2019年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2019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）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）吉田　裕紀	
	ＴＥＬ　03-6853-6161		

有価証券報告書提出予定日　2019年10月29日　　分配金支払開始予定日　2019年10月18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）

１．2019年７月期の運用、資産の状況（2019年２月１日～2019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	%
2019年７月期	1,434	127.8	987	219.3	672	155.0	671	155.5
2019年１月期（注１）	629	81.6	309	46.4	263	61.3	262	61.5

	１口当たり当期純利益（注２）	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７月期	2,976	4.7	2.4	46.8
2019年１月期	5,402	5.4	2.3	41.9

（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（2019年１月期 48,649口、2019年７月期 225,553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（注）	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年７月期	2,835	671	－	－	100.1	2.8
2019年１月期	5,422	263	－	－	100.4	5.5

（注）2019年７月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算し、小数第２位を四捨五入して表示しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（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７月期	45,346	23,613	52.1	99,636
2019年１月期	11,668	4,886	41.9	100,446

（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７月期	1,004	△30,296	31,517	3,172
2019年１月期	341	△23	△160	947

２．2020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
2020年１月期	1,543	7.6	954	△3.4	874	30.2	873	30.2	3,690	―
2020年７月期	1,540	△0.2	850	△10.9	771	△11.8	770	△11.8	3,251	―

（参考）１口当たり予想当期純利益（2020年１月期）3,687円、１口当たり予想当期純利益（2020年７月期）3,251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７月期	237,000口	2019年１月期	48,649口
②　期末自己投資口数	2019年７月期	0口	2019年１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、17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、５ページ記載の「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．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
（２）投資リスク …… 5
２．財務諸表 …… 6
（１）貸借対照表 …… 6
（２）損益計算書 …… 8
（３）投資主資本等変動計算書 …… 9
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 10
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 11
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 12
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 12
（８）財務諸表に関する注記 …… 13
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 17
３．参考情報 …… 18
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 18
（２）資本的支出の状況 …… 21

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。)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しました（銘柄コード2971）。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は25物件、取得価格総額は41,607百万円となっています。

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（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。

（イ）運用環境と運用実績

我が国経済は、輸出を中心に弱さが続いているものの、景気は緩やかに回復しています。2019年４～６月期のGDP成長率（季節調整済前期比）は、１次速報値において、0.4％（年率1.8％）と３四半期連続のプラス成長となりました。

J-REIT市場は、株式市場からの資金シフトなどもあり、堅調に推移しています。東証REIT指数は約11年10か月ぶりの高値まで上昇し、配当込みの東証REIT指数は過去最高値を更新しました。今後も、高値圏での底堅い推移が見込まれます。

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、「あすみが丘ブランニューモール」への大手ハンバーガーチェーン店マクドナルドの誘致（底地テナント）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25物件の稼働率は99.7％となっています。

（ウ）資金調達の概要

当期は、2019年２月13日の商業施設22物件の取得に際し、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を行い、18,319百万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22,941百万円、発行済投資口の総口数は237,000口となりました。併せて、2019年２月13日に20,171百万円の新規借入れ並びに既存借入金6,000百万円の期限前弁済及び既存投資法人債300百万円の買入消却を実行しました。

また、2019年６月28日に、消費税の還付金を含む自己資金を原資に、借入金351百万円の期限前弁済を実行しました。

本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は19,820百万円であり、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43.7％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1,434百万円、営業利益987百万円、経常利益672百万円、当期純利益671百万円となりました。

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2,835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

我が国経済の先行きについては、輸出を中心に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されています。ただし、通商問題の動向が世界経済に与える影響に一層に注意するとともに、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投資利回りの過度の低下によりピークアウトが一部懸念されるものの、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。

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

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５ページ「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（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）
2020年１月期（第６期）	1,543	954	874	873	3,690	－	3,690
2020年７月期（第７期）	1,540	850	771	770	3,251	－	3,251

