2021年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2021年９月15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　03-6230-9338		

有価証券報告書提出予定日　2021年10月28日　　分配金支払開始予定日　2021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）

１．2021年７月期の運用、資産の状況（2021年２月１日～2021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	%
2021年７月期	1,910	△0.6	1,094	△1.5	1,001	△1.7	1,001	△1.7
2021年１月期	1,922	1.1	1,111	0.1	1,019	5.0	1,018	5.0

	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	%	%	%
2021年７月期	3,537	3.4	1.8	52.4
2021年１月期	3,599	3.5	1.8	53.0

（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（2021年１月期 282,982口、2021年７月期 282,982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	%	%
2021年７月期	3,538	1,001	－	－	100.0	3.4
2021年１月期	3,599	1,018	－	－	100.0	3.5

（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
2021年７月期	56,061	29,440	52.5	104,037
2021年１月期	56,132	29,458	52.5	104,099

（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
2021年７月期	1,082	△43	△1,017	3,785
2021年１月期	1,203	△34	△969	3,764

２．2022年１月期の運用状況の予想（2021年８月１日～2022年１月31日）及び2022年７月期の運用状況の予想（2022年２月１日～2022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
2022年１月期	2,469	29.2	1,506	37.7	1,255	25.3	1,254	25.3	3,565	―
2022年７月期	2,466	△0.1	1,379	△8.5	1,257	0.2	1,256	0.2	3,570	―

（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）
（2022年１月期） 3,564円、（2022年７月期） 3,570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）	2021年７月期	282,982口	2021年１月期	282,982口
② 期末自己投資口数	2021年７月期	0口	2021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、20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「2022年１月期（2021年８月１日～2022年１月31日）及び2022年７月期（2022年２月１日～2022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 …… 8
２．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 …… 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 …… 28

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28物件、取得価格総額は51,980百万円となっています。

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

当期における我が国経済は、企業が手控えてきた設備投資の持ち直しなどから、2021年４～６月期の実質GDPの成長率（１次速報値）は、0.3％（年率1.3％）と２四半期ぶりのプラス成長となりましたが、新型コロナウイルス感染者の増加から、2021年７月には４度目となる緊急事態宣言が発出されるなど、依然として厳し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、経済正常化への回復期待が進む中、株式市場に比べた割安感に加え、FTSEグローバル指数へのJ-REIT組入れによる需給の改善観測等を背景に、東証REIT指数は上昇基調が継続しており、当期末には2,100ポイント台半ばとコロナ禍前と同等の水準まで回復しました。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さまの安全確保に引き続き留意しながら、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、中長期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28物件の稼働率は99.5％となっています。

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への取組みを推進しています。本投資法人は、tonarie大和高田、tonarie栂・美木多に続き、保有する３物件（tonarie南千里、tonarie清和台、あすみが丘ブランニューモール）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）を当期に取得しました。

（ウ）資金調達の概要

当期末時点の有利子負債残高は24,430百万円、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43.6％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1,910百万円、営業利益1,094百万円、経常利益1,001百万円、当期純利益1,001百万円となりました。

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1,001,190,316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3,538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、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、緊急事態宣言の期間延長や対象地域拡大等が実施されており、これらが経済に及ぼす影響は大きく、今後のマーケット動向の予測が困難な状況にあります。新型コロナウイルスの感染拡大の防止策を講じつつ、ワクチン接種を促進するなかで、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、感染拡大による下振れリスクの高まり及び金融資本市場の変動等に十分留意する必要があります。

我が国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による実体経済の下振れの影響から、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は引き続き注視する必要がありますが、引き続き海外からの国内不動産への引き合いは強く、海外からの資金流入は継続することが見込まれ、価格が高止まりした状態が続くことが予想されます。

このような環境のもと、本投資法人は、2021年８月に第２回公募増資を実施するとともに、新たに資産を取得しました。その結果、本書の日付現在、本投資法人が保有する資産は38物件、取得価格総額は69,604百万円となりました。今後も、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。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

（ア）新投資口の発行

本投資法人は、2021年７月９日及び2021年７月19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、公募による新投資口の発行については2021年８月２日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年８月24日に、それぞれ払込みが完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額は38,107,208,830円、発行済投資口の総口数は351,967口となっています。

