2024年7月期　決算短信(REIT)

2024年9月13日

不動産投資信託証券発行者名	エスコンジャパンリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	2971	URL	https://www.escon-reit.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）海老原　忠	
資産運用会社名	株式会社エスコンアセットマネジメント		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）織井　渉	
問合せ先責任者	（役職名）財務管理部長	（氏名）田中　賢一	
	（ＴＥＬ）03-6230-9338		

有価証券報告書提出予定日　2024年10月30日　　分配金支払開始予定日　2024年10月25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7月期の運用、資産の状況（2024年2月1日～2024年7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7月期	3,049	24.7	1,312	3.0	1,170	3.0	1,169	2.9
2024年1月期	2,444	△2.1	1,274	1.5	1,136	△0.4	1,135	△0.3

	1口当たり当期純利益（注）	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7月期	3,299	2.9	1.5	38.4
2024年1月期	3,227	2.9	1.5	46.5

（注）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（2024年1月期　351,967口、2024年7月期　354,404口）で除することにより算定し、小数点未満を四捨五入して記載しています。

（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	%	%
2024年7月期	3,242	1,169	―	―	100.0	2.9
2024年1月期	3,227	1,135	―	―	100.0	2.9

（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7月期	76,770	40,343	52.6	111,857
2024年1月期	75,530	39,243	52.0	111,497

（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7月期	9,427	△9,244	△73	5,879
2024年1月期	1,326	△86	△1,142	5,770

2．2025年1月期の運用状況の予想（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期の運用状況の予想（2025年2月1日～2025年7月31日）

（%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
2025年1月期	2,803	△8.1	1,376	4.8	1,184	1.2	1,183	1.2	3,280	―
2025年7月期	3,005	7.2	1,516	10.2	1,299	9.7	1,298	9.7	3,600	―

（参考）　1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2025年1月期）3,280円、（2025年7月期）3,600円

※　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7月期	360,667 口	2024年1月期	351,967 口
②　期末自己投資口数	2024年7月期	― 口	2024年1月期	― 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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

※　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。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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 …… 15
（9）発行済投資口の総口数の増減 …… 22
3．参考情報 …… 23
（1）運用資産等の価格に関する情報 …… 23
（2）資本的支出の状況 …… 30

1．運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

（ア）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、株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年8月26日に設立され、2019年2月13日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード2971）しました。

その後、本投資法人は、人口減少と大都市圏への人口集中がより一層進む中で、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住むニーズは今後も安定的であり、そのような地域に住む人々の豊かな暮らしを支えるためには、商業施設（注1）、住宅（注2）及び地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等の暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産が必要であると考え、これらの資産を「暮らし密着型資産」（注3）と定義し、主に五大都市圏（注4）に所在する暮らし密着型資産を投資対象とし、その投資方針のもと、運用資産のより着実な成長を目指し、投資主価値の最大化を図っています。

なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は37物件、取得価格総額は70,373百万円となっています。

（注1）「商業施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち、商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）向けの用途の床面積が最大である不動産をいいます。以下同じです。

（注2）「住宅」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住居用の床面積が最大である不動産（ただし、持続可能な社会の実現に資する資産を除きます。）をいいます。以下同じです。

（注3）「暮らし密着型資産」とは、商業施設、住宅、持続可能な社会の実現に資する資産をいい、底地を含みます。なお、「底地」とは、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。

（注4）「五大都市圏」とは、「北海道圏」、「首都圏」、「中部圏」、「近畿圏」及び「九州圏」をいいます。なお、「北海道圏」とは、北海道を、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。

（イ）運用環境と運用実績

当期における我が国経済は、経済活動の正常化が進み、2024年4～6月期の実質GDPの成長率（2次速報値）は、0.7%（年率2.9%）と景気は回復しました。

個人消費については、賃上げや定額減税の効果により増加しました。特に春闘の結果が反映され、所得環境が改善したことが寄与しています。製造業部門の下押しが弱まることや、底堅い企業収益を背景として設備投資も増加する可能性が高く、これまで停滞していた内需に持ち直しの動きが出ることで、景気は緩やかに改善すると予想されます。しかしながら、実質賃金はプラス圏で推移するものの、物価の高止まりが続く場合には、実質購買力の抑制による消費者マインドの停滞を招き、実質賃金の増加や減税分の多くが貯蓄に回る可能性があります。それに加え、世界的な金融引き締めに伴う影響やアメリカ及び中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクに留意が必要であり、今後の物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要があります。

また、2024年1～6月期のJ-REIT(不動産投資信託)市場は、東証REIT指数（配当なし指数）が4.6%下落、東証REIT指数（配当込み指数）では2.4%下落しました。引き続き、金利上昇への警戒感が強い中、需給面ではMSCI指数の銘柄入れ替え（5月末）に絡んだ海外投資家の売り圧力やREIT公募投信（上場ETFを除きます。）が5月以降再び資金流出に転じるなど需給環境が悪化し、当期末にかけて弱含みで推移しました。

商業施設については、インバウンド消費の好調な伸びを受けて施設売上が増加しており、J-REITの資産価値及び収益性の上昇に期待が持てる状況にあります。

このような環境のもと、本投資法人は、運用する商業施設にお越しいただくお客様とテナントの皆様に御満足いただけるような環境づくりに引き続き注力するとともに、空区画へのテナント誘致、契約期限到来時におけるテナントの入替え、各施設で時流に沿った催事を積極的に開催すること等を通じて、適切な運用資産の管理と収益向上のための施策を行い、安定的な収益の確保に努めてきました。