（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。

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

項目	前提条件
計算期間	◆ 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）
運用資産	◆ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、2019年７月期までに取得済みの不動産信託受益権（25物件）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賃料等を基に、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 ◆ 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。
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は、過去の実績に基づき、想定される費用（公租公課、管理委託費、損害保険料、修繕費等）等の変動要素を反映して算出しています。 ◆ 固定資産税及び都市計画税等は、2020年１月期に32百万円、2020年７月期に138百万円を見込んでいます。なお、2019年２月13日に取得した不動産信託受益権（22物件）（以下「2019年７月期取得資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等は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。2019年７月期取得資産について、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105百万円を見込んでいます。 ◆ 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、2020年１月期に83百万円、2020年７月期に84百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2020年１月期は、79百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として72百万円を見込んでいます。 ◆ 2020年７月期は、79百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として72百万円を見込んでいます。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2020年１月期末及び2020年７月期末においてそれぞれ19,820百万円を前提としています。 ◆ LTVについては、2020年１月期末に43.5％程度、2020年７月期末に43.6％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。 ◆ 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、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。

（２）投資リスク

有価証券報告書（2019年４月24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 2019年１月31日	当期 2019年７月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	424,421	1,130,148
信託現金及び信託預金	※1 522,745	※1 2,042,721
営業未収入金	11,877	29,468
前払費用	18,888	40,415
その他	－	129
流動資産合計	977,933	3,242,882
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	738,786	5,148,577
減価償却累計額	△27,303	△106,999
信託建物（純額）	※1 711,482	※1 5,041,578
信託構築物	63,089	128,715
減価償却累計額	△3,844	△7,240
信託構築物（純額）	※1 59,245	※1 121,475
信託土地	※1 9,880,169	※1 36,837,448
有形固定資産合計	10,650,898	42,000,502
無形固定資産		
商標権	987	933
その他	－	7,517
無形固定資産合計	987	8,450
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	－	62,012
投資その他の資産合計	10,000	72,012
固定資産合計	10,661,885	42,080,965
繰延資産		
創立費	28,431	22,745
繰延資産合計	28,431	22,745
資産合計	11,668,251	45,346,593

（単位：千円）

	前期 2019年１月31日	当期 2019年７月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	24,181	55,705
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	20	110,722
未払費用	60,852	35,350
未払法人税等	712	605
未払消費税等	1,882	13,691
前受金	51,583	209,823
預り金	172	72
流動負債合計	6,439,405	425,971
固定負債		
長期借入金	－	※1 19,820,000
信託預り敷金及び保証金	342,201	1,486,733
固定負債合計	342,201	21,306,733
負債合計	6,781,607	21,732,705
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	4,621,655	22,941,238
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	264,989	672,649
剰余金合計	264,989	672,649
投資主資本合計	4,886,644	23,613,887
純資産合計	※2 4,886,644	※2 23,613,887
負債純資産合計	11,668,251	45,346,593

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 537,190	※1 1,299,519
その他賃貸事業収入	※1 92,487	※1 135,030
営業収益合計	629,678	1,434,550
営業費用		
賃貸事業費用	※1 254,944	※1 384,663
資産運用報酬	47,478	23,681
資産保管手数料	900	1,987
一般事務委託手数料	2,437	7,626
役員報酬	4,500	3,000
公租公課	1,233	11,281
その他営業費用	8,817	14,622
営業費用合計	320,310	446,863
営業利益	309,367	987,686
営業外収益		
受取利息	3	8
還付加算金	－	306
営業外収益合計	3	315
営業外費用		
支払利息	16,178	47,883
投資法人債利息	9,049	430
融資関連費用	12,091	202,635
創立費償却	8,529	5,686
投資口交付費	－	58,358
その他	－	966
営業外費用合計	45,849	315,962
経常利益	263,522	672,040
税引前当期純利益	263,522	672,040
法人税、住民税及び事業税	712	605
法人税等合計	712	605
当期純利益	262,810	671,435
前期繰越利益	2,179	1,214
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	264,989	672,649

（３）投資主資本等変動計算書

前期（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	※1 4,621,655	264,989	264,989	4,886,644	4,886,644

