2022年7月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2022年9月14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）笹木　集	
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）鍵山　武治	
問合せ先責任者	（役職名）財務管理部長	（氏名）吉田　裕紀	
	ＴＥＬ　03-6230-9338		

有価証券報告書提出予定日　2022年10月28日　　分配金支払開始予定日　2022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. 2022年7月期の運用、資産の状況（2022年2月1日～2022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	%
2022年7月期	2,706	9.3	1,382	△8.3	1,269	0.3	1,268	0.3
2022年1月期	2,476	29.6	1,506	37.6	1,265	26.4	1,264	26.3

	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	%	%	%
2022年7月期	3,604	3.2	1.7	46.9
2022年1月期	3,601	3.7	1.9	51.1

（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（2022年1月期 351,199口、2022年7月期 351,967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	%	%
2022年7月期	3,604	1,268	－	－	100.0	3.2
2022年1月期	3,593	1,264	－	－	100.0	3.3

（注）2022年1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、期中の新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
2022年7月期	76,014	39,375	51.8	111,873
2022年1月期	75,840	39,371	51.9	111,862

(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
2022年7月期	2,174	△13	△1,616	6,052
2022年1月期	1,155	△17,093	17,660	5,508

2. 2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期の運用状況の予想（2023年2月1日～2023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
2023年1月期	2,480	△8.3	1,298	△6.1	1,127	△11.1	1,126	△11.2	3,201	―
2023年7月期	2,473	△0.3	1,251	△3.6	1,133	0.5	1,132	0.5	3,218	―

（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）
（2023年1月期） 3,201円、（2023年7月期） 3,218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）	2022年7月期	351,967口	2022年1月期	351,967口
② 期末自己投資口数	2022年7月期	0口	2022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、19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「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023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) 表示方法の変更に関する注記 …… 13
(9) 重要な会計上の見積りに関する注記 …… 13
(10) 財務諸表に関する注記 …… 14
(11) 発行済投資口の総口数の増減 …… 20
3．参考情報 …… 21
(1) 運用資産等の価格に関する情報 …… 21
(2) 資本的支出の状況 …… 26

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しました（銘柄コード2971）。

本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏（注1）に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設（注2）及びその底地（注3）に重点投資を行うポートフォリオを構築し、収益の長期安定性と成長性を追求します。当期末時点で本投資法人が保有する資産は38物件、取得価格総額は69,604百万円となっています。

また、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（注4）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（注5）を共有し、日本エスコンが総合デベロッパー（注6）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。

なお、本資産運用会社の親会社である日本エスコンは、中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の連結子会社であり、日本エスコンと中部電力は、グループの不動産事業の強化に向け、資本業務提携を行っています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、日本エスコンとの間でスポンサーサポート契約を、中部電力及び中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

（注1）「四大都市圏」とは、「首都圏」、「近畿圏」、「中京圏」及び「福岡圏」をいいます。なお、「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。以下同じです。

（注2）「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。また、本投資法人が主に投資の対象とする「暮らし密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の日常生活圏に立地する商業施設をいいます。以下同じです。

（注3）「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）「ライフ・デベロッパー」とは、ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーを指す用語であり、スポンサーである日本エスコンが目指す企業ブランディングコンセプト（企業ブランドを示す企業概念）です。

（注5）本投資法人における「ビジョン・コンセプト」は、“人が自然に集まり、住まう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”です。本投資法人は、スポンサーであり、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンと「ビジョン・コンセプト」を共有し、運営にあたっています。なお、「ビジョン・コンセプト」とは、ビジョンすなわち「将来像」と、コンセプトすなわち「概念」の文字を英文にならって結合させた用語であり、将来の目指すべき姿とその基本的な考え方を意味する用語として本書において用いています。

（注6）「総合デベロッパー」とは、分譲マンションや戸建住宅の開発、商業施設等の開発、ホテル開発、物流施設開発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。