また、本投資法人は、ポートフォリオの良化を目的に後記a. 及びb. に記載する3物件の取得と3物件の譲渡を実施しました。

a. 取得物件

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注1）	取得日
13103	商業	fab南大沢	東京都八王子市	3,600	2024年6月28日
16103	商業	tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）（注2）	奈良県大和高田市	4,058	2024年6月28日
39101	その他	支倉メディカルビル	宮城県仙台市	1,400	2024年6月28日
合　計				9,058	

（注）上記3物件のほか、あすみが丘ブランニューモールの建物（別棟）を2024年4月30日付で株式会社あきんどスシローより無償取得しています。

b. 譲渡物件

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡価格（百万円）（注1）	譲渡日
15101	商業	ヨシヅヤYストア西春店	愛知県北名古屋市	4,000	2024年6月27日
16204	商業	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	974	2024年6月27日
16205	商業	ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市	3,325	2024年6月27日
合　計				8,300	

このような運用の結果、当期末時点の本投資法人の保有資産は37物件となり、稼働率は99.8%（注3）と引き続き高水準を維持しています。

さらに、本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みが投資主価値向上に寄与するという認識のもと、環境負荷低減や地域コミュニティの活性化等の取組みを推進しています。当期においては、本投資法人が保有する3物件（あすみが丘ブランニューモール、tonarie南千里、tonarie清和台）について、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物であるとして、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証（評価ランク：three stars）を再取得し、当期末時点において、5物件（あすみが丘ブランニューモール、tonarie南千里、tonarie清和台、tonarie大和高田、tonarie栂・美木多）のDBJ Green Building認証を取得しています。

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、取得又は譲渡に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得価格」及び「譲渡価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要した諸費用を含みません。

（注2）本投資法人は2020年2月4日付にてtonarie大和高田の信託受益権の準共有持分の50%を取得しています。当期において取得した資産は中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）が同日付で取得したtonarie大和高田の信託受益権の残部である準共有持分の50%であり、本取得により本投資法人はtonarie大和高田の信託受益権の全部を保有することとなりました。

（注3）稼働率については、決算日現在の「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ウ）資金調達の概要

当期は、前記（イ） a. 及びb. に記載した3物件の取得及び3物件の譲渡に際し、2024年6月11日を払込期日とし、本投資法人のサポート会社である中電不動産を割当先とした第三者割当による新投資口8,700口の発行を行い、1,066百万円の資金を調達しました。これにより、当期末時点の出資総額は39,173百万円、発行済投資口の総口数は360,667口となりました。また、当期末時点の有利子負債残高は33,091百万円、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は43.1%となっています。

本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から「A-（安定的）」の発行体格付を取得しており、今後も資金調達の機動性の確保と安定した財務運営を進め、信用力の更なる向上を目指します。

（エ）業績及び分配の概要

前述の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,049百万円、営業利益1,312百万円、経常利益1,170百万円、当期純利益1,169百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（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第1項）を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,169百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,242円となりました。

（オ）本投資法人と本資産運用会社のガバナンス体制について

本資産運用会社は、機関設計を2022年6月28日付で監査等委員会設置会社に変更し、2022年8月31日付で制定したコンプライアンス宣言及び2022年9月26日付で制定した経営理念のもと、物件取得等の運用フロー、不動産鑑定評価の発注業務ルール、各種規程類やマニュアル、コンプライアンス部による不動産鑑定評価発注業務モニタリングなどの各種運用ルールの遵守、利益相反に係るコンプライアンス態勢を継続的に向上させるための各種研修及び習熟度テストの実施など様々な施策を実施しており、本投資法人の運用に係るより強固なガバナンス体制を構築しています。

また、本投資法人の役員会は、本資産運用会社とは特別の利害関係のない執行役員1名及び監督役員2名により構成される体制としています。

本投資法人と本資産運用会社は、上記のとおり、投資法人の運用体制の健全性を高め、積極的にガバナンス体制の有効性の向上に継続的に努めています。

なお、当期における本投資法人及び本資産運用会社の各種会議体の活動状況は以下のとおりです。

Ⅰ．本投資法人の役員会の活動状況

当期における本投資法人の役員会は8回開催されており、執行役員及び監督役員2名の出席状況について、8回開催のうち8回ともに役員3名全員が出席しました。

また、事前の情報共有及び役員会における議案の事前説明を目的として、本資産運用会社との間で別途2回の会議を開催しました。

Ⅱ．本資産運用会社の取締役会及び監査等委員会の活動状況

a．取締役会の活動状況

当期における本資産運用会社の取締役会は9回開催されており、その出席状況について、9回開催のうち8回は取締役6名全員が出席、うち1回は5名が出席しました。

また、事前の情報共有及び取締役会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議を開催しました。

b．監査等委員会の活動状況

当期における本資産運用会社の監査等委員会は7回開催されており、監査等委員である取締役3名の出席状況について、7回開催のうち7回ともに監査等委員である取締役3名全員が出席しました。

Ⅲ．本資産運用会社のコンプライアンス委員会の活動状況

当期における本資産運用会社のコンプライアンス委員会は5回開催されており、外部の委員を含むコンプライアンス委員4名の出席状況について、5回開催のうち5回ともに委員4名全員が出席しました。

なお、本資産運用会社の社内規程において、コンプライアンス委員会にて利害関係者との物件の取得又は譲渡に関して審議する場合には、コンプライアンス委員以外の本資産運用会社の取締役4名全員の出席を義務付けており、当期における出席率は100％となっています。

また、事前の情報共有及びコンプライアンス委員会における議案の事前説明を目的として、別途3回の会議を開催しました。

Ⅳ．本資産運用会社の投資運用委員会の活動状況

当期における本資産運用会社の投資運用委員会は7回開催されており、外部の委員を含む投資運用委員6名及びコンプライアンス・オフィサーの出席状況について、7回開催のうち7回ともに委員6名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計7名全員が出席しました。

