2023年7月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2023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）織井　渉	
問合せ先責任者	（役職名）財務管理部長	（氏名）田中　賢一	
	ＴＥＬ　03-6230-9338		

有価証券報告書提出予定日　2023年10月27日　　分配金支払開始予定日　2023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. 2023年7月期の運用、資産の状況（2023年2月1日～2023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	%
2023年7月期	2,497	△1.7	1,255	△7.8	1,140	△4.5	1,139	△38.7
2023年1月期	2,541	△6.1	1,362	△1.4	1,194	△5.9	1,859	46.6

	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	%	%	%
2023年7月期	3,239	2.9	1.5	45.7
2023年1月期	5,283	4.7	1.6	47.0

（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（2023年1月期 351,967口、2023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	%	%
2023年7月期	3,238	1,139	－	－	100.0	2.9
2023年1月期	5,283	1,859	－	－	100.0	4.7

(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
2023年7月期	75,595	39,247	51.9	111,507
2023年1月期	76,300	39,966	52.4	113,552

(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
2023年7月期	1,273	△101	△1,858	5,672
2023年1月期	1,674	△99	△1,269	6,358

2. 2024年1月期の運用状況の予想（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期の運用状況の予想（2024年2月1日～2024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
2024年1月期	2,464	△1.3	1,231	△1.9	1,085	△4.8	1,084	△4.2	3,082	―
2024年7月期	2,485	0.9	1,229	△0.1	1,107	2.0	1,106	2.4	3,144	―

（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）
（2024年1月期） 3,082円、（2024年7月期） 3,144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)	2023年7月期	351,967口	2023年1月期	351,967口
② 期末自己投資口数	2023年7月期	0口	2023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、6ページ記載の「2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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 …… 6
2．財務諸表 …… 7
(1) 貸借対照表 …… 7
(2) 損益計算書 …… 9
(3) 投資主資本等変動計算書 …… 10
(4) 金銭の分配に係る計算書 …… 11
(5) キャッシュ・フロー計算書 …… 12
(6) 継続企業の前提に関する注記 …… 13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 13
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記 …… 14
(9) 財務諸表に関する注記 …… 15
(10) 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 …… 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）。

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、新型コロナウイルス感染症の五類感染症への移行に伴い、経済社会活動が正常化に向かいはじめ、2023年4～6月期の実質GDPの成長率（2次速報値）は、1.2%（年率4.8%）と3四半期連続のプラス成長となりました。とりわけ、個人消費については、人流の増加に伴い、これまで低調であった大人数の会食を含め、外食が増加していることや、宿泊・旅行でも、国内旅行需要が堅調に推移しているほか、円安などにより我が国の物価が外国人観光客にとって割安であることを背景に、インバウンド消費額はコロナ前の9割弱の水準まで回復しているなど、サービス消費を中心にリバウンド需要が顕在化しています。これらの要因により、商業施設全般においては、食品スーパー、ドラッグストア、飲食等の業種を中心に多くの業種で堅調な状況を維持しています。

また、不動産投資市場は、日銀によるイールドカーブコントロール政策の柔軟化等の金融政策の動向を注視する動きはあるものの、投資家の取得意欲は依然継続しており、需給が緩むような環境には至っていません。

このような環境のもと、本投資法人は、新たな物件の売買は行っていないものの、回復しつつある個人消費を保有施設により取り込むべく、「シュロアモール長嶺」に無印良品、「tonarie大和高田」にモスバーガー等の大手チェーン店を誘致する一方、「tonarie清和台」や「tonarie南千里」には、地域住民にとってより利便性が高く親しみのある飲食店を誘致する等のリーシングを行うことや、時流に沿った催事を各施設で積極的に開催することを通じて、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てきました。

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%（注）と高水準を維持しています。なお、ヨシヅヤYストア西春店において決算日現在空き床である3階については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定賃料が加算されるため、引き続き、リーシングに注力していきます。

また、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、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。当期においては、本投資法人が保有する2物

