2019年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2019年３月12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）大森　利	
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）大森　利	
問　合　せ　先　責　任　者	（役職名）財務管理部長	（氏名）笹木　集	
	ＴＥＬ　03-6853-6161		

有価証券報告書提出予定日　2019年４月24日　　分配金支払開始予定日　2019年４月18日

決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無　　：無

（百万円未満切捨て）

１．2019年１月期の運用、資産の状況（2018年５月１日～2019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	%
2019年１月期（注１）	629	81.6	309	46.4	263	61.3	262	61.5
2018年４月期	346	381.6	211	377.1	163	448.9	162	778.2

	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	%	%	%
2019年１月期	5,402	5.4	2.3	41.9
2018年４月期	3,853	5.7	2.3	47.1

（注１）エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年10月30日開催の第４回投資主総会の決議により、決算期を各年４月末日及び10月末日から各年１月末日及び７月末日に変更しています。これに伴い、2019年１月期は2018年５月１日から2019年１月末日までの９ヶ月間となっています。

（注２）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数（2018年４月期42,243口、2019年１月期48,649口）で除することにより算定しています。

（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	%	%
2019年１月期	5,422	263	0	0	100.4	5.5
2018年４月期	3,301	160	0	0	98.7	3.4

（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
2019年１月期	11,668	4,886	41.9	100,446
2018年４月期	11,547	4,784	41.4	98,345

（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
2019年１月期	341	△23	△160	947
2018年４月期	2,680	△10,418	8,240	789

２．2019年７月期の運用状況の予想（2019年２月１日～2019年７月31日）、2020年１月期の運用状況の予想（2019年８月１日～2020年１月31日）及び2020年７月期の運用状況の予想（2020年２月１日～2020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
2019年７月期	1,442	129.1	960	210.5	624	136.9	623	137.1	2,629	0
2020年１月期	1,530	6.1	945	△1.6	866	38.9	865	38.9	3,653	0
2020年７月期	1,524	△0.4	841	△11.0	763	△11.9	762	△11.9	3,218	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（2019年７月期）2,629円、１口当たり予想当期純利益（2020年１月期）3,652円、
１口当たり予想当期純利益（2020年７月期）3,217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）	2019年１月期	48,649口	2018年４月期	48,649口
②　期末自己投資口数	2019年１月期	0口	2018年４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、21ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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「2019年７月期（2019年２月１日～2019年７月31日）、2020年１月期（2019年８月１日～2020年１月31日）及び2020年７月期（2020年２月１日～2020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．投資法人の関係法人 …… 2
２．運用方針及び運用状況 …… 2
（１）運用方針 …… 2
（２）運用状況 …… 2
①当期の概況 …… 2
（ア）投資法人の主な推移 …… 2
（イ）運用環境と運用実績 …… 2
（ウ）資金調達の概要 …… 2
（エ）業績及び分配の概要 …… 2
②次期の見通し …… 3
（ア）運用全般に関する見通し …… 3
（イ）内部成長 …… 3
a.賃料収入の維持・向上 …… 3
b.管理費用の合理化 …… 3
（ウ）外部成長 …… 3
（エ）財務方針 …… 3
（オ）運用状況の見通し …… 4
③決算後に生じた重要な事実 …… 4
（ア）新投資口の発行 …… 4
（イ）資金の借入れ …… 5
（ウ）資産の取得 …… 6
（３）投資リスク …… 8
３．財務諸表 …… 9
（１）貸借対照表 …… 9
（２）損益計算書 …… 11
（３）投資主資本等変動計算書 …… 12
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 13
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 14
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 15
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 15
（８）財務諸表に関する注記 …… 16
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 24
４．役員の異動 …… 24
（１）本投資法人の役員の異動 …… 24
（２）本資産運用会社の役員の異動 …… 24
５．参考情報 …… 24
（１）投資状況 …… 24
（２）投資資産 …… 24
①投資有価証券の主要銘柄 …… 24
②投資不動産物件 …… 24
③その他投資資産の主要なもの …… 25
（ア）保有資産の概要 …… 25
（イ）賃貸借の概要 …… 25