なお、本資産運用会社の社内規程において、投資運用委員会にて利害関係者との物件の取得又は譲渡に関して審議する場合には、投資運用委員以外の本資産運用会社の取締役4名全員の出席を義務付けており、当期における出席率は100％となっています。

また、事前の情報共有及び投資運用委員会における議案の事前説明を目的として、別途5回の会議を開催しました。

②次期の見通し

（ア）運用全般に関する見通し

当面の我が国経済は、海外経済が緩やかな成長を続けるもとで、雇用及び所得環境や消費者マインドの改善する中での各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。不動産市場では、金利の上昇が強く意識される一方で、投資意欲は依然として高い状態が続いており、特に、主要都市部の地価は住宅地、商業地ともに上昇傾向にあり、今後も底堅く推移する見通しです。しかしながら、金利や為替の変動等の影響については、従来以上に注視していく必要があります。

このような環境のもと、本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の確保と資産価値の着実な向上のため、暮らし密着型資産の取得及び適切な運用並びに安定的かつ健全な財務運営を行っていきます。

（イ）賃貸収益の成長性を追求した内部成長

本投資法人は、保有資産の運用改善に活かすべく、保有資産の近隣にお住まいの方々や各テナントに対し、施設利用に関する満足度調査を実施しています。この結果を基に、潜在的なニーズを含め、施設の利便性や快適性、利用頻度の向上に加え、物件やエリアの認知度の上昇などを目指した施策を立案実行し、下記a. 及びb. に記載の取組みにより保有資産の着実な内部成長を図ります。

ａ．賃貸収益向上の取組み

本投資法人は、賃貸市場や施設全体のテナント構成等を考慮した早期かつ最適なテナント誘致や催事の開催等による集客力及び賃貸収入の向上、賃貸管理に係る各種維持管理費用等の定期的な見直し、テナント及びお客様の満足度向上の取組みの実施等、保有資産ごとに適切な運営管理を実施することにより、ポートフォリオ全体の賃貸収益の維持向上を目指します。

ｂ．資産価値向上の取組み

本投資法人は、資産を中長期的に保有するに当たり、保有資産の経年劣化や、地域・立地特性及び顧客需要の変化による資産価値の減少は避けられない課題と考えています。日常的な清掃や設備メンテナンスに加え、長期修繕計画に基づく修繕・更新工事の実施、スポンサーと協働した保有資産の建替えやリニューアル、保有資産のブランディング等により物件競争力を向上させ、資産価値の向上を目指します。

（ウ）ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長

本投資法人は、総合デベロッパー（注）である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）の不動産開発力に基づく、保有不動産物件に係る優先交渉権の付与、運用資産の再開発サポート等の強固なスポンサーパイプラインの活用に加え、中部電力グループ（中部電力株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。ただし、日本エスコン、その子会社及び関連会社は除きます。以下同じです。）との連携による環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供を中心とするサポートについて、利益相反管理を徹底した上で最大限活用します。また、スポンサーである日本エスコン及び中部電力グループに加え、外部の物件情報を継続的に取得することにより、第三者からの良質な物件取得も積極的に行い、本投資法人の資産規模拡大及びポートフォリオの良質化を目指し、着実な外部成長を図ります。

（注）「総合デベロッパー」とは、分譲マンションや戸建住宅、商業施設、ホテル、物流施設等の不動産の多面的な開発事業を展開するデベロッパー、すなわち、開発全般を総合的に事業として取り組む姿勢を持った開発業者であることを言い表す用語として本書において用いています。

（エ）財務方針

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を実現するための資金調達を行っていきます。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス及び取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には、調達方法（借入金・投資法人債）、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。

LTVは、保守的な水準を維持することを基本とし、原則として50%を上限とします。

また、保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

④運用状況の見通し

2025年1月期及び2025年7月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件は、後記7ページ記載の「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	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）（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金（円）	1口当たり分配金（円）（利益超過分配金を含む）
2025年1月期（第16期）	2,803	1,376	1,184	1,183	3,280	－	3,280
2025年7月期（第17期）	3,005	1,516	1,299	1,298	3,600	－	3,600

（注）上記の予想値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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、本予想はこれらの額を保証するものではありません。

※2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	◆ 2025年1月期（第16期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日） ◆ 2025年7月期（第17期）（2025年2月1日～2025年7月31日）（181日）
運用資産	◆ 本投資法人は、運用状況の予想に当たって、2024年7月期までに取得済みの不動産信託受益権（37物件）を保有し続けること、また2025年7月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ◆ 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。
営業収益	◆ 不動産賃貸事業収益は本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容等をベースに、テナント動向、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。 ◆ 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 ◆ 水道光熱費収入については、2025年1月期に383百万円、2025年7月期に362百万円を見込んでいます。
営業費用	◆ 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ◆ 固定資産税及び都市計画税等については、2025年1月期に199百万円、2025年7月期に222百万円を見込んでいます。また、一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い物件取得時に精算しますが、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、2024年7月期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は2024年7月期及び2025年1月期については費用計上されません。なお、当該取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は2025年7月期から費用計上されることとなり、毎期23百万円を見込んでいます。 ◆ 水道光熱費については、2025年1月期に395百万円、2025年7月期に359百万円を見込んでいます。 ◆ 建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき、2025年1月期に85百万円、2025年7月期に104百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ◆ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2025年1月期に210百万円、2025年7月期に216百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2025年1月期は、192百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として192百万円を見込んでいます。 ◆ 2025年7月期は、217百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として217百万円を見込んでいます。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2025年1月期末時点及び2025年7月期末時点において33,091百万円を前提としています。 ◆ LTVについては、2025年1月期末に43.0%、2025年7月期末に43.0%程度を見込んでいます。 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	◆ 本書の日付現在発行済みである投資口360,667口について、2025年7月期末までに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。 ◆ 2025年1月期及び2025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）は、2025年1月期及び2025年7月期の予想期末発行済投資口数360,667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）	◆ 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料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	◆ 本投資法人は、規約上、利益超過分配を実施することは可能ですが、減価償却費に対する資本的支出の占める割合を勘案し、かつ、保守的な財務運営をすべく、現時点では利益超過分配は実施しない予定です。
その他	◆ 法令、税制、会計基準、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（2024年5月31日提出。）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ています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