件（tonarie大和高田、tonarie栂・美木多）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）を再取得しました。なお、本投資法人は、決算日現在において、DBJ Green Building認証について、5物件（tonarie大和高田、tonarie栂・美木多、あすみが丘ブランニューモール、tonarie南千里、tonarie清和台）の認証を取得しています。

（注）稼働率については、決算日現在の「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。ヨシヅヤYストア西春店は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレッシーである日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、当該稼働率は決算日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」も含めて算出しています。なお、3階部分が空き床であることを考慮し、当該「賃貸面積」を控除して算出した場合の稼働率は、98.8%となります。

（ウ）資金調達の概要

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43.8%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2,497百万円、営業利益1,255百万円、経常利益1,140百万円、当期純利益1,139百万円となりました。

なお、本投資法人は、前期において、本資産運用会社より、忠実義務違反行為により本投資法人に生じた損害の賠償として、損害賠償金666百万円を受け取り、かかる受取損害賠償金は、前期において特別利益として計上しています。当該受取損害賠償金666百万円を除いた場合の、前期における当期純利益は1,193百万円です。

また、分配金については、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1,139百万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3,238円となりました。

（オ）本資産運用会社の業務改善命令の解除について

本資産運用会社は、2022年7月15日付で業務停止命令及び業務改善命令を受け、2022年8月15日付で業務改善策の現状についてとりまとめた報告書を金融庁長官宛に提出し、監督官庁の指導及び親会社である日本エスコンや最終親会社である中部電力の支援の下、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法の見直しに全社を挙げて取り組み、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてきました。

具体的には、コンプライアンス宣言採択、経営理念の制定、ガバナンス体制の更なる強化を目的とした物件取得等の運用フローの変更、中部電力からの取締役派遣受入れ、不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更、各種規程類やマニュアルの改正、コンプライアンス部による不動産鑑定評価発注業務モニタリングの強化、利益相反に係るコンプライアンス態勢を継続的に向上させるための各種研修及び習熟度テストの実施など様々な施策を実施してきました。

これらの業務改善状況等に係る最終報告書（以下「業務改善最終報告」といいます。）について、金融庁に提出し、受理されており、当期末時点において、本資産運用会社に対する業務改善命令は解除されています。

②次期の見通し

（ア）運用全般に関する見通し

個人消費については、当面は飲食などのサービス分野のリバウンド需要がけん引し、それらの需要が一巡した後も、所得環境の改善に支えられ回復を続ける見通しであることから、今後の我が国経済も、緩やかな回復が続くことが期待されますが、物価上昇や金利や為替の変動等の影響については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、人々の暮らしに密着した資産を取得及び適切に運用するとともに、安定的かつ健全な財務運営を行っていきます。

（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します。これらの取組みにより、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いきます。

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。ただし、日本エスコングループの会社は除きます。以下同じです。）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部電力グループからの環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供を中心とするサポートについて、利益相反管理を徹底した上で最大限活用します。また、本資産運用会社は、本資産運用会社独自の物件取得ルートを充実させることを目的として2023年6月14日付で投資営業部を新設しました。これにより、上記のスポンサーである日本エスコン及びサポート会社である中部電力グループとのスポンサーパイプライン及びスポンサーサポートの活用のみならず、外部の良質な物件取得情報を継続的に取得することにより、第三者からの物件取得も積極的に行い、本投資法人の資産規模拡大及びポートフォリオの良質化を目指します。

（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ための資金調達を行っていきます。

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。

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）法令等遵守態勢

前記「①当期の概況　（オ）本資産運用会社の業務改善命令の解除について」に記載のとおり、本資産運用会社に対する業務改善命令は解除されましたが、本資産運用会社は、引き続き、法令等遵守態勢及び内部管理態勢の再構築を経営上の最重要課題と位置づけ、業務改善最終報告に掲げた諸施策を今後も着実に実行し、公正かつ適切な業務運営の実現に努めていきます。

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

2024年1月期及び2024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6ページ記載の「2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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）
2024年1月期（第14期）	2,464	1,231	1,085	1,084	3,082	－	3,082
2024年7月期（第15期）	2,485	1,229	1,107	1,106	3,144	－	3,144