当期（自 2019年２月１日　至 2019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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,621,655	264,989	264,989	4,886,644	4,886,644
当期変動額					
新投資口の発行	18,319,583	－	－	18,319,583	18,319,583
剰余金の配当	－	△263,774	△263,774	△263,774	△263,774
当期純利益	－	671,435	671,435	671,435	671,435
当期変動額合計	18,319,583	407,660	407,660	18,727,243	18,727,243
当期末残高	※1 22,941,238	672,649	672,649	23,613,887	23,613,887

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日
Ⅰ．当期未処分利益	264,989,385円	672,649,557円
Ⅱ．分配金の額	263,774,878円	671,895,000円
（投資口１口当たりの分配金の額）	(5,422円)	(2,835円)
Ⅲ．次期繰越利益	1,214,507円	754,557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。	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237,000口の整数倍となる671,895,000円（投資口１口当たり2,835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 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019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	263,522	672,040
減価償却費	20,169	83,797
創立費償却	8,529	5,686
投資口交付費	－	58,358
受取利息	△3	△8
支払利息	25,228	48,314
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,968	△17,590
前払費用の増減額（△は増加）	△1,941	△21,548
長期前払費用の増減額（△は増加）	9,404	△62,012
営業未払金の増減額（△は減少）	3,982	31,523
未払金の増減額（△は減少）	△2,397	110,701
未払費用の増減額（△は減少）	40,034	△18,817
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,624	11,809
前受金の増減額（△は減少）	△767	158,240
預り金の増減額（△は減少）	△2,538	－
その他	－	△205
小計	364,566	1,060,287
利息の受取額	3	8
利息の支払額	△22,119	△54,998
法人税等の支払額	△476	△712
営業活動によるキャッシュ・フロー	341,974	1,004,585
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	△2,662	△31,432,695
無形固定資産の取得による支出	－	△8,168
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	1,174,160
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,281	△29,628
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,943	△30,296,332
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	－	351,000
短期借入金の返済による支出	－	△351,000
長期借入れによる収入	－	19,820,000
長期借入金の返済による支出	－	△6,000,000
投資法人債の償還による支出	－	△300,000
投資口の発行による収入	－	18,261,224
分配金の支払額	△160,590	△263,774
財務活動によるキャッシュ・フロー	△160,590	31,517,449
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	157,440	2,225,702
現金及び現金同等物の期首残高	789,726	947,166
現金及び現金同等物の期末残高	※1 947,166	※1 3,172,869

（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　　３年～63年 構築物　　12年～39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。 投資口交付費 支出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	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ありません。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195,039千円です。
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 2019年１月31日	当期 2019年７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	522,745	2,042,721
信託建物	711,482	5,041,578
信託構築物	59,245	121,475
信託土地	9,880,169	36,837,448
合計	11,173,644	44,043,223
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	－	19,820,000
合計	6,000,000	19,820,000
※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 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019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	229,241	504,957
地代収入	142,093	573,631
共益費収入	40,232	65,840
その他の賃貸収入	125,623	155,089
計	537,190	1,299,519
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	88,033	131,343
その他の収入	4,454	3,686
計	92,487	135,030
不動産賃貸事業収益合計	629,678	1,434,550
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	73,625	110,614
信託報酬	1,350	4,596
水道光熱費	81,581	132,628
損害保険料	538	2,215
修繕費	8,946	10,371
公租公課	60,153	32,250
減価償却費	20,088	83,091
その他賃貸事業費用	8,661	8,894
不動産賃貸事業費用合計	254,944	384,663
Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）	374,734	1,049,886

［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 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019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	48,649 口	237,000 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 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日
現金及び預金	424,421	1,130,148
信託現金及び信託預金	522,745	2,042,721
現金及び現金同等物	947,166	3,172,869

［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

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）長期借入金	－	－	－
負債合計	6,300,000	6,300,137	137

2019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、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	1,130,148	1,130,148	－
（２）信託現金及び信託預金	2,042,721	2,042,721	－
資産合計	3,172,869	3,172,869	－
（３）１年内償還予定の投資法人債	－	－	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
（５）長期借入金	19,820,000	19,820,000	－
負債合計	19,820,000	19,820,000	－

（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

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、（５）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）