（単位：千円）

	前期 2024年1月31日	当期 2024年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,308,510	2,412,756
信託現金及び信託預金	3,461,980	3,466,739
営業未収入金	55,548	105,304
前払費用	88,744	85,872
未収消費税等	—	170,625
その他	—	26,139
流動資産合計	5,914,784	6,267,438
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,063	—
減価償却累計額	△1,375	—
建物（純額）	5,688	—
信託建物	12,812,723	14,154,848
減価償却累計額	△1,412,184	△1,282,888
信託建物（純額）	11,400,538	12,871,959
信託構築物	146,945	140,530
減価償却累計額	△38,672	△38,869
信託構築物（純額）	108,273	101,660
信託工具、器具及び備品	64,912	62,226
減価償却累計額	△22,527	△26,618
信託工具、器具及び備品（純額）	42,385	35,608
信託土地	57,914,000	57,385,910
信託建設仮勘定	—	5,000
有形固定資産合計	69,470,886	70,400,138
無形固定資産		
商標権	448	394
その他	165	—
無形固定資産合計	614	394
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	134,650	92,057
繰延税金資産	3	18
投資その他の資産合計	144,653	102,075
固定資産合計	69,616,154	70,502,609
資産合計	75,530,938	76,770,047

（単位：千円）

	前期 2024年1月31日	当期 2024年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	101,431	146,747
1年内返済予定の長期借入金	2,386,000	5,964,700
未払金	73,564	37,760
未払費用	165,140	164,784
未払法人税等	676	990
未払消費税等	27,080	－
前受金	331,039	343,186
預り金	599	35,154
流動負債合計	3,085,533	6,693,322
固定負債		
長期借入金	30,705,000	27,126,300
信託預り敷金及び保証金	2,497,129	2,607,150
固定負債合計	33,202,129	29,733,450
負債合計	36,287,662	36,426,772
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,107,208	39,173,828
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,136,067	1,169,446
剰余金合計	1,136,067	1,169,446
投資主資本合計	39,243,276	40,343,275
純資産合計	※1 39,243,276	※1 40,343,275
負債純資産合計	75,530,938	76,770,047

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,189,210	※1 2,209,054
その他賃貸事業収入	※1 255,375	※1 276,621
不動産等売却益	―	※2 563,532
営業収益合計	2,444,586	3,049,207
営業費用		
賃貸事業費用	※1 947,809	※1 972,252
不動産等売却損	―	※3 535,410
資産運用報酬	139,141	137,799
資産保管手数料	3,648	3,658
一般事務委託手数料	12,209	12,573
役員報酬	4,500	5,400
公租公課	10,592	20,539
その他営業費用	51,776	48,879
営業費用合計	1,169,677	1,736,513
営業利益	1,274,908	1,312,693
営業外収益		
受取利息	27	26
未払分配金除斥益	729	522
営業外収益合計	756	548
営業外費用		
支払利息	81,326	101,609
融資関連費用	57,795	36,170
投資口交付費	―	5,306
営業外費用合計	139,122	143,086
経常利益	1,136,542	1,170,155
税引前当期純利益	1,136,542	1,170,155
法人税、住民税及び事業税	680	994
法人税等調整額	△1	△15
法人税等合計	679	979
当期純利益	1,135,862	1,169,176
前期繰越利益	205	270
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,136,067	1,169,446

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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	利益剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	38,107,208	1,139,874	1,139,874	39,247,083	39,247,083
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,139,669	△1,139,669	△1,139,669	△1,139,669
当期純利益	－	1,135,862	1,135,862	1,135,862	1,135,862
当期変動額合計	－	△3,806	△3,806	△3,806	△3,806
当期末残高	※1　38,107,208	1,136,067	1,136,067	39,243,276	39,243,276

当期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	利益剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	38,107,208	1,136,067	1,136,067	39,243,276	39,243,276
当期変動額					
新投資口の発行	1,066,620	－	－	1,066,620	1,066,620
剰余金の配当	－	△1,135,797	△1,135,797	△1,135,797	△1,135,797
当期純利益	－	1,169,176	1,169,176	1,169,176	1,169,176
当期変動額合計	1,066,620	33,379	33,379	1,099,999	1,099,999
当期末残高	※1　39,173,828	1,169,446	1,169,446	40,343,275	40,343,275