１．投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

有価証券届出書（2018年12月25日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

有価証券届出書（2018年12月25日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（２）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。)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日に出資総額200百万円（2,000口）で設立されました。その後、2017年２月13日を払込期日として行われた私募による新投資口の発行により調達した資金等をもとに物件を取得し、運用を開始しました。さらに、2017年10月13日を効力発生日として投資口の分割を行い、2017年12月１日を払込期日として私募増資を行ったことにより、当期末時点における発行済投資口の総口数は48,649口となっています(注１)。

本投資法人は、そこに暮らす人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパーである株式会社日本エスコン（注２）（以下「日本エスコン」といいます。）とそのビジョン・コンセプトを共有し、日本エスコンが総合デベロッパーとして培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ります。

（注１）本投資法人は2019年２月12日を払込期日として、公募による新投資口の発行（188,351口）を行い、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しています（銘柄コード2971）。

（注２）本投資法人のスポンサーである日本エスコンは、中部電力株式会社との間で2018年８月28日付で資本業務提携を発表しており、中部電力株式会社の持分法適用会社となっています。

（イ）運用環境と運用実績

当期における日本経済は、2018年７～９月期の国内総生産（GDP）が全国で相次いだ自然災害の影響により内需外需ともに減少し前期比0.6％減のマイナス成長（2018年12月10日発表の２次速報値）となりましたが、2018年10～12月期には内需が全体の成長率向上に寄与し、夏の自然災害による個人消費の落ち込みが解消され、２四半期ぶりのプラス成長（2019年３月８日発表の２次速報値）となりました。

J-REIT市場では、国内不動産市場の好調と日本銀行の金融緩和政策による低金利を背景に、海外投資家からの大幅な資金流入が続き、東証REIT指数は2018年初頭より堅調に推移しており、J-REITによる不動産の売買取引も活発に行われました。

このような環境のもと、本投資法人は底地のテナントとの密接なリレーションの構築、「tonarie南千里」の駐車場収支の改善等の適切な運用資産の管理と収益向上のための施策を行い、中長期的にわたる安定的な収益の確保に努めました。

上記の結果、当期末時点の運用資産３物件の稼働率は100％となっています。

（ウ）資金調達の概要

本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は6,300百万円であり、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54.0％となっています。

（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629百万円、営業利益309百万円、経常利益263百万円、当期純利益262百万円となりました。

また、分配金につきましては、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）の適用により、利益分配金が損金算入される最大額で発行済投資口の総口数の整数倍となる金額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5,422円となりました。

②次期の見通し

（ア）運用全般に関する見通し

我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、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。ただし、各国間の通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

また不動産投資市場においては金融緩和政策の継続による低金利と海外投資家からの資金流入により高値圏での不動産取引が継続することが想定されます。

このような環境下、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適切な資産運用と安定的かつ健全な財務運営を行ってまいります。

（イ）内部成長

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を維持し成長させるために、今後、賃料収入の維持・向上、管理費用の合理化等の施策を行うものとします。

ａ.賃料収入の維持・向上

既存テナントとの関係構築施策（定期的訪問、顧客満足度調査等）を積極的に図るとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的な情報交換を図ることで、テナントの動向及びニーズ（施設のハード面・ソフト面での顧客不満要因、潜在ニーズ等）を把握し、適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築・強化を図ります。これにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を目指します。

また、新規テナントリーシングにおいては、本資産運用会社及び日本エスコングループ（日本エスコン、その子会社及び関連会社を併せていいます。）のネットワークを最大限活用するとともに、新規テナントリーシングを担当するプロパティ・マネジメント会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めます。

ｂ.管理費用の合理化

本投資法人は、テナント満足度や物件競争力を維持・向上しつつ、管理費用の合理化・効率化を図るため、個別物件の運営管理計画を策定します。運営管理を行うに当たっては、プロパティ・マネジメント会社との綿密な連携を図り、効率的な管理を行います。

（ウ）外部成長

本投資法人は、スポンサーであり総合デベロッパーである日本エスコンの不動産開発力の下、着実な外部成長を図ります。保有不動産物件に係る優先買取権及び優先交渉権の付与、運用資産の再開発サポートといったスポンサーサポートを最大限活用し、本投資法人の資産規模拡大及びポートフォリオ・クオリティの向上を目指します。