（イ）運用環境と運用実績

当期における日本経済は、民間最終消費支出、民間企業設備、政府最終消費支出がプラスに寄与したことなどから、2022年4～6月期の実質GDPの成長率（2次速報値）は、0.9%（年率3.5%）のプラス成長となりましたが、世界的な金融引締め等を背景とした海外景気の下振れが日本の景気を下押しするリスクや、物価上昇による家計や企業への影響や供給面での制約の懸念は未だ残り、楽観視はできない状況となっています。

当期におけるJ-REIT市場においては、ウクライナ情勢によるエネルギー及び原材料価格の高騰等による急速なインフレーション、米消費者物価指数の上昇や主要国での長期金利の上昇等を受けた景気減速懸念から、東証REIT指数は一時1,900ポイントを下回る場面もありましたが、日銀金融政策決定会合において金融緩和政策が維持されたことなどが市場に安心感を与え、東証REIT指数は、2,000ポイント台へ回復しました。商業施設においては、前期と同様に、アパレル、飲食業、サービス業には厳しい状況が続く一方、食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンターなどの生活必需品を扱う業種は比較的堅調な状況となりました。

このような環境のもと、本投資法人は商業施設にお越しいただくお客様とテナント従業員の皆様の安全確保に引き続き注力するとともに、tonarie大和高田への赤ちゃん本舗誘致により、当該物件の稼働率を93.3%から100.0%へ向上するなど、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れ替え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、安定的な収益の確保に努めました。一方、2022年4月に賃貸借契約が終了したヨシヅヤYストア西春店（旧パレマルシェ西春）の主要テナントの入れ替えについては、ダウンタイム無く行いましたが、賃料水準は低下することとなりました。引き続き、現在空室であるヨシヅヤYストア西春店3階のリーシングに注力してまいります。

上記の結果、当期末時点の運用資産38物件の稼働率は99.9%となっています。

また、本投資法人は、2022年3月にESG活動方針に係るマテリアリティ（重要課題）を策定しました。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、今後も環境負荷低減や地域コミュニティの活性化への取組みを推進してまいります。

（ウ）資金調達の概要

当期は、2022年7月29日に借入金354百万円の期限一括弁済を行いました。これにより、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43.5%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います。本投資法人は、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2,706百万円、営業利益1,382百万円、経常利益1,269百万円、当期純利益1,268百万円となりました。

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）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1,268,489,068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3,604円となりました。

（オ）資産運用会社の業務改善命令及び業務停止命令について

本資産運用会社は、2022年7月15日付で金融庁より金融商品取引法第51条に基づく業務改善命令及び第52条第1項に基づく業務停止命令を受けました。その後、監督官庁との協議及び指導のもと、業務改善に取り組み、業務改善策の現状についてとりまとめた報告書（以下「業務改善報告」といいます。）を2022年8月15日付にて金融庁へ提出し、受理されています。

②次期の見通し

（ア）運用全般に関する見通し

日本経済の先行きについては、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の普及などにより、景気が持ち直していくことが期待されますが、感染拡大による影響や供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクには十分注意する必要があるほか、金融資本市場の変動等の影響も注視する必要があります。

日本の不動産投資市場においても、新型コロナウイルス感染症拡大による実体経済の下振れの影響からの中長期的な市場動向及び商業施設におけるテナントへの影響等について、引き続き注視する必要があります。

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

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。また、暮らしに密着した商業施設等において、地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催や社会貢献活動等、地域の活性化・コミュニティ創生への貢献を目指すとともに、共用部照明器具のLED化による環境への配慮及びコスト削減にも取り組みます。これらの取り組みにより、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図ってまいります。

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。運営管理を行うにあたっては、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に基づく強固なスポンサーパイプラインの活用に加え、サポート会社である中部電力グループ（中部電力及びその子会社・関連会社をいいます。）との連携により、着実な外部成長を図ります。日本エスコンの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といったスポンサーサポート及び中電不動産からのウェアハウジング機能の提供を中心とするサポートについて、業務改善報告のとおり利益相反管理を徹底した上で最大限活用し、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。（注）