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
Ⅰ．当期未処分利益	1,136,067,579円	1,169,446,652円
Ⅱ．分配金の額	1,135,797,509円	1,169,282,414円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（3,227円）	（3,242円）
Ⅲ．次期繰越利益	270,070円	164,238円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36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、かつ租税特別措置法第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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,135,797,509円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36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。	本投資法人の規約第36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、かつ租税特別措置法第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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,169,282,414円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7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	1,136,542	1,170,155
減価償却費	188,398	201,410
投資口交付費	－	5,306
受取利息	△27	△26
支払利息	81,326	101,609
営業未収入金の増減額（△は増加）	44,701	△49,756
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△170,625
前払費用の増減額（△は増加）	△6,144	2,872
長期前払費用の増減額（△は増加）	8,409	42,592
営業未払金の増減額（△は減少）	△97,986	45,316
未払金の増減額（△は減少）	60,310	△36,404
未払費用の増減額（△は減少）	1,935	△592
未払消費税等の増減額（△は減少）	△4,262	△27,080
前受金の増減額（△は減少）	△3,023	12,146
信託有形固定資産の売却による減少額	－	8,224,272
その他	△1,992	8,415
小計	1,408,186	9,529,610
利息の受取額	27	26
利息の支払額	△81,234	△101,372
法人税等の支払額	△659	△680
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,326,319	9,427,583
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△73,131	△9,354,715
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,672	400,363
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,929	△290,342
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,388	△9,244,695
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	4,610,000	－
長期借入金の返済による支出	△4,610,000	－
投資口の発行による収入	－	1,061,313
分配金の支払額	△1,142,112	△1,135,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,142,112	△73,884
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	97,818	109,004
現金及び現金同等物の期首残高	5,672,672	5,770,490
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,770,490	※1 5,879,495

(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	(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、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～64年 構築物　9年～63年 工具、器具及び備品　2年～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の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（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 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います。 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います。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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期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。 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、精算金として譲渡人に支払った初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。前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ありません。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24,045千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はデリバティブ管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。

6．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(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、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。 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、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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は個々の資産の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

（単位：千円）

	前期 2024年1月31日	当期 2024年7月31日
※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	50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

（単位：千円）

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
※1．不動産賃貸事業損益の内訳		
Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,059,025	1,078,846
地代収入	824,893	805,263
共益費収入	121,647	128,464
その他の賃貸収入	183,643	196,479
計	2,189,210	2,209,054
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	246,246	257,136
その他の収入	9,129	19,484
計	255,375	276,621
不動産賃貸事業収益合計	2,444,586	2,485,675
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	213,958	221,747
信託報酬	9,177	9,167
水道光熱費	250,703	261,186
損害保険料	11,037	13,307
修繕費	48,735	44,375
公租公課	217,363	209,851
減価償却費	187,527	201,191
その他賃貸事業費用	9,306	11,425
不動産賃貸事業費用合計	947,809	972,252
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	1,496,776	1,513,422
※2．不動産等売却益の内訳		
TSUTAYA堺南店（底地）		
不動産等売却収入	－	974,780
不動産等売却原価	－	955,939
その他売却費用	－	5,332
不動産等売却益	－	13,507
ライフ大仙店（底地）		
不動産等売却収入	－	3,325,220
不動産等売却原価	－	2,758,189
その他売却費用	－	17,006
不動産等売却益	－	550,024
※3．不動産等売却損の内訳		
ヨシヅヤYストア西春店		
不動産等売却収入	－	4,000,000
不動産等売却原価	－	4,510,143
その他売却費用	－	25,266
不動産等売却損	－	535,410

［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 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7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	351,967口	360,667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

（単位：千円）

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
現金及び預金	2,308,510	2,412,756
信託現金及び信託預金	3,461,980	3,466,739
現金及び現金同等物	5,770,490	5,879,495

［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、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法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。）に限るものとします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

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が、投機的な取引は行いません。

(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

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

本投資法人は、借入金の金利変動リスクをヘッジするため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）により、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化する取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記　4．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるデリバティブ管理規程に基づきリスク管理を行っています。

(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。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」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、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（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	2,386,000	2,386,000	－
(2)長期借入金	30,705,000	30,763,881	58,881
負債合計	33,091,000	33,149,881	58,881
(3)デリバティブ取引	－	－	－

2024年7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、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」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、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（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	5,964,700	5,964,700	－
(2)長期借入金	27,126,300	27,156,060	29,760
負債合計	33,091,000	33,120,760	29,760
(3)デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。ただし、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）借入金の決算日（2024年1月31日）後の返済予定額

（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
長期借入金	2,386,000	11,375,700	9,600,700	7,852,000	1,876,600	－
合計	2,386,000	11,375,700	9,600,700	7,852,000	1,876,600	－

借入金の決算日（2024年7月31日）後の返済予定額

（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
長期借入金	5,964,700	12,725,700	7,559,000	4,965,000	1,876,600	－
合計	5,964,700	12,725,700	7,559,000	4,965,000	1,876,600	－

［デリバティブ取引に関する注記］

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2024年1月31日)及び当期(2024年7月31日)において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2024年1月31日)

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,876,600	1,876,600	（注2）	―
合　計			1,876,600	1,876,600		

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期(2024年7月31日)

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,876,600	1,876,600	（注2）	―
合　計			1,876,600	1,876,600		

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

［税効果会計に関する注記］

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2024年1月31日	当期 2024年7月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	3	18
繰延税金資産合計	3	18
（繰延税金資産の純額）	3	18

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 2024年1月31日	当期 2024年7月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.44
その他	0.04	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.08

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、商業施設及びその底地を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
貸借対照表計上額 （注1）	期首残高	69,585,282	69,470,886
	期中増減額（注2）	△114,396	929,252
	期末残高	69,470,886	70,400,138
期末時価（注3）		72,780,200	78,250,500

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価及び取得に伴う付帯費用を含みます。
（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は、tonarie南千里等の資本的支出（合計73,131千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（187,527千円）によるものです。当期の主な増加額は、tonarie大和高田（準共有持分50%）等4物件（合計9,288,578千円）の取得によるものであり、主な減少額は、ヨシヅヤYストア西春店等3物件（合計8,224,272千円）の譲渡及び減価償却費（201,191千円）によるものです。
（注3）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、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［収益認識に関する注記］

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年8月1日　至 2024年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入（注2）	246,246	246,246
その他	－	2,198,339
合　計	246,246	2,444,586

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
（注2）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した額を記載しています。