（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。

※2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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	◆ 2024年1月期（第14期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日） ◆ 2024年7月期（第15期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日）
運用資産	◆ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、2023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2024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。 ◆ 水道光熱費収入については、2024年1月期に268百万円、2024年7月期に278百万円を見込んでいます。
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、2024年1月期に217百万円、2024年7月期に223百万円を見込んでいます。 ◆ 水道光熱費については、2024年1月期に284百万円、2024年7月期に294百万円を見込んでいます。 ◆ 損害保険料については、2024年1月期に11百万円、2024年7月期に10百万円を見込んでいます。 ◆ 建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき、2024年1月期に62百万円、2024年7月期に79百万円を見込んでいます。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、2024年1月期に188百万円、2024年7月期に192百万円を見込んでいます。 ◆ 固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損損失が計上されないことを前提としています。 ◆ 運用資産であるtonarie清和台にてスプリンクラー故障に伴う漏水事故が発生したことに伴い、2024年1月期において、営業補償金等の費用10百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2024年1月期は、145百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として144百万円を見込んでいます。 ◆ 2024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、2024年1月期末時点及び2024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、2024年1月期末及び2024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、2024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。 ◆ 2024年1月期及び2024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、2024年1月期及び2024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（2023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 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,852,651	2,318,451
信託現金及び信託預金	3,506,168	3,354,221
営業未収入金	55,606	100,249
前払費用	64,974	82,599
流動資産合計	6,479,401	5,855,522
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,063	7,063
減価償却累計額	△646	△1,011
建物（純額）	6,417	6,052
信託建物	12,661,970	12,759,582
減価償却累計額	△1,058,360	△1,233,647
信託建物（純額）	11,603,609	11,525,935
信託構築物	146,110	146,945
減価償却累計額	△31,507	△35,087
信託構築物（純額）	114,603	111,858
信託工具、器具及び備品	42,155	44,922
減価償却累計額	△13,430	△17,485
信託工具、器具及び備品（純額）	28,725	27,436
信託土地	57,914,000	57,914,000
有形固定資産合計	69,667,355	69,585,282
無形固定資産		
商標権	556	502
その他	1,799	982
無形固定資産合計	2,355	1,484
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	141,311	143,059
繰延税金資産	28	2
投資その他の資産合計	151,339	153,061
固定資産合計	69,821,050	69,739,829
資産合計	76,300,452	75,595,352

（単位：千円）

	前期 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,448	199,417
1年内返済予定の長期借入金	4,610,000	4,610,000
未払金	73,461	15,698
未払費用	166,257	163,112
未払法人税等	1,203	655
未払消費税等	19,688	31,343
前受金	332,029	334,062
預り金	267	2,592
流動負債合計	5,342,357	5,356,882
固定負債		
長期借入金	28,481,000	28,481,000
信託預り敷金及び保証金	2,510,420	2,510,386
固定負債合計	30,991,420	30,991,386
負債合計	36,333,778	36,348,269
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（△）	1,859,465	1,139,874
剰余金合計	1,859,465	1,139,874
投資主資本合計	39,966,674	39,247,083
純資産合計	※1 39,966,674	※1 39,247,083
負債純資産合計	76,300,452	75,595,352

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,203,845	※1 2,193,842
その他賃貸事業収入	※1 337,333	※1 303,889
営業収益合計	2,541,179	2,497,731
営業費用		
賃貸事業費用	※1 969,223	※1 1,034,941
資産運用報酬	140,176	137,049
資産保管手数料	3,654	3,664
一般事務委託手数料	11,372	11,698
役員報酬	2,700	2,700
公租公課	11,495	9,214
その他営業費用	40,291	42,962
営業費用合計	1,178,915	1,242,231
営業利益	1,362,264	1,255,499
営業外収益		
受取利息	28	27
未払分配金除斥益	1,171	719
営業外収益合計	1,199	746
営業外費用		
支払利息	82,003	80,653
融資関連費用	85,494	33,686
その他	1,323	1,370
営業外費用合計	168,820	115,709
経常利益	1,194,644	1,140,536
特別利益		
受取損害賠償金	666,000	－
特別利益合計	666,000	－
税引前当期純利益	1,860,644	1,140,536
法人税、住民税及び事業税	1,207	659
法人税等調整額	△18	26
法人税等合計	1,189	686
当期純利益	1,859,454	1,139,850
前期繰越利益	10	24
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,859,465	1,139,874