（注）前述の業務停止命令により、2022年7月15日から2022年10月14日までの間、不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図が禁止されているため、当該期間における物件の新規取得の予定はございません。

（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、固定比率、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）法令遵守態勢

本投資法人及び本資産運用会社は、業務改善報告のとおり今後においては、利益相反管理をはじめとする法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいります。

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

2023年1月期及び2023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「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023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）
2023年1月期（第12期）	2,480	1,298	1,127	1,126	3,201	－	3,201
2023年7月期（第13期）	2,473	1,251	1,133	1,132	3,218	－	3,218

（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。

※2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）
運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	◆ 2023年1月期（第12期）（2022年8月1日～2023年1月31日）（184日） ◆ 2023年7月期（第13期）（2023年2月1日～2023年7月31日）（181日）
運用資産	◆ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、2022年7月期までに取得済みの不動産信託受益権（38物件）を保有し続けること、また2023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。
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、2023年1月期に212百万円、2023年7月期に218百万円を見込んでいます。 ◆ 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計上しています。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おり、2023年1月期に180百万円、2023年7月期に185百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2023年1月期は、170百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として169百万円を見込んでいます。 ◆ 2023年7月期は、117百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として116百万円を見込んでいます。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2023年1月期末時点及び2023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、2023年1月期末及び2023年7月期末に43.8%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351,967口について、2023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。 ◆ 2023年1月期及び2023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、2023年1月期及び2023年7月期の予想期末発行済投資口数351,967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（2022年4月27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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

（単位：千円）

	前期 2022年1月31日	当期 2022年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,168	2,628,014
信託現金及び信託預金	3,417,259	3,424,810
営業未収入金	45,438	64,514
未収消費税等	315,296	－
前払費用	60,122	54,126
その他	1,577	－
流動資産合計	5,930,863	6,171,466
固定資産		
有形固定資産		
建物	－	7,063
減価償却累計額	－	△282
建物（純額）	－	6,781
信託建物	12,449,202	12,565,139
減価償却累計額	△717,071	△885,961
信託建物（純額）	11,732,131	11,679,178
信託構築物	145,289	146,110
減価償却累計額	△24,417	△27,951
信託構築物（純額）	120,871	118,159
信託工具、器具及び備品	30,304	34,338
減価償却累計額	△7,013	△9,910
信託工具、器具及び備品（純額）	23,291	24,427
信託土地	57,914,000	57,914,000
有形固定資産合計	69,790,294	69,742,547
無形固定資産		
商標権	664	610
その他	3,432	2,615
無形固定資産合計	4,097	3,226
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	105,193	87,101
繰延税金資産	19	10
投資その他の資産合計	115,213	97,111
固定資産合計	69,909,604	69,842,885
資産合計	75,840,468	76,014,351

（単位：千円）

	前期 2022年1月31日	当期 2022年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,630	441,832
短期借入金	354,000	－
1年内返済予定の長期借入金	9,860,000	9,860,000
未払金	61,119	12,775
未払費用	128,228	164,445
未払法人税等	1,011	816
未払消費税等	－	88,948
前受金	340,676	332,701
預り金	1,894	772
流動負債合計	10,839,560	10,902,292
固定負債		
長期借入金	23,231,000	23,231,000
信託預り敷金及び保証金	2,397,951	2,505,350
固定負債合計	25,628,951	25,736,350
負債合計	36,468,511	36,638,643
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,107,208	38,107,208
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,264,747	1,268,499
剰余金合計	1,264,747	1,268,499
投資主資本合計	39,371,956	39,375,708
純資産合計	※1 39,371,956	※1 39,375,708
負債純資産合計	75,840,468	76,014,351