当期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高 （注3）
不動産等売却収入	8,300,000	563,532
水道光熱費収入（注2）	257,136	257,136
その他	－	2,228,538
合　計	8,557,136	3,049,207

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
（注2）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した額を記載しています。
（注3）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2023年8月1日　至 2024年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	44,602	43,596
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	43,596	63,561
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。したがって、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
1口当たり純資産額	111,497円	111,857円
1口当たり当期純利益	3,227円	3,299円

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、小数点未満を四捨五入して記載しています。

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）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 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
当期純利益	（千円）	1,135,862	1,169,176
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）	1,135,862	1,169,176
期中平均投資口数	（口）	351,967	354,404

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

2024年7月31日現在までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年2月3日	公募増資	43,792	280,792	5,236	28,177	(注1)
2020年2月26日	第三者割当増資	2,190	282,982	261	28,439	(注2)
2021年8月2日	公募増資	65,700	348,682	9,207	37,646	(注3)
2021年8月24日	第三者割当増資	3,285	351,967	460	38,107	(注4)
2024年6月11日	第三者割当増資	8,700	360,667	1,066	39,173	(注5)

(注1) 特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格124,029円（発行価額119,576円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として、1口当たり発行価額119,576円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格145,282円（発行価額140,141円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として、1口当たり発行価額140,141円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価額122,600円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

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	地域等	第14期 2024年1月31日現在		第15期 2024年7月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産	中部圏	5	0.0	―	―
不動産　計		5	0.0	―	―
信託不動産	北海道圏	1,310	1.7	1,310	1.7
	首都圏	7,729	10.2	11,482	15.0
	中部圏	5,000	6.6	483	0.6
	近畿圏	34,267	45.4	34,575	45.0
	九州圏	15,132	20.0	15,121	19.7
	その他	6,024	8.0	7,425	9.7
信託不動産　計		69,465	92.0	70,400	91.7
預金・その他の資産		6,060	8.0	6,369	8.3
資産総額		75,530	100.0	76,770	100.0

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)(注2)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)(注2)
負債総額	36,287	48.0	36,426	47.4
純資産総額	39,243	52.0	40,343	52.6

(注1) 「保有総額」は各決算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」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

②投資資産

（ア）投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

（イ）投資不動産物件

投資不動産については、信託受益権を通じて保有する資産をあわせて、後記「（ウ）その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

（ウ）その他投資資産の主要なもの

a.保有資産の概要

本投資法人が保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要は、以下のとおりです。

（2024年7月31日現在）

物件番号	物件名称	所在地	所有形態（注1）	取得価格（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）	期末算定価額（百万円）（注4）	鑑定評価機関
11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道 札幌市	信託受益権	1,300	1,310	1,340	株式会社 谷澤総合鑑定所
13101	あすみが丘ブランニューモール（注5）	千葉県 千葉市	信託受益権	3,200	3,162	① 3,200 ② 161	株式会社 谷澤総合鑑定所
	あすみが丘ブランニューモール（底地）（注6）					150	
13102	西白井駅前プラザ	千葉県 白井市	信託受益権	451	455	470	大和不動産鑑定 株式会社
13103	fab南大沢	東京都 八王子市	信託受益権	3,600	3,751	4,320	大和不動産鑑定 株式会社
13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県 千葉市	信託受益権	2,710	2,737	2,880	JLL森井鑑定 株式会社
13202	ニトリ土浦店（底地）	茨城県 土浦市	信託受益権	999	1,007	1,100	JLL森井鑑定 株式会社
13203	ニトリ今市店（底地）	栃木県 日光市	信託受益権	363	368	410	JLL森井鑑定 株式会社
15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県 名張市	信託受益権	477	483	554	JLL森井鑑定 株式会社
16101	tonarie南千里	大阪府 吹田市	信託受益権	7,200	7,292	9,700	株式会社 谷澤総合鑑定所
16102	tonarie清和台	兵庫県 川西市	信託受益権	3,290	3,167	3,350	大和不動産鑑定 株式会社
16103	tonarie大和高田	奈良県 大和高田市	信託受益権	8,208	8,109	8,150	JLL森井鑑定 株式会社
16104	tonarie栂・美木多	大阪府 堺市	信託受益権	6,986	6,801	7,210	大和不動産鑑定 株式会社
16201	ラ・ムー北津守店（底地）	大阪府 大阪市	信託受益権	1,270	1,284	1,480	JLL森井鑑定 株式会社
16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県 神戸市	信託受益権	2,133	2,154	2,470	JLL森井鑑定 株式会社
16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県 神戸市	信託受益権	1,430	1,443	1,550	JLL森井鑑定 株式会社
16206	トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県 近江八幡市	信託受益権	1,010	1,019	1,110	JLL森井鑑定 株式会社
16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注7）	奈良県 生駒郡	信託受益権	711	718	① 702 ② 29	JLL森井鑑定 株式会社
16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府 向日市	信託受益権	460	464	477	JLL森井鑑定 株式会社
16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県 尼崎市	信託受益権	565	571	577	株式会社 谷澤総合鑑定所
16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府 寝屋川市	信託受益権	702	709	720	株式会社 谷澤総合鑑定所
16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県 神戸市	信託受益権	530	535	531	株式会社 谷澤総合鑑定所
16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県 彦根市	信託受益権	300	304	303	株式会社 谷澤総合鑑定所
18101	シュロアモール長嶺	熊本県 熊本市	信託受益権	4,600	4,584	4,500	JLL森井鑑定 株式会社
18201	ミスターマックス春日（底地）	福岡県 春日市	信託受益権	3,387	3,428	3,980	株式会社 谷澤総合鑑定所
18202	ユニクロ春日（底地）	福岡県 春日市	信託受益権	595	601	680	株式会社 谷澤総合鑑定所
18203	Avail.しまむら春日（底地）	福岡県 春日市	信託受益権	863	874	1,120	株式会社 谷澤総合鑑定所