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年8月1日　至 2023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	38,107,208	1,268,499	1,268,499	39,375,708	39,375,708
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,268,489	△1,268,489	△1,268,489	△1,268,489
当期純利益	－	1,859,454	1,859,454	1,859,454	1,859,454
当期変動額合計	－	590,965	590,965	590,965	590,965
当期末残高	※1 38,107,208	1,859,465	1,859,465	39,966,674	39,966,674

当期（自 2023年2月1日　至 2023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	1,859,465	1,859,465	39,966,674	39,966,674
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,859,441	△1,859,441	△1,859,441	△1,859,441
当期純利益	－	1,139,850	1,139,850	1,139,850	1,139,850
当期変動額合計	－	△719,591	△719,591	△719,591	△719,591
当期末残高	※1 38,107,208	1,139,874	1,139,874	39,247,083	39,247,083

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
Ⅰ．当期未処分利益	1,859,465,760円	1,139,874,269円
Ⅱ．分配金の額	1,859,441,661円	1,139,669,146円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（5,283円）	（3,238円）
Ⅲ．次期繰越利益	24,099円	205,123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1,859,441,661円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,139,669,146円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023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	1,860,644	1,140,536
減価償却費	180,710	184,156
受取利息	△28	△27
支払利息	82,003	80,653
受取損害賠償金	△666,000	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,907	△44,642
前払費用の増減額（△は増加）	△10,847	△17,625
長期前払費用の増減額（△は増加）	△54,209	△1,748
営業未払金の増減額（△は減少）	△302,384	59,969
未払金の増減額（△は減少）	61,392	△58,970
未払費用の増減額（△は減少）	2,568	△3,141
未払消費税等の増減額（△は減少）	△69,259	11,654
前受金の増減額（△は減少）	△671	2,032
その他	△505	2,324
小計	1,092,321	1,355,171
利息の受取額	28	27
利息の支払額	△82,760	△80,656
損害賠償金の受取額	666,000	－
法人税等の支払額	△820	△1,207
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,674,768	1,273,334
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	△104,647	△101,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	15,894	29,744
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,824	△29,778
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,577	△101,247
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,860,000	－
長期借入金の返済による支出	△9,860,000	－
分配金の支払額	△1,269,195	△1,858,233
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,269,195	△1,858,233
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	305,995	△686,147
現金及び現金同等物の期首残高	6,052,825	6,358,820
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,358,820	※1 5,672,672

(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　2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. 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。
3. 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。
4. 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) 控除対象外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) 重要な会計上の見積りに関する注記

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前期 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
有形固定資産	69,667,355	69,585,282
無形固定資産	2,355	1,484
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。

(9) 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 2023年1月31日	当期 2023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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023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	1,069,940	1,061,916
地代収入	824,893	824,893
共益費収入	122,088	120,312
その他の賃貸収入	186,923	186,719
計	2,203,845	2,193,842
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	281,775	249,379
保険金収入	351	42,366
その他の収入	55,207	12,143
計	337,333	303,889
不動産賃貸事業収益合計	2,541,179	2,497,731
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	209,954	216,963
信託報酬	9,212	9,177
水道光熱費	303,222	263,666
損害保険料	4,557	10,457
修繕費	35,425	54,238
公租公課	212,314	217,391
減価償却費	179,839	183,285
損害賠償金	2,091	70,229
その他賃貸事業費用	12,605	9,531
不動産賃貸事業費用合計	969,223	1,034,941
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	1,571,956	1,462,790

