2020年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2020年３月16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　2020年４月28日　　分配金支払開始予定日　2020年４月20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　　：無

（百万円未満切捨て）

１．2020年１月期の運用、資産の状況（2019年８月１日～2020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	%
2020年１月期	1,544	7.6	963	△2.5	883	31.5	882	31.5
2019年７月期	1,434	127.8	987	219.3	672	155.0	671	155.5

	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	%	%	%
2020年１月期	3,725	3.7	1.9	57.2
2019年７月期	2,976	4.7	2.4	46.8

（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（2019年７月期 225,553口、2020年１月期 237,000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	%	%
2020年１月期	3,728	883	－	－	100.1	3.7
2019年７月期	2,835	671	－	－	100.1	2.8

（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
2020年１月期	45,486	23,824	52.4	100,527
2019年７月期	45,346	23,613	52.1	99,636

（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
2020年１月期	1,004	△110	△669	3,398
2019年７月期	1,004	△30,296	31,517	3,172

２．2020年７月期の運用状況の予想（2020年２月１日～2020年７月31日）及び2021年１月期の運用状況の予想（2020年８月１日～2021年１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７月期	1,901	23.1	1,078	12.0	929	5.2	928	5.1	3,279	―
2021年１月期	1,930	1.5	1,078	△0.0	983	5.9	982	5.9	3,474	―

（参考）１口当たり予想当期純利益（2020年７月期）3,279円、１口当たり予想当期純利益（2021年１月期）3,473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）	2020年１月期	237,000口	2019年７月期	237,000口
②　期末自己投資口数	2020年１月期	0口	2019年７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「2020年７月期（2020年２月１日～2020年７月31日）及び2021年１月期（2020年８月１日～2021年１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 …… 23
３．参考情報 …… 24
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 24
（２）資本的支出の状況 …… 27

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）。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、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。

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。）の持分法適用関連会社であり、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、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかな回復基調で推移しました。2019年10～12月期の実質GDP（２次速報値）の成長率は、民間最終消費支出、民間企業設備、民間住宅がマイナス要因となったことなどから、前期比で1.8％減となりました。また、名目GDP成長率は前期比で1.5％減となりました。

当期におけるJ-REIT市場においては、堅調なファンダメンタルを背景とした資金シフトなどもあり東証REIT指数は2,200ポイント超まで上昇しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に対する警戒感から世界的にリスク回避の姿勢が強まり、不透明な環境が続くものと考えられます。

このような環境のもと、本投資法人は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99.9％となっています。

（ウ）資金調達の概要

本投資法人は、2019年11月26日に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ました。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。

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43.6％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1,544百万円、営業利益963百万円、経常利益883百万円、当期純利益882百万円となりました。

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883,536,000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3,728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

内閣府が発表した2020年２月の景気ウォッチャー調査によると、先行き判断ＤＩ（季節調整値）は、前月差17.2ポイント低下の24.6となりました。新型コロナウイルス感染症の拡大による経済の停滞及び急激な円高・株安の進行により、景況感は急速に厳しい状況となっております。

我が国の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。ただし、新型コロナウイルス感染症によるテナントへの影響を注視する必要があります。

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

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、2020年１月10日及び2020年１月22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2020年２月３日に、第三者割当による新投資口の発行については2020年２月26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28,439,581,945円、発行済投資口の総口数は282,982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		43,792口
発行価格（募集価格）	１口当たり	124,029円
発行価格（募集価格）の総額		5,431,477,968円
払込金額（発行価額）	１口当たり	119,576円
払込金額（発行価額）の総額		5,236,472,192円
払込期日		2020年２月３日
分配金起算日		2020年２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		2,190口
払込金額（発行価額）	１口当たり	119,576円
払込金額（発行価額）の総額		261,871,440円
払込期日		2020年２月26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		2020年２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	373,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.20％	2020年２月４日	2021年１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	1,461,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.35％	2020年２月４日	2024年１月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000					
	株式会社百五銀行	500,000					
	株式会社イオン銀行	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	300,000					
	株式会社りそな銀行	300,000					
	株式会社みなと銀行	300,000					
	株式会社愛知銀行	300,000					
	株式会社中京銀行	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	300,000					
	株式会社池田泉州銀行	200,000					
借入金合計		5,234,000					

（ウ）資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2020年２月４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大和高田（持分50％）	奈良県大和高田市	4,150,000
tonarie栂・美木多（持分50％）	大阪府堺市	3,490,000
ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市	2,733,000
取得資産合計（３物件）		10,373,000