	前期（2019年１月31日）	当期（2019年７月31日）
信託預り敷金及び保証金	342,201	1,486,733

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（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	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2019年７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	1,130,148	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,042,721	－	－	－	－	－
合　計	3,172,869	－	－	－	－	－

（注４）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	－	－	－	－	－－

投資法人債及び借入金の決算日（2019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
投資法人債	－	－	－	－	－	－
長期借入金	－	－	9,960,000	9,860,000	－	－
合　計	－	－	9,960,000	9,860,000	－	－

［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 2018年５月１日　至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日　至 2019年７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 2019年１月31日	当期 2019年７月31日
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.54	△31.50
その他	0.30	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	0.09

［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　2018年５月１日 至　2019年１月31日	当期 自　2019年２月１日 至　2019年７月31日
貸借対照表計上額（注１）	期首残高	10,668,324	10,650,898
	期中増減額（注２）	△17,426	31,349,604
	期末残高	10,650,898	42,000,502
期末時価（注３）		11,500,000	45,988,000

（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、前期の主な減少額は、減価償却費（20,088千円）によるものです。当期の主な増加額は、パレマルシェ西春等22物件（合計31,423,805千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（83,091千円）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 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日
１口当たり純資産額	100,446円	99,636円
１口当たり当期純利益	5,402円	2,976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 2018年５月１日 至 2019年１月31日	当期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日
当期純利益	（千円）	262,810	671,435
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）	262,810	671,435
期中平均投資口数	（口）	48,649	225,553

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（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７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）
2019年２月12日	公募増資	18,319,583	22,941,238	188,351	237,000	（注５）

（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。
（注５）特定資産の取得資金の調達を目的として、１口当たり発行価格101,000円（発行価額97,263円）にて、公募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（注１）	第４期 2019年１月31日現在		第５期 2019年７月31日現在	
		保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	首都圏	－	－	7,819	17.2
	近畿圏	8,514	73.0	16,364	36.1
	中京圏	－	－	5,143	11.3
	福岡圏	－	－	10,537	23.2
	その他	2,136	18.3	2,136	4.7
信託不動産　計		10,650	91.3	42,000	92.6
預金・その他の資産		1,017	8.7	3,346	7.4
資産総額		11,668	100.0	45,346	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注３）	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注３）
負債総額	6,781	58.1	21,732	47.9
純資産総額	4,886	41.9	23,613	52.1

（注１）「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、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「中京圏」とは、愛知県、静岡県、三重県及び岐阜県を、「福岡圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。
（注２）「保有総額」は各決算日時点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

（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

該当事項はありません。

（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2019年７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７月31日現在）

物件番号（注１）	物件名称	所在地	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
ST-１	あすみが丘ブランニューモール	千葉県千葉市	3,200	3,249	3,595	株式会社谷澤総合鑑定所
ST-２	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	451	456	460	大和不動産鑑定株式会社
SS-１	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	2,710	2,737	2,860	JLL森井鑑定株式会社
SS-２	ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	999	1,007	1,080	JLL森井鑑定株式会社
SS-３	ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	363	368	404	JLL森井鑑定株式会社
KT-１	tonarie南千里	大阪府吹田市	7,200	7,217	7,870	株式会社谷澤総合鑑定所
KT-２	tonarie清和台	兵庫県川西市	3,290	3,309	3,400	大和不動産鑑定株式会社
KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	大阪府大阪市	1,270	1,284	1,480	JLL森井鑑定株式会社
KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	2,133	2,154	2,470	JLL森井鑑定株式会社
KS-３	山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	1,430	1,443	1,510	大和不動産鑑定株式会社
KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946	955	999	株式会社谷澤総合鑑定所
TT-１	パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	4,610	4,659	4,670	大和不動産鑑定株式会社
TS-１	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	477	483	534	JLL森井鑑定株式会社
FS-１	ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	3,387	3,428	3,830	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-２	ユニクロ春日（底地）	福岡県春日市	595	601	648	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-３	Avail.しまむら春日（底地）	福岡県春日市	863	874	1,080	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-４	au-SoftBank春日（底地）	福岡県春日市	143	145	158	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-５	くら寿司春日（底地）	福岡県春日市	261	264	299	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-６	ドコモショップ春日（底地）	福岡県春日市	160	163	179	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-７	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	236	239	262	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-８	ワンカルビ春日（底地）	福岡県春日市	236	239	262	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-９	資さん春日（底地）	福岡県春日市	401	405	418	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-10	ナフコ春日（底地）	福岡県春日市	2,631	2,666	3,300	株式会社谷澤総合鑑定所
FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	福岡県春日市	1,487	1,506	1,790	株式会社谷澤総合鑑定所
OS-１	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	2,121	2,136	2,430	大和不動産鑑定株式会社
	合　計		41,607	42,000	45,988	