物件番号	物件名称	所在地	所有形態（注1）	取得価格（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）	期末算定価額（百万円）（注4）	鑑定評価機関
18204	au-SoftBank春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	143	145	160	株式会社谷澤総合鑑定所
18205	くら寿司春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	261	264	304	株式会社谷澤総合鑑定所
18206	ドコモショップ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	160	163	181	株式会社谷澤総合鑑定所
18207	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	236	239	265	株式会社谷澤総合鑑定所
18208	ワンカルビ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	236	239	265	株式会社谷澤総合鑑定所
18209	資さん春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	401	405	421	株式会社谷澤総合鑑定所
18210	ナフコ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	2,631	2,666	3,500	株式会社谷澤総合鑑定所
18211	ケーズデンキ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	1,487	1,506	1,880	株式会社谷澤総合鑑定所
19101	フジグランナタリー	広島県廿日市市	信託受益権	3,950	3,867	4,110	大和不動産鑑定株式会社
19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	信託受益権	2,121	2,136	2,460	JLL森井鑑定株式会社
39101	支倉メディカルビル	宮城県仙台市	信託受益権	1,400	1,421	1,480	一般財団法人日本不動産研究所
	合　計			70,373	70,400	78,250	

（注1）「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
（注2）「取得価格」は、保有資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
（注3）「帳簿価額」は、記載未満を切り捨てて表示しています。
（注4）「期末算定価額」は、2024年7月31日を調査の時点として本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
（注5）「あすみが丘ブランニューモール」の「期末算定価額」は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんどスシローより無償取得した建物をいいます。以下同じです。）を②として、それぞれ記載しています。
（注6）「あすみが丘ブランニューモール（底地）」は日本マクドナルドホールディングス株式会社と事業用定期借地権設定契約を締結しています。以下同じです。
（注7）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「取得価格」及び「帳簿価額」は2社の借地人に係る金額を合算して記載しています。また、「期末算定価額」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

b.賃貸借の概要

保有不動産に係るテナント総数、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、不動産賃貸事業収益及び総賃料収入比率は、以下のとおりです。

（2024年7月31日現在）

物件番号	物件名称	テナント総数（注1）	賃貸可能面積(㎡)（注2）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注4）	総賃料収入比率（%）
11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	1	8,154.00	8,154.00	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
13101	あすみが丘ブランニューモール	30	22,908.31	22,834.56	99.7	249	10.0
	あすみが丘ブランニューモール（底地）	1	1,472.64	1,472.64	100.0		
13102	西白井駅前プラザ	4	969.72	969.72	100.0	20	0.8
13103	fab南大沢	12	8,418.42	7,783.62	92.5	24	1.0
13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	1	23,379.50	23,379.50	100.0	70	2.8
13202	ニトリ土浦店（底地）	1	10,312.00	10,312.00	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
13203	ニトリ今市店（底地）	1	10,236.00	10,236.00	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
15101	ヨシヅヤYストア西春店(注7)	－	－	－	－	93	3.8
15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	1	9,025.88	9,025.88	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16101	tonarie南千里	45	7,594.00	7,560.70	99.6	331	13.3
16102	tonarie清和台	31	8,798.01	8,717.16	99.1	173	7.0
16103	tonarie大和高田	66	14,414.75	14,414.75	100.0	212	8.6
16104	tonarie栂・美木多	31	8,471.24	8,471.24	100.0	261	10.5
16201	ラ・ムー北津守店（底地）	1	11,677.03	11,677.03	100.0	38	1.5
16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1	9,787.68	9,787.68	100.0	62	2.5
16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	1	9,610.80	9,610.80	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16204	TSUTAYA堺南店（底地）（注7）	－	－	－	－	17	0.7
16205	ライフ大仙店（底地）（注7）	－	－	－	－	58	2.3
16206	トライアル近江八幡店（底地）	1	17,268.43	17,268.43	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注5）	2	8,486.78	8,486.78	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	1	1,839.21	1,839.21	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	1	1,491.47	1,491.47	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	1	2,728.00	2,728.00	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）	1	2,634.83	2,634.83	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	1	2,237.60	2,237.60	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
18101	シュロアモール長嶺	24	12,622.98	12,622.98	100.0	185	7.4
18201	ミスターマックス春日（底地）	1	38,113.27	38,113.27	100.0	84	3.4
18202	ユニクロ春日（底地）	1	5,426.59	5,426.59	100.0	13	0.6
18203	Avail.しまむら春日（底地）	1	8,752.57	8,752.57	100.0	23	0.9
18204	au-SoftBank春日（底地）	1	1,200.84	1,200.84	100.0	3	0.2
18205	くら寿司春日（底地）	1	2,257.85	2,257.85	100.0	7	0.3

物件番号	物件名称	テナント総数（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注4）	総賃料収入比率（%）
18206	ドコモショップ春日（底地）	1	1,358.76	1,358.76	100.0	4	0.2
18207	こんぴら丸春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.3
18208	ワンカルビ春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.3
18209	資さん春日（底地）	1	3,126.16	3,126.16	100.0	10	0.4
18210	ナフコ春日（底地）	1	33,928.37	33,928.37	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
18211	ケーズデンキ春日（底地）	1	16,961.48	16,961.48	100.0	37	1.5
19101	フジグランナタリー	1	28,543.96	28,543.96	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	1	11,433.38	11,433.38	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
39101	支倉メディカルビル	6	2,492.37	2,492.37	100.0	8	0.4
	合　計	279	372,101.84	371,279.14	99.8	2,485	100.0