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,230,463	※1 2,196,062
その他賃貸事業収入	※1 246,164	※1 510,392
営業収益合計	2,476,628	2,706,455
営業費用		
賃貸事業費用	※1 794,032	※1 1,118,503
資産運用報酬	105,335	138,050
資産保管手数料	3,514	3,667
一般事務委託手数料	11,492	11,097
役員報酬	2,769	2,700
公租公課	12,649	8,435
その他営業費用	40,268	41,758
営業費用合計	970,061	1,324,211
営業利益	1,506,567	1,382,243
営業外収益		
受取利息	17	25
還付加算金	－	121
その他	1	－
営業外収益合計	18	147
営業外費用		
支払利息	84,845	82,282
融資関連費用	132,374	29,678
投資口交付費	22,247	－
その他	1,230	1,230
営業外費用合計	240,697	113,191
経常利益	1,265,888	1,269,199
税引前当期純利益	1,265,888	1,269,199
法人税、住民税及び事業税	1,168	820
法人税等調整額	△10	9
法人税等合計	1,158	829
当期純利益	1,264,729	1,268,369
前期繰越利益	18	130
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,264,747	1,268,499

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年8月1日　至 2022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	28,439,581	1,001,208	1,001,208	29,440,790	29,440,790
当期変動額					
新投資口の発行	9,667,626	－	－	9,667,626	9,667,626
剰余金の配当	－	△1,001,190	△1,001,190	△1,001,190	△1,001,190
当期純利益	－	1,264,729	1,264,729	1,264,729	1,264,729
当期変動額合計	9,667,626	263,538	263,538	9,931,165	9,931,165
当期末残高	※1 38,107,208	1,264,747	1,264,747	39,371,956	39,371,956

当期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	38,107,208	1,264,747	1,264,747	39,371,956	39,371,956
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,264,617	△1,264,617	△1,264,617	△1,264,617
当期純利益	－	1,268,369	1,268,369	1,268,369	1,268,369
当期変動額合計	－	3,752	3,752	3,752	3,752
当期末残高	※1 38,107,208	1,268,499	1,268,499	39,375,708	39,375,708

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
Ⅰ．当期未処分利益	1,264,747,853円	1,268,499,888円
Ⅱ．分配金の額	1,264,617,431円	1,268,489,068円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（3,593円）	（3,604円）
Ⅲ．次期繰越利益	130,422円	10,820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1,264,617,431円を利益分配金として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、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,268,489,068円を利益分配金として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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022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	1,265,888	1,269,199
減価償却費	175,256	176,473
投資口交付費	22,247	－
受取利息	△17	△25
支払利息	84,845	82,282
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,848	△19,075
未収消費税等の増減額（△は増加）	△315,296	315,296
前払費用の増減額（△は増加）	△15,534	5,995
長期前払費用の増減額（△は増加）	△83,708	18,092
営業未払金の増減額（△は減少）	10,679	349,202
未払金の増減額（△は減少）	46,772	△50,288
未払費用の増減額（△は減少）	6,000	35,314
未払消費税等の増減額（△は減少）	△24,178	88,948
前受金の増減額（△は減少）	71,579	△7,974
その他	462	△6,607
小計	1,241,148	2,256,832
利息の受取額	17	25
利息の支払額	△84,942	△81,379
法人税等の支払額	△961	△1,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,155,262	2,174,463
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	△17,811,487	△120,792
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	730,310	177,142
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,877	△69,742
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,093,054	△13,392
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	354,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△354,000
長期借入れによる収入	19,026,000	－
長期借入金の返済による支出	△10,365,000	－
投資口の発行による収入	9,645,379	－
分配金の支払額	△999,614	△1,262,673
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,660,765	△1,616,673
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,722,973	544,397
現金及び現金同等物の期首残高	3,785,454	5,508,428
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,508,428	※1 6,052,825

