



2021年6月22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

T E L : 03-3501-7822

2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の  
運用状況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1月期（2021年2月1日～2022年1月31日）、2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 を含む)	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
					2,150円	2,150円	0円
2022年 1月期 (第1期)	1,362 百万円	852 百万円	381 百万円	381 百万円	2,150円	2,150円	0円
2022年 7月期 (第2期)	1,101 百万円	626 百万円	564 百万円	564 百万円	3,186円	3,186円	0円
2023年 1月期 (第3期)	1,101 百万円	633 百万円	570 百万円	569 百万円	3,217円	3,217円	0円

(参考) 2022年1月期：予想期末発行済投資口数 176,800口、1口当たり予想当期純利益 2,150円

2022年7月期：予想期末発行済投資口数 176,800口、1口当たり予想当期純利益 3,186円

2023年1月期：予想期末発行済投資口数 176,800口、1口当たり予想当期純利益 3,217円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日である2021年2月1日から2022年1月末日までとなります。なお、第1期の実質的な営業期間は、2021年3月30日付で取得済みの1物件（丸の内エンブルコート）以外の新規物件の取得予定日である2021年6月23日から2022年1月末日までとなります。

(注2) 2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想については、別紙「2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期における運用状況の予想の前提条件」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

ご注意：この文書は、本投資法人の2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の運用状況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。



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、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び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。

(注3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 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2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の運用状況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。



## 【別紙】

## 2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期における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>2022年1月期（第1期）（2021年2月1日～2022年1月31日）（365日）</li> <li>2022年7月期（第2期）（2022年2月1日～2022年7月31日）（181日）</li> <li>2023年1月期（第3期）（2022年8月1日～2023年1月31日）（184日）</li> </ul>																																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有している不動産（合計1物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2021年5月14日及び2021年6月14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7物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を2021年6月23日に取得し、これらの不動産及び不動産信託受益権を2023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。</li> </ul>																																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年 1月期</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: center;">361</td> <td style="text-align: center;">355</td> <td style="text-align: center;">355</td> </tr> <tr> <td>  管理委託費</td> <td style="text-align: center;">55</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">45</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: center;">34</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">86</td> <td style="text-align: center;">86</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: center;">150</td> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">110</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">148</td> <td style="text-align: center;">120</td> <td style="text-align: center;">113</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">66</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</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。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86百万円を見込んでいます。</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>		2022年 1月期	2022年 7月期	2023年 1月期	賃貸事業費用合計	361	355	355	管理委託費	55	45	45	水道光熱費	23	19	19	修繕費	34	15	15	公租公課	0	86	86	減価償却費	150	110	110	賃貸事業費用以外合計	148	120	113	資産運用報酬	80	65	66
	2022年 1月期	2022年 7月期	2023年 1月期																																		
賃貸事業費用合計	361	355	355																																		
管理委託費	55	45	45																																		
水道光熱費	23	19	19																																		
修繕費	34	15	15																																		
公租公課	0	86	86																																		
減価償却費	150	110	110																																		
賃貸事業費用以外合計	148	120	113																																		
資産運用報酬	80	65	66																																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年1月期は、471百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として277百万円、本投資法人創立費として70百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として123百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、2022年1月期に一括費用計上することを前提としています。</li> <li>支払利息等として、2022年1月期に59百万円、2022年7月期に48百万円、2023年1月期に48百万円を見込んでいます。</li> </ul>																																				

ご注意：この文書は、本投資法人の2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の運用状況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。



有利子負債	<ul style="list-style-type: none"><li>有利子負債総額は、2022年1月期末に15,345百万円、2022年7月期末に14,993百万円及び2023年1月期末に14,993百万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総額15,345百万円の新規借入れを2021年6月23日に行う予定であること、2022年7月期中に2022年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2022年7月期中に上記借入金の一部である350百万円を返済すること、それ以外には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。</li><li>LTVについては、2022年1月期末に46.0%、2022年7月期末に45.2%、2023年1月期末に45.2%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 <math>LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100</math></li><li>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。</li></ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"><li>本日現在の発行済投資口数13,940口に加えて、2021年5月14日及び2021年6月14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162,860口の発行が行われることを前提としています。</li><li>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。</li><li>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2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の予想期末発行済投資口数176,800口により算出しています。</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>

ご注意：この文書は、本投資法人の2022年1月期、2022年7月期及び2023年1月期の運用状況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。