（一般募集（公募）による新投資口発行）

発行新投資口数		65,700口
発行価格（募集価格）	１口当たり	145,282円
発行価格（募集価格）の総額		9,545,027,400円
払込金額（発行価額）	１口当たり	140,141円
払込金額（発行価額）の総額		9,207,263,700円
払込期日		2021年８月２日
分配金起算日		2021年８月１日

（資金使途）

上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。

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数		3,285口
払込金額（発行価額）	１口当たり	140,141円
払込金額（発行価額）の総額		460,363,185円
払込期日		2021年８月24日
割当先	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	
分配金起算日		2021年８月１日

（資金使途）

上記の第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済に充当する予定です。

（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の一部に充当するため、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	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	354,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.20％	2021年８月３日	2022年７月29日	期限一括弁済	有担保無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,092,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.35％	2021年８月３日	2025年７月31日		
	株式会社横浜銀行	450,000					
	株式会社三井住友銀行	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	400,000					
	株式会社愛知銀行	300,000					
	株式会社りそな銀行	250,000					
	株式会社みなと銀行	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.45％	2021年８月３日	2026年７月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	400,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000					
	株式会社山口銀行	400,000					
	株式会社りそな銀行	350,000					
	株式会社みずほ銀行	337,000					
	株式会社百五銀行	300,000					
	株式会社みなと銀行	200,000					
	株式会社みずほ銀行	737,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.50％	2021年８月３日	2027年７月30日		
	株式会社中京銀行	500,000					
	株式会社イオン銀行	400,000					
	株式会社山口銀行	400,000					
	株式会社横浜銀行	350,000					
	株式会社みなと銀行	300,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000					
借入金合計		9,420,000					

（ウ）資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2021年８月３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）
tonarie栂・美木多（持分50%）（注）	大阪府堺市	3,496,000
トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県近江八幡市	1,010,000
クスリのアオキ斑鳩店（底地）	奈良県生駒郡	711,700
ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府向日市	460,000
ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県尼崎市	565,000
ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府寝屋川市	702,000
ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県神戸市	530,000
ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市	300,000
シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,600,000
フジグランナタリー	広島県廿日市市	3,950,000
ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道札幌市	1,300,000
取得資産合計（11物件）		17,624,700

（注）本投資法人は2020年２月４日付にてtonarie栂・美木多の信託受益権の50%の準共有持分を取得しています。取得資産は中電不動産が同日付で取得したtonarie栂・美木多の信託受益権の残部である50%の準共有持分であり、この取得により本投資法人はtonarie栂・美木多の信託受益権の全部を保有することとなります。

④運用状況の見通し

2022年１月期及び2022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「2022年１月期（2021年８月１日～2022年１月31日）及び2022年７月期（2022年２月１日～2022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）
2022年 １月期 （第10期）	2,469	1,506	1,255	1,254	3,565	－	3,565
2022年 ７月期 （第11期）	2,466	1,379	1,257	1,256	3,570	－	3,570

（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。

※2022年１月期（2021年８月１日～2022年１月31日）及び2022年７月期（2022年２月１日～2022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	◆ 2022年１月期（第10期）（2021年８月１日～2022年１月31日）（184日） ◆ 2022年７月期（第11期）（2022年２月１日～2022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、2021年７月期までに取得済みの不動産信託受益権（28物件）（以下「取得済資産」といいます。）及び2021年８月３日に取得した不動産信託受益権（11物件）（以下「2022年１月期取得資産」といいます。なお、準共有持分の追加取得１物件を含みます。）を保有し続けること、また2022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。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響として見込まれる減収を一定程度織り込んでいます。 ◆ 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、取得済資産については取得後の実績に基づき、2022年１月期取得資産については前受益者等（前所有者）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、2022年１月期以降、毎期165百万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、2022年１月期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は2022年１月期については費用計上されず、2022年度の固定資産税及び都市計画税等が2022年７月期から費用計上されることとなります。2022年１月期取得資産について、2022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、2022年７月期以降、毎期48百万円を見込んでいます。なお、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40百万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、2022年１月期に176百万円、2022年７月期に178百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2022年１月期は、251百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として223百万円、公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しに係る費用として26百万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2022年１月期に一括費用計上することを前提としています。公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しに係る費用については全て2022年１月期に一括償却する予定です。 ◆ 2022年７月期は、121百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として120百万円を見込んでいます。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2022年１月期末時点33,445百万円及び2022年７月期末時点33,091百万円を前提としています。 ◆ LTVについては、2022年１月期末に44.1％及び2022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、2022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。 ◆ 2022年１月期及び2022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、2022年１月期及び2022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。