（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為の資金調達を行ってまいります。

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。

（オ）運用状況の見通し

2019年７月期、2020年１月期及び2020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「2019年７月期（2019年２月１日～2019年７月31日）、2020年１月期（2019年８月１日～2020年１月31日）及び2020年７月期（2020年２月１日～2020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	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	１口当たり分配金（利益超過分配金を含む）
2019年７月期（第５期）	1,442百万円	960百万円	624百万円	623百万円	2,629円	0円	2,629円
2020年１月期（第６期）	1,530百万円	945百万円	866百万円	865百万円	3,653円	0円	3,653円
2020年７月期（第７期）	1,524百万円	841百万円	763百万円	762百万円	3,218円	0円	3,218円

（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。

③決算後に生じた重要な事実

（ア）新投資口の発行

本投資法人は、2018年12月25日及び2019年２月４日開催の役員会の承認に基づき、以下のとおり新投資口の発行を行い、2019年２月12日に払込みが完了しています。この結果、2019年２月12日現在、出資総額は22,941,238,313円、発行済投資口の総口数は237,000口となっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数	188,351口
発行価格	１口当たり 101,000円
発行価格の総額	19,023,451,000円
発行価額	１口当たり 97,263円
発行価額の総額	18,319,583,313円
払込期日	2019年２月12日
分配金起算日	2019年２月１日

（資金使途）

前記の公募に係る調達資金については、下記「（ウ）資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

（イ）資金の借入れ

本投資法人は、下記「（ウ）資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用並びに既存借入金返済及び既存投資法人債の買入消却の原資に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額（千円）	利率	借入日	借入方法	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	175,500	基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）＋0.2%	2019年２月13日	2019年２月８日付で締結した個別貸付契約に基づく借入れ	2020年１月末日	期限一括弁済	有担保無保証
	株式会社みずほ銀行	175,500						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,765,000	基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）＋0.4%	2019年２月13日		2022年１月末日		
	株式会社みずほ銀行	1,665,000						
	株式会社福岡銀行	1,530,000						
	株式会社イオン銀行	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	750,000						
	株式会社みなと銀行	750,000						
	株式会社池田泉州銀行	250,000						
	株式会社千葉銀行	250,000						
	株式会社三井住友銀行	1,765,000	基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）＋0.5%	2019年２月13日		2023年１月末日		
	株式会社みずほ銀行	1,665,000						
	株式会社福岡銀行	1,430,000						
	株式会社イオン銀行	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	750,000						
	株式会社みなと銀行	750,000						
	株式会社池田泉州銀行	250,000						
	株式会社千葉銀行	250,000						
借入金合計		20,171,000						

（ウ）資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2019年２月13日に取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得価格 （千円）
あすみが丘ブランニューモール	千葉県千葉市	3,200,000
西白井駅前プラザ	千葉県白井市	451,000
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	2,710,000
ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	999,477
ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	363,362
tonarie清和台	兵庫県川西市	3,290,759
ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	2,133,429
山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	1,430,000
TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946,000
パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	4,610,000
マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	477,767
ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	3,387,444
ユニクロ春日(底地)	福岡県春日市	595,000
Avail.しまむら春日(底地)	福岡県春日市	863,387
au-SoftBank春日(底地)	福岡県春日市	143,560
くら寿司春日(底地)	福岡県春日市	261,340
ドコモショップ春日(底地)	福岡県春日市	160,900
こんぴら丸春日(底地)	福岡県春日市	236,360
ワンカルビ春日(底地)	福岡県春日市	236,360
資さん春日(底地)	福岡県春日市	401,000
ナフコ春日(底地)	福岡県春日市	2,631,500
ケーズデンキ春日(底地)	福岡県春日市	1,487,390
取得資産合計（22物件）	－	31,016,038

2019年７月期（2019年２月１日～2019年７月31日）、2020年１月期（2019年８月１日～2020年１月31日）及び2020年７月期（2020年２月１日～2020年７月31日）運用状況の予想の前提条件