④運用状況の見通し

2020年７月期及び2021年１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「2020年７月期（2020年２月１日～2020年７月31日）及び2021年１月期（2020年８月１日～2021年１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７月期（第７期）	1,901	1,078	929	928	3,279	－	3,279
2021年１月期（第８期）	1,930	1,078	983	982	3,474	－	3,474

（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７月期（2020年２月１日～2020年７月31日）及び2021年１月期（2020年８月１日～2021年１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７月期（第７期）（2020年２月１日～2020年７月31日）（182日） ◆ 2021年１月期（第８期）（2020年８月１日～2021年１月31日）（184日）
運用資産	◆ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、2020年１月期までに取得済みの不動産信託受益権（25物件）（以下「取得済資産」といいます。）及び2020年２月４日に取得した不動産信託受益権（３物件）（以下「2020年７月期取得資産」といいます。）を保有し続けること、また2021年１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	◆ 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、2020年７月期取得資産の賃貸事業収益については、前受益者（前所有者）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。
営業費用	◆ 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、2020年７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、2020年７月期以降、毎期138百万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、2020年７月期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は2020年７月期及び2021年１月期については費用計上されず、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021年７月期から費用計上されることとなります。2020年７月期取得資産について、2021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、2021年７月期以降、毎期23百万円を見込んでいます。なお、2020年７月期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42百万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おります。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、2020年７月期に123百万円、2021年１月期に124百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2020年７月期は、149百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として118百万円、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24百万円、創立費償却費用等として６百万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2020年７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2020年７月期に一括償却する予定です。 ◆ 2021年１月期は、94百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として87百万円、創立費償却費用等として６百万円を見込んでいます。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2020年７月期末時点24,803百万円及び2021年１月期末時点24,430百万円を前提としています。 ◆ LTVについては、2020年７月期末に44.0％及び2021年１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282,982口について、2021年１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７月期及び2021年１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７月期及び2021年１月期の予想期末発行済投資口数282,982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。

項目	前提条件
１口当たり 利益超過分配金	◆ 本投資法人は、規約上、利益超過分配を実施することは可能ですが、減価償却費に対する資本的支出の占める割合を勘案し、かつ、保守的な財務運営をすべく、現時点では利益超過分配は実施しない予定です。
その他	◆ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ◆ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（２）投資リスク

有価証券届出書（2020年１月10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 2019年７月31日	当期 2020年１月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,130,148	1,362,862
信託現金及び信託預金	※1 2,042,721	※1 2,035,286
営業未収入金	29,468	24,539
前払費用	40,415	38,315
その他	129	63
流動資産合計	3,242,882	3,461,066
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,148,577	5,171,132
減価償却累計額	△106,999	△187,549
信託建物（純額）	※1 5,041,578	※1 4,983,582
信託構築物	128,715	128,715
減価償却累計額	△7,240	△10,635
信託構築物（純額）	※1 121,475	※1 118,080
信託工具、器具及び備品	－	5,368
減価償却累計額	－	△417
信託工具、器具及び備品（純額）	－	※1 4,951
信託土地	※1 36,837,448	※1 36,837,448
有形固定資産合計	42,000,502	41,944,061
無形固定資産		
商標権	933	879
その他	7,517	6,700
無形固定資産合計	8,450	7,579
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	46,686
繰延税金資産	－	1
投資その他の資産合計	72,012	56,687
固定資産合計	42,080,965	42,008,328
繰延資産		
創立費	22,745	17,059
繰延資産合計	22,745	17,059
資産合計	45,346,593	45,486,454

（単位：千円）

	前期 2019年７月31日	当期 2020年１月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	55,705	60,331
未払金	110,722	47,695
未払費用	35,350	100,334
未払法人税等	605	624
未払消費税等	13,691	13,343
前受金	209,823	214,590
預り金	72	72
流動負債合計	425,971	436,993
固定負債		
長期借入金	※1 19,820,000	※1 19,820,000
信託預り敷金及び保証金	1,486,733	1,404,497
固定負債合計	21,306,733	21,224,497
負債合計	21,732,705	21,661,490
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	22,941,238	22,941,238
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	672,649	883,725
剰余金合計	672,649	883,725
投資主資本合計	23,613,887	23,824,964
純資産合計	※2 23,613,887	※2 23,824,964
負債純資産合計	45,346,593	45,486,454