（注１）「物件番号」は、本投資法人の保有資産を、その所在する地域ごとに分類し、その上で底地又は土地建物のいずれかにより符号及び番号を付したものであり、首都圏については、ST型（首都圏土地建物）、SS型（首都圏底地）、近畿圏については、KT型（近畿圏土地建物）、KS型（近畿圏底地）、中京圏については、TT型（中京圏土地建物）、TS型（中京圏底地）、福岡圏については、FT型（福岡圏土地建物）、FS型（福岡圏底地）、四大都市圏以外については、OS型（その他地域底地）と表します。

（注２）「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３）「帳簿価額」は、記載未満を切捨てて表示しています。

（注４）「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。

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。

（2019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(%)
ST-１	あすみが丘ブランニューモール	25	22,421.68	21,718.15	96.9	201	14.1
	あすみが丘ブランニューモール（底地）	2	2,672.67	2,672.67	100.0		
ST-２	西白井駅前プラザ	4	969.72	969.72	100.0	18	1.3
SS-１	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	1	23,379.50	23,379.50	100.0	65	4.6
SS-２	ニトリ土浦店（底地）	1	10,312.00	10,312.00	100.0	25	1.8
SS-３	ニトリ今市店（底地）	1	10,236.00	10,236.00	100.0	11	0.8
KT-１	tonarie南千里	45	7,535.16	7,535.16	100.0	317	22.2
KT-２	tonarie清和台	31	8,798.01	8,798.01	100.0	169	11.8
KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	1	11,677.03	11,677.03	100.0	38	2.7
KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1	9,787.68	9,787.68	100.0	57	4.0
KS-３	山陽マルナカ水谷店（底地）	1	9,610.80	9,610.80	100.0	31	2.2
KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	1	4,406.04	4,406.04	100.0	20	1.4
TT-１	パレマルシェ西春	55	26,433.55	26,335.02	99.6	158	11.0
TS-１	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	1	9,025.88	9,025.88	100.0	14	1.0
FS-１	ミスターマックス春日（底地）	1	38,113.27	38,113.27	100.0	78	5.5
FS-２	ユニクロ春日（底地）	1	5,426.59	5,426.59	100.0	12	0.9
FS-３	Avail.しまむら春日（底地）	1	8,752.57	8,752.57	100.0	21	1.5
FS-４	au-SoftBank春日（底地）	1	1,200.84	1,200.84	100.0	3	0.3
FS-５	くら寿司春日（底地）	1	2,257.85	2,257.85	100.0	6	0.5
FS-６	ドコモショップ春日（底地）	1	1,358.76	1,358.76	100.0	4	0.3
FS-７	こんぴら丸春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.4
FS-８	ワンカルビ春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.4
FS-９	資さん春日（底地）	1	3,126.16	3,126.16	100.0	9	0.7
FS-10	ナフコ春日（底地）	1	33,928.37	33,928.37	100.0	63	4.4
FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	1	16,961.48	16,961.48	100.0	34	2.4
OS-１	ケーズデンキ倉敷店（底地）	1	11,433.38	11,433.38	100.0	56	3.9
	合　計	182	283,791.95	282,989.89	99.7	1,434	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います。

（注２）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、それぞれ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。

（２）資本的支出の状況

①資本的支出の予定

2019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資本的支出に該当する主要な工事等はありません。

②期中の資本的支出

2019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はありません。