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>計算期間</td><td>◆ 2019年７月期（第５期）（2019年２月１日～2019年７月31日）（181日）
◆ 2020年１月期（第６期）（2019年８月１日～2020年１月31日）（184日）
◆ 2020年７月期（第７期）（2020年２月１日～2020年７月31日）（182日）</td></tr>
<tr><td>運用資産</td><td>◆ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、2019年１月期までに取得済みの不動産信託受益権（３物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2019年２月13日に取得した不動産信託受益権（22物件）（以下「取得資産」といいます。）を保有し続けること、また2020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。
◆ 実際には取得資産以外の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。</td></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>◆ 取得済資産の賃貸事業収益については取得後の実績に基づき、取得資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向並びに取得日において効力を有する賃貸借契約の内容等をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測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。</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>◆ 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）
<table>
<tr><th></th><th>2019年７月期</th><th>2020年１月期</th><th>2020年７月期</th></tr>
<tr><td>賃貸事業費用合計</td><td>322</td><td>343</td><td>440</td></tr>
<tr><td>管理業務費</td><td>43</td><td>44</td><td>45</td></tr>
<tr><td>水道光熱費</td><td>146</td><td>161</td><td>154</td></tr>
<tr><td>修繕費</td><td>11</td><td>11</td><td>12</td></tr>
<tr><td>公租公課</td><td>32</td><td>32</td><td>136</td></tr>
<tr><td>減価償却費</td><td>88</td><td>89</td><td>90</td></tr>
<tr><td>一般管理費合計</td><td>70</td><td>152</td><td>152</td></tr>
<tr><td>資産運用報酬</td><td>23</td><td>83</td><td>82</td></tr>
</table>
◆ 主たる営業費用である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、取得資産については現受益者等より提供を受けた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。取得済資産の固定資産税及び都市計画税等については、2019年７月期以降、毎期32百万円を見込んでいます。
　また、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現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、取得資産の固定資産税及び都市計画税等は2019年７月期及び2020年１月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020年７月期から費用計上されることとなります。取得資産について、2020年７月期から固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、2020年７月期以降、毎期104百万円を見込んでいます。なお、取得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189百万円を想定しています。
◆ 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。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います。</td></tr>
</table>

項目	前提条件
営業外費用	◆ 2019年７月期は、336百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として252百万円、新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として78百万円、創立費償却費用等として５百万円を見込んでいます。借入関連費用のうち、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、全て2019年７月期に一括費用計上することを前提としています。新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用については全て2019年７月期に一括償却する予定です。 ◆ 2020年１月期は、78百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として72百万円、創立費償却費用等として５百万円を見込んでいます。 ◆ 2020年７月期は、77百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として71百万円、創立費償却費用等として５百万円を見込んでいます。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2019年７月期末19,820百万円、2020年１月期末及び2020年７月期末19,820百万円を前提としています。 ◆ 2019年７月期（第５期）中に、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、当該借入金の一部を2019年７月期（第５期）中に返済することを前提としています。 ◆ LTVについては、2019年７月期末に44.1％程度、2020年１月期末に43.8％程度、2020年７月期末に43.9％程度を見込んでいます。 LTVの算出にあたっては、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237,000口について、2020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。 ◆ 2019年７月期、2020年１月期及び2020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、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期の予想期末発行済投資口数237,000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。

（３）投資リスク

有価証券届出書（2018年12月25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ています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 2018年４月30日	当期 2019年１月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	248,753	424,421
信託現金及び信託預金	※1 540,972	※1 522,745
営業未収入金	14,846	11,877
前払費用	16,946	18,888
流動資産合計	821,519	977,933
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	738,786	738,786
減価償却累計額	△9,699	△27,303
信託建物（純額）	※1 729,086	※1 711,482
信託構築物	60,427	63,089
減価償却累計額	△1,359	△3,844
信託構築物（純額）	※1 59,068	※1 59,245
信託土地	※1 9,880,169	※1 9,880,169
有形固定資産合計	10,668,324	10,650,898
無形固定資産		
商標権	1,068	987
無形固定資産合計	1,068	987
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	9,404	－
投資その他の資産合計	19,404	10,000
固定資産合計	10,688,797	10,661,885
繰延資産		
創立費	36,961	28,431
繰延資産合計	36,961	28,431
資産合計	11,547,278	11,668,251

（単位：千円）

	前期 2018年４月30日	当期 2019年１月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	20,199	24,181
1年内償還予定の投資法人債	－	300,000
1年内返済予定の長期借入金	－	※1 6,000,000
未払金	2,418	20
未払費用	17,709	60,852
未払法人税等	475	712
未払消費税等	3,507	1,882
前受金	52,350	51,583
預り金	2,711	172
流動負債合計	99,371	6,439,405
固定負債		
投資法人債	300,000	－
長期借入金	※1 6,000,000	－
信託預り敷金及び保証金	363,482	342,201
固定負債合計	6,663,482	342,201
負債合計	6,762,854	6,781,607
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	4,621,655	4,621,655
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	162,769	264,989
剰余金合計	162,769	264,989
投資主資本合計	4,784,424	4,886,644
純資産合計	※2 4,784,424	※2 4,886,644
負債純資産合計	11,547,278	11,668,251