（表示方法の変更）

前期において、「その他の収入」及び「その他賃貸事業費用」にそれぞれ含めて表示していた「保険金収入」及び「損害賠償金」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」及び「その他賃貸事業費用」にそれぞれ含めて表示していた「保険金収入」351千円及び「損害賠償金」2,091千円は、「保険金収入」及び「損害賠償金」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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
現金及び預金	2,852,651	2,318,451
信託現金及び信託預金	3,506,168	3,354,221
現金及び現金同等物	6,358,820	5,672,672

［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

2023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」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	4,610,000	4,610,000	－
(2)長期借入金	28,481,000	28,481,000	－
負債合計	33,091,000	33,091,000	－

2023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	4,610,000	4,610,000	－
(2)長期借入金	28,481,000	28,481,000	－
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（2023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	4,610,000	2,386,000	10,684,000	7,559,000	7,852,000	－
合計	4,610,000	2,386,000	10,684,000	7,559,000	7,852,000	－

借入金の決算日（2023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	4,610,000	5,273,000	10,684,000	7,559,000	4,965,000	－
合計	4,610,000	5,273,000	10,684,000	7,559,000	4,965,000	－

［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 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	28	2
繰延税金資産合計	28	2
（繰延税金資産の純額）	28	2

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 2023年1月31日	当期 2023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	△31.44	△31.44
その他	0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.06

［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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
貸借対照表計上額 （注1）	期首残高	69,742,547	69,667,355
	期中増減額（注2）	△75,191	△82,072
	期末残高	69,667,355	69,585,282
期末時価（注3）		73,026,700	72,713,900

（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、ヨシヅヤYストア西春店等6物件の資本的支出（合計104,647千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（179,839千円）によるものです。当期の主な増加額は、tonarie南千里等8物件の資本的支出（合計101,213千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（183,285千円）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 2022年8月1日　至 2023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）	281,775	281,775
その他	－	2,259,404
合　計	281,775	2,541,179

（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 2023年2月1日　至 2023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）	249,379	249,379
その他	－	2,248,351
合　計	249,379	2,497,731

（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 2022年8月1日　至 2023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 2023年2月1日　至 2023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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	45,923	41,492
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	41,492	44,602
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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
1口当たり純資産額	113,552円	111,507円
1口当たり当期純利益	5,283円	3,239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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
当期純利益	（千円）	1,859,454	1,139,850
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）	1,859,454	1,139,850
期中平均投資口数	（口）	351,967	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。

（開示の省略）

リース取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

（10）発行済投資口の総口数の増減

2023年7月31日現在までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額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（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年2月12日	公募増資	188,351	237,000	18,319	22,941	（注2）
2020年2月3日	公募増資	43,792	280,792	5,236	28,177	（注3）
2020年2月26日	第三者割当増資	2,190	282,982	261	28,439	（注4）
2021年8月2日	公募増資	65,700	348,682	9,207	37,646	（注5）
2021年8月24日	第三者割当増資	3,285	351,967	460	38,107	（注6）

（注1）当期より、出資総額について、千円単位から百万円単位に変更して記載しています。
（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3）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4）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6）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12期 2023年1月31日現在		第13期 2023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	6	0.0
不動産　計		6	0.0	6	0.0
信託不動産	首都圏	7,757	10.2	7,744	10.2
	近畿圏	34,319	45.0	34,308	45.4
	中京圏	5,062	6.6	5,030	6.7
	福岡圏	10,537	13.8	10,537	13.9
	その他	11,984	15.7	11,957	15.8
信託不動産　計		69,660	91.3	69,579	92.0
預金・その他の資産		6,633	8.7	6,010	8.0
資産総額		76,300	100.0	75,595	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	36,333	47.6	36,348	48.1
純資産総額	39,966	52.4	39,247	51.9

(注1) 「保有総額」は各決算日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切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。