項目	前提条件
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（2021年７月９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 2021年１月31日	当期 2021年７月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,298,221	1,380,368
信託現金及び信託預金	※1 2,465,876	※1 2,405,085
営業未収入金	35,268	41,590
前払費用	43,656	44,587
その他	－	260
流動資産合計	3,843,022	3,871,893
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	8,901,715	8,924,115
減価償却累計額	△427,603	△548,580
信託建物（純額）	※1 8,474,111	※1 8,375,534
信託構築物	128,715	145,289
減価償却累計額	△17,427	△20,889
信託構築物（純額）	※1 111,288	※1 124,400
信託工具、器具及び備品	16,337	21,661
減価償却累計額	△2,743	△4,646
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 13,593	※1 17,015
信託土地	※1 43,636,242	※1 43,636,242
有形固定資産合計	52,235,236	52,153,193
無形固定資産		
商標権	771	718
その他	5,066	4,249
無形固定資産合計	5,838	4,967
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	32,472	21,485
繰延税金資産	16	9
投資その他の資産合計	42,489	31,494
固定資産合計	52,283,564	52,189,656
繰延資産		
創立費	5,686	－
繰延資産合計	5,686	－
資産合計	56,132,273	56,061,549

（単位：千円）

	前期 2021年１月31日	当期 2021年７月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	94,796	81,951
１年内返済予定の長期借入金	※1 9,960,000	※1 9,960,000
未払金	49,352	12,771
未払費用	124,417	122,324
未払法人税等	944	803
未払消費税等	28,506	24,178
前受金	265,264	269,096
預り金	2,220	114
流動負債合計	10,525,502	10,471,241
固定負債		
長期借入金	※1 14,470,000	※1 14,470,000
信託預り敷金及び保証金	1,678,567	1,679,518
固定負債合計	16,148,567	16,149,518
負債合計	26,674,069	26,620,759
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,439,581	28,439,581
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,018,621	1,001,208
剰余金合計	1,018,621	1,001,208
投資主資本合計	29,458,203	29,440,790
純資産合計	※2 29,458,203	※2 29,440,790
負債純資産合計	56,132,273	56,061,549

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,714,073	※1 1,703,816
その他賃貸事業収入	※1 208,432	※1 207,013
営業収益合計	1,922,505	1,910,829
営業費用		
賃貸事業費用	※1 653,550	※1 655,322
資産運用報酬	104,085	102,495
資産保管手数料	2,770	2,771
一般事務委託手数料	9,500	9,402
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	7,142	8,109
その他営業費用	30,924	35,158
営業費用合計	810,973	816,259
営業利益	1,111,531	1,094,570
営業外収益		
受取利息	16	16
営業外収益合計	16	16
営業外費用		
支払利息	61,155	61,897
融資関連費用	23,989	23,920
創立費償却	5,686	5,686
その他	1,206	1,230
営業外費用合計	92,037	92,734
経常利益	1,019,510	1,001,852
税引前当期純利益	1,019,510	1,001,852
法人税、住民税及び事業税	947	806
法人税等調整額	△8	6
法人税等合計	939	812
当期純利益	1,018,571	1,001,039
前期繰越利益	50	169
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,018,621	1,001,208

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年８月１日　至 2021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	970,678	970,678	29,410,260	29,410,260
当期変動額					
剰余金の配当	－	△970,628	△970,628	△970,628	△970,628
当期純利益	－	1,018,571	1,018,571	1,018,571	1,018,571
当期変動額合計	－	47,942	47,942	47,942	47,942
当期末残高	※1 28,439,581	1,018,621	1,018,621	29,458,203	29,458,203