(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　3年～64年 構築物　12年～63年 工具、器具及び備品　3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40,013千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 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) 表示方法の変更に関する注記
固定資産の減損について、重要性の観点から当期より（重要な会計上の見積りに関する注記）を記載しています。

(9) 重要な会計上の見積りに関する注記
前期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）
固定資産の減損
1. 計算書類に計上した金額　単位（千円）

有形固定資産	69,742,547
無形固定資産	3,226
減損損失	－

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。
将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。
各物件の賃料、稼働率、賃貸事業費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

（10）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 2022年1月31日	当期 2022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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022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	1,052,287	1,045,773
地代収入	823,393	824,893
共益費収入	122,033	122,315
その他の賃貸収入	232,748	203,080
計	2,230,463	2,196,062
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	234,509	236,861
原状回復収入	73	250,068
その他の収入	11,581	23,462
計	246,164	510,392
不動産賃貸事業収益合計	2,476,628	2,706,455
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	192,137	206,219
信託報酬	8,704	9,225
水道光熱費	212,766	241,940
損害保険料	4,488	4,492
修繕費	31,804	240,434
公租公課	160,263	214,171
減価償却費	174,386	175,603
その他賃貸事業費用	9,481	26,415
不動産賃貸事業費用合計	794,032	1,118,503
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	1,682,596	1,587,952

（表示方法の変更）

前期において、「その他の収入」に含めて表示していた「原状回復収入」は、金額的重要性が増したため、当期より独立掲記しています。

この結果、前期において、「その他の収入」に表示していた「原状回復収入」73千円は、「原状回復収入」として組み替えています。

［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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022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	351,967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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
現金及び預金	2,091,168	2,628,014
信託現金及び信託預金	3,417,259	3,424,810
現金及び現金同等物	5,508,428	6,052,825

［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。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

2022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」、「短期借入金」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	9,860,000	9,860,000	－
(2)長期借入金	23,231,000	23,231,000	－
負債合計	33,091,000	33,091,000	－

2022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	9,860,000	9,860,000	－
(2)長期借入金	23,231,000	23,231,000	－
負債合計	33,091,000	33,091,000	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

(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。

（注2）借入金の決算日（2022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	9,860,000	4,610,000	2,386,000	6,111,500	5,736,500	4,387,000
合計	9,860,000	4,610,000	2,386,000	6,111,500	5,736,500	4,387,000

借入金の決算日（2022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	9,860,000	4,610,000	5,273,000	6,111,500	5,736,500	1,500,000
合計	9,860,000	4,610,000	5,273,000	6,111,500	5,736,500	1,500,000

［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

（単位：千円）

	前期 2022年1月31日	当期 2022年7月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	19	10
繰延税金資産合計	19	10
（繰延税金資産の純額）	19	10

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 2022年1月31日	当期 2022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	△31.43	△31.44
その他	0.06	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.07

［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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
貸借対照表計上額 （注1）	期首残高	52,153,193	69,790,294
	期中増減額（注2）	17,637,100	△47,747
	期末残高	69,790,294	69,742,547
期末時価（注3）		75,149,200	73,077,400

（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、シュロアモール長嶺等11物件（合計17,783,835千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（174,386千円）によるものです。当期の主な増加額は、tonarie南千里等7物件の資本的支出（合計127,856千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（175,603千円）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 2021年8月1日　至 2022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）	234,509	234,509
その他	－	2,242,119
合　計	234,509	2,476,628

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借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 2022年2月1日　至 2022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
不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入（注2）	236,861	236,861
その他	－	2,469,594
合　計	236,861	2,706,455

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借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。

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 2021年8月1日　至 2022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通りです。

当期（自 2022年2月1日　至 2022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通りです。

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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	30,433	34,272
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	34,272	45,923
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。従って、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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
1口当たり純資産額	111,862円	111,873円
1口当たり当期純利益	3,601円	3,604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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
当期純利益	（千円）	1,264,729	1,268,369
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）	1,264,729	1,268,369
期中平均投資口数	（口）	351,199	351,967