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 303,379	※1 537,190
その他賃貸事業収入	※1 43,077	※1 92,487
不動産等売却益	※2,※3 292	－
営業収益合計	346,749	629,678
営業費用		
賃貸事業費用	※1 103,013	※1 254,944
資産運用報酬	11,391	47,478
資産保管手数料	600	900
一般事務委託手数料	1,428	2,437
役員報酬	3,000	4,500
公租公課	1,803	1,233
その他営業費用	14,174	8,817
営業費用合計	135,411	320,310
営業利益	211,338	309,367
営業外収益		
受取利息	2	3
還付加算金	105	－
営業外収益合計	107	3
営業外費用		
支払利息	10,342	16,178
投資法人債利息	4,972	9,049
融資関連費用	11,709	12,091
創立費償却	5,686	8,529
投資口交付費	9,900	－
投資法人債発行費	5,444	－
営業外費用合計	48,054	45,849
経常利益	163,390	263,522
税引前当期純利益	163,390	263,522
法人税、住民税及び事業税	476	712
法人税等調整額	150	－
法人税等合計	626	712
当期純利益	162,763	262,810
前期繰越利益	5	2,179
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	162,769	264,989

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年11月１日　至 2018年４月30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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	950,000	23,525	23,525	973,525	973,525
当期変動額					
新投資口の発行	3,671,655	－	－	3,671,655	3,671,655
剰余金の配当	－	△23,520	△23,520	△23,520	△23,520
当期純利益	－	162,763	162,763	162,763	162,763
当期変動額合計	3,671,655	139,243	139,243	3,810,898	3,810,898
当期末残高	4,621,655	162,769	162,769	4,784,424	4,784,424

当期（自 2018年５月１日　至 2019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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,621,655	162,769	162,769	4,784,424	4,784,424
当期変動額					
剰余金の配当	－	△160,590	△160,590	△160,590	△160,590
当期純利益	－	262,810	262,810	262,810	262,810
当期変動額合計	－	102,219	102,219	102,219	102,219
当期末残高	4,621,655	264,989	264,989	4,886,644	4,886,644

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日
Ⅰ．当期未処分利益	162,769,524円	264,989,385円
Ⅱ．分配金の額	160,590,349円	263,774,878円
（投資口１口当たりの分配金の額）	(3,301円)	(5,422円)
Ⅲ．次期繰越利益	2,179,175円	1,214,507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、当期未処分利益を越えず、かつ、利益分配金が損金算入される最大額で投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除いた160,590,349円（投資口１口当たり3,301円）を分配することとしました。	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、当期未処分利益を越えず、かつ、利益分配金が損金算入される最大額で発行済投資口の総口数48,649口の整数倍となる263,774,878円（投資口１口当たり5,422円）を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	163,390	263,522
減価償却費	11,068	20,169
創立費償却	5,686	8,529
投資口交付費	9,900	－
投資法人債発行費	5,444	－
受取利息	△2	△3
支払利息	15,314	25,228
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,846	2,968
前払費用の増減額（△は増加）	△16,946	△1,941
長期前払費用の増減額（△は増加）	△9,404	9,404
営業未払金の増減額（△は減少）	20,145	3,982
未払金の増減額（△は減少）	△18,211	△2,397
未払費用の増減額（△は減少）	12,826	40,034
未払消費税等の増減額（△は減少）	3,507	△1,624
前受金の増減額（△は減少）	40,350	△767
預り金の増減額（△は減少）	478	△2,538
信託有形固定資産の売却による減少額	2,472,787	－
その他	1,754	－
小計	2,703,242	364,566
利息の受取額	2	3
利息の支払額	△11,738	△22,119
法人税等の支払額	△11,189	△476
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,680,316	341,974
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	△10,668,248	△2,662
無形固定資産の取得による支出	△1,077	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	370,700	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△120,218	△21,281
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,418,843	△23,943
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	63,360	－
短期借入金の返済による支出	△1,755,496	－
長期借入れによる収入	6,000,000	－
投資法人債の発行による収入	294,555	－
投資口の発行による収入	3,661,755	－
分配金の支払額	△23,520	△160,590
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,240,654	△160,590
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	502,127	157,440
現金及び現金同等物の期首残高	287,598	789,726
現金及び現金同等物の期末残高	※1 789,726	※1 947,166