当期（自 2021年２月１日　至 2021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	28,439,581	1,018,621	1,018,621	29,458,203	29,458,203
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,018,452	△1,018,452	△1,018,452	△1,018,452
当期純利益	－	1,001,039	1,001,039	1,001,039	1,001,039
当期変動額合計	－	△17,412	△17,412	△17,412	△17,412
当期末残高	※1 28,439,581	1,001,208	1,001,208	29,440,790	29,440,790

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日
Ⅰ．当期未処分利益	1,018,621,648円	1,001,208,970円
Ⅱ．分配金の額	1,018,452,218円	1,001,190,316円
（投資口１口当たりの分配金の額）	(3,599円)	(3,538円)
Ⅲ．次期繰越利益	169,430円	18,654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1,018,452,218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1,001,190,316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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021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	1,019,510	1,001,852
減価償却費	125,911	127,212
創立費償却	5,686	5,686
受取利息	△16	△16
支払利息	61,155	61,897
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,402	△6,321
前払費用の増減額（△は増加）	4,848	△931
長期前払費用の増減額（△は増加）	20,362	10,987
営業未払金の増減額（△は減少）	△14,517	△12,845
未払金の増減額（△は減少）	38,140	△37,064
未払費用の増減額（△は減少）	21,478	△1,752
未払消費税等の増減額（△は減少）	△24,834	△4,327
前受金の増減額（△は減少）	917	3,831
その他	2,121	△2,366
小計	1,265,165	1,145,842
利息の受取額	16	16
利息の支払額	△60,473	△62,236
法人税等の支払額	△778	△947
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,203,929	1,082,674
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	△25,158	△44,298
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,579	5,853
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,152	△4,902
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,730	△43,347
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△969,163	△1,017,969
財務活動によるキャッシュ・フロー	△969,163	△1,017,969
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	200,036	21,357
現金及び現金同等物の期首残高	3,564,061	3,764,097
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,764,097	※1 3,785,454

（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～63年 構築物　12年～63年 工具、器具及び備品　３年～６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。前期及び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 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 2021年１月31日	当期 2021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	2,465,876	2,405,085
信託建物	8,474,111	8,375,534
信託構築物	111,288	124,400
信託工具、器具及び備品	13,593	17,015
信託土地	43,636,242	43,636,242
合計	54,701,112	54,558,279
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	9,960,000	9,960,000
長期借入金	14,470,000	14,470,000
合計	24,430,000	24,430,000
※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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021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	724,505	717,739
地代収入	684,052	684,052
共益費収入	99,752	97,178
その他の賃貸収入	205,763	204,846
計	1,714,073	1,703,816
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	193,788	172,730
その他の収入	14,643	34,282
計	208,432	207,013
不動産賃貸事業収益合計	1,922,505	1,910,829
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	156,364	158,694
信託報酬	6,275	6,275
水道光熱費	174,076	155,127
損害保険料	2,753	2,718
修繕費	41,426	38,268
公租公課	137,964	160,287
減価償却費	125,041	126,341
その他賃貸事業費用	9,650	7,607
不動産賃貸事業費用合計	653,550	655,322
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	1,268,955	1,255,507

［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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021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	282,982口	282,982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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日
現金及び預金	1,298,221	1,380,368
信託現金及び信託預金	2,465,876	2,405,085
現金及び現金同等物	3,764,097	3,785,454

［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

2021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	1,298,221	1,298,221	－
(２)信託現金及び信託預金	2,465,876	2,465,876	－
資産合計	3,764,097	3,764,097	－
(３)１年内返済予定の長期借入金	9,960,000	9,960,000	－
(４)長期借入金	14,470,000	14,470,000	－
負債合計	24,430,000	24,430,000	－

2021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	1,380,368	1,380,368	－
(２)信託現金及び信託預金	2,405,085	2,405,085	－
資産合計	3,785,454	3,785,454	－
(３)１年内返済予定の長期借入金	9,960,000	9,960,000	－
(４)長期借入金	14,470,000	14,470,000	－
負債合計	24,430,000	24,430,000	－

（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年内返済予定の長期借入金、（４)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）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（2021年１月31日）	当期（2021年７月31日）
信託預り敷金及び保証金	1,678,567	1,679,518