（注1）「テナント総数」は、決算日現在のデータに基づき記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約を締結している物件については、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2024年7月31日現在における取得資産のうち各建物（取得資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約、プロパティマネジメント会社作成の報告書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を記載しています。
「賃貸面積」は、同日現在の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。ただし、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結している「フジグランナタリー」は、当該賃貸借契約の「賃貸面積」を記載しています。面積については、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注3）「稼働率」は、決算日現在のデータに基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

（注4）「不動産賃貸事業収益」は、記載未満を切り捨てて表示しています。

（注5）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、各数値は2社の借地人に係る数値を合算して記載しています。

（注6）賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

（注7）「ヨシヅヤYストア西春店」、「TSUTAYA堺南店（底地）」及び「ライフ大仙店（底地）」は、2024年6月27日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る「テナント総数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は算出しておらず、また、「不動産賃貸事業収益」及び「総賃料収入比率」は、第15期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

c.鑑定評価等の概要

保有資産について、本資産運用会社が、株式会社谷澤総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、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、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの鑑定機関との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件タイプ	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注1）	積算価格（百万円）	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（%）
11201	商業	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,340	—	—	—	1,340	4.4	—
13101	商業	あすみが丘ブランニューモール（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	① 3,200 ② 161	① 3,050 ② 209	① 3,170 ② 162	① 4.8 ② 4.9	① 3,210 ② 160	①　4.9 ②（～7年度）4.8 （8～10年度）4.9 （11年度）5.0	① 5.0 ② 5.1
		あすみが丘ブランニューモール（底地）		150	—	—	—	150	（～2年度）4.2 （3年度～）4.3	—
13102	商業	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	470	331	474	5.3	468	5.1	5.5
13103	商業	fab南大沢	大和不動産鑑定株式会社	4,320	4,050	4,450	4.2	4,270	4.0	4.4
13201	商業	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,880	—	—	—	2,880	4.7	—
13202	商業	ニトリ土浦店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,100	—	—	—	1,100	5.3	—
13203	商業	ニトリ今市店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	410	—	—	—	410	5.6	—
15201	商業	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	554	—	—	—	554	5.6	—
16101	商業	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	9,700	9,450	9,730	4.4	9,690	4.4	4.5
16102	商業	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,350	2,320	3,410	5.4	3,330	5.2	5.6
16103	商業	tonarie大和高田	JLL森井鑑定株式会社	8,150	7,120	8,280	4.8	8,010	4.6	5.0
16104	商業	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	7,210	4,400	7,270	4.6	7,190	4.4	4.8
16201	商業	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,480	—	—	—	1,480	4.3	—
16202	商業	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,470	—	—	—	2,470	4.6	—
16203	商業	山陽マルナカ水谷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,550	—	—	—	1,550	4.6	—
16206	商業	トライアル近江八幡店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,110	—	—	—	1,110	4.6	—
16207	商業	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注3）	JLL森井鑑定株式会社	① 702 ② 29	—	—	—	① 702 ② 29	5.2	—
16208	商業	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	477	—	—	—	477	4.4	—
16209	商業	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	577	—	—	—	577	（～6年度）4.0 （7年度～）4.1	—
16210	商業	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	720	—	—	—	720	（～3年度）4.1 （4年度～）4.2	—
16211	商業	ENEOS伊川谷SS店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	531	—	—	—	531	（～5年度）4.2 （6年度～）4.3	—

物件番号	物件タイプ	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注1）	積算価格（百万円）	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（%）
16212	商業	ゲオ彦根高宮店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	303	—	—	—	303	4.3	—
18101	商業	シュロアモール長嶺	JLL森井鑑定株式会社	4,500	4,880	4,570	5.2	4,420	5.0	5.4
18201	商業	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,980	—	—	—	3,980	4.5	—
18202	商業	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	680	—	—	—	680	4.6	—
18203	商業	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	—	—	—	1,120	4.6	—
18204	商業	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	160	—	—	—	160	4.6	—
18205	商業	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	304	—	—	—	304	4.6	—
18206	商業	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	181	—	—	—	181	4.6	—
18207	商業	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	265	—	—	—	265	4.6	—
18208	商業	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	265	—	—	—	265	4.6	—
18209	商業	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	421	—	—	—	421	4.6	—
18210	商業	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,500	—	—	—	3,500	4.5	—
18211	商業	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,880	—	—	—	1,880	4.5	—
19101	商業	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	4,110	5,720	4,100	5.1	4,110	4.9	5.3
19201	商業	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,460	—	—	—	2,460	4.6	—
39101	その他	支倉メディカルビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,480	1,440	1,490	4.5	1,470	4.3	4.6
合計				78,250	—	—	—	77,927	—	—

（注1）「鑑定評価額」の価格時点はいずれも2024年7月31日です。「鑑定評価額」は、鑑定評価書に表示された金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

（注2）「あすみが丘ブランニューモール」における「鑑定評価額」、「積算価格」、「直接還元法による価格」、「還元利回り」、「DCF法による価格」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、商業棟を①、別棟を②として、それぞれ記載しています。

（注3）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「鑑定評価額」及び「DCF法による価格」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

2024年7月31日現在の保有資産に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（1工事当たり、期末帳簿価額の1%以上）は以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
tonarie南千里	大阪府吹田市	リニューアル工事	自：2024年9月 至：2025年3月	311	—	—
あすみが丘ブランニューモール	千葉県千葉市	屋上駐車場全面防水工事	自：2025年4月 至：2025年7月	84	—	—

②期中の資本的支出

2024年7月31日現在の保有資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等（1工事当たり、期末帳簿価額の1%以上）はありません。