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,299,519	※1 1,381,840
その他賃貸事業収入	※1 135,030	※1 162,247
営業収益合計	1,434,550	1,544,087
営業費用		
賃貸事業費用	※1 384,663	※1 434,141
資産運用報酬	23,681	84,482
資産保管手数料	1,987	2,269
一般事務委託手数料	7,626	9,945
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	11,281	7,324
その他営業費用	14,622	39,451
営業費用合計	446,863	580,615
営業利益	987,686	963,472
営業外収益		
受取利息	8	12
還付加算金	306	－
営業外収益合計	315	12
営業外費用		
支払利息	47,883	52,123
投資法人債利息	430	－
融資関連費用	202,635	20,919
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	58,358	－
その他	966	1,159
営業外費用合計	315,962	79,888
経常利益	672,040	883,596
税引前当期純利益	672,040	883,596
法人税、住民税及び事業税	605	626
法人税等調整額	－	△1
法人税等合計	605	625
当期純利益	671,435	882,971
前期繰越利益	1,214	754
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	672,649	883,725

（３）投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2019年８月１日　至 2020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	22,941,238	672,649	672,649	23,613,887	23,613,887
当期変動額					
剰余金の配当	－	△671,895	△671,895	△671,895	△671,895
当期純利益	－	882,971	882,971	882,971	882,971
当期変動額合計	－	211,076	211,076	211,076	211,076
当期末残高	※1 22,941,238	883,725	883,725	23,824,964	23,824,964

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
Ⅰ．当期未処分利益	672,649,557円	883,725,887円
Ⅱ．分配金の額	671,895,000円	883,536,000円
（投資口１口当たりの分配金の額）	(2,835円)	(3,728円)
Ⅲ．次期繰越利益	754,557円	189,887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、当期未処分利益を超えず、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。	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883,536,000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 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020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	672,040	883,596
減価償却費	83,797	85,233
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	58,358	－
受取利息	△8	△12
支払利息	48,314	52,123
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17,590	4,928
前払費用の増減額（△は増加）	△21,548	2,100
長期前払費用の増減額（△は増加）	△62,012	15,326
営業未払金の増減額（△は減少）	31,523	4,626
未払金の増減額（△は減少）	110,701	△65,634
未払費用の増減額（△は減少）	△18,817	64,984
未払消費税等の増減額（△は減少）	11,809	△347
前受金の増減額（△は減少）	158,240	4,766
その他	△205	65
小計	1,060,287	1,057,443
利息の受取額	8	12
利息の支払額	△54,998	△52,123
法人税等の支払額	△712	△606
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,004,585	1,004,726
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	△31,432,695	△27,922
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	3,582
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,628	△85,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,296,332	△110,159
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	△263,774	△669,287
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,517,449	△669,287
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,225,702	225,279
現金及び現金同等物の期首残高	947,166	3,172,869
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,172,869	※1 3,398,148

（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 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。 投資口交付費 支払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195,039千円です。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 2019年７月31日	当期 2020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	2,042,721	2,035,286
信託建物	5,041,578	4,983,582
信託構築物	121,475	118,080
信託工具、器具及び備品	－	4,951
信託土地	36,837,448	36,837,448
合計	44,043,223	43,979,348
担保を付している債務は次のとおりです。		
長期借入金	19,820,000	19,820,000
合計	19,820,000	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 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020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	504,957	539,485
地代収入	573,631	612,052
共益費収入	65,840	68,847
その他の賃貸収入	155,089	161,455
計	1,299,519	1,381,840
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	131,343	159,215
その他の収入	3,686	3,031
計	135,030	162,247
不動産賃貸事業収益合計	1,434,550	1,544,087
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	110,614	123,111
信託報酬	4,596	5,825
水道光熱費	132,628	150,964
損害保険料	2,215	2,352
修繕費	10,371	25,067
公租公課	32,250	32,246
減価償却費	83,091	84,363
その他賃貸事業費用	8,894	10,210
不動産賃貸事業費用合計	384,663	434,141
Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）	1,049,886	1,109,946

［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 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020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	237,000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 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
現金及び預金	1,130,148	1,362,862
信託現金及び信託預金	2,042,721	2,035,286
現金及び現金同等物	3,172,869	3,398,148

［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）長期借入金	19,820,000	19,820,000	－
負債合計	19,820,000	19,820,000	－

2020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	1,362,862	1,362,862	－
（２）信託現金及び信託預金	2,035,286	2,035,286	－
資産合計	3,398,148	3,398,148	－
（３）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）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（2019年７月31日）	当期（2020年１月31日）
信託預り敷金及び保証金	1,486,733	1,404,497

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	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2020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	1,362,862	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,035,286	－	－	－	－	－
合計	3,398,148	－	－	－	－	－