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（2021年１月31日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	1,298,221	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,465,876	－	－	－	－	－
合計	3,764,097	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2021年７月31日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	1,380,368	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,405,085	－	－	－	－	－
合計	3,785,454	－	－	－	－	－

（注４）借入金の決算日（2021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	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－
合計	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－

借入金の決算日（2021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	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－
合計	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－

［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 2021年１月31日	当期 2021年７月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	16	9
繰延税金資産合計	16	9
（繰延税金資産の純額）	16	9

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 2021年１月31日	当期 2021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	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日
貸借対照表計上額 （注１）	期首残高	52,335,119	52,235,236
	期中増減額（注２）	△99,882	△82,043
	期末残高	52,235,236	52,153,193
期末時価（注３）		56,896,000	56,953,000

（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、前期の主な増加額は、あすみが丘ブランニューモール等５物件（合計25,158千円）の資本的支出によるものであり、主な減少額は、減価償却費（125,041千円）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５物件（合計44,298千円）の資本的支出によるものであり、主な減少額は、減価償却費（126,341千円）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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日
１口当たり純資産額	104,099円	104,037円
１口当たり当期純利益	3,599円	3,537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 2020年８月１日 至 2021年１月31日	当期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日
当期純利益	（千円）	1,018,571	1,001,039
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）	1,018,571	1,001,039
期中平均投資口数	（口）	282,982	282,982

［重要な後発事象に関する注記］

１．新投資口の発行

本投資法人は、2021年７月９日及び2021年７月19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、公募による新投資口の発行については2021年８月２日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年８月24日に、それぞれ払込みが完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額は38,107,208,830円、発行済投資口の総口数は351,967口となっています。

（一般募集（公募）による新投資口発行）

発行新投資口数		65,700口
発行価格（募集価格）	１口当たり	145,282円
発行価格（募集価格）の総額		9,545,027,400円
払込金額（発行価額）	１口当たり	140,141円
払込金額（発行価額）の総額		9,207,263,700円
払込期日		2021年８月２日
分配金起算日		2021年８月１日

（資金使途）

上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。

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数		3,285口
払込金額（発行価額）	１口当たり	140,141円
払込金額（発行価額）の総額		460,363,185円
払込期日		2021年８月24日
割当先	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	
分配金起算日		2021年８月１日

（資金使途）

上記の第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済に充当する予定です。

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の一部に充当するため、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	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	354,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.20%	2021年８月３日	2022年７月29日	期限一括弁済	有担保無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,092,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.35%	2021年８月３日	2025年７月31日		
	株式会社横浜銀行	450,000					
	株式会社三井住友銀行	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	400,000					
	株式会社愛知銀行	300,000					
	株式会社りそな銀行	250,000					
	株式会社みなと銀行	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.45%	2021年８月３日	2026年７月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	400,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000					
	株式会社山口銀行	400,000					
	株式会社りそな銀行	350,000					
	株式会社みずほ銀行	337,000					
	株式会社百五銀行	300,000					
	株式会社みなと銀行	200,000					
	株式会社みずほ銀行	737,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.50%	2021年８月３日	2027年７月30日		
	株式会社中京銀行	500,000					
	株式会社イオン銀行	400,000					
	株式会社山口銀行	400,000					
	株式会社横浜銀行	350,000					
	株式会社みなと銀行	300,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000					
借入金合計		9,420,000					

３．資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2021年８月３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）
tonarie栂・美木多（持分50%）（注）	大阪府堺市	3,496,000
トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県近江八幡市	1,010,000
クスリのアオキ斑鳩店（底地）	奈良県生駒郡	711,700
ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府向日市	460,000
ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県尼崎市	565,000
ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府寝屋川市	702,000
ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県神戸市	530,000
ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市	300,000
シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,600,000
フジグランナタリー	広島県廿日市市	3,950,000
ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道札幌市	1,300,000
取得資産合計（11物件）		17,624,700

（注）本投資法人は2020年２月４日付にてtonarie栂・美木多の信託受益権の50%の準共有持分を取得しています。取得資産は中電不動産が同日付で取得したtonarie栂・美木多の信託受益権の残部である50%の準共有持分であり、この取得により本投資法人はtonarie栂・美木多の信託受益権の全部を保有することとなります。