（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通りです。 建物　４年～47年 構築物　19年～20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	創立費 ５年間で均等償却をしています。
３．収益及び費用の計上基準	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価額に算入した固定資産税等相当額は5,235千円です。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額はありません。
４．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。
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（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、信託土地 ③　信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

（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 2018年４月30日	当期 2019年１月31日
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		
信託現金及び信託預金	540,972	522,745
信託建物	729,086	711,482
信託構築物	59,068	59,245
信託土地	9,880,169	9,880,169
合計	11,209,297	11,173,644
担保を付している債務は次のとおりです。		
１年内返済予定の長期借入金	－	6,000,000
長期借入金	6,000,000	－
合計	6,000,000	6,000,000
※２．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 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１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	126,428	229,241
地代収入	90,140	142,093
共益費収入	22,351	40,232
その他の賃貸収入	64,459	125,623
計	303,379	537,190
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	42,255	88,033
その他の収入	822	4,454
計	43,077	92,487
不動産賃貸事業収益合計	346,456	629,678
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	16,366	28,678
信託報酬	572	1,350
水道光熱費	39,474	81,581
損害保険料	295	538
修繕費	561	8,946
公租公課	4,420	60,153
減価償却費	11,059	20,088
その他賃貸事業費用	30,263	53,607
不動産賃貸事業費用合計	103,013	254,944
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	243,443	374,734
※２．主要投資主との取引		
営業取引によるもの		
不動産等売却益	292	－
※３．不動産等売却益の内訳		
ライフ大仙店（底地）		該当事項はありません
不動産等売却収入	2,473,580	
不動産等売却原価	2,472,787	
その他売却費用	500	
不動産等売却益	292	

［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 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019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	48,649 口	48,649 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 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日
現金及び預金	248,753	424,421
信託現金及び信託預金	540,972	522,745
現金及び現金同等物	789,726	947,166

［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、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。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、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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

2018年４月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注２）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（１）現金及び預金	248,753	248,753	－
（２）信託現金及び信託預金	540,972	540,972	－
資産合計	789,726	789,726	－
（３）１年内償還予定の投資法人債	－	－	－

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（４）１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
（５）投資法人債	300,000	300,364	364
（６）長期借入金	6,000,000	6,000,000	－
負債合計	6,300,000	6,300,364	364

2019年１月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注２）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（１）現金及び預金	424,421	424,421	－
（２）信託現金及び信託預金	522,745	522,745	－
資産合計	947,166	947,166	－
（３）１年内償還予定の投資法人債	300,000	300,137	137
（４）１年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000	－
（５）投資法人債	－	－	－
（６）長期借入金	－	－	－
負債合計	6,300,000	6,300,137	137

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

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

（３）１年内償還予定の投資法人債、（５）投資法人債

これらの時価については、元利金の合計を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（４）１年内返済予定の長期借入金、（６）長期借入金

これらは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。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

	第３期（2018年４月30日）	第４期（2019年１月31日）
信託預り敷金及び保証金	363,482	342,201

信託預り敷金及び保証金

テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価の開示対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日（2018年４月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	248,753	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	540,972	－	－	－	－	－
合　計	789,726	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2019年１月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	424,421	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	522,745	－	－	－	－	－
合　計	947,166	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債及び借入金の決算日（2018年４月30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
投資法人債	－	300,000	－	－	－	－
長期借入金	－	6,000,000	－	－	－	－
合　計	－	6,300,000	－	－	－	－

投資法人債及び借入金の決算日（2019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
投資法人債	300,000	－	－	－	－	－
長期借入金	6,000,000	－	－	－	－	－
合　計	6,300,000	－	－	－	－	－－

［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

前期 自 2017年11月１日　至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日　至 2019年１月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

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 2018年４月30日	当期 2019年１月31日
法定実効税率	31.74	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.19	△31.54
評価性引当額の増減	－	－
その他	△0.17	0.30
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38	0.27