（2023年7月31日現在）

物件番号	物件名称	所在地	所有形態（注1）	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
11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道札幌市	信託受益権	1,300	1,310	1,310	株式会社谷澤総合鑑定所
13101	あすみが丘ブランニューモール	千葉県千葉市	信託受益権	3,200	3,175	3,240	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）（注5）					①150 ②149	
13102	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	信託受益権	451	455	470	大和不動産鑑定株式会社
13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	信託受益権	2,710	2,737	2,890	JLL森井鑑定株式会社
13202	ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	信託受益権	999	1,007	1,100	JLL森井鑑定株式会社
13203	ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	信託受益権	363	368	409	JLL森井鑑定株式会社
15101	ヨシヅヤYストア西春店（注6）	愛知県北名古屋市	信託受益権及び附属設備等	4,610	4,553	2,270	大和不動産鑑定株式会社
15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	信託受益権	477	483	542	JLL森井鑑定株式会社
16101	tonarie南千里	大阪府吹田市	信託受益権	7,200	7,277	8,080	株式会社谷澤総合鑑定所
16102	tonarie清和台	兵庫県川西市	信託受益権	3,290	3,183	3,350	大和不動産鑑定株式会社
16103	tonarie大和高田（持分50%）（注7）	奈良県大和高田市	信託受益権	4,150	4,063	4,035	JLL森井鑑定株式会社
16104	tonarie栂・美木多	大阪府堺市	信託受益権	6,986	6,865	6,970	大和不動産鑑定株式会社
16201	ラ・ムー北津守店（底地）	大阪府大阪市	信託受益権	1,270	1,284	1,480	JLL森井鑑定株式会社
16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	2,133	2,154	2,470	JLL森井鑑定株式会社
16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	1,430	1,443	1,540	JLL森井鑑定株式会社
16204	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	信託受益権	946	955	1,040	JLL森井鑑定株式会社
16205	ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市	信託受益権	2,733	2,758	3,060	大和不動産鑑定株式会社
16206	トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県近江八幡市	信託受益権	1,010	1,019	1,100	JLL森井鑑定株式会社
16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注8）	奈良県生駒郡	信託受益権	711	718	①702 ②28	JLL森井鑑定株式会社
16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府向日市	信託受益権	460	464	477	JLL森井鑑定株式会社
16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県尼崎市	信託受益権	565	571	577	株式会社谷澤総合鑑定所
16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府寝屋川市	信託受益権	702	709	717	株式会社谷澤総合鑑定所
16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	530	535	531	株式会社谷澤総合鑑定所
16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市	信託受益権	300	304	305	株式会社谷澤総合鑑定所
18101	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	信託受益権	4,600	4,602	4,560	JLL森井鑑定株式会社
18201	ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	3,387	3,428	3,930	株式会社谷澤総合鑑定所
18202	ユニクロ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	595	601	670	株式会社谷澤総合鑑定所
18203	Avail.しまむら春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	863	874	1,100	株式会社谷澤総合鑑定所

物件番号	物件名称	所在地	所有形態（注1）	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
18204	au-SoftBank春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	143	145	160	株式会社谷澤総合鑑定所
18205	くら寿司春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	261	264	302	株式会社谷澤総合鑑定所
18206	ドコモショップ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	160	163	181	株式会社谷澤総合鑑定所
18207	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	236	239	264	株式会社谷澤総合鑑定所
18208	ワンカルビ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	236	239	265	株式会社谷澤総合鑑定所
18209	資さん春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	401	405	419	株式会社谷澤総合鑑定所
18210	ナフコ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	2,631	2,666	3,440	株式会社谷澤総合鑑定所
18211	ケーズデンキ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	1,487	1,506	1,860	株式会社谷澤総合鑑定所
19101	フジグランナタリー	広島県廿日市市	信託受益権	3,950	3,908	4,120	大和不動産鑑定株式会社
19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	信託受益権	2,121	2,136	2,450	JLL森井鑑定株式会社
	合　計			69,604	69,585	72,713	

（注1）「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
（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、2023年7月31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）「あすみが丘ブランニューモール（底地）」は株式会社あきんどスシロー及び日本マクドナルドホールディングス株式会社の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、「期末算定価額」は、株式会社あきんどスシローに係る部分を①、日本マクドナルドホールディングス株式会社に係る部分を②として、それぞれ記載しています。
（注6）「ヨシヅヤYストア西春店」の帳簿価額には、商業施設に付随する附属設備等の帳簿価額が含まれています。
（注7）「tonarie大和高田」については、保有資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑みて、「帳簿価額」及び「期末算定価額」は準共有持分割合に相当する金額を記載しています。
（注8）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」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。