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2021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）

（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。

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８期 2021年１月31日現在		第９期 2021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）
信託不動産	首都圏	7,806	13.9	7,788	13.9
	近畿圏	26,686	47.5	26,633	47.5
	中京圏	5,069	9.0	5,058	9.0
	福岡圏	10,537	18.8	10,537	18.8
	その他	2,136	3.8	2,136	3.8
信託不動産　計		52,235	93.1	52,153	93.0
預金・その他の資産		3,897	6.9	3,908	7.0
資産総額		56,132	100.0	56,061	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	26,674	47.5	26,620	47.5
純資産総額	29,458	52.5	29,440	52.5

（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

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。

（2021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	3,222	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）				296	
ST-２	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	451	453	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	2,870	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	407	JLL森井鑑定株式会社
KT-１	tonarie南千里	大阪府吹田市	7,200	7,182	7,990	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	3,232	3,400	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	4,148	4,060	JLL森井鑑定株式会社
KT-４	tonarie栂・美木多（持分50%）	大阪府堺市	3,490	3,473	3,560	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	1,520	JLL森井鑑定株式会社
KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946	955	1,020	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
TT-１	パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	4,610	4,574	4,400	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	539	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	3,910	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	665	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	1,100	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	182	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	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	422	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	3,400	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	1,830	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	2,440	JLL森井鑑定株式会社
	合　計		51,980	52,153	56,953	

（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。

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。

（2021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	29	22,480.50	22,367.48	99.5	231	12.1
	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	19	1.0
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	3.7
SS-２	ニトリ土浦店（底地）	1	10,312.00	10,312.00	100.0	非開示（注５）	非開示（注５）
SS-３	ニトリ今市店（底地）	1	10,236.00	10,236.00	100.0	非開示（注５）	非開示（注５）
KT-１	tonarie南千里	45	7,535.16	7,535.16	100.0	322	16.9
KT-２	tonarie清和台	33	8,798.01	8,798.01	100.0	185	9.7
KT-３	tonarie大和高田（持分50%）	62	14,399.77	13,327.62	92.6	183	9.6
KT-４	tonarie栂・美木多（持分50%）	32	8,471.24	8,471.24	100.0	129	6.8
KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	1	11,677.03	11,677.03	100.0	38	2.0
KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1	9,787.68	9,787.68	100.0	62	3.3
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５）	非開示（注５）
KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	1	4,406.04	4,406.04	100.0	21	1.1
KS-５	ライフ大仙店（底地）	1	9,264.48	9,264.48	100.0	72	3.8
TT-１	パレマルシェ西春	52	26,432.58	26,128.67	98.9	160	8.4
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５）	非開示（注５）
FS-１	ミスターマックス春日（底地）	1	38,113.27	38,113.27	100.0	84	4.4
FS-２	ユニクロ春日（底地）	1	5,426.59	5,426.59	100.0	13	0.7
FS-３	Avail.しまむら春日（底地）	1	8,752.57	8,752.57	100.0	23	1.2
FS-４	au-SoftBank春日（底地）	1	1,200.84	1,200.84	100.0	3	0.2
FS-５	くら寿司春日（底地）	1	2,257.85	2,257.85	100.0	7	0.4
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	0.3
FS-８	ワンカルビ春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.3
FS-９	資さん春日（底地）	1	3,126.16	3,126.16	100.0	10	0.5
FS-10	ナフコ春日（底地）	1	33,928.37	33,928.37	100.0	非開示（注５）	非開示（注５）
FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	1	16,961.48	16,961.48	100.0	37	1.9
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５）	非開示（注５）
	合　計	280	315,985.29	314,496.21	99.5	1,910	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。

（注２）「賃貸可能面積」は、2021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）に係る賃貸借契約の面積の合計を、また、「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、それぞれ小数第３位を四捨五入して記載しています。
なお、「パレマルシェ西春」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。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、小数第３位を四捨五入して記載しています。また、「tonarie大和高田（持分50%）」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、竣工図等の面積に基づいています。

「稼働率」は、決算日時点のデータに基づき記載しています。なお、本投資法人は、tonarie大和高田及びtonarie栂・美木多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。

（注５）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

2021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

2021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。