［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　2017年11月１日 至　2018年４月30日	当期 自　2018年５月１日 至　2019年１月31日
貸借対照表計上額（注１）	期首残高	2,472,787	10,668,324
	期中増減額（注２）	8,195,537	△17,426
	期末残高	10,668,324	10,650,898
期末時価（注３）		11,480,000	11,500,000

（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、前期の増加額は、ラ・ムー北津守店（底地）（1,284,444千円）、ケーズデンキ倉敷店（底地）（2,136,105千円）及び、tonarie南千里（7,258,833千円）の取得によるもの、減少額は、ライフ大仙店（底地）（2,472,787千円）の譲渡並びに減価償却費（11,059千円）によるものであり、当期の減少額は、減価償却費（20,088千円）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。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日
１口当たり純資産額	98,345円	100,446円
１口当たり当期純利益	3,853円	5,402円

１口当たりの当期純利益は、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。
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 2017年11月１日 至 2018年４月30日	当期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日
当期純利益	（千円）	162,763	262,810
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）	162,763	262,810
期中平均投資口数	（口）	42,243	48,649

［重要な後発事象に関する注記］

前期（自 2017年11月１日　至 2018年４月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年５月１日　至 2019年１月31日）

１.新投資口の発行

本投資法人は、2018年12月25日及び2019年２月４日開催の役員会の承認に基づき、以下のとおり新投資口の発行を行い、2019年２月12日に払込みが完了しています。この結果、2019年２月12日現在、出資総額は22,941,238,313円、発行済投資口の総口数は237,000口となっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数		188,351口
発行価格	１口当たり	101,000円
発行価格の総額		19,023,451,000円
発行価額	１口当たり	97,263円
発行価額の総額		18,319,583,313円
払込期日		2019年２月12日
分配金起算日		2019年２月１日

（資金使途）

前記の公募に係る調達資金については、下記「３.資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

２.資金の借入れ

本投資法人は、下記「３.資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用並びに既存借入金返済及び既存投資法人債の買入消却の原資に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

<table>
<tr><th>区分</th><th>借入先</th><th>借入金額
（千円）</th><th>利率</th><th>借入日</th><th>借入方法</th><th>返済期限</th><th>返済
方法</th><th>摘要</th></tr>
<tr><td rowspan="2">短期
借入金</td><td>株式会社三井住友銀行</td><td>175,500</td><td rowspan="2">基準金利
（全銀協
１ヶ月
日本円
TIBOR）
＋0.2%</td><td rowspan="2">2019年
２月13日</td><td rowspan="22">2019年２月８日付で締結した個別貸付契約に基づく借入れ</td><td rowspan="2">2020年
１月末日</td><td rowspan="22">期限
一括
弁済</td><td rowspan="22">有担保
無保証</td></tr>
<tr><td>株式会社みずほ銀行</td><td>175,500</td></tr>
<tr><td rowspan="20">長期
借入金</td><td>株式会社三井住友銀行</td><td>1,765,000</td><td rowspan="10">基準金利
（全銀協
１ヶ月
日本円
TIBOR）
＋0.4%</td><td rowspan="10">2019年
２月13日</td><td rowspan="10">2022年
１月末日</td></tr>
<tr><td>株式会社みずほ銀行</td><td>1,665,000</td></tr>
<tr><td>株式会社福岡銀行</td><td>1,530,000</td></tr>
<tr><td>株式会社イオン銀行</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td>株式会社三菱ＵＦＪ銀行</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td>株式会社りそな銀行</td><td>750,000</td></tr>
<tr><td>株式会社みなと銀行</td><td>750,000</td></tr>
<tr><td>株式会社池田泉州銀行</td><td>250,000</td></tr>
<tr><td>株式会社千葉銀行</td><td>250,000</td></tr>
<tr><td>株式会社三井住友銀行</td><td>1,765,000</td><td rowspan="10">基準金利
（全銀協
１ヶ月
日本円
TIBOR）
＋0.5%</td><td rowspan="10">2019年
２月13日</td><td rowspan="10">2023年
１月末日</td></tr>
<tr><td>株式会社みずほ銀行</td><td>1,665,000</td></tr>
<tr><td>株式会社福岡銀行</td><td>1,430,000</td></tr>
<tr><td>株式会社イオン銀行</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td>株式会社三菱ＵＦＪ銀行</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td>株式会社りそな銀行</td><td>750,000</td></tr>
<tr><td>株式会社みなと銀行</td><td>750,000</td></tr>
<tr><td>株式会社池田泉州銀行</td><td>250,000</td></tr>
<tr><td>株式会社千葉銀行</td><td>250,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">借入金合計</td><td>20,171,000</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

