



## (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
	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	122	3,581.34	3,842.47	93.2
		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	静岡マシナ 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	366	12,086.68	12,443.80	97.1
		RE-2	丸の内エン ブルコート	愛知県 名古屋市	61	2,127.48	2,158.31	98.6
		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
合計/平均					2,135	225,427.89	226,139.52	99.7

(注1)「年間賃料収入」は、2023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2023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、2023年1月31日時点のフリーレント及びビレントホリデー（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及び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、2023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、2023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	いなべロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ株式会社	6,870	6,800	5.4	6,940	5.2	5.6	392	6.3	
		LO-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	751	773	4.4	742	4.3	4.6	34	5.0	
		小計			7,621	7,573	—	7,682	—	—	426	—	
	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	1,820	1,860	5.2	1,800	5.0	5.4	105	6.5	
		OF-2	葵タワー	株式会社谷澤総合鑑定所	2,590	2,590	4.8	2,590	4.9	5.0	127	5.5	
		小計			4,410	4,450	—	4,390	—	—	233	—	
	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	723	723	5.3 (注3)	723	5.3	—	36	6.0	
		小計			723	723	—	723	—	—	36	—	
	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	4,840	4,950	4.2 (注4)	4,790	4.2	4.4 (注5)	247	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	3.9	1,220	4.0	4.1	52	4.9
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	2,230	5.0	2,190	4.8	5.2	118	5.9	
RE-4			エンブルエール草薙	JLL森井鑑定株式会社	974	989	5.0	959	4.8	5.2	50	6.7	
小計			9,244	9,429	—	9,159	—	—	468	—			
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	—	—	596	—		
合計/平均					34,498	34,875	—	34,354	—	—	1,761	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金的支出を控除した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。