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。

（2023年7月31日現在）

物件番号	物件名称	テナント総数（注1）	賃貸可能面積(㎡)（注2）	賃貸面積(㎡)（注2）	稼働率(%)（注3）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注4）	総賃料収入比率(%)
11201	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）
13101	あすみが丘ブランニューモール	30	22,516.59	22,476.20	99.8	253	10.1
	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		
13102	西白井駅前プラザ	4	969.72	969.72	100.0	20	0.8
13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	1	23,379.50	23,379.50	100.0	70	2.8
13202	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）
13203	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）
15101	ヨシヅヤYストア西春店	54	26,432.58	26,267.85	99.4	114	4.6
15201	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）
16101	tonarie南千里	45	7,594.00	7,471.45	98.4	334	13.4
16102	tonarie清和台	32	8,798.01	8,798.01	100.0	228	9.2
16103	tonarie大和高田（持分50%）	66	14,414.75	14,414.75	100.0	176	7.1
16104	tonarie栂・美木多	31	8,471.24	8,471.24	100.0	261	10.5
16201	ラ・ムー北津守店（底地）	1	11,677.03	11,677.03	100.0	38	1.5
16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1	9,787.68	9,787.68	100.0	62	2.5
16203	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）
16204	TSUTAYA堺南店（底地）	1	4,406.04	4,406.04	100.0	21	0.9
16205	ライフ大仙店（底地）	1	9,264.48	9,264.48	100.0	72	2.9
16206	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）
16207	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）
16208	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）
16209	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）
16210	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）
16211	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）
16212	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）
18101	シュロアモール長嶺	24	12,622.98	12,622.98	100.0	165	6.6
18201	ミスターマックス春日（底地）	1	38,113.27	38,113.27	100.0	84	3.4
18202	ユニクロ春日（底地）	1	5,426.59	5,426.59	100.0	13	0.6
18203	Avail.しまむら春日（底地）	1	8,752.57	8,752.57	100.0	23	0.9
18204	au-SoftBank春日（底地）	1	1,200.84	1,200.84	100.0	3	0.2
18205	くら寿司春日（底地）	1	2,257.85	2,257.85	100.0	7	0.3
18206	ドコモショップ春日（底地）	1	1,358.76	1,358.76	100.0	4	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3）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注4）	総賃料収入比率（%）
18207	こんぴら丸春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.3
18208	ワンカルビ春日（底地）	1	1,983.48	1,983.48	100.0	6	0.3
18209	資さん春日（底地）	1	3,126.16	3,126.16	100.0	10	0.4
18210	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）
18211	ケーズデンキ春日（底地）	1	16,961.48	16,961.48	100.0	37	1.5
19101	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）
19201	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）
	合　計	319	402,102.46	401,774.79	99.9	2,497	100.0

（注1）「テナント総数」は、決算日現在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。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2023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。ただし、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結している「フジグランナタリー」は、当該賃貸借契約の「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。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し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

「ヨシヅヤYストア西春店」について

本物件は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレッシーである日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、上表に記載の「賃貸面積」には決算日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」4,485.14㎡も含めて記載しています。

当該3階部分については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定賃料が加算されますが、空き床であることを考慮し、3階部分の「賃貸面積」を控除して算出した場合の本物件の「稼働率」は82.4%となります。なお、これを加味した場合のポートフォリオ全体の「稼働率」については、98.8%となります。