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（11）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2022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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年8月26日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	(注1)
2017年2月13日	私募増資	7,500	9,500	750,000	950,000	(注2)
2017年10月13日	投資口分割	500	10,000	－	950,000	(注3)
2017年12月1日	私募増資	38,649	48,649	3,671,655	4,621,655	(注4)
2019年2月12日	公募増資	188,351	237,000	18,319,583	22,941,238	(注5)
2020年2月3日	公募増資	43,792	280,792	5,236,472	28,177,710	(注6)
2020年2月26日	第三者割当増資	2,190	282,982	261,871	28,439,581	(注7)
2021年8月2日	公募増資	65,700	348,682	9,207,263	37,646,845	(注8)
2021年8月24日	第三者割当増資	3,285	351,967	460,363	38,107,208	(注9)

（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。
（注6）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7）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8）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9）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。

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10期 2022年1月31日現在		第11期 2022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	中京圏	－	－	6	0.0
不動産　計		－	－	6	0.0
信託不動産	首都圏	7,779	10.3	7,771	10.2
	近畿圏	34,393	45.4	34,360	45.2
	中京圏	5,035	6.6	5,053	6.6
	福岡圏	10,537	13.9	10,537	13.9
	その他	12,043	15.9	12,012	15.8
信託不動産　計		69,790	92.0	69,735	91.7
預金・その他の資産		6,050	8.0	6,271	8.3
資産総額		75,840	100.0	76,014	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	36,468	48.1	36,638	48.2
純資産総額	39,371	51.9	39,375	51.8

(注1) 「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。

（2022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	3,204	3,380	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）				297	
ST-2	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	451	454	468	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	2,880	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	1,090	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	408	JLL森井鑑定株式会社
KT-1	tonarie南千里	大阪府吹田市	7,200	7,214	8,010	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	3,190	3,420	大和不動産鑑定株式会社
KT-3	tonarie大和高田（持分50%）	奈良県大和高田市	4,150	4,105	4,050	JLL森井鑑定株式会社
KT-4	tonarie栂・美木多	大阪府堺市	6,986	6,931	7,090	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	1,530	JLL森井鑑定株式会社
KS-4	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946	955	1,030	JLL森井鑑定株式会社
KS-5	ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市	2,733	2,758	3,060	大和不動産鑑定株式会社
KS-6	トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県近江八幡市	1,010	1,019	1,100	JLL森井鑑定株式会社
KS-7	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注5）	奈良県生駒郡	711	718	①702 ②28	JLL森井鑑定株式会社
KS-8	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府向日市	460	464	477	JLL森井鑑定株式会社
KS-9	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県尼崎市	565	571	577	株式会社谷澤総合鑑定所
KS-10	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府寝屋川市	702	709	717	株式会社谷澤総合鑑定所
KS-11	ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県神戸市	530	535	531	株式会社谷澤総合鑑定所
KS-12	ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市	300	304	306	株式会社谷澤総合鑑定所
TT-1	ヨシヅヤYストア西春店(注6)	愛知県北名古屋市	4,610	4,576	2,330	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	541	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	3,930	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	670	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	1,110	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	160	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	304	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	181	株式会社谷澤総合鑑定所

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
FS-7	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	236	239	265	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	265	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	420	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	3,430	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	1,840	株式会社谷澤総合鑑定所
OT-1	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,600	4,617	4,650	JLL森井鑑定株式会社
OT-2	フジグランナタリー	広島県廿日市市	3,950	3,948	4,100	大和不動産鑑定株式会社
OS-1	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	2,121	2,136	2,450	JLL森井鑑定株式会社
OS-2	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道札幌市	1,300	1,310	1,330	株式会社谷澤総合鑑定所
	合　計		69,604	69,742	73,077	

（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、OT型（その他地域土地建物）、OS型（その他地域底地）と表します。以下同じです。