３.資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2019年２月13日に取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得価格 （千円）
あすみが丘ブランニューモール	千葉県千葉市	3,200,000
西白井駅前プラザ	千葉県白井市	451,000
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	2,710,000
ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	999,477
ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	363,362
tonarie清和台	兵庫県川西市	3,290,759
ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	2,133,429
山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	1,430,000
TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946,000
パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	4,610,000
マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	477,767
ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	3,387,444
ユニクロ春日(底地)	福岡県春日市	595,000
Avail.しまむら春日(底地)	福岡県春日市	863,387
au-SoftBank春日(底地)	福岡県春日市	143,560
くら寿司春日(底地)	福岡県春日市	261,340
ドコモショップ春日(底地)	福岡県春日市	160,900
こんぴら丸春日(底地)	福岡県春日市	236,360
ワンカルビ春日(底地)	福岡県春日市	236,360
資さん春日(底地)	福岡県春日市	401,000
ナフコ春日(底地)	福岡県春日市	2,631,500
ケーズデンキ春日(底地)	福岡県春日市	1,487,390
取得資産合計（22物件）	－	31,016,038

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2019年１月31日現在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
		増加額	残高	増加口数	残高	
2016年８月26日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	（注１）
2017年２月13日	私募増資	750,000	950,000	7,500	9,500	（注２）
2017年10月13日	投資口分割	－	950,000	500	10,000	（注３）
2017年12月１日	私募増資	3,671,655	4,621,655	38,649	48,649	（注４）

（注１）１口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注２）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100,000円にて、私募により新投資口を発行しました。
（注３）2017年10月13日を効力発生日として、投資口１口につき1.05264口の割合による投資口の分割を行いました。
（注４）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95,000円にて、私募により新投資口を発行しました。

４．役員の異動

（１）本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

（２）本資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

５．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	地域区分（注１）	当期 2019年１月31日現在	
		保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	近畿圏	8,514	73.0
	その他	2,136	18.3
	信託不動産合計	10,650	91.3
預金・その他の資産		1,017	8.7
資産総額		11,668	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注3）
負債総額	6,781	58.1
純資産総額	4,886	41.9

（注１）「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。
（注２）「保有総額」は決算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３）「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

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

（ア）保有資産の概要

本投資法人が2019年１月31日現在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。

（2019年１月31日現在）

物件名称	所在地	取得価格 （百万円）（注１）	帳簿価額 （百万円）（注２）	期末算定価額 （百万円）（注３）	鑑定評価機関
tonarie南千里	大阪府 吹田市	7,200	7,230	7,640	株式会社 谷澤総合鑑定所
ラ・ムー北津守店(底地)	大阪府 大阪市	1,270	1,284	1,440	JLL森井鑑定 株式会社
ケーズデンキ倉敷店(底地)	岡山県 倉敷市	2,121	2,136	2,420	大和不動産鑑定 株式会社
合　計		10,591	10,650	11,500	

（注１）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注２）「帳簿価額」は、記載未満を切捨てて表示しています。

（注３）「期末算定価額」は、決算期末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。

（イ）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。

（2019年１月31日現在）

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２） （注３）	不動産賃貸事業収益 （百万円） （注４）	総賃料収入比率 (%)
tonarie南千里	45	7,535.16	7,535.16	100.0	487	77.4
ラ・ムー北津守店(底地)	1	11,677.03	11,677.03	100.0	57	9.1
ケーズデンキ倉敷店(底地)	1	11,433.38	11,433.38	100.0	84	13.5
合　計	47	30,645.57	30,645.57	100.0	629	100.0

（注１）「テナント総数」は、決算日時点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、エンドテナントを基準として算出したテナント総数及び稼働率を記載しております。

（注２）「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、決算日時点のデータに基づき記載しています。

（注３）「稼働率」は、決算日時点のデータに基づき、以下の計算式により算出されます。

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、記載未満を切捨てて表示しています。