（注４）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
長期借入金	－	－	9,960,000	9,860,000	－	－
合計	－	－	9,960,000	9,860,000	－	－

借入金の決算日（2020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	－	－	－
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

（単位：千円）

	前期 2019年７月31日	当期 2020年１月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	－	1
繰延税金資産合計	－	1
（繰延税金資産の純額）	－	1

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７月31日	当期 2020年１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	△31.50	△31.51
その他	0.08	0.07
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　2019年２月１日 至　2019年７月31日	当期 自　2019年８月１日 至　2020年１月31日
貸借対照表計上額（注１）	期首残高	10,650,898	42,000,502
	期中増減額（注２）	31,349,604	△56,440
	期末残高	42,000,502	41,944,061
期末時価（注３）		45,988,000	46,161,000

（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、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。当期の主な増加額は、tonarie清和台等４物件（合計27,922千円）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（84,363千円）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 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
１口当たり純資産額	99,636円	100,527円
１口当たり当期純利益	2,976円	3,725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 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
当期純利益	（千円）	671,435	882,971
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）	671,435	882,971
期中平均投資口数	（口）	225,553	237,000

［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、2020年１月10日及び2020年１月22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2020年２月３日に、第三者割当による新投資口の発行については2020年２月26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28,439,581,945円、発行済投資口の総口数は282,982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		43,792口
発行価格（募集価格）	１口当たり	124,029円
発行価格（募集価格）の総額		5,431,477,968円
払込金額（発行価額）	１口当たり	119,576円
払込金額（発行価額）の総額		5,236,472,192円
払込期日		2020年２月３日
分配金起算日		2020年２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		2,190口
払込金額（発行価額）	１口当たり	119,576円
払込金額（発行価額）の総額		261,871,440円
払込期日		2020年２月26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		2020年２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	373,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.20％	2020年２月４日	2021年１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	1,461,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.35％	2020年２月４日	2024年１月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000					
	株式会社百五銀行	500,000					
	株式会社イオン銀行	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	300,000					
	株式会社りそな銀行	300,000					
	株式会社みなと銀行	300,000					
	株式会社愛知銀行	300,000					
	株式会社中京銀行	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	300,000					
	株式会社池田泉州銀行	200,000					
借入金合計		5,234,000					

３．資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2020年２月４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大和高田（持分50％）	奈良県大和高田市	4,150,000
tonarie栂・美木多（持分50％）	大阪府堺市	3,490,000
ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市	2,733,000
取得資産合計（３物件）		10,373,000

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2020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	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）

（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	第５期 2019年７月31日現在		第６期 2020年１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	7,819	17.2	7,811	17.2
	近畿圏	16,364	36.1	16,341	35.9
	中京圏	5,143	11.3	5,117	11.3
	福岡圏	10,537	23.2	10,537	23.2
	その他	2,136	4.7	2,136	4.7
信託不動産　計		42,000	92.6	41,944	92.2
預金・その他の資産		3,346	7.4	3,542	7.8
資産総額		45,346	100.0	45,486	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	21,732	47.9	21,661	47.6
純資産総額	23,613	52.1	23,824	52.4

（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2020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。

（2020年１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	3,243	3,596	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	455	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	405	JLL森井鑑定株式会社
KT-１	tonarie南千里	大阪府吹田市	7,200	7,204	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	3,299	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	JLL森井鑑定株式会社
KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946	955	1,010	JLL森井鑑定株式会社
TT-１	パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	4,610	4,633	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	3,870	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	654	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	1,090	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	301	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
FS-７	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	236	239	264	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	421	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	3,360	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	1,820	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	JLL森井鑑定株式会社
	合　計		41,607	41,944	46,161	

（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。

（2020年１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	28	22,444.01	22,118.03	98.5	236	15.3
	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	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	70	4.6
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	20.9
KT-２	tonarie清和台	34	8,798.01	8,798.01	100.0	188	12.2
KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	1	11,677.03	11,677.03	100.0	38	2.5
KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1	9,787.68	9,787.68	100.0	62	4.0
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	1.4
TT-１	パレマルシェ西春	57	26,433.55	26,433.55	100.0	171	11.1
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	5.5
FS-２	ユニクロ春日（底地）	1	5,426.59	5,426.59	100.0	13	0.9
FS-３	Avail.しまむら春日（底地）	1	8,752.57	8,752.57	100.0	23	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	7	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	10	0.7
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	2.4
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	190	283,814.28	283,488.30	99.9	1,544	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」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。

（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

2020年１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

2020年１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。