（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。

（注5）本物件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。

（注6）本物件の商業棟を1棟借りしていた株式会社オークワは2022年4月20日付で退去しています。また、2022年3月15日付で株式会社義津屋と商業棟一棟貸しの賃貸借契約を締結しており、2022年4月21日以降、商業棟の名称が「パレマルシェ西春」から「ヨシヅヤYストア西春店」に変更となっています。以下同じです。

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。

（2022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2）（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	30	22,480.50	22,411.71	99.7	237	8.8
	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	20	0.8
SS-1	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	1	23,379.50	23,379.50	100.0	70	2.6
SS-2	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）
SS-3	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）
KT-1	tonarie南千里	46	7,598.31	7,590.27	99.9	331	12.3
KT-2	tonarie清和台	33	8,798.01	8,798.01	100.0	193	7.1
KT-3	tonarie大和高田（持分50%）	67	14,414.67	14,414.67	100.0	168	6.2
KT-4	tonarie栂・美木多	32	8,471.24	8,471.24	100.0	259	9.6
KS-1	ラ・ムー北津守店（底地）	1	11,677.03	11,677.03	100.0	38	1.4
KS-2	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1	9,787.68	9,787.68	100.0	62	2.3
KS-3	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）
KS-4	TSUTAYA堺南店（底地）	1	4,406.04	4,406.04	100.0	21	0.8
KS-5	ライフ大仙店（底地）	1	9,264.48	9,264.48	100.0	72	2.7
KS-6	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）
KS-7	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）
KS-8	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）
KS-9	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）
KS-10	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）
KS-11	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）
KS-12	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）
TT-1	ヨシヅヤYストア西春店	55	26,432.58	26,331.65	99.6	378	14.0
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	非開示（注6）	非開示（注6）
FS-1	ミスターマックス春日（底地）	1	38,113.27	38,113.27	100.0	84	3.1
FS-2	ユニクロ春日（底地）	1	5,426.59	5,426.59	100.0	13	0.5
FS-3	Avail.しまむら春日（底地）	1	8,752.57	8,752.57	100.0	23	0.9
FS-4	au-SoftBank春日（底地）	1	1,200.84	1,200.84	100.0	3	0.1
FS-5	くら寿司春日（底地）	1	2,257.85	2,257.85	100.0	7	0.3
FS-6	ドコモショップ春日（底地）	1	1,358.76	1,358.76	100.0	4	0.2
FS-7	こんぴら丸春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.2

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2）（注3）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注4）	総賃料収入比率（%）
FS-8	ワンカルビ春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.2
FS-9	資さん春日（底地）	1	3,126.16	3,126.16	100.0	10	0.4
FS-10	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）
FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	1	16,961.48	16,961.48	100.0	37	1.4
OT-1	シュロアモール長嶺	25	12,622.98	12,390.88	98.2	173	6.4
OT-2	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）
OS-1	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）
OS-2	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）
	合　計	325	402,070.60	401,660.74	99.9	2,706	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、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。但し、マスターリース会社が株式会社フジである「フジグランナタリー」はエンドテナント数を記載せず、マスターリース会社数のみ記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2022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。なお、「ヨシヅヤYストア西春店」に係る「賃貸可能面積」については、賃貸面積の記載のない一部の賃貸借契約では竣工図等での賃貸面積に依拠しています。「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。但し、マスターリース会社が株式会社フジである「フジグランナタリー」は、マスターリース契約の「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。「稼働率」は、同日現在のデータに基づき記載しています。なお、本投資法人は、「tonarie大和高田」に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有していますが、上表では当該物件全体の数値を記載しています。

（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。

（注5）本物件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、「テナント総数」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。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

2022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	エスカレーター更新工事	自：2022年12月 至：2023年2月	81	－	－
西白井駅前プラザ	千葉県白井市	空調設備更新工事	自：2023年5月 至：2023年5月	5	－	－

②期中の資本的支出

2022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。