（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）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」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、各数値は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。

c.鑑定評価等の概要

保有資産について、本資産運用会社が、株式会社谷澤総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの鑑定機関との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件タイプ	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注1）	積算価格（百万円）	直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
11201	商業	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,310	－	－	－	1,310	4.4	－
13101	商業	あすみが丘ブランニューモール	株式会社谷澤総合鑑定所	3,240	3,080	3,130	4.9	3,280	5.0	5.1
		あすみが丘ブランニューモール（底地）（注2）		① 150 ② 149	－	－	－	① 150 ② 149	①　4.4 ②（～3年度）　4.2 ②（4年度～）　4.3	－
13102	商業	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	470	334	474	5.3	468	5.1	5.5
13201	商業	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,890	－	－	－	2,890	4.7	－
13202	商業	ニトリ土浦店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,100	－	－	－	1,100	5.3	－
13203	商業	ニトリ今市店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	409	－	－	－	409	5.6	－
15101	商業	ヨシヅヤYストア西春店	大和不動産鑑定株式会社	2,270	4,800	2,280	5.0	2,260	4.8	5.2
15201	商業	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	542	－	－	－	542	5.6	－
16101	商業	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	8,080	8,370	8,000	4.4	8,110	4.5	4.6
16102	商業	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,350	2,370	3,400	5.4	3,330	5.2	5.6
16103	商業	tonarie大和高田（持分50%）（注3）	JLL森井鑑定株式会社	4,035	3,490	4,090	4.9	3,975	4.7	5.1
16104	商業	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	6,970	4,370	7,010	4.6	6,950	4.4	4.8
16201	商業	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,480	－	－	－	1,480	4.3	－
16202	商業	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,470	－	－	－	2,470	4.6	－
16203	商業	山陽マルナカ水谷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,540	－	－	－	1,540	4.6	－
16204	商業	TSUTAYA堺南店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,040	－	－	－	1,040	4.5	－
16205	商業	ライフ大仙店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	3,060	－	－	－	3,060	4.3	－
16206	商業	トライアル近江八幡店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,100	－	－	－	1,100	4.6	－
16207	商業	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注4）	JLL森井鑑定株式会社	①702 ②28	－	－	－	①702 ②28	5.2	－
16208	商業	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	477	－	－	－	477	4.4	－
16209	商業	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	577	－	－	－	577	（～7年度）　4.0 （8年度～）　4.1	－
16210	商業	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	717	－	－	－	717	（～4年度）　4.1 （5年度～）　4.2	－
16211	商業	ENEOS伊川谷SS店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	531	－	－	－	531	（～6年度）　4.2 （7年度～）　4.3	－

物件番号	物件タイプ	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注1）	積算価格（百万円）	直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
16212	商業	ゲオ彦根高宮店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	305	－	－	－	305	4.3	－
18101	商業	シュロアモール長嶺	JLL森井鑑定株式会社	4,560	4,690	4,630	5.2	4,490	5.0	5.4
18201	商業	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,930	－	－	－	3,930	4.5	－
18202	商業	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	670	－	－	－	670	4.6	－
18203	商業	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	－	－	－	1,100	4.6	－
18204	商業	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	160	－	－	－	160	4.6	－
18205	商業	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	302	－	－	－	302	4.6	－
18206	商業	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	181	－	－	－	181	4.6	－
18207	商業	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	264	－	－	－	264	4.6	－
18208	商業	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	265	－	－	－	265	4.6	－
18209	商業	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	419	－	－	－	419	4.6	－
18210	商業	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,440	－	－	－	3,440	4.5	－
18211	商業	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,860	－	－	－	1,860	4.5	－
19101	商業	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	4,120	5,700	4,090	5.1	4,130	4.9	5.3
19201	商業	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,450	－	－	－	2,450	4.6	－
合計				72,713	－	－	－	72,611	－	－

（注1）「鑑定評価額」の価格時点はいずれも2023年7月31日です。「鑑定評価額」は、鑑定評価書に表示された金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。
（注2）「あすみが丘ブランニューモール（底地）」は株式会社あきんどスシロー及び日本マクドナルドホールディングス株式会社の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、「鑑定評価額」、「DCF法による価格」及び「割引率」は、株式会社あきんどスシローに係る部分を①、日本マクドナルドホールディングス株式会社に係る部分を②として、それぞれ記載しています。
（注3）「tonarie大和高田」については、保有資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑みて、「鑑定評価額」、「積算価格」、「直接還元法による価格」及び「DCF法による価格」は準共有持分割合に相当する金額を記載しています。
（注4）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」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、「鑑定評価額」及び「DCF法による価格」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。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

